



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2026-338**

PUBLIÉ LE 20 OCTOBRE 2026

Sommaire

DREETS Limoges /

R75-2026-10-14-00028 - 261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM ASFA 64 (6 pages)	Page 3
R75-2026-10-14-00031 - 261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM ATI 86 (6 pages)	Page 10
R75-2026-10-14-00032 - 261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM ATRC 86 (4 pages)	Page 17
R75-2026-10-14-00029 - 261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM SEAPB 64 (6 pages)	Page 22
R75-2026-10-14-00030 - 261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM SEAPB 64 (6 pages)	Page 29
R75-2026-10-15-00003 - 261015 Arrêté tarification 2026 SMJPM ESSOR 86 (6 pages)	Page 36
R75-2026-10-15-00004 - 261015 Arrêté tarification 2026 SMJPM UDAF 86 (6 pages)	Page 43

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2026-09-17-00020 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Conseil d'Administration du jeudi 17 septembre 2026 délibérations CA-2026-035 à CA-2026-066 (250 pages)	Page 50
---	---------

DREETS Limoges

R75-2026-10-14-00028

261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM ASFA 64



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'économie
de l'emploi, du travail
et des solidarités**

EJ n° 2104927842

Arrêté du 14 OCT. 2026

n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2026
du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs**

ASFA

géré par ACTION SOCIALE FAMILIALE ET ACCOMPAGNEMENT (ASFA 64)

*La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfète de la Gironde*

*Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres*

Vu le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, L.361-1, R.314-1 et suivants, et R.314-193-1 ;

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

Vu le décret du 22 avril 2026 portant nomination de Madame Sophie BROCAS, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu les arrêtés des 1^{er} septembre 2022 et 16 juillet 2026 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETEUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2026 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, publié au Journal officiel de la République française le 30 mai 2026 ;

Vu l'arrêté du 25 septembre 2025 portant renouvellement de l'autorisation du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2026/70 du 1^{er} juin 2026 relative aux orientations de l'exercice 2026 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2026, signé le 27 juillet 2026, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2026-07-27-00006 ;

Vu le protocole de gestion signé le 29 juillet 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu l'avis émis le 28 avril 2026 par Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 12 mai 2026 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 31/10/2025 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 16/07/2026 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 28/07/2026 ;

Considérant les modalités de détermination et de répartition de la dotation globale de financement fixées par l'article L.361-1 I du code de l'action sociale et des familles ;

Considérant l'implantation en Pyrénées-Atlantiques du siège de l'organisme gestionnaire ;

Considérant enfin les indicateurs du service ;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ASFA (numéro SIRET : 50399432900038, numéro FINESS : 640018685) sont pour l'exercice 2026 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels		Montant (en euros)	Total (en euros)
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante		205 820,24	3 885 524,79
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel		3 300 906,01	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure		378 798,54	
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation		0,00	
Produits	Groupe I Produits de la tarification		3 881 044,79	3 885 524,79
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation		0,00	
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables		4 480,00	
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation	0,00	
		Affecté au financement de mesures d'exploitation	0,00	

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ASFA est fixée pour l'exercice 2026 à 3 281 044,79 € (trois-millions-deux-cent-quatre-vingt-un-mille-quarante-quatre euros et soixante-dix-neuf centimes).

Elle intègre 0,00 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2026 à 3 271 201,66 € (soit des douzièmes de 272 600,14 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2026 à 9 843,13 € (soit des douzièmes de 820,26 €).

Article 4 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat sera imputée sur les crédits du programme 304 selon les axes budgétaires suivants :

Centre financier : 0304-D033-DD64
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 304-16-01
Code activité : 030450161601
Groupe de marchandises : 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

Article 5 : Les fractions de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat et du conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques seront versées par douzièmes au profit du compte :

Article 6 : L'ordonnateur de la dépense est la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine. Le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Vienne.

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2027, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2027 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reductible de la dotation globale de financement allouée en 2026.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotation globale de financement 2026	Crédits non reductibles 2026	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2026	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2026	Part reductible	Forfait mensuel 2027
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
3 281 044,79	0,00	0,00	0,00	3 281 044,79	273 420,40

Fraction Etat (99,7%)	3 271 201,66	272 600,14
Fraction conseil départemental (0,3%)	9 843,13	820,26

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

- A l'organisme gestionnaire de la structure ;
- Au conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet :

- D'un recours administratif, soit gracieux auprès de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès de la ministre de la Santé, des Familles, de l'Autonomie et des Personnes handicapées, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux (sis 9 rue Tastet – CS 21490 - 33063 Bordeaux cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article 10 : Le secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Pyrénées-Atlantiques et la directrice départementale des finances publiques de la Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 14 OCT. 2026

La préfète



Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 24/09/2026

DREETS Limoges

R75-2026-10-14-00031

261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM ATI 86



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'économie
de l'emploi, du travail
et des solidarités**

EJ n° 2104927682

Arrêté du 14 OCT. 2026

n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2026
du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs**

ATI

géré par l'ASSOCIATION TUTELAIRE DES INADAPTES DE LA VIENNE (ATI 86)

*La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfète de la Gironde*

*Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres*

Vu le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, L.361-1, R.314-1 et suivants, et R.314-193-1 ;

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

Vu le décret du 22 avril 2026 portant nomination de Madame Sophie BROCAS, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu les arrêtés des 1^{er} septembre 2022 et 16 juillet 2026 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2026 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, publié au Journal officiel de la République française le 30 mai 2026 ;

Vu l'arrêté du 28 juillet 2025 portant renouvellement de l'autorisation du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2026/70 du 1^{er} juin 2026 relative aux orientations de l'exercice 2026 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2026, signé le 27 juillet 2026, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2026-07-27-00006 ;

Vu le protocole de gestion signé le 29 juillet 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Vienne ;

Vu l'avis émis le 28 avril 2026 par Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 12 mai 2026 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 24/10/2025 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 16/07/2026 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 28/07/2026 ;

Considérant les modalités de détermination et de répartition de la dotation globale de financement fixées par l'article L.361-1 I du code de l'action sociale et des familles ;

Considérant l'implantation en Vienne du siège de l'organisme gestionnaire ;

Considérant enfin les indicateurs du service ;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ATI (numéro SIRET : 38150132900035, numéro FINESS : 860013069) sont pour l'exercice 2026 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels		Montant (en euros)	Total (en euros)
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante		63 859,78	1 271 517,10
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel		1 065 398,68	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure		142 258,64	
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation		0,00	
Produits	Groupe I Produits de la tarification		1 211 287,31	1 271 517,10
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation		20 149,00	
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables		2 500,00	
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation	37 580,79	
		Affecté au financement de mesures d'exploitation	0,00	

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ATI est fixée pour l'exercice 2026 à 948 287,31 € (neuf-cent-quarante-huit-mille-deux-cent-quatre-vingt-sept euros et trente-et-un centimes).

Elle intègre 80 830,51 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2026 à 945 442,45 € (soit des douzièmes de 78 786,87 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental de la Vienne (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2026 à 2 844,86 € (soit des douzièmes de 237,07 €).

Article 4 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat sera imputée sur les crédits du programme 304 selon les axes budgétaires suivants :

Centre financier : 0304-D033-DD86
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 304-16-01
Code activité : 030450161601
Groupe de marchandises : 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

Article 5 : Les fractions de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat et du conseil départemental de la Vienne seront versées par douzièmes au profit du compte :

NNE

Article 6 : L'ordonnateur de la dépense est la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine. Le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Vienne.

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2027, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2027 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2026.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotation globale de financement 2026	Crédits non reconductibles 2026	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2026	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2026	Part reconductible	Forfait mensuel 2027
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
948 287,31	80 830,51	37 580,79	0,00	905 037,59	75 419,80

Fraction Etat (99,7%)	902 322,48	75 193,54
Fraction conseil départemental (0,3%)	2 715,11	226,26

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

- A l'organisme gestionnaire de la structure ;
- Au conseil départemental de la Vienne.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet :

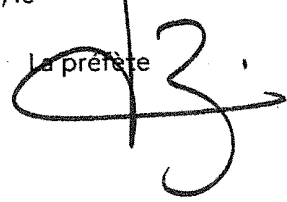
- D'un recours administratif, soit gracieux auprès de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès de la ministre de la Santé, des Familles, de l'Autonomie et des Personnes handicapées, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux (sis 9 rue Tastet – CS 21490 - 33063 Bordeaux cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article 10 : Le secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Vienne et la directrice départementale des finances publiques de la Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 14 OCT. 2026

La préfète



Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 29/09/2026

DREETS Limoges

R75-2026-10-14-00032

261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM ATRC 86



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'économie
de l'emploi, du travail
et des solidarités**

EJ n° 2104927683

Arrêté du 14 OCT. 2026

n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2026
du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs
ATRC**

géré par l'ASSOCIATION TUTELAIRE DE LA REGION CENTRE-OUEST (ATRC)

*La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfète de la Gironde*

*Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres*

Vu le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, L.361-1, R.314-1 et suivants, et R.314-193-1 ;

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

Vu le décret du 22 avril 2026 portant nomination de Madame Sophie BROCAS, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu les arrêtés des 1^{er} septembre 2022 et 16 juillet 2026 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2026 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, publié au Journal officiel de la République française le 30 mai 2026 ;

Vu l'arrêté du 28 juillet 2025 portant renouvellement de l'autorisation du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2026/70 du 1^{er} juin 2026 relative aux orientations de l'exercice 2026 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2026, signé le 27 juillet 2026, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2026-07-27-00006 ;

Vu le protocole de gestion signé le 29 juillet 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Vienne ;

Vu l'avis émis le 28 avril 2026 par Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 12 mai 2026 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 27/10/2025 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 16/07/2026 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 28/07/2026 ;

Considérant les modalités de détermination et de répartition de la dotation globale de financement fixées par l'article L.361-1 I du code de l'action sociale et des familles ;

Considérant l'implantation en Indre-et-Loire du siège de l'organisme gestionnaire ;

Considérant enfin les indicateurs du service ;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ATRC (numéro SIRET : 35036358600073, numéro FINESS : 860013028) sont pour l'exercice 2026 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels		Montant (en euros)	Total (en euros)
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante		125 224,76	1 608 218,92
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel		1 309 734,84	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure		173 259,32	
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation		0,00	
Produits	Groupe I Produits de la tarification		1 490 926,72	1 608 218,92
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation		25 423,00	
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables		18 000,00	
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation	55 728,08	
		Affecté au financement de mesures d'exploitation	18 141,12	

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ATRC est fixée pour l'exercice 2026 à 1 209 513,44 € (un-million-deux-cent-neuf-mille-cinq-cent-treize euros et quarante-quatre centimes).

Elle intègre 17 778,28 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2026 à 1 205 884,90 € (soit des douzièmes de 100 490,41 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental d'Indre-et-Loire (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2026 à 3 628,54 € (soit des douzièmes de 302,38 €).

Article 4 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat sera imputée sur les crédits du programme 304 selon les axes budgétaires suivants :

Centre financier : 0304-D033-DD86
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 304-16-01
Code activité : 030450161601
Groupe de marchandises : 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

Article 5 : Les fractions de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat et du conseil départemental d'Indre-et-Loire seront versées par douzièmes au profit du compte :

Article 6 : L'ordonnateur de la dépense est la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine. Le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Vienne.

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2027, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2027 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reductible de la dotation globale de financement allouée en 2026.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotation globale de financement 2026	Crédits non reductibles 2026	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2026	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2026	Part reductible	Forfait mensuel 2027
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
1 209 513,44	17 778,28	55 728,08	0,00	1 247 463,24	103 955,27

Fraction Etat (99,7%)	1 243 720,85	103 643,40
Fraction conseil départemental (0,3%)	3 742,39	311,87

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

- A l'organisme gestionnaire de la structure ;
- Au conseil départemental d'Indre-et-Loire.

DREETS Limoges

R75-2026-10-14-00029

261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM SEAPB 64



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'économie
de l'emploi, du travail
et des solidarités**

EJ n° 2104927843

Arrêté du 14 OCT. 2026

n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2026
du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs
SEAPB**

géré par SAUVEGARDE DE L'ENFANCE A L'ADULTE DU PAYS BASQUE (SEAPB 64)

*La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfète de la Gironde*

*Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres*

Vu le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, L.361-1, R.314-1 et suivants, et R.314-193-1 ;

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

Vu le décret du 22 avril 2026 portant nomination de Madame Sophie BROCAS, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu les arrêtés des 1^{er} septembre 2022 et 16 juillet 2026 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2026 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, publié au Journal officiel de la République française le 30 mai 2026 ;

Vu l'arrêté du 7 avril 2026 portant renouvellement de l'autorisation du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2026/70 du 1^{er} juin 2026 relative aux orientations de l'exercice 2026 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2026, signé le 27 juillet 2026, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2026-07-27-00006 ;

Vu le protocole de gestion signé le 29 juillet 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu l'avis émis le 28 avril 2026 par Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 12 mai 2026 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 31/10/2025 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 16/07/2026 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 28/07/2026 ;

Considérant les modalités de détermination et de répartition de la dotation globale de financement fixées par l'article L.361-1 I du code de l'action sociale et des familles ;

Considérant l'implantation en Pyrénées-Atlantiques du siège de l'organisme gestionnaire ;

Considérant enfin les indicateurs du service ;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs SEAPB (numéro SIRET : 77563761400303, numéro FINESS : 640018693) sont pour l'exercice 2026 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels	Montant (en euros)	Total (en euros)
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante	294 028,07	4 969 010,29
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel	4 123 024,38	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure	551 957,84	
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation	0,00	
Produits	Groupe I Produits de la tarification	4 955 386,29	4 969 010,29
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation	10 000,00	
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables	3 624,00	
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation	0,00
		Affecté au financement de mesures d'exploitation	0,00

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs SEAPB est fixée pour l'exercice 2026 à 4 179 716,29 € (quatre-millions-cent-soixante-dix-neuf-mille-sept-cent-seize euros et vingt-neuf centimes).

Elle intègre 0,00 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2026 à 4 167 177,14 € (soit des douzièmes de 347 264,76 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2026 à 12 539,15 € (soit des douzièmes de 1 044,93 €).

Article 4 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat sera imputée sur les crédits du programme 304 selon les axes budgétaires suivants :

Centre financier : 0304-D033-DD64
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 304-16-01
Code activité : 030450161601
Groupe de marchandises : 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

Article 5 : Les fractions de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat et du conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques seront versées par douzièmes au profit du compte :

Article 6 : L'ordonnateur de la dépense est la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine. Le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Vienne.

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2027, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2027 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reductible de la dotation globale de financement allouée en 2026.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotation globale de financement 2026	Crédits non reductibles 2026	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2026	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2026	Part reductible	Forfait mensuel 2027
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
4 179 716,29	0,00	0,00	0,00	4 179 716,29	348 309,69

Fraction Etat (99,7%)	4 167 177,14	347 264,76
Fraction conseil départemental (0,3%)	12 539,15	1 044,93

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

- A l'organisme gestionnaire de la structure ;
- Au conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet :

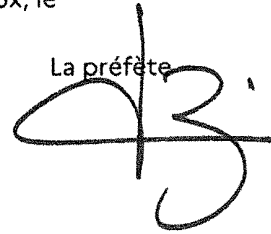
- D'un recours administratif, soit gracieux auprès de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès de la ministre de la Santé, des Familles, de l'Autonomie et des Personnes handicapées, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux (sis 9 rue Tastet – CS 21490 - 33063 Bordeaux cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article 10 : Le secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Pyrénées-Atlantiques et la directrice départementale des finances publiques de la Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

14 OCT. 2026
Bordeaux, le

La préfète



Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 24/09/2026

DREETS Limoges

R75-2026-10-14-00030

261014 Arrêté tarification 2026 SMJPM SEAPB 64



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'économie
de l'emploi, du travail
et des solidarités**

EJ n° 2104927738

14 OCT. 2026

Arrêté du

n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2026
du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs**

ARTEMIS

géré par ARTEMIS

*La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfète de la Gironde*

*Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres*

Vu le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, L.361-1, R.314-1 et suivants, et R.314-193-1 ;

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

Vu le décret du 22 avril 2026 portant nomination de Madame Sophie BROCAS, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu les arrêtés des 1^{er} septembre 2022 et 16 juillet 2026 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2026 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, publié au Journal officiel de la République française le 30 mai 2026 ;

Vu l'arrêté du 28 juillet 2025 portant renouvellement de l'autorisation du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2026/70 du 1^{er} juin 2026 relative aux orientations de l'exercice 2026 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2026, signé le 27 juillet 2026, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2026-07-27-00006 ;

Vu le protocole de gestion signé le 29 juillet 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Vienne ;

Vu l'avis émis le 28 avril 2026 par Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 12 mai 2026 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 29/10/2025 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 16/07/2026 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 28/07/2026 ;

Considérant les modalités de détermination et de répartition de la dotation globale de financement fixées par l'article L.361-1 I du code de l'action sociale et des familles ;

Considérant l'implantation en Vienne du siège de l'organisme gestionnaire ;

Considérant enfin les indicateurs du service ;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ARTEMIS (numéro SIRET : 49015168500206, numéro FINESS : 860013010) sont pour l'exercice 2026 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels		Montant (en euros)	Total (en euros)
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante		56 102,97	1 054 577,55
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel		871 880,80	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure		126 593,78	
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation		0,00	
Produits	Groupe I Produits de la tarification		923 223,89	1 054 577,55
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation		85 434,00	
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables		0,00	
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation	15 112,83	
		Affecté au financement de mesures d'exploitation	30 806,83	

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ARTEMIS est fixée pour l'exercice 2026 à 806 223,89 € (Huit-cent-six-mille-deux-cent-vingt-trois euros et quatre-vingt-neuf centimes).

Elle intègre 0,00 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2026 à 803 805,22 € (soit des douzièmes de 66 983,77 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental de la Vienne (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2026 à 2 418,67 € (soit des douzièmes de 201,56 €).

Article 4 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat sera imputée sur les crédits du programme 304 selon les axes budgétaires suivants :

Centre financier : 0304-D033-DD86
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 304-16-01
Code activité : 030450161601
Groupe de marchandises : 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

Article 5 : Les fractions de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat et du conseil départemental de la Vienne seront versées par douzièmes au profit du compte :

Article 6 : L'ordonnateur de la dépense est la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine. Le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Vienne.

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2027, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2027 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reductible de la dotation globale de financement allouée en 2026.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotation globale de financement 2026	Crédits non reductibles 2026	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2026	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2026	Part reductible	Forfait mensuel 2027
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
806 223,89	0,00	15 112,83	0,00	821 336,72	68 444,73

Fraction Etat (99,7%)	818 872,71	68 239,40
Fraction conseil départemental (0,3%)	2 464,01	205,33

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

- A l'organisme gestionnaire de la structure ;
- Au conseil départemental de la Vienne.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet :

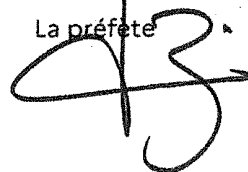
- D'un recours administratif, soit gracieux auprès de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès de la ministre de la Santé, des Familles, de l'Autonomie et des Personnes handicapées, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux (sis 9 rue Tastet – CS 21490 - 33063 Bordeaux cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article 10 : Le secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Vienne et la directrice départementale des finances publiques de la Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 14 OCT. 2026

La préfète



Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 29/09/2026

DREETS Limoges

R75-2026-10-15-00003

261015 Arrêté tarification 2026 SMJPM ESSOR 86



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'économie
de l'emploi, du travail
et des solidarités**

EJ n° 2104927684

Arrêté du 15 OCT. 2026

n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2026
du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs
ESSOR
géré par le CENTRE HOSPITALIER HENRI LABORIT**

*La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfète de la Gironde*

*Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres*

Vu le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, L.361-1, R.314-1 et suivants, et R.314-193-1 ;

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

Vu le décret du 22 avril 2026 portant nomination de Madame Sophie BROCAS, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu les arrêtés des 1^{er} septembre 2022 et 16 juillet 2026 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2026 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, publié au Journal officiel de la République française le 30 mai 2026 ;

Vu l'arrêté du 28 juillet 2025 portant renouvellement de l'autorisation du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2026/70 du 1^{er} juin 2026 relative aux orientations de l'exercice 2026 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2026, signé le 27 juillet 2026, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2026-07-27-00006 ;

Vu le protocole de gestion signé le 29 juillet 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Vienne ;

Vu l'avis émis le 28 avril 2026 par Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 12 mai 2026 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 23/10/2025 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 16/07/2026 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 28/07/2026 ;

Considérant les modalités de détermination et de répartition de la dotation globale de financement fixées par l'article L.361-1 I du code de l'action sociale et des familles ;

Considérant l'implantation en Vienne du siège de l'organisme gestionnaire ;

Considérant enfin les indicateurs du service ;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ESSOR (numéro SIRET : 26860002000013, numéro FINESS : 860012947) sont pour l'exercice 2026 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels		Montant (en euros)	Total (en euros)
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante		24 908,99	334 684,52
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel		296 987,87	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure		12 787,66	
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation		0,00	
Produits	Groupe I Produits de la tarification		334 684,52	334 684,52
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation		0,00	
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables		0,00	
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation	0,00	
		Affecté au financement de mesures d'exploitation	0,00	

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ESSOR est fixée pour l'exercice 2026 à 273 726,72 € (deux-cent-soixante-treize-mille-sept-cent-vingt-six euros et soixante-douze centimes).

Elle intègre 0,00 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2026 à 272 905,54 € (soit des douzièmes de 22 742,13 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental de la Vienne (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2026 à 821,18 € (soit des douzièmes de 68,43 €).

Article 4 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat sera imputée sur les crédits du programme 304 selon les axes budgétaires suivants :

Centre financier : 0304-D033-DD86
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 304-16-01
Code activité : 030450161601
Groupe de marchandises : 12.05.02
Compte PCE : 654 142 0000

Article 5 : Les fractions de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat et du conseil départemental de la Vienne seront versées par douzièmes au profit du compte :

Article 6 : L'ordonnateur de la dépense est la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine. Le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Vienne.

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2027, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2027 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reductible de la dotation globale de financement allouée en 2026.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotation globale de financement 2026	Crédits non reductibles 2026	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2026	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2026	Part reductible	Forfait mensuel 2027
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
273 726,72	0,00	0,00	0,00	273 726,72	22 810,56

Fraction Etat (99,7%)	272 905,54	22 742,13
Fraction conseil départemental (0,3%)	821,18	68,43

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

- A l'organisme gestionnaire de la structure ;
- Au conseil départemental de la Vienne.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet :

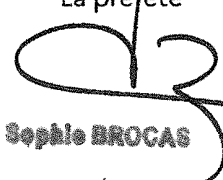
- D'un recours administratif, soit gracieux auprès de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès de la ministre de la Santé, des Familles, de l'Autonomie et des Personnes handicapées, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux (sis 9 rue Tastet – CS 21490 - 33063 Bordeaux cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article 10 : Le secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Vienne et la directrice départementale des finances publiques de la Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 5 OCT. 2026

La préfète



Sophie BROCAS

Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 29/09/2026

2A70H0 0'8107

DREETS Limoges

R75-2026-10-15-00004

261015 Arrêté tarification 2026 SMJPM UDAF 86



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'économie
de l'emploi, du travail
et des solidarités**

EJ n° 2104927685

Arrêté du 15 OCT. 2026

n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2026
du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs**

UDAF

**géré par l'UNION DEPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES DE LA VIENNE
(UDAF 86)**

*La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfète de la Gironde*

*Officier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres*

Vu le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, L.361-1, R.314-1 et suivants, et R.314-193-1 ;

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

Vu le décret du 22 avril 2026 portant nomination de Madame Sophie BROCAS, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu les arrêtés des 1^{er} septembre 2022 et 16 juillet 2026 portant nomination de Monsieur Jean-Guillaume BRETENOUX, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2026 fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs relevant du I de l'article L.361-1 du code de l'action sociale et des familles, publié au Journal officiel de la République française le 30 mai 2026 ;

Vu l'arrêté du 28 juillet 2025 portant renouvellement de l'autorisation du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs ;

Cité administrative
2 rue Jules Ferry
33090 Bordeaux

Vu l'instruction n° DGCS/2A/5A/2026/70 du 1^{er} juin 2026 relative aux orientations de l'exercice 2026 pour la campagne budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales ;

Vu le rapport d'orientation budgétaire des services mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des services délégués aux prestations familiales de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2026, signé le 27 juillet 2026, et publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine sous le numéro R75-2026-07-27-00006 ;

Vu le protocole de gestion signé le 29 juillet 2021 entre la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités et la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Vienne ;

Vu l'avis émis le 28 avril 2026 par Madame la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu l'avis émis le 12 mai 2026 par Monsieur le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine concernant le budget opérationnel de programme n° 304 « Inclusion sociale et protection des personnes » ;

Vu les propositions budgétaires transmises par la structure le 31/10/2025 ;

Vu les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 16/07/2026 ;

Vu les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;

Vu la décision d'autorisation budgétaire en date du 28/07/2026 ;

Considérant les modalités de détermination et de répartition de la dotation globale de financement fixées par l'article L.361-1 I du code de l'action sociale et des familles ;

Considérant l'implantation en Vienne du siège de l'organisme gestionnaire ;

Considérant enfin les indicateurs du service ;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Les dépenses et les recettes prévisionnelles du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs UDAF (numéro SIRET : 78156646800034, numéro FINESS : 860012939) sont pour l'exercice 2026 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels		Montant (en euros)	Total (en euros)
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante		213 503,88	4 256 320,88
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel		3 810 225,72	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure		232 591,28	
	Déficit ajouté aux charges d'exploitation		0,00	
Produits	Groupe I Produits de la tarification		4 236 468,84	4 256 320,88
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation		2 000,00	
	Groupe III Produits financiers, exceptionnels et non encaissables		17 852,04	
	Excédent	Affecté à la réduction des charges d'exploitation	0,00	
		Affecté au financement de mesures d'exploitation	0,00	

Article 2 : La dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs UDAF est fixée pour l'exercice 2026 à 3 686 468,84 € (trois-millions-six-cent-quatre-vingt-six-mille-quatre-cent-soixante-huit euros et quatre-vingt-quatre centimes).

Elle intègre 0,00 € de crédits non reconductibles.

Article 3 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat (99,7%) s'élève pour l'exercice 2026 à 3 675 409,43 € (soit des douzièmes de 306 284,12 €).

La fraction de la dotation globale de financement à la charge du conseil départemental de la Vienne (0,3%), lieu d'implantation du siège de l'organisme gestionnaire, s'élève pour l'exercice 2026 à 11 059,41 € (soit des douzièmes de 921,62 €).

Article 4 : La fraction de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat sera imputée sur les crédits du programme 304 selon les axes budgétaires suivants :

Centre financier : 0304-D033-DD86
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 304-16-01
Code activité : 030450161601
Groupe de marchandises : 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

Article 5 : Les fractions de la dotation globale de financement à la charge de l'Etat et du conseil départemental de la Vienne seront versées par douzièmes au profit du compte :

Article 6 : L'ordonnateur de la dépense est la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine. Le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est la directrice départementale des finances publiques de la Vienne.

Article 7 : Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du service mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour l'année 2027, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2027 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2026.

Ce forfait mensuel se décompose de la manière suivante :

Dotation globale de financement 2026	Crédits non reconductibles 2026	Excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation 2026	Déficits ajoutés aux charges d'exploitation 2026	Part reconductible	Forfait mensuel 2027
a	b	c	d	e = a - b + c - d	f = e / 12
3 686 468,84	0,00	0,00	0,00	3 686 468,84	307 205,74

Fraction Etat (99,7%)	3 675 409,43	306 284,12
Fraction conseil départemental (0,3%)	11 059,41	921,62

Article 8 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée :

- A l'organisme gestionnaire de la structure ;
- Au conseil départemental de la Vienne.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet :

- D'un recours administratif, soit gracieux auprès de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès de la ministre de la Santé, des Familles, de l'Autonomie et des Personnes handicapées, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux (sis 9 rue Tastet – CS 21490 - 33063 Bordeaux cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article 10 : Le secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités de la Vienne et la directrice départementale des finances publiques de la Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 17 OCT. 2026

La préfète

Sophie BROCAR

Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 29/09/2026

2026-10-15-00004

2026-10-15-00004

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2026-09-17-00020

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Conseil d'Administration du jeudi 17 septembre 2026
délibérations CA-2026-035 à CA-2026-066

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

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 035

Présentation de la méthode et du calendrier d'élaboration du prochain PPI 2028-2032

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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, et modifié par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu la note de cadrage du 22 juin 2026 relative à l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2028-2032 et son annexe portant rétroplanning synthétique,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- **APPROUVE** la méthode d'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2028-2032 présentée dans le rapport du directeur général, reposant sur une démarche prospective, collective, partenariale et réaliste ;
- **APPROUVE** le calendrier prévisionnel d'élaboration du PPI 2028-2032 tel que présenté dans le rapport du directeur général ;
- **PREND ACTE** de la volonté de l'établissement de s'affirmer comme un acteur engagé dans les domaines de l'adaptation au changement climatique, de la lutte contre l'habitat dégradé et de la gestion de son patrimoine, ces enjeux ayant vocation à irriguer les orientations du futur PPI ;
- **AUTORISE** le lancement opérationnel des travaux d'élaboration du PPI 2028-2032 selon les modalités et le calendrier ainsi approuvés ;
- **CONFIRME** l'objectif d'adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention 2028-2032 par le Conseil d'administration lors de sa séance de novembre 2027.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Le secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Présentation de la méthode et du calendrier d'élaboration du prochain PPI 2028-2032

1. Contexte et enjeux

Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) constitue le document stratégique de référence de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA). Il fixe, pour une période de cinq ans, les orientations, les priorités d'intervention et les moyens mobilisables par l'établissement au service des territoires de Nouvelle-Aquitaine.

Le PPI 2023-2027 actuellement en vigueur arrivant à échéance, il revient à l'établissement d'engager dès à présent les travaux préparatoires à l'élaboration du futur PPI 2028-2032. Ces travaux s'inscrivent dans un contexte marqué par la poursuite de l'objectif de sobriété foncière, les enjeux de production de logements, de réindustrialisation, de recyclage foncier, d'adaptation au changement climatique et de revitalisation des centralités, ainsi que par l'émergence de nouveaux outils de portage foncier.

Le présent rapport a pour objet de présenter aux administrateurs la méthode, la gouvernance et le calendrier prévisionnel retenus pour l'élaboration du futur PPI, et de recueillir dès cette étape leurs attentes avant l'engagement des travaux de fond.

2. Objectifs de la démarche

L'élaboration du futur PPI poursuivra cinq objectifs principaux :

- dresser un bilan partagé du PPI en cours ;
- analyser les évolutions des besoins des territoires de Nouvelle-Aquitaine ;
- identifier les enjeux fonciers émergents à horizon 2032 ;
- définir les priorités stratégiques de l'établissement en lien avec les orientations stratégiques de l'Etat ;
- garantir l'adéquation entre les ambitions du futur PPI, les moyens humains disponibles et les ressources financières de l'établissement.

Cette démarche doit permettre de positionner l'EPFNA comme un acteur majeur de la transformation des territoires de Nouvelle-Aquitaine, tout en consolidant son modèle économique et opérationnel.

3. Une méthode reposant sur quatre principes

- **Une démarche prospective** : le futur PPI devra répondre aux enjeux fonciers de demain et non uniquement prolonger les interventions actuelles.

- **Une démarche collective** : l'ensemble des directions et services de l'établissement seront associés à la réflexion afin de croiser les approches territoriales, opérationnelles, techniques, financières et organisationnelles. Les instances de l'EPFNA seront associées à chaque étape.
- **Une démarche partenariale** : les principaux partenaires de l'établissement seront associés à la réflexion afin d'intégrer leurs attentes, leurs besoins et leur vision de l'évolution des territoires.
- **Une démarche réaliste** : les ambitions stratégiques devront rester compatibles avec les capacités financières, humaines et opérationnelles de l'EPFNA. Les priorités d'interventions devront être clairement définies.

4. Une gouvernance dédiée, dès à présent installée

Afin de conduire cette démarche dans de bonnes conditions, une gouvernance dédiée a été arrêtée en interne et les premiers rendez-vous de travail ont d'ores et déjà été fixés :

- **Des copilotes du projet** : Lucile Tavard et Arnaud Herry, Directeurs Territoriaux ont été désignés copilotes de la démarche d'élaboration du PPI 2028-2032.
- **Un comité de projet** : réunissant le Directeur Général, la Directrice Générale Adjointe, les copilotes du projet ainsi que les collègues « experts » associés selon les thématiques examinées ; il assurera le pilotage stratégique et opérationnel de la démarche et se réunira à chaque étape clé.
- **Un groupe projet interne** : associant l'ensemble des directions de l'établissement, chargé de contribuer aux travaux de diagnostic et de préparer les livrables soumis au comité de projet.
- **Une association des parties prenantes locales** : Les représentants des collectivités (Région Nouvelle-Aquitaine, EPCI et autres), notamment au travers du Conseil d'Administration, les opérateurs ou leurs représentants (URHLM, SEM) et les partenaires institutionnels (Banque des territoires, Safer...) seront associés pour contribuer notamment à la réflexion prospective. Cette associations pourra se faire au moyen d'entretiens, de questionnaires ou de conférences.
- **La mise au point des orientations stratégiques de l'Etat** : Les représentants de l'Etat au conseil d'administration, les services déconcentrés ainsi que la tutelle de l'établissement (DHUP) seront associés à l'avancement des travaux pour s'assurer que ceux-ci sont compatibles avec les futures orientations stratégiques de l'Etat. Le PPI devra en tenir compte. De même une réflexion sera engagée, associant le CGEFI, pour avoir une visibilité sur les moyens financiers de l'établissement (dotation de l'Etat, plafonds de TSE) sur la durée.

5. Calendrier prévisionnel

Le calendrier proposé s'étend de septembre 2026 à novembre 2027. Il prévoit notamment la préparation d'un questionnaire à destination des partenaires à l'automne 2026, la réalisation d'un bilan du PPI en cours et d'un diagnostic territorial et prospectif intégrant un volet financier entre janvier et mai 2027, l'association des partenaires comme parties prenantes au printemps 2027, l'organisation d'un séminaire stratégique « EPFNA 2032 » fin juin 2027 destiné à faire émerger les orientations du futur PPI, une validation intermédiaire de ces orientations par le Bureau avant la rédaction du document final, puis l'adoption du PPI 2028-2032 par le Conseil d'administration de novembre 2027. Le détail de ce rétroplanning figure en annexe 1 au présent rapport.

Période	Étape	Instance	Livrable
Septembre – octobre 2026	Préparation de la démarche, définition de la gouvernance et installation du comité de projet	DG / DGA / COPROJ	Note de cadrage
Septembre 2026	Présentation de la méthode, de la gouvernance et du calendrier	Conseil d'administration	Validation de la démarche
Décembre 2026	Lancement opérationnel des travaux	COPROJ / Groupe projet	Feuille de route détaillée
Janvier – février 2027	Bilan du PPI 2023-2027	Groupe projet / COPROJ	Bilan stratégique
Mars – mai 2027	Diagnostic territorial, prospective et analyse financière	Groupe projet / COPROJ	Cahier des enjeux

Période	Étape	Instance	Livrable
Avril 2027	Consultation des partenaires institutionnels	association des parties prenantes	Synthèse des contributions
Fin juin 2027	Séminaire stratégique « EPFNA 2032 »	DG / Encadrement / COPROJ	Orientations stratégiques
Juillet 2027	Présentation des orientations stratégiques	Bureau	Validation des orientations
Juillet – septembre 2027	Rédaction et arbitrages du projet de PPI	COPROJ / DG	Projet de PPI 2028-2032
Octobre 2027	Validation finale du projet	Bureau	Projet finalisé
Octobre 2027	Notification des orientations stratégiques de l'Etat	Ministère de tutelle	Courrier signé du ministre
Novembre 2027	Présentation et adoption du PPI	Conseil d'administration	PPI 2028-2032 adopté

6. Trois ambitions transversales pour le futur PPI

Au-delà de la méthode et du calendrier, la Direction générale souhaite d'ores et déjà porter à la connaissance des administrateurs la volonté de l'EPFNA de s'affirmer, dans le cadre du futur PPI, comme un acteur engagé sur trois domaines prioritaires :

- **L'adaptation au changement climatique** : sobriété foncière, renaturation, recomposition des territoires exposés aux risques naturels et climatiques.
- **La lutte contre l'habitat dégradé** : Clarifier les modalités d'intervention et planifier la montée en compétence dans le traitement des copropriétés dégradées et intervention sur l'habitat indigne, en appui des politiques locales de l'habitat.
- **Une politique de gestion patrimoniale affirmée** : portage foncier de long terme et valorisation du patrimoine de l'établissement au service des projets de territoire.

Ces trois axes seront documentés et approfondis au cours du diagnostic territorial et prospectif puis débattus lors du séminaire stratégique « EPFNA 2032 » ; ils ont vocation à irriguer les orientations du futur PPI 2028-2032.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 036

Approbation d'une convention-cadre de partenariat entre l'EPFNA et Domofrance

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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, et modifié par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu la convention de partenariat conclue entre l'EPFNA et l'Union Régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine,

Vu le projet de convention-cadre de partenariat entre l'EPFNA et Domofrance,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- **APPROUVE** la convention de partenariat entre l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine et Domofrance, conclue pour une durée de trois ans à compter de sa signature (ci annexée);
- **AUTORISE** le Directeur Général à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à sa mise en œuvre ;
- **PREND ACTE** de la mise en place d'une gouvernance du partenariat reposant sur un comité stratégique annuel et des comités techniques réunis deux à trois fois par an ;
- **DONNE MANDAT** au Directeur Général pour engager toute démarche utile à la mise en œuvre et au suivi de ce partenariat, dans le respect des compétences des instances de l'établissement ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

06 OCT. 2026
Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Approbation d'une convention-cadre de partenariat entre l'EPFNA et Domofrance

CONTEXTE ET OBJET DU PARTENARIAT

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a pour mission de favoriser la mobilisation du foncier au service des politiques publiques de l'habitat, du développement économique, de la revitalisation des centres-bourgs et de la transition écologique.

Domofrance est un acteur majeur du logement social en Nouvelle-Aquitaine et intervient, aux côtés des collectivités territoriales, pour développer une offre de logements répondant aux besoins des territoires.

La coopération entre l'EPFNA et Domofrance s'inscrit dans le cadre plus général de la convention de partenariat conclue entre l'EPFNA et l'Union Régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine (URHLM). Les deux établissements souhaitent désormais renforcer et formaliser leur coopération afin d'améliorer l'anticipation des projets, de sécuriser les opérations foncières et de réduire leurs délais de réalisation.

OBJECTIFS DE LA CONVENTION-CADRE

La convention-cadre a pour objet de définir les modalités de coopération entre l'EPFNA et Domofrance sur leurs territoires communs d'intervention.

Elle poursuit notamment les objectifs suivants :

- renforcer l'anticipation et le partage d'information sur les projets ;
- sécuriser les opérations foncières et faciliter leur mise en œuvre ;
- réduire les délais de réalisation ;
- améliorer la connaissance partagée des programmations ;
- contribuer à une production équilibrée de logements, y compris dans les territoires moins tendus ;
- rechercher, lorsque les conditions d'éligibilité sont réunies, les dispositifs financiers susceptibles d'améliorer l'équilibre économique des opérations.

ENGAGEMENTS DE L'EPFNA

Dans le cadre de ce partenariat, l'EPFNA s'engage notamment à rechercher, lorsque le cadre juridique le permet, des modalités de contractualisation simplifiées, en particulier par le recours à des promesses de vente adaptées.

L'établissement veillera également à anticiper les risques susceptibles d'affecter les projets, notamment au moyen des études et diagnostics nécessaires : pré-diagnostics environnementaux, diagnostics amiante ou techniques, investigations géotechniques et démarches liées au risque archéologique.

L'EPFNA assurera par ailleurs un rôle de conseil et de pédagogie auprès des collectivités partenaires sur les montages fonciers, les modalités d'intervention de l'établissement et les enjeux du logement social.

Enfin, il recherchera la mobilisation des dispositifs de minoration lorsque les conditions d'éligibilité sont réunies, notamment dans le cadre du Fonds SRU et du protocole SRU signé avec l'État, ainsi que toute autre aide susceptible de contribuer à l'équilibre économique des opérations.

ENGAGEMENTS DE DOMOFRANCE

Domofrance partagera avec l'EPFNA ses perspectives de développement. Un dialogue annuel permettra de définir un objectif de production ou de réalisation d'opérations destiné à orienter les interventions foncières.

Domofrance s'engage également, en secteur concurrentiel et lorsqu'elle souhaite répondre, à respecter les règles de consultation d'opérateurs mises en œuvre par l'EPFNA.

Dans une logique de solidarité territoriale, Domofrance recherchera un équilibre entre les opérations conduites dans les secteurs les plus attractifs et celles situées dans des territoires moins tendus.

Elle informera l'EPFNA, le plus en amont possible, des projets ou opportunités foncières susceptibles de nécessiter son intervention et signalera toute difficulté pouvant retarder une opération.

PROGRAMMATION, GOUVERNANCE ET ÉVALUATION

Les Parties organiseront un partage régulier de leurs programmations respectives afin d'identifier précocement les besoins de portage foncier, les opérations prioritaires, les évolutions de calendrier et les contraintes susceptibles d'affecter les projets.

La gouvernance du partenariat repose sur deux niveaux :

- un comité stratégique réunissant les directions générales une fois par an, chargé d'arrêter les orientations communes, l'objectif quantifié de production et le bilan annuel de la coopération ;
- des comités techniques, réunis deux à trois fois par an, chargés du suivi opérationnel des opérations, de l'identification des difficultés et de l'anticipation des besoins fonciers.

En cas de difficulté opérationnelle, technique, financière ou juridique, une instance de régulation pourra être réunie afin de rechercher rapidement une solution partagée.

Un bilan annuel portera notamment sur les opérations engagées, les logements produits ou programmés, les interventions foncières réalisées, les dispositifs financiers mobilisés, les délais de réalisation et l'équilibre des actions entre territoires tendus et détendus.

DURÉE ET ÉVOLUTION DE LA CONVENTION

La convention-cadre est conclue pour une durée de trois ans à compter de sa signature. Elle pourra être renouvelée par accord exprès des Parties.

Elle pourra être modifiée à tout moment par voie d'avenant signé par les deux Parties.

INTÉRÊT POUR L'EPFNA

La formalisation de ce partenariat permet à l'EPFNA de renforcer ses relations avec un acteur majeur du logement social en Nouvelle-Aquitaine et d'améliorer l'articulation entre anticipation foncière et programmation des opérations de logement.

Le dispositif proposé vise à rendre les interventions plus fluides, à mieux partager les risques et contraintes en amont, et à favoriser une mobilisation plus efficace des outils fonciers et financiers de l'établissement au service des projets des collectivités.

CONCLUSION ET PROPOSITION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au regard de l'intérêt de formaliser et de structurer la coopération entre l'EPFNA et Domofrance, il est proposé au Conseil d'administration :

- d'approuver la convention-cadre de partenariat entre l'EPFNA et Domofrance ;

- d'autoriser le Directeur général à signer cette convention ainsi que tout document nécessaire à sa mise en œuvre ;
- de donner mandat au Directeur général pour engager toute démarche utile à l'exécution du partenariat, dans le respect des compétences des instances de l'établissement.

PROJET DE CONVENTION-CADRE DE PARTENARIAT

V2 du 11 août 2026

Entre

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), représenté par son Directeur Général, Sylvain Brillet dûment mandaté par le conseil d'administration le

Et

DOMOFRANCE, représentée par son Directeur Général,

Ci-après dénommés individuellement « le Partenaire » et conjointement « les Parties ».

Préambule

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a pour mission de favoriser la mobilisation du foncier au service des politiques publiques de l'habitat, du développement économique, de la revitalisation des centres-bourgs et de la transition écologique.

Domofrance est un acteur majeur du logement social en Nouvelle-Aquitaine et concourt, aux côtés des collectivités territoriales, à la production d'une offre de logements répondant aux besoins des territoires.

Les Parties rappellent que leur collaboration s'inscrit dans le cadre de la convention de partenariat conclue entre l'EPFNA et l'Union Régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine (URHLM).

Convaincus que la réussite des projets repose sur une coopération étroite, anticipée et fondée sur la confiance, les Parties souhaitent renforcer leur partenariat afin de faciliter la réalisation des opérations de logement social.

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de coopération entre l'EPFNA et Domofrance. Ce partenariat vise principalement à renforcer l'anticipation des projets, à sécuriser les opérations foncières et à réduire les délais de réalisation. Il a également pour

1/4 V2

but de développer une connaissance partagée des projets afin de contribuer à une production équilibrée de logements sur l'ensemble des territoires communs d'intervention des Parties.

Article 2 – Principes de coopération

Les Parties s'engagent à développer leurs relations dans un esprit de partenariat fondé sur la confiance réciproque, la transparence, l'anticipation et le partage de l'information. Cette collaboration repose sur la recherche de solutions communes et la poursuite de l'intérêt général. Afin d'assurer la continuité des échanges, chaque partie désigne un ou plusieurs interlocuteurs privilégiés.

Article 3 – Engagements de l'EPFNA

L'EPFNA mettra en œuvre, chaque fois que les conditions juridiques le permettent, des modalités de contractualisation simplifiées, notamment par le recours à des promesses de vente adaptées, afin de fluidifier les opérations.

Afin de réduire les aléas, l'EPFNA s'engage à anticiper les risques susceptibles d'affecter les projets en réalisant ou en faisant réaliser les études et diagnostics nécessaires. Cela inclut notamment les pré diagnostics environnementaux, les diagnostics amiante ou techniques, les investigations géotechniques ainsi que les démarches relatives au risque archéologique.

L'EPFNA assurera un rôle de conseil et de pédagogie auprès des collectivités partenaires pour faciliter la compréhension des montages fonciers, des modalités d'intervention de l'établissement et des enjeux liés au logement social (Financement, pénalités SRU, obligation de production..)

L'EPFNA recherchera systématiquement, lorsque les conditions d'éligibilité sont réunies, la mobilisation des dispositifs de minoration, notamment ceux prévus dans le cadre du Fonds SRU et conformément au protocole SRU signé avec l'Etat, ainsi que toute autre aide susceptible d'améliorer l'équilibre économique des opérations.

L'EPFNA s'engage à préparer conjointement les réunions stratégiques, à partager les informations utiles en amont et à porter à la connaissance de Domofrance tout élément susceptible d'avoir un impact sur la bonne conduite des opérations.

Article 4 – Engagements de Domofrance

Domofrance partagera avec l'EPFNA ses perspectives de développement. Dans le cadre du dialogue annuel entre les Parties, un objectif de production ou de réalisation d'opérations sera défini pour orienter les interventions foncières. En secteur concurrentiel, Domofrance s'engage à respecter, dans le cas où il souhaite répondre, les règles imposées par l'EPFNA en matière de consultation d'opérateurs.

Dans une logique de solidarité territoriale, Domofrance recherchera un équilibre entre les opérations réalisées dans les secteurs les plus attractifs et celles situées dans des territoires moins tendus. L'objectif est de veiller au maintien d'une offre de logement social sur l'ensemble du territoire d'intervention. les Parties reconnaissant que cette péréquation est essentielle à la cohésion territoriale.

Domofrance informera l'EPFNA, dès que possible, des projets identifiés ou des opportunités foncières susceptibles de nécessiter l'intervention de l'EPFNA, permettant ainsi une meilleure anticipation des montages et des acquisitions.

Domofrance s'engage à préparer conjointement les réunions de travail, à transmettre les informations nécessaires aux arbitrages et à signaler sans délai toute difficulté susceptible de retarder une opération.

Article 5 – Programmation et anticipation

Les Parties conviennent d'organiser un partage régulier de leurs programmations respectives. Dans le respect des règles de confidentialité, chacune s'engage à communiquer les informations utiles concernant les projets émergents, les opportunités foncières identifiées, les opérations prioritaires, les évolutions de calendrier et les contraintes susceptibles d'impacter la réalisation des projets. Cette anticipation doit permettre d'identifier plus précocement les besoins de portage foncier et d'optimiser les délais de réalisation. D'une manière globale, Domofrance envisage de réaliser 10 à 15% de sa production locative annuelle sur des fonciers acquis et portés par l'EPFNA.

Article 6 – Gouvernance du partenariat et évaluation

Le pilotage du partenariat repose sur deux niveaux de comités. Un comité stratégique, réunissant les directions générales des Parties, qui se tient une fois par an ; il arrête les orientations communes, l'objectif quantifié de production mentionné à l'article 4 et le bilan annuel de la coopération. Des comités techniques, réunissant les interlocuteurs désignés à l'article 2, se tiennent deux à trois fois par an ; ils assurent le suivi opérationnel des opérations

3/4 V2

en cours, examinent l'état d'avancement des projets, identifient les difficultés rencontrées et anticipent les besoins fonciers à venir.

En cas de difficulté opérationnelle, technique, financière ou juridique, les Parties peuvent réunir une instance de régulation composée des représentants désignés par chacune d'elles. Cette instance a pour objectif de rechercher rapidement une solution partagée et de prévenir tout blocage susceptible de compromettre la bonne réalisation des opérations.

Chaque année, les Parties réalisent un bilan de la coopération. Ce bilan porte notamment sur les opérations engagées, les logements produits ou programmés, les interventions foncières réalisées et les dispositifs financiers mobilisés. Il analyse également les délais de réalisation, les actions menées dans les territoires tendus et détendus, ainsi que les pistes d'amélioration du partenariat.

Article 7 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans à compter de sa signature. Elle pourra être renouvelée par accord exprès des Parties.

Article 8 – Révision

La présente convention pourra être modifiée à tout moment par voie d'avenant signé par les deux Parties.

Fait à

Le

****Pour l'EPFNA****

****Pour Domofrance****

Le Directeur Général

Le Directeur Général

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 037

Information relative aux incendies survenus en Gironde durant l'été 2026 et au suivi des mesures prises par 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 suivants 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

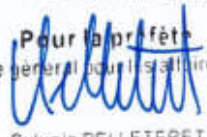
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

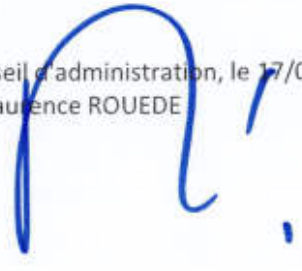
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE de l'information relative aux incendies survenus en Gironde durant l'été 2026 et au suivi des mesures prises par l'EPFNA

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE


Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Information relative aux incendies survenus en Gironde durant l'été 2026 et au suivi des mesures prises par l'EPFNA

Il est proposé au conseil d'administration de prendre acte du présent rapport d'information relatif aux mesures engagées par l'établissement à la suite des incendies survenus en Gironde en juillet et août 2026, ainsi que de leur suivi opérationnel, humain et patrimonial. Le rapport comporte un focus particulier sur la commune du Porge, directement concernée par l'épisode de crise.

1. Contexte général

À compter du 22 juillet 2026, la Gironde a connu un épisode d'incendies d'une intensité exceptionnelle, affectant plus particulièrement le secteur situé entre Saumos et Le Porge, au nord du bassin d'Arcachon. Les informations disponibles au moment de la crise faisaient état d'importantes évacuations de population et d'un feu très actif sur ce secteur.

Dans ce contexte, l'EPFNA a activé une organisation de crise destinée à assurer simultanément la sécurité des collaborateurs, le maintien de la continuité d'activité, le suivi de son patrimoine foncier et immobilier ainsi que l'information des partenaires institutionnels.

2. Mesures immédiates de protection des collaborateurs

Dès le 26 juillet 2026, l'établissement a mis en place des mesures exceptionnelles avec effet immédiat. Les collaborateurs domiciliés en Gironde ont été autorisés à exercer leur activité en télétravail à 100 %. Des mesures de souplesse relatives au temps de travail ont été accordées, incluant des aménagements horaires et des autorisations d'absence exceptionnelles rémunérées en cas d'évacuation du collaborateur ou de membres de sa famille.

Les déplacements professionnels en Gironde ont été temporairement suspendus et il a été rappelé à chacun de ne prendre aucun risque dans ses déplacements. Ces mesures ont été conçues comme des dispositions de sécurité, réévaluables en fonction de l'évolution de la situation et des consignes des autorités compétentes.

Un suivi RH individualisé a également été organisé. Les managers ont pris contact avec les collaborateurs concernés, y compris ceux en congés, afin de vérifier leur situation personnelle, d'identifier les éventuelles difficultés familiales et de rappeler l'existence de la cellule d'accompagnement psychologique.

3. Organisation de crise et continuité d'activité

Une première réunion de crise a été organisée le 27 juillet 2026 afin de partager un point de situation et d'arrêter les décisions opérationnelles nécessaires. Une nouvelle réunion s'est tenue le 28 juillet 2026 afin d'actualiser les mesures et d'organiser le suivi dans la durée.

L'organisation retenue a reposé sur trois principes : la sécurité des collaborateurs, l'adaptation rapide des consignes aux informations communiquées par les autorités, et le maintien d'un niveau d'activité compatible avec

les contraintes de la crise. Les réunions de suivi ont permis d'arbitrer les déplacements, les interventions patrimoniales et les situations individuelles nécessitant une réponse spécifique.

4. Mesures patrimoniales et opérationnelles

Compte tenu du niveau de risque, l'établissement a décidé de suspendre l'ensemble des opérations de débroussaillage programmées en Gironde. Les interventions déjà programmées devaient être annulées ou reportées. Par mesure de précaution, une vigilance équivalente a été appliquée dans les autres départements.

Une veille départementale a été mise en place afin d'identifier les éventuelles interdictions applicables avant toute reprise des travaux. Le service Patrimoine a été chargé de recenser les débroussaillages prévus ou en cours sur l'ensemble du patrimoine de l'EPFNA.

L'établissement a également engagé un travail d'identification des biens susceptibles d'être exposés aux incendies ou à leurs conséquences. Ce travail a conduit à prévoir une cartographie croisant les données relatives aux zones incendiées avec les fonciers appartenant à l'EPFNA, afin de disposer d'un outil de suivi actualisable.

5. Relations avec les services de l'État et partenaires institutionnels

La DHUP a sollicité l'établissement sur sa capacité éventuelle à participer au dispositif d'urgence piloté par la Préfecture, notamment au regard de l'existence de bâtiments pouvant accueillir des personnes évacuées ou de terrains nus susceptibles d'accueillir des hébergements modulaires.

Il a été rappelé que le patrimoine bâti de l'EPFNA n'était pas adapté à l'hébergement d'urgence. En revanche, une réflexion a été engagée sur les terrains susceptibles d'accueillir, le cas échéant, des structures temporaires, sous réserve de précisions sur la temporalité du besoin, les caractéristiques attendues des terrains et les secteurs géographiques concernés.

L'établissement a également entretenu un dialogue avec la contrôleur générale économique et financier, informée de l'évolution de la situation et des mesures internes décidées.

6. conséquences sur les acteurs économiques locataires de l'EPFNA

Au-delà de ses effets patrimoniaux et opérationnels, l'épisode d'incendie a également affecté les acteurs économiques locataires de l'établissement dont l'exploitation dépend de la fréquentation touristique du littoral. C'est le cas de la société La Petite Marée, restaurant exploité à La Teste-de-Buch, seul locataire de l'EPFNA dans cette situation de dépendance directe à l'activité touristique. Les consignes préfectorales et le départ ou l'annulation de nombreux séjours touristiques consécutifs à l'incendie ont entraîné, sur la seule dernière semaine de juillet 2026, une baisse de chiffre d'affaires de plus de 42 % par rapport à la moyenne des deux années précédentes, avec une fréquentation divisée par plus de deux. Ce constat a conduit le locataire à solliciter auprès de l'EPFNA un aménagement exceptionnel et temporaire de son loyer, examen faisant l'objet d'un rapport dédié soumis au Conseil d'administration.

7. Focus sur la commune du Porge

La commune du Porge a été directement concernée par l'épisode d'incendie intervenu entre Saumos et Le Porge. Ce territoire, situé au nord du bassin d'Arcachon, constitue un secteur à dominante forestière et littorale particulièrement exposé aux effets du changement climatique et aux risques naturels majeurs.

L'EPFNA est engagé sur la commune à travers l'opération de l'îlot Limonadier, située en cœur de bourg. Cette opération, identifiée comme une intervention de revitalisation de centre-bourg et de production de logements, a justifié une vigilance spécifique dans le cadre du recensement des biens de l'établissement et de l'analyse des effets potentiels de la crise sur les opérations en cours.

L'incendie a causé la destruction de 183 maisons sur la commune. La plupart ne pourront pas être reconstruites en raison de leur emplacement en cœur de forêt. La commune a un enjeu majeur de mobilisation de foncier afin de reconstruire du logement sur son territoire.

Le cas du Porge illustre l'importance de croiser les enjeux de sécurité, de continuité d'activité et de résilience territoriale. Il invite à inscrire les interventions foncières dans une approche renforcée de gestion des risques, notamment dans les communes littorales et forestières de Nouvelle-Aquitaine.

7. Suivi des actions engagées

Volet de suivi	Mesures engagées	État de suivi / suites envisagées
Protection des collaborateurs	Télétravail exceptionnel, souplesse horaire, autorisations d'absence, cellule psychologique	Mise en œuvre immédiate puis levée progressive au 3 août, sauf situations particulières
Déplacements professionnels	Suspension temporaire des déplacements en Gironde	Reprise autorisée après amélioration de la situation, avec vigilance locale maintenue
Travaux et débroussaillages	Suspension des opérations en Gironde et veille sur les arrêtés préfectoraux	Reprise conditionnée à l'analyse du risque et aux consignes des autorités
Patrimoine EPFNA	Recensement des biens exposés et cartographie croisée avec les zones incendiées	Outil de suivi à actualiser selon les données disponibles
Relations institutionnelles	Réponse aux sollicitations DHUP et information des autorités de contrôle	Maintien d'un dialogue selon l'évolution des besoins des collectivités et de l'État
Anticipation post-crise	Retours d'expérience EPF PACA et Occitanie, examen de possibles cadres d'intervention	Suivi à poursuivre dans le cadre des réflexions sur la résilience territoriale

8. Conclusion

La gestion des incendies survenus en Gironde durant l'été 2026 a conduit l'EPFNA à mettre en place une réponse rapide, proportionnée et évolutive. Les mesures décidées ont permis de garantir la sécurité des collaborateurs, d'assurer la continuité de l'activité, de prévenir les risques liés aux interventions patrimoniales et de préparer le suivi des biens et opérations susceptibles d'être concernés.

Le conseil d'administration est invité à prendre acte des mesures prises par l'établissement, de leur suivi et des perspectives identifiées pour renforcer la capacité de l'EPFNA à accompagner les territoires confrontés à des risques naturels majeurs.

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

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **CA-2026- 038****INCENDIE DE L'ANCIENNE MANUFACTURE DE TABAC DE TONNEINS**
Mesures prises par l'établissement et suivi de leur mise en œuvre

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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, et modifié par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- **PREND** acte de l'information présentée sur l'incendie survenu le 21 juillet 2026 sur le site de l'ancienne manufacture de tabac de Tonneins ;
- **PREND** acte des mesures de sécurisation, des expertises techniques, judiciaires et assurantielles engagées ainsi que des actions entreprises pour préserver les intérêts juridiques, patrimoniaux et financiers de l'établissement ;
- **PREND** acte du fait que l'origine du sinistre demeure indéterminée dans l'attente des conclusions des investigations et expertises en cours ;
- **PREND** acte du scénario de référence consistant à reconstruire à l'identique le bâtiment principal, sous réserve des conclusions définitives des études, des expertises et des procédures en cours ;
- **PREND** acte du caractère provisoire de l'estimation financière, actuellement comprise entre 4 et 5 millions d'euros pour la reconstruction, hors enlèvement des gravats, confortements provisoires et dépenses connexes ;
- **PREND** acte de la poursuite des études concernant le devenir du petit bâtiment implanté dans la cour, en lien avec l'Architecte des bâtiments de France ;
- **DEMANDE** que le Conseil d'administration soit régulièrement informé de l'avancement des travaux de sécurisation, des expertises, de l'évaluation financière du sinistre, des indemnisations attendues et des conditions de poursuite du projet ;

- **DEMANDE** qu'un retour d'expérience soit formalisé afin de renforcer les exigences de prévention, de coordination et de contrôle applicables aux futurs chantiers de l'établissement ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

06 OCT. 2026
Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

INCENDIE DE L'ANCIENNE MANUFACTURE DE TABAC DE TONNEINS Mesures prises par l'établissement et suivi de leur mise en œuvre

Rapport d'information

Incendie de l'ancienne manufacture de tabac de Tonneins : mesures prises par l'établissement et suivi de leur mise en œuvre.

Synthèse

Sinistre	Incendie survenu le 21 juillet 2026, ayant affecté environ 4 000 m ² . Aucune victime n'a été recensée.
État du bâti	Destruction de la quasi-totalité des planchers et de la charpente du bâtiment principal. Les façades longitudinales subsistantes nécessitent des mesures de stabilisation. Dégâts très important de la toiture, et la charpente et des équipements intérieur d'un bâtiment dans une des cours (bâtiment M)
Orientation	Scénario de référence : reconstruction à l'identique du bâtiment principal. La démolition du petit bâtiment de cour reste soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
Évaluation provisoire	Reconstruction estimée entre 5 et 6,5 M€, hors enlèvement des gravats, confortements provisoires et dépenses connexes.

1. Objet du rapport

Le présent rapport a pour objet d'informer le Conseil d'administration sur :

- les circonstances et les conséquences de l'incendie survenu le 21 juillet 2026 sur le site de l'ancienne manufacture de tabac de Tonneins ;
- les mesures prises par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour assurer la sécurité du site et des tiers ;
- les expertises techniques, judiciaires et assurantielles engagées ;
- les dispositions adoptées pour préserver les intérêts juridiques, patrimoniaux et financiers de l'établissement ;
- les conditions envisagées pour la reconstruction des bâtiments sinistrés et la poursuite du projet de reconversion ;
- les actions de retour d'expérience à conduire.

2. Présentation du site et contexte de l'opération

L'EPFNA est propriétaire de l'ancienne manufacture de tabac de Tonneins dans le cadre d'une opération de portage foncier menée en lien avec la collectivité.

Au moment du sinistre, une opération de désamiantage et de déconstruction partielle était en cours sur la partie « historique » de la Manufacture des Tabacs. Le marché de travaux avait été notifié le 8 décembre 2025 et le chantier avait débuté le 12 décembre 2025. Sa réalisation mobilisait notamment l'entreprise titulaire du marché, la maîtrise d'œuvre et les intervenants chargés de la sécurité et du suivi technique du chantier.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

3. Description du sinistre

Le 21 juillet 2026, un incendie majeur s'est déclaré dans la partie centrale historique de l'ancienne manufacture. Le sinistre a affecté environ 4 000 m² de bâtiments.

Les services d'incendie et de secours ont été mobilisés à compter de 9 h 43 le 21 juillet. Leur intervention s'est achevée le 24 juillet 2026 à 8 h 58, après extinction complète du feu. Aucune victime n'a été recensée.

Le bâtiment principal a subi des dommages structurels majeurs. La quasi-totalité des planchers et de la charpente a été détruite. Les éléments qui subsistent sont principalement les façades longitudinales, qui présentent désormais une fragilité particulière du fait de la disparition des structures intérieures qui contribuaient à leur stabilité.

Le bâtiment C concentre les désordres les plus importants ainsi que le bâtiment M. Les bâtiments mitoyens D, E, K et L ont également été ponctuellement affectés par l'incendie ou par ses conséquences structurelles.

Les expertises ont notamment relevé :

- un risque d'effondrement de certaines façades ;
- des risques de chutes de pierres, de bois, de tuiles et d'éléments de couverture ;
- un risque d'aggravation des désordres sous l'effet du vent, des orages ou d'infiltrations persistantes ;
- un risque de transmission des désordres aux bâtiments mitoyens, compte tenu des liaisons existantes entre les différentes constructions.

L'incendie n'a causé aucune atteinte humaine, mais il a profondément modifié l'état structurel du site ainsi que les conditions techniques, calendaires et financières de l'opération de reconversion.

4. Gestion immédiate de la crise

Dès la survenance du sinistre, l'établissement a mis en place une organisation interne de gestion de crise associant les directions technique, juridique, administrative et financière.

Une réunion de suivi a notamment été organisée le 23 juillet 2026 afin de partager l'état de la situation et de coordonner les différents volets du dossier : sécurité, travaux, expertises, assurances, commande publique, questions juridiques, financements et relations institutionnelles.

Cette organisation a permis :

- de maintenir un lien permanent avec la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération, les services de secours, la gendarmerie, les services de l'État et les différents experts ;
- d'assurer le gardiennage et la sécurisation du site ;
- de centraliser les informations et les décisions ;
- d'engager les expertises nécessaires et de procéder aux déclarations auprès des assureurs ;
- d'organiser la conservation des documents, photographies et éléments utiles aux expertises ;
- d'assurer la continuité du suivi pendant la période estivale ;
- de mettre en place un espace documentaire partagé dédié au dossier et un partage régulier des informations entre les services mobilisés.

L'établissement a également veillé à maintenir une information régulière des partenaires institutionnels concernés et de ses autorités de contrôle.

5. Mesures de protection des riverains et de sécurisation du site

À la suite du sinistre, un périmètre de sécurité a été instauré autour des parties les plus exposées.

Le 21 juillet 2026, le maire de Tonneins a pris un arrêté ordonnant l'évacuation temporaire des occupants des immeubles situés aux 58, 60 et 62 rue Gambetta, en raison du risque grave et imminent d'effondrement d'un mur pignon de la manufacture. L'accès et le stationnement dans le périmètre concerné ont également été interdits.

Une procédure urgente de mise en sécurité a ensuite été engagée par Val de Garonne Agglomération au regard des conclusions de l'expert désigné par le Tribunal administratif. L'arrêté pris dans ce cadre confirme l'existence d'un danger imminent et la nécessité d'intervenir rapidement sur les parties les plus fragilisées.

Les premières mesures ont porté sur :

- la surveillance et le gardiennage du site ;
- la mise en place et le maintien des clôtures et des périmètres de sécurité ;
- la dépose des éléments immédiatement instables ;
- la sécurisation des pignons ;
- la protection des riverains et des voies publiques ;
- la préparation des travaux de purge, d'étalement et de confortement.

Une première intervention d'urgence portant sur la sécurisation d'un pignon, la dépose des éléments instables et la mise en place de clôtures a été réalisée pour un montant de 9 052,60 € HT.

6. Expertise structurelle et définition des confortements

L'EPFNA a confié en urgence à Cube Ingénieurs une mission de diagnostic structurel après incendie, afin d'évaluer la stabilité des bâtiments et de définir les mesures conservatoires nécessaires.

La phase initiale de diagnostic visuel a été engagée pour un montant de 5 200 € HT. Elle comprend les visites sur place, la participation aux réunions d'urgence, la définition des principes structurels des mesures à prendre, leur phasage, leur estimation sommaire et l'établissement d'un calendrier prévisionnel.

Le rapport structurel préconise des mesures de renforcement importantes comprenant notamment :

- la mise en place de jambages ;
- la réalisation de dispositifs de cerclage ;
- la création de chaînages en tête de mur ;
- la mise en place d'étrésillons dans les baies ;
- l'installation de contreforts de façades ;
- la purge des éléments non structurels restant instables.

L'ampleur de certaines préconisations, en particulier le nombre de jambages et les dispositifs de cerclage envisagés, apparaît susceptible d'être optimisée. Le Directeur général a demandé que les solutions proposées soient précisément justifiées et proportionnées aux risques effectivement constatés, afin de concilier la sécurité des ouvrages avec la maîtrise technique et financière de l'intervention.

L'entreprise chargée d'étudier les confortements a réalisé des calculs complémentaires qui indiqueraient qu'un nombre moins important de jambages pourrait être suffisants.

Ces calculs complémentaires doivent faire l'objet d'un examen contradictoire et d'une validation formelle par les bureaux d'études et intervenants compétents avant toute adaptation du dispositif initialement préconisé. Aucune réduction des mesures de confortement ne pourra être mise en œuvre sans assurance technique suffisante quant à la stabilité des ouvrages.

L'objectif est de parvenir à une solution garantissant simultanément :

- la sécurité des personnes et des biens ;
- la stabilité provisoire des façades conservées ;
- la préservation des éléments patrimoniaux ;
- la compatibilité des confortements temporaires avec la reconstruction future ;
- la bonne exécution des travaux dans un environnement contraint ;
- la maîtrise du coût global de l'intervention.

Dans ce cadre, l'EPFNA a contractualisé des missions de validation des notes de calculs et de suivi de chantier jusqu'aux opérations de réceptions des confortements provisoires avec Cube Ingénierie pour assurer la cohérence des

interventions avec le diagnostic structure engagé en urgence. Le Bureau de Contrôle QUALICONSULT a aussi été missionné pour assurer les opérations de Contrôle Technique pour la mise en œuvre de ce confortement.

La désignation du contrôleur technique constitue une étape importante pour disposer d'une appréciation indépendante des solutions proposées et sécuriser la réalisation des travaux de confortement.

7. Protection des façades contre les infiltrations

L'expert judiciaire a demandé la mise en place d'un bâchage des façades et des parties exposées afin de limiter les infiltrations d'eau.

Cette mesure présente un caractère prioritaire. En l'absence de charpente et de planchers, les maçonneries demeurent directement exposées aux intempéries. La pénétration de l'eau dans les têtes de murs et les maçonneries fragilisées pourrait accélérer leur dégradation et provoquer des ruptures localisées ou un effondrement en cascade. Ce risque est également identifié dans l'arrêté de mise en sécurité.

La conception et la pose du bâchage doivent cependant être articulées avec :

- les contraintes d'accès au site ;
- la présence potentielle d'amiante dans les gravats ;
- les mesures de sécurité imposées aux entreprises ;
- la mise en place des structures provisoires de confortement ;
- la résistance des façades aux efforts supplémentaires susceptibles d'être générés par le bâchage, notamment sous l'effet du vent ;
- la préservation des constatations nécessaires aux expertises en cours.

Le dispositif devra ainsi protéger les maçonneries sans créer de contraintes nouvelles sur les structures fragilisées et sera mis en place quand les confortements provisoires auront été réalisés et que les éléments instables auront été purgés afin d'assurer la protection des travailleurs vis-à-vis des risques de sinistres.

8. Problématique liée à l'amiante

Le chantier de désamiantage était en cours lorsque l'incendie s'est déclaré. L'effondrement des planchers, de la charpente et de différents éléments bâtis a entraîné la présence, dans les gravats, de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

Les premiers contrôles réalisés après l'incendie n'ont pas mis en évidence de pollution à l'amiante dans l'air. Cette donnée ne dispense toutefois pas l'établissement de traiter les gravats avec les précautions adaptées et d'organiser leur caractérisation avant toute manutention importante.

Des prélèvements doivent être réalisés sur les gravats avant l'installation de certaines structures de confortement. Ils permettront :

- de caractériser les matériaux présents ;
- de définir les conditions d'intervention des entreprises ;
- de déterminer les protections individuelles et collectives nécessaires ;
- d'organiser le tri, le conditionnement, le transport et l'élimination des déchets ;
- d'éviter toute dispersion de fibres lors des travaux de purge ou de confortement ;
- de sécuriser les conditions d'accès des différents intervenants.

Cette contrainte doit être intégrée au phasage général de l'opération. Les investigations relatives à l'amiante constituent un préalable à certaines interventions structurelles, sans remettre en cause les mesures immédiates indispensables à la sécurité du site et des tiers.

L'articulation entre le diagnostic des gravats, le confortement, la purge, le bâchage et l'enlèvement des déchets constitue donc un point de vigilance majeur pour la conduite de l'opération.

9. Situation du marché de travaux en cours

Au moment du sinistre, le chantier demeurerait placé sous la garde de l'entreprise titulaire du marché. Celle-ci assurerait le gardiennage du site et les premières mesures conservatoires, en lien avec la maîtrise d'œuvre.

L'établissement a engagé une analyse juridique sur les conséquences du sinistre pour le marché en cours, portant notamment sur :

- l'opportunité et les modalités d'une suspension des prestations ;
- le maintien de la garde du chantier par le titulaire ;
- la répartition des responsabilités entre les intervenants ;
- le traitement contractuel des mesures conservatoires ;
- les conditions de réalisation des travaux supplémentaires ;
- la conservation des preuves et pièces contractuelles ;
- la préservation des recours de l'établissement.

La préparation d'un ordre de service de suspension a été examinée avec les services juridiques et la commande publique, avec le souci de ne pas transférer prématurément à l'EPFNA la garde juridique ou matérielle du chantier.

Le traitement contractuel devra rester étroitement coordonné avec le déroulement des expertises et avec les impératifs de sécurité.

10. Expertises en cours

10.1. Expertise de sécurité et de stabilité

Cette expertise vise à identifier les désordres, à déterminer les conditions de sécurisation du site et à définir les mesures de purge, de confortement et de stabilisation.

Elle doit également permettre de préciser les parties d'ouvrage susceptibles d'être conservées et les conditions techniques nécessaires à leur maintien pendant la phase transitoire précédant la reconstruction.

10.2. Expertise judiciaire

Une expertise judiciaire a été diligentée dès les jours suivant le sinistre.

Le rapport initial de l'expert a fondé les mesures urgentes de mise en sécurité. Les investigations doivent contribuer à préciser les circonstances du sinistre, les mesures conservatoires indispensables et les responsabilités éventuellement engagées.

L'EPFNA veille à préserver l'accès des experts aux éléments utiles et à ne pas engager d'intervention susceptible de compromettre leurs constatations, sous réserve des travaux indispensables à la protection immédiate des personnes et des biens.

10.3. Expertise assurantielle

Une déclaration de sinistre a été effectuée auprès de l'assureur de l'établissement. La franchise du contrat s'élève à 50 000 €. L'assureur a été autorisé à missionner un expert afin d'évaluer le préjudice.

L'établissement transmet progressivement aux experts les documents techniques, contractuels et financiers demandés.

Il veille à la coordination des expertises afin que les travaux de sécurisation indispensables puissent être conduits sans porter atteinte aux constatations nécessaires à l'évaluation des dommages et à l'établissement des responsabilités.

11. Origine du sinistre

À la date du présent rapport, l'origine exacte de l'incendie n'est pas établie.

Les investigations judiciaires, techniques et assurantielles demeurent en cours. Aucune conclusion définitive n'a été rendue concernant les causes du sinistre ou les responsabilités susceptibles d'être engagées.

L'établissement se tient à la disposition des experts afin de leur transmettre l'ensemble des documents, informations et éléments matériels nécessaires à leurs analyses.

Dans ce contexte, l'EPFNA veille :

- à préserver l'ensemble de ses droits ;
- à conserver les éléments de preuve utiles ;
- à assurer la traçabilité des décisions prises depuis la survenance du sinistre ;
- à maintenir une stricte neutralité dans l'appréciation des circonstances du sinistre ;
- à ne pas anticiper les conclusions des expertises ou des éventuelles procédures juridictionnelles.

L'EPFNA apportera au Conseil d'administration les informations complémentaires qui résulteront des conclusions définitives des expertises.

12. Stratégie patrimoniale et scénario de reconstruction

Compte tenu des dommages constatés, le scénario actuellement retenu consiste à reconstruire à l'identique le bâtiment principal.

Cette orientation vise à :

- restituer la volumétrie et l'écriture architecturale du bâtiment historique ;
- préserver la valeur patrimoniale et urbaine de l'ensemble ;
- maintenir la cohérence du projet de reconversion ;
- permettre la poursuite de l'opération en lien avec la commune et les partenaires institutionnels ;
- assurer la compatibilité du futur projet avec les caractéristiques patrimoniales du site.

Pour le petit bâtiment situé dans la cour, une démolition est envisagée.

Cette hypothèse reste soumise à la validation de l'Architecte des bâtiments de France. Elle devra être appréciée au regard :

- de l'intérêt patrimonial du bâtiment ;
- de son état structurel après le sinistre ;
- du coût et de la faisabilité de sa conservation ;
- de sa place dans le futur projet d'aménagement ;
- des prescriptions susceptibles d'être formulées par les autorités patrimoniales.

Le scénario définitif devra être arrêté après :

- la stabilisation complète du site ;
- l'achèvement des diagnostics techniques ;
- la validation des principes de reconstruction par les autorités patrimoniales ;
- la consolidation du chiffrage ;
- l'identification des indemnisations assurantielles ;
- l'analyse des incidences sur les financements déjà accordés ou sollicités ;
- la définition d'un calendrier réaliste de reprise de l'opération.

13. Évaluation financière provisoire

À ce stade, le coût de reconstruction du bâtiment principal est estimé dans une fourchette comprise entre 5 et 6,5 millions d'euros.

Cette estimation ne comprend pas :

- l'enlèvement des gravats issus de l'incendie avec un surcoût important ces gravats étant réputés contaminés à l'amiante du fait de l'effondrement total des planchers qui contenaient des fibres d'amiante ;
- le coût des travaux de confortement provisoire ;

- les études techniques et les missions de maîtrise d'œuvre ;
- la mission de contrôle technique ;
- les éventuels surcoûts liés au traitement de l'amiante ;
- le bâchage et les protections contre les infiltrations ;
- les travaux de purge et de stabilisation ;
- les frais d'expertise et d'assistance juridique qui resteraient à la charge de l'établissement ;
- les incidences éventuelles sur les marchés en cours ;
- les éventuelles adaptations du projet de reconversion.

Cette première estimation doit donc être considérée comme provisoire.

Le coût global du sinistre ne pourra être arrêté qu'après :

- la réalisation complète des diagnostics ;
- la définition du projet de reconstruction ;
- le chiffrage des travaux de confortement, de protection et de traitement des déchets ;
- l'analyse des conséquences contractuelles du sinistre ;
- la détermination des dépenses prises en charge par les assureurs ;
- l'identification des sommes susceptibles de faire l'objet de recours ou de financements complémentaires.

14. Préservation des intérêts juridiques et financiers de l'établissement

L'EPFNA a sollicité une assistance juridique spécialisée afin d'analyser :

- les responsabilités susceptibles d'être engagées ;
- les diligences nécessaires à la préservation de ses droits ;
- les conséquences du sinistre sur les marchés de travaux en cours ;
- les relations avec les entreprises, la maîtrise d'œuvre et les assureurs ;
- les conditions de réalisation des travaux conservatoires ;
- les actions contentieuses ou indemnitaires susceptibles d'être engagées ;
- les modalités de prise en charge des coûts liés au sinistre.

La coordination entre l'assistance juridique, les services de l'établissement et les différents experts doit permettre de sécuriser chaque décision importante, notamment celles relatives aux travaux d'urgence, aux modifications contractuelles, à la conservation des ouvrages et à la reconstruction.

L'établissement veille également à préserver les financements obtenus ou sollicités pour l'opération.

Une analyse spécifique porte sur :

- les crédits déjà attribués ;
- les demandes de financement en cours ;
- les conditions d'appel des subventions ;
- les conséquences potentielles du nouveau calendrier de l'opération ;
- les conditions d'une éventuelle adaptation des conventions de financement ;
- les possibilités de mobilisation de financements complémentaires.

15. Retour d'expérience et prévention

Indépendamment des conclusions des procédures en cours, l'établissement considère nécessaire de conduire un retour d'expérience complet afin de renforcer les dispositifs de prévention applicables à ses opérations.

Ce travail portera notamment sur :

- l'organisation générale de la sécurité des chantiers à risques ;
- les modalités de coordination entre les différents intervenants ;

- les procédures de contrôle et de surveillance des travaux ;
- les conditions d'intervention dans des bâtiments patrimoniaux, anciens ou présentant des contraintes particulières ;
- l'articulation des responsabilités entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, les entreprises et le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé ;
- les dispositifs d'alerte et de gestion de crise ;
- les modalités de partage de l'information entre les services et les partenaires ;
- le suivi documentaire et la traçabilité des décisions ;
- les conditions de conservation et de sécurisation des chantiers en dehors des périodes d'activité ;
- les enseignements susceptibles d'être intégrés dans les futurs marchés et opérations de l'établissement.

Ce retour d'expérience devra distinguer :

- les exigences prévues par les pièces contractuelles ;
- les mesures effectivement mises en œuvre ;
- les modalités de contrôle de leur application ;
- les difficultés opérationnelles rencontrées ;
- les améliorations possibles dans l'organisation du suivi des opérations.

Cette démarche ne préjuge pas de l'origine du sinistre ni des responsabilités susceptibles d'être établies.

Elle a pour seule finalité de tirer les enseignements utiles d'un événement majeur, de renforcer la culture de prévention au sein de l'établissement et d'améliorer la maîtrise des risques sur les futures opérations.

16. État de suivi au 21 août 2026

À la date du présent rapport :

- le site demeure placé sous surveillance et soumis à des restrictions d'accès ;
- les diagnostics structurels ont identifié les principaux risques et les mesures prioritaires ;
- les solutions de confortement font l'objet d'un travail d'optimisation et de validation ;
- des prélèvements sur les gravats doivent précéder certaines interventions en raison du risque lié à la présence d'amiante ;
- Cube Ingénierie prépare une proposition pour le suivi des travaux de confortement ;
- une mission de contrôle technique est en cours de consultation ;
- le bâchage demandé par l'expert judiciaire doit être articulé avec les contraintes structurelles et celles liées à l'amiante ;
- les expertises judiciaire et assurantielle se poursuivent ;
- l'origine du sinistre demeure indéterminée ;
- le scénario de référence est celui d'une reconstruction à l'identique du bâtiment principal ;
- la démolition du petit bâtiment situé dans la cour reste soumise à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France ;
- le coût de reconstruction est provisoirement évalué entre 4 et 5 millions d'euros, hors enlèvement des gravats, confortements provisoires et dépenses connexes ;
- les conséquences finales sur le calendrier, le financement et l'économie générale de l'opération restent en cours d'évaluation.

17. Perspectives et prochaines étapes

Les prochaines étapes portent principalement sur :

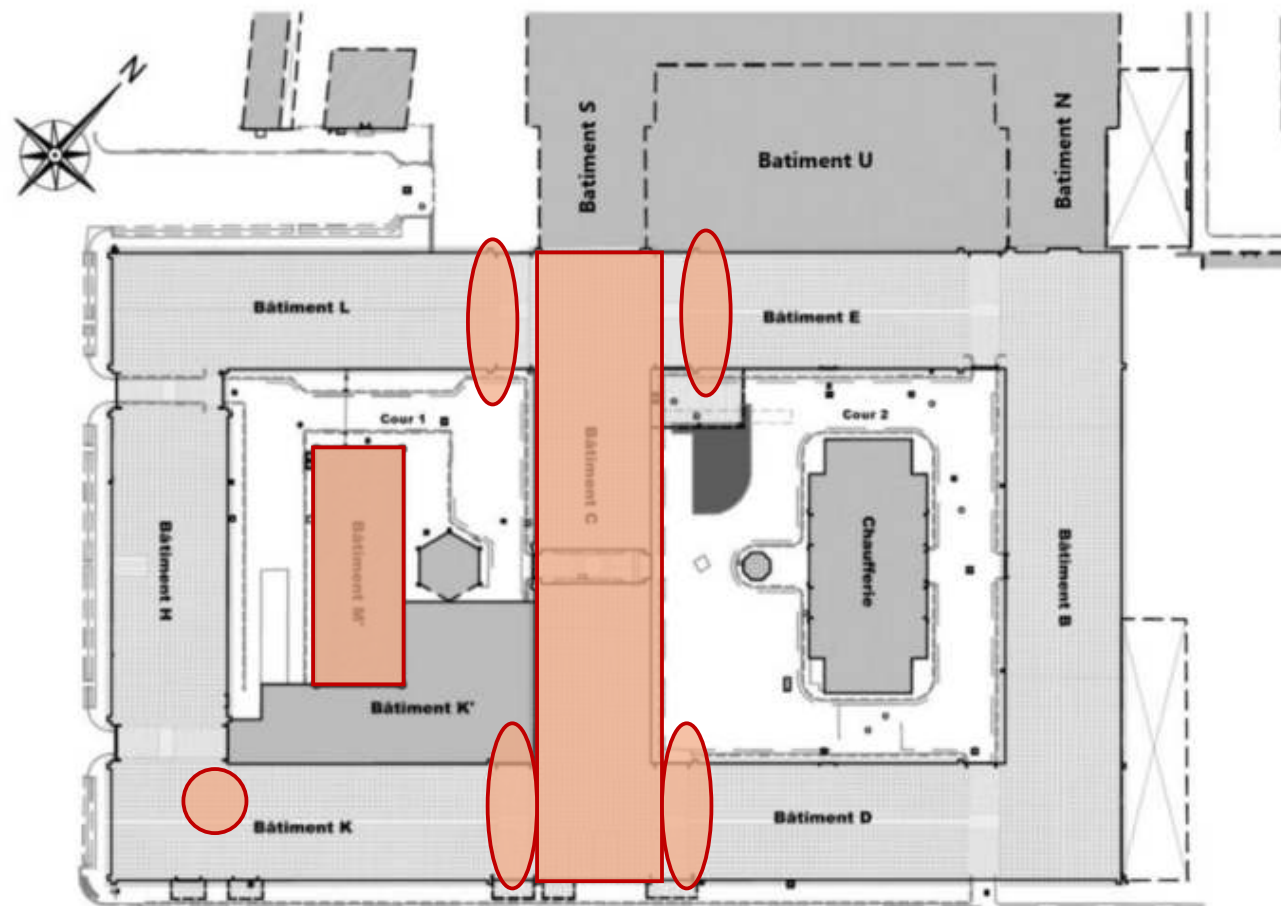
1. la caractérisation des gravats et la définition du protocole d'intervention lié à l'amiante ;
2. la validation technique et indépendante du dimensionnement des confortements ;
3. la mise en œuvre des structures provisoires de stabilisation ;

4. le bâchage et la protection des maçonneries contre les infiltrations ;
5. la désignation du contrôleur technique ;
6. la poursuite des opérations d'expertise judiciaire et assurantielle ;
7. la consolidation du coût global du sinistre ;
8. la définition du projet de reconstruction à l'identique ;
9. la concertation avec l'Architecte des bâtiments de France sur le devenir du petit bâtiment situé dans la cour ;
10. l'analyse des conséquences du sinistre sur le marché de travaux en cours ;
11. la sécurisation des financements et l'identification des indemnisations mobilisables ;
12. la formalisation d'un retour d'expérience sur l'organisation, la sécurité et le suivi des chantiers présentant des risques particuliers.

L'établissement poursuivra la gestion du dossier en recherchant un équilibre entre :

- l'urgence de sécuriser le site ;
- la protection des riverains et des intervenants ;
- la conservation des éléments utiles aux expertises ;
- la préservation des intérêts juridiques et financiers de l'EPFNA ;
- la sauvegarde des éléments patrimoniaux ;
- la maîtrise des coûts ;
- la poursuite du projet de reconversion de la manufacture.

Sinistre Manufacture – Les Zones touchées par l'incendie



Conseil d'Administration du jeudi 17 septembre 2026

1

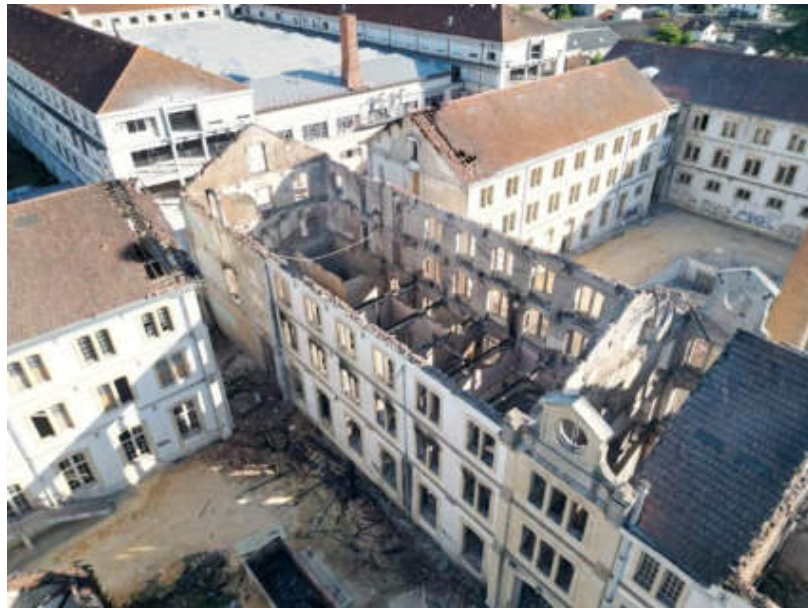
Sinistre Manufacture – Photos du sinistre – en cours



Conseil d'Administration du jeudi 17 septembre 2026

2

Sinistre Manufacture – Photos après sinistre



Sinistre Manufacture – Photos avant/après sinistre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 039

Avenant n°4 de prolongation à la convention opérationnelle n°17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond de La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, en sa séance du 17 septembre 2026,

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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

- APPROUVE l'avenant n°4 de prolongation à la convention opérationnelle n°17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond de La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 9 700 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 30/09/2029 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par CA DE LA ROCHELLE ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète

Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prolongation à la convention opérationnelle n°17-19-100 d'action foncière pour la requalification du quartier du Prieuré-Lafond de La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : La Ville de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA ont signé le 7 octobre 2019 la convention opérationnelle n°17-19-100, dédiée à la requalification du quartier Prieuré-Lafond.

Cette convention tripartite encadre la transformation urbaine d'un quartier stratégique en entrée de ville, le quartier Prieuré-Lafond.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA s'est porté acquéreur le 4 juin 2021 d'un ensemble immobilier d'une surface de 18 670 m², cadastrée CK 540, 388, 431, 491, 466, 433, 472 et 473. L'emprise actuellement maîtrisée est divisée en deux pôles distincts :

- Le pôle « château »
- Le pôle « mécanique ».

Projet : La programmation projetée à ce stade, s'inscrit dans le cadre de la ZAC Prieuré-Lafond, dont le périmètre couvre environ 4,8 hectares, incluant le foncier maîtrisé par l'EPFNA.

Les orientations du TCA prévoient la réalisation d'environ 24 000 m² de surface de plancher (SDP), répartis de la manière suivante :

- 21 000 m² SDP de logements incluant des objectifs de mixité sociale et d'accessibilité ;
- 18 % minimum de logements locatifs sociaux ;
- 20 % de logements en accession abordable ;
- Intégration de logements spécifiques (étudiants, seniors etc.) ;
- 1 000 m² SDP de surfaces économiques et commerciales ;
- 2 000 m² SDP d'Équipements et services de proximité.

Signataires : CA DE LA ROCHELLE ; COMMUNE DE LA ROCHELLE (1350)

Montant : montant inchangé de 9 700 000 €

Date de signature de la convention : 07/10/2019

Échéance convention : échéance initiale 30/09/2026, prolongement de 3 ans, soit jusqu'au 30/09/2029 permettant la finalisation des études AVP constitue la prochaine étape structurante de l'opération. Elle conditionne le lancement des études au titre du dossier Loi sur l'Eau, indispensable à la constitution du dossier de réalisation de la ZAC.

Garant du rachat : CA DE LA ROCHELLE

Grands centres urbains
Hors champ : DOM ou commune

79961 hab.* (+0.91% [2016-2022])
3018.58 ha - 2815.53 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **64.3** - Moy. annuelle : **353**
Tx évol.annuel. : **1.53%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **4323 €/m²**
Prix médian - App. : **4884 €/m²**
Prix médian - Local : **3030 €/m²**

Politiques publiques

18.4% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **22200 €**
Nb pers./ménage moy. **1.7**

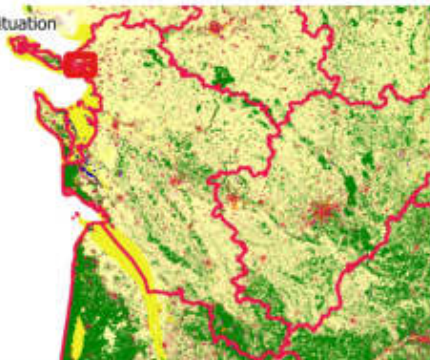
Emploi

Nb actifs occupés : **29424**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.3019**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024) : **false**

Plan de situation

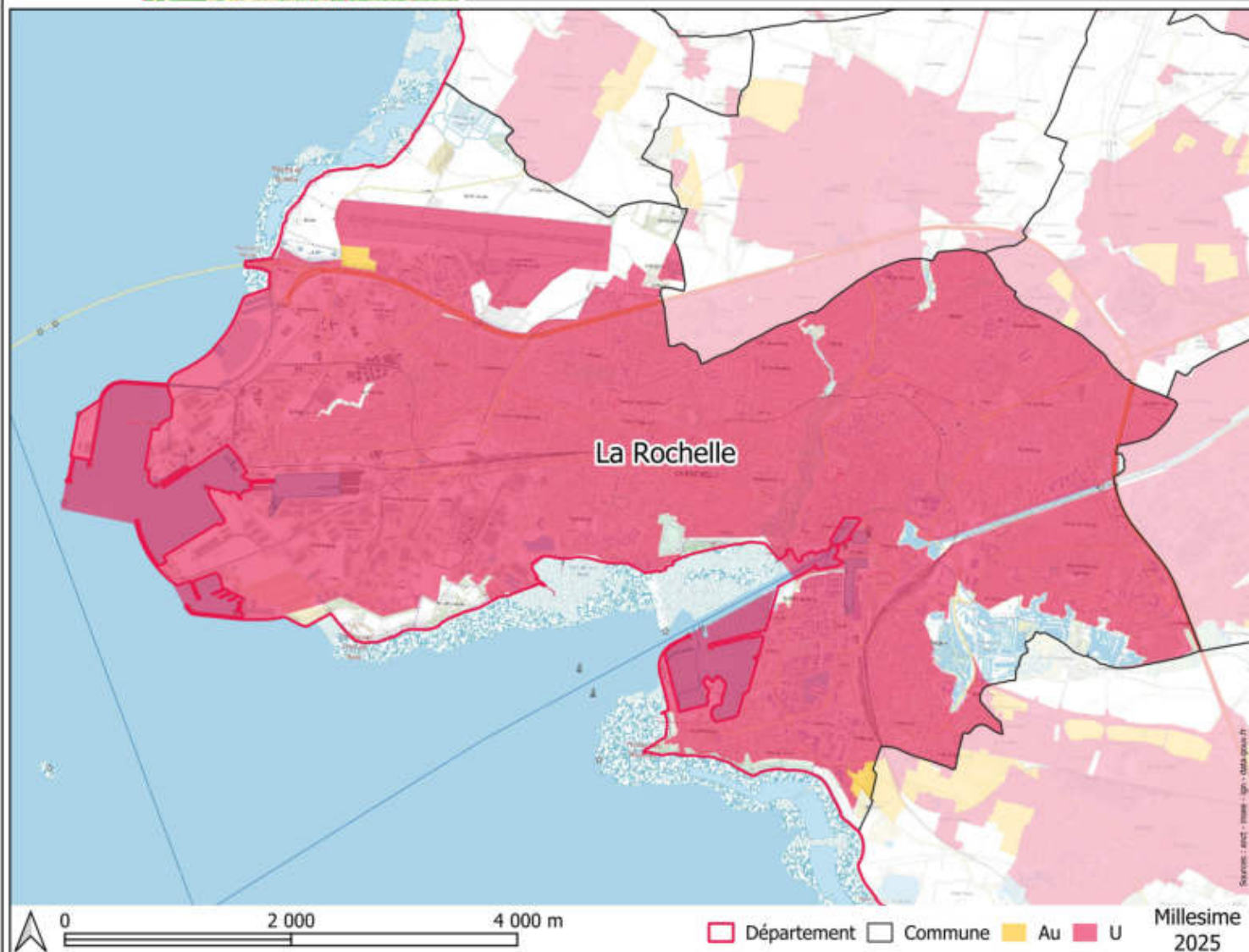
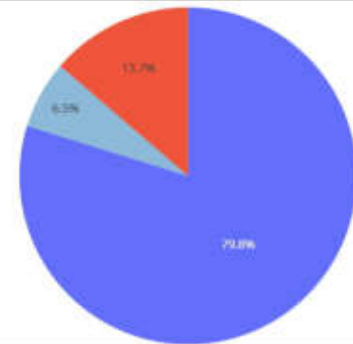


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **56410**

Dont :

- Rés. princ. : **45036 - 79.8%**
- Rés. sec. et occ. : **7718 - 13.7%**
- Vacants : **3656 - 6.5%**



**AVENANT N°4 DE PROLONGATION
À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-19-100
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DU PRIEURÉ-
LAFOND DE LA ROCHELLE**

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

LA VILLE DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel, 17000 LA ROCHELLE, représentée par Monsieur **David BAUDON**, son Vice-Président, dûment habilité par Délibération du Conseil communautaire en date du
dénommée « **la CdA de la Rochelle** », « **la collectivité** » ou « **la personne publique garante** » ;

La Ville de La Rochelle, dont le siège est situé 3 Place de l'Hôtel de Ville, 17000 LA ROCHELLE, représentée par Monsieur **Olivier FALORNI**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du

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

d'une part,

ET

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

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE A L'AVENANT

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-19-100 en date du 7 octobre 2019, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), la Ville de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont défini les modalités d'intervention foncière de l'EPFNA en vue de la requalification du quartier du Prieuré-Lafond à La Rochelle.

Cette convention s'inscrit dans le cadre du projet porté par la CdA visant la reconversion de l'ancien site du Centre de Formation des Apprentis (CFA) au travers d'une opération d'aménagement à dominante résidentielle intégrant notamment la réalisation de logements, de surfaces économiques et commerciales, d'équipements et de services de proximité.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a procédé, le 4 juin 2021, à l'acquisition d'un ensemble immobilier d'une superficie d'environ 18 670 m², correspondant aux parcelles cadastrées section CK n°540, 388, 431, 491, 466, 433, 472 et 473.

Afin d'accompagner l'évolution de l'opération, la convention a fait l'objet de plusieurs avenants successifs :

- un avenant n°1, signé le 22 juillet 2021, modifiant l'engagement financier de la convention afin de permettre à l'EPFNA d'acquérir l'intégralité du périmètre d'intervention et d'assurer la gestion du site pendant son portage foncier ;
- un avenant n°2, signé le 9 janvier 2023, définissant le programme de travaux porté par l'EPFNA et adaptant le plafond d'engagement de la convention à 9 700 000 € HT ;
- un avenant n°3, signé le 6 mai 2025, prorogeant la durée de la convention jusqu'au 30 septembre 2026 afin de permettre la poursuite des études opérationnelles, la définition du calendrier prévisionnel des rétrocessions foncières et la mise en œuvre du projet d'aménagement.

Depuis la signature de l'avenant n°3, l'opération a poursuivi son avancement :

- désignation de la SAS Prieuré Lafond (groupement VINCI / MEDIATIM) en qualité de concessionnaire de la ZAC Prieuré-Lafond le 17 avril 2025, chargée de conduire la réalisation de l'opération d'aménagement, et signature du traité de concession d'aménagement le 1^{er} août 2025 ;
- désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine ;
- finalisation des diagnostics techniques ;
- reprise des études urbaines pré-opérationnelles ;
- reprise de la participation citoyenne ;
- la préparation des cessions foncières à travers la rédaction des promesses de vente.

Toutefois, le calendrier prévisionnel initial de l'opération, défini par le traité de concession d'aménagement, a dû être ajusté afin de tenir compte de divers aléas et plus particulièrement de l'installation des nouvelles équipes municipales et communautaires suite aux élections de mars 2026, nécessitant un temps d'appropriation du projet pour permettre la confirmation des principales orientations retenues à ce stade et la validation des études de conception.

Ce contexte a conduit au report de plusieurs étapes structurantes de l'opération, notamment l'élaboration puis l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et la rédaction du cahier des charges de cession de terrains.

À ce jour, l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, en cours d'élaboration par la CdA et la SAS Prieuré Lafond, est visée au T1 2027.

Ce décalage conduit à une actualisation du calendrier prévisionnel de l'opération. Il entraîne notamment le report du dépôt puis de l'obtention du permis de construire de la tranche 1 et, par conséquent, sa cession à l'opérateur, désormais envisagée au cours du 1^{er} semestre 2028. Ce report a également pour effet de décaler la cession de la tranche 2, désormais estimée, au cours du 1^{er} semestre 2029.

Dans ces conditions, pour permettre le portage foncier des emprises par l'EPFNA jusqu'à la réalisation des deux cessions prévues par le traité de concession d'aménagement, les parties se sont donc rapprochées pour revoir l'échéance, actuellement fixée au 30 septembre 2026, de la convention opérationnelle n°17-19-100.

Le présent avenant n°4 a ainsi pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 30 septembre 2029.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

L'article relatif à la « durée de la convention » n°17-19-100 concernant la requalification du quartier du Prieuré-Lafond sur la commune de La Rochelle, conclue entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), est modifié comme suit :

La durée de la convention est portée au 30 septembre 2029.

En cas d'inclusion d'une clause résolutoire dans l'acte de cession des emprises foncières situées dans le périmètre de l'opération de requalification du quartier Prieuré-Lafond, l'engagement de rachat de la collectivité demeurera applicable jusqu'à l'extinction de cette clause.

Si, à la suite d'une cession, la vente est résolue et que l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

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

Les autres dispositions de la convention sont inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
représentée par son Vice-Président,

La Ville de La Rochelle
représentée par son Maire,

David BAUDON

Olivier FALORNI

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier n° en date du

Annexe n° 1 : Convention n°17-19-100

Annexe n° 2 : Avenant n°1

Annexe n° 3 : Avenant n°2

Annexe n° 4 : Avenant n°3

Avenant n°4 à la convention opérationnelle n° 17-19-100 – CDA La Rochelle / Ville de La Rochelle / EPFNA

Paraphes

4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 040

Convention de réalisation n°33-26-034 pour la requalification du quartier de la Gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, en sa séance du 17 septembre 2026,

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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-26-034 pour la requalification du quartier de la Gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 10 000 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2030 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366);
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 33-26-034 pour la requalification du quartier de la Gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA

Contexte : Cette convention fait suite à une première convention pour la requalification du quartier de la gare où il convenait de modifier le périmètre, le planning et le montant plafond, il est donc proposé de recréer une nouvelle convention plutôt que de faire de multiple avenant. Le programme sera accès principalement sur la création de logements majoritairement sociaux en intégrant quelques services et espaces publics permettant d'articuler et de donner vie à ce nouveau quartier.

Projet : Requalification du quartier de la gare DUP réserve foncière pour la création d'une ZAD sur 42 ha autour de la gare

Signataires : VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366) ;

Montant : 10 000 000 €

Transfert de stock :

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-166 au titre de l'opération susvisée (3318166-001) pour un montant total 4 651 221,75€ au 19/06/2026.

Echéance convention : 30/06/2030

Garant du rachat : VILLE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33366)

Centres urbains intermédiaires
Hors champ : DOM ou commune

12786 hab.* (+2.34% [2016-2022])
2329.56 ha - 553.51 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **82** - Moy. annuelle : **25.2**

Tx évol.annuel. : **2.61%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **2590 €/m²**

Prix médian - App. : **2352 €/m²**

Prix médian - Local : **1337 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Non**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Oui**

Ménages

Revenu médian disponible : **22530 €**

Nb pers./ménage moy. **2.2**

Emploi

Nb actifs occupés : **5663**

Solidarité & Renouv. Urbain :

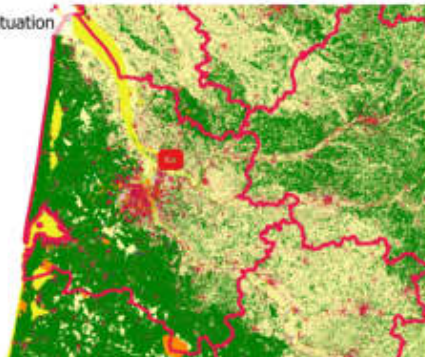
Taux SRU (01/01/2023) : **0.1346**

Commune carencée (2023-2025) : **false**

Taux cible (2023-2025) : **0.25**

Commune déficitaire (2024): **true**

Plan de situation



Logements (Recensement 2022)

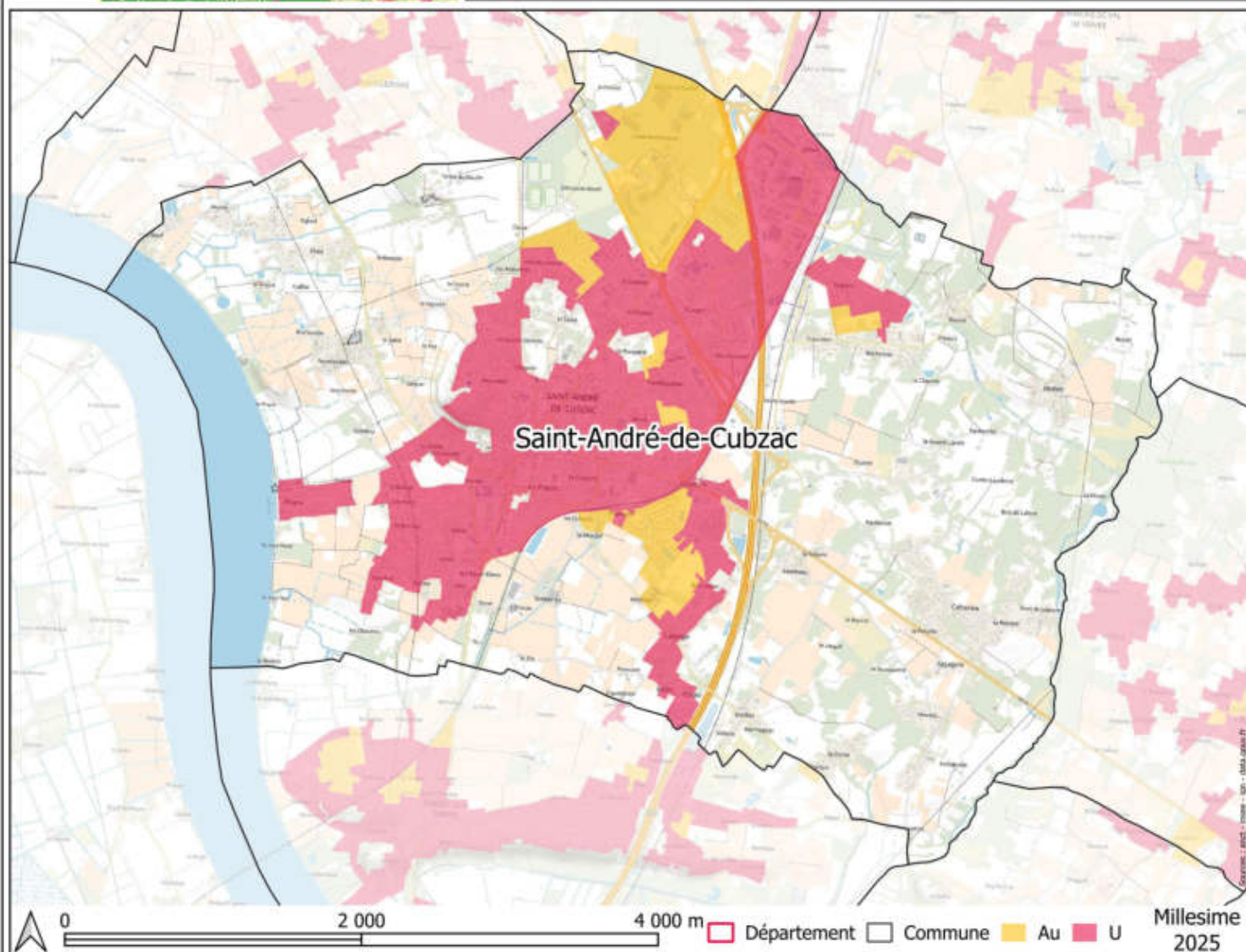
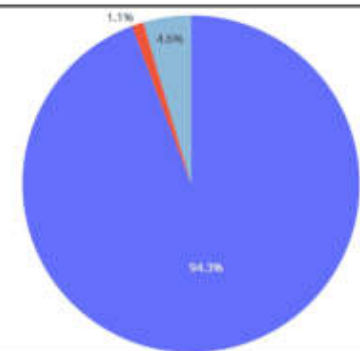
Nombre total : **6009**

Dont :

- Rés. princ. : **5664 - 94.3%**

- Rés. sec. et occ. : **69 - 1.1%**

- Vacants : **276 - 4.6%**



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°33-26-034

« Quartier Gare »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CUBZAGUAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-André-de-Cubzac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 8 place Raoul Larche à Saint-André-De-Cubzac (33240) – représentée par **Monsieur Mickael COURSEAUX**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Grand Cubzaguais Communauté de Communes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 365 avenue Bouricaut à Saint-André-De-Cubzac (33240) – représentée par **Madame Valérie GUINAUDIE**, sa présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **la Communauté de communes** » ;

d'autre part

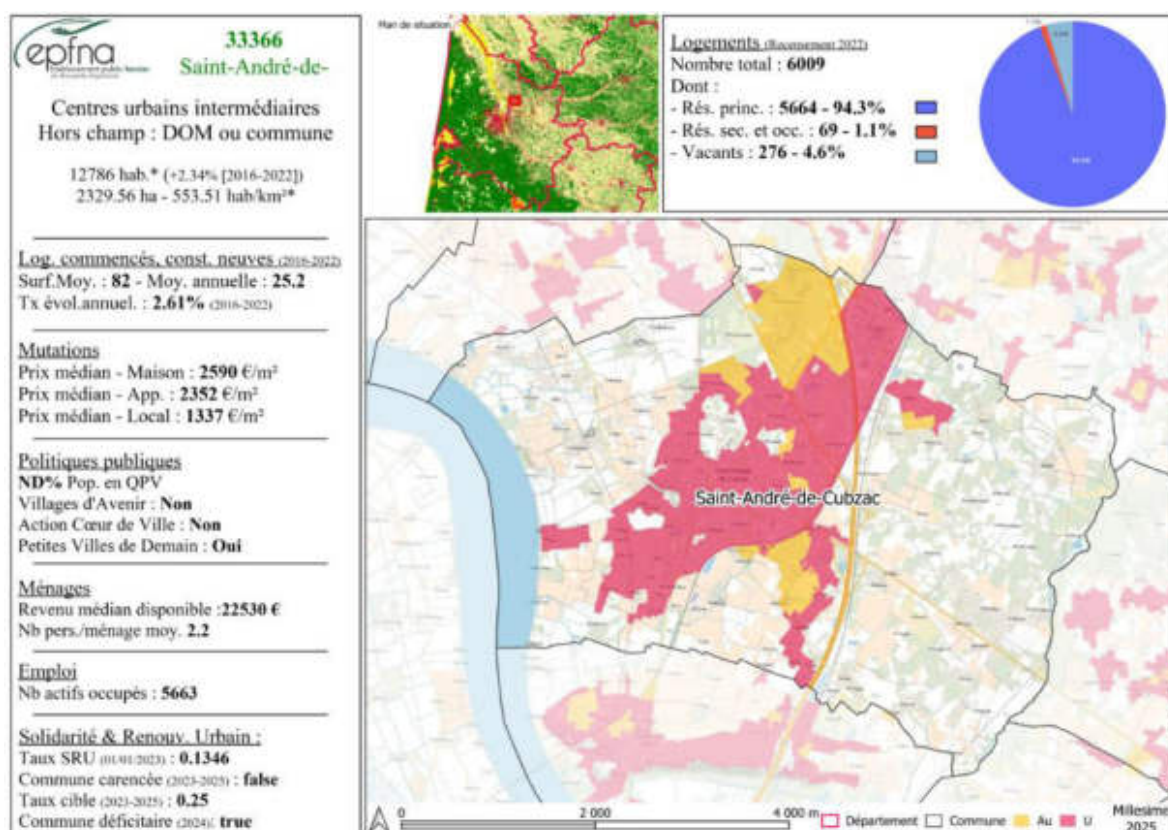
ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2026- du XX XX 2026.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

La commune de Saint-André-de-Cubzac

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



La **Communauté de Communes du Cubzaguais** a été créée le 1^{er} décembre 2001.

Le 1^{er} janvier 2016, les communes d'Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine, fusionnent pour former la Commune de Val de Virvée. La Communauté compte alors 8 communes.

Le 1^{er} janvier 2017, elle s'étend aux communes de Bourg, Lansac, Mombrier, Prignac-et-Marcamps, Pugnac, Saint-Trojan, Tauriacet Teuillac, issues de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Bourg. Elle fédère alors 16 communes et change de nom pour devenir la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais. Le siège de la Communauté de Commune est la Commune de Saint-André-De-Cubzac. Elle devient la Communauté de communes du Grand Cubzaguais.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU Commune de Saint-André-de-Cubzac	Adopté le 3 mars 2014	Modification le 8 juillet 2019 Révision en cours (délibération du CM en date du 3 juillet 2023)
PLH	-	Depuis 2021 : élaboration d'un PLH à l'échelle intercommunale
SCOT	Approuvé le 12 janvier 2011	Depuis 2016 : élaboration du SCOT CUB-ZAGUAIS-NORD-GIRONDE

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AC n°460	338 m ²	Maison	30 avenue de la Gare	UB	Propriétaire occupant
AC n°458	278 m ²	Maison	Les Places	Uxb	Libre
AC n°269	3 805 m ²	Local commercial	21 rue de la Cabeyre	Uxb	Libre
AC n°175	148 m ²	Maison	Les Places	Uxb	Libre
AC n°267	7 m ²	Maison	Les Places	UB	Libre
AP n°112	319 m ²	Maison	35 rue de la Cabeyre	UC	Loué
AP n°308	396 m ²	Maison	37 rue de la Cabeyre	UC	Libre
AP n°307	156 m ²	Maison	37 rue de la Cabeyre	UC	Loué
AP n°293	103 m ²	Maison	39 rue de la Cabeyre	UC	Loué
AP n°108	97 m ²	Maison	33 rue de la Cabeyre	UC	Loué
AP n°110	579 m ²	Maison	33 rue de la Cabeyre	UC	Loué
AP n°109	67 m ²	Maison	33 rue de la Cabeyre	UC	Loué
AP n°309	647 m ²	Terrain à bâtir	37 rue de la Cabeyre	UC	Libre
AP n°306	107 m ²	Maison	37 rue de la Cabeyre	UC	Loué
AP n°294	179 m ²	Terrain à bâtir	39 rue de la Cabeyre	UC	Loué
AP n°310	405 m ²	Terrain à bâtir	37 rue de la Cabeyre	UC	Libre
AP n°178	1 500 m ²	Terrain à bâtir	Lacabeyre	UC	Propriétaire occupant
AC n°282	1 715 m ²	Maison	22 rue de la Cabeyre	UB	Loué
AC n°113	3 428 m ²	Maison	103 rue Dantagnan	UB	Loué
AP n°113	393 m ²	Terrain à bâtir	Lacabeyre	UB	Libre
AP n°114	7 918 m ²	Local d'activité	105 rue Dantagnan	UB	Mis à disposition
AC n°116	2 878 m ²	Local d'activité	23 rue de la Cabeyre	Uxb	Libre
AC n°117	621 m ²	Local d'activité	13 chemin de la Cabeyre	Uxb	Libre
AC n°270	90 m ²	Terrain à bâtir	Les Places	Uxb	Libre
AC n°115	873 m ²	Terrain à bâtir	17 chemin de la Cabeyre	Uxb	Libre
AC n°114	2 470 m ²	Local commercial	25 rue de la Cabeyre	Uxb	Libre

- 23-25 rue de la Cabeyre : Etude de sol
- 23-25 rue de la Cabeyre : Etude G1
- 21 rue de la Cabeyre : Etude de sol
- Etude foncière – Pôle multimodal

Les études techniques ont révélé un risque de pollution sur les sites étudiés mais le peu de prélèvements réalisés ne permet pas à ce jour de confirmer les coûts de démolition et de dépollution. Des études complémentaires devront être réalisées préalablement aux démolitions et des études plus poussées devront être menées en vue de la dépollution mais ces dernières ne pourront être commandées qu'après avoir procédé aux démolitions.

2.2.1. Le Programme

La programmation n'est pas encore définie à ce jour mais le programme sera axé principalement sur la création de logements majoritairement sociaux en intégrant quelques services et espaces publics permettant d'articuler et de donner vie à ce nouveau quartier.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un aménageur.

Une demande de fond vert sera sollicitée afin d'aider la commune à absorber une partie du déficit prévisionnel.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

Septembre 2026 :	Dépôt du dossier DUP + enquête parcellaire en préfecture
Janvier 2027 :	Travaux de démolition Chais EPFNA Détermination du projet et des ilots prioritaires Préparation consultation
Mai 2027 :	Consultation opérateurs tranche 1
Août 2027 :	Arrêté de DUP
Mars 2028 :	Promesse de vente EPFNA/Lauréat
Juin 2029 :	Cession foncier tranche 1
Janvier 2031 :	Livraison tranche 1

2.3. Démarches d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

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

2.3.2. La préemption

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

Par délibération en date du 29/03/2026, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par décision du Maire ou par délibération du Conseil Municipal 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.

2.3.3. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

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

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Intervention géomètre
X	Diagnostic archéologique préventive
X	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

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

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

La Commune sera redevable du montant des études et des dépenses annexes.

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

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

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

Etudes préalables	80 000€
MOE	60 000€
Travaux	1 800 000€

L'enveloppe travaux globale est estimée approximativement à 2 000 000€ mais sera à affiner après la maîtrise foncière des bâtiments notamment en termes de dépollution.

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-166 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de 4 651 221,75€ au 19/06/2026 et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

Engagements	Année								
Poste de dépenses		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 Total général
Assurances						48,91 €	518,16 €	2 385,88 €	13 370,16 €
Autres frais d'acquisition						71 500,00 €	10 000,00 €		81 500,00 €
Autres taxes								547,00 €	547,00 €
Coût d'achat				254 100,00 €	1 407 900,00 €	203 000,00 €	2 500 000,00 €		4 365 000,00 €
Démolition	7 850,50 €								7 850,50 €
Frais accessoires							10,01 €	125,41 €	520,43 €
Frais de notaire					3 978,00 €	15 843,54 €	969,20 €	21 066,74 €	41 857,48 €
Frais d'études		40 277,50 €	2 630,00 €		3 490,00 €			8 705,00 €	55 102,50 €
Frais d'huissier					75,34 €	960,07 €	1 103,52 €		2 388,93 €
Honoraires avocats									1 760,00 €
Honoraires avocats sur acquisition					2 950,00 €	400,00 €			3 350,00 €
Honoraires avocats sur études								4 890,00 €	4 890,00 €
Honoraires Bureau d'Etudes	7 360,00 €								7 360,00 €
Impôts fonciers					98,73 €		19 709,27 €	41 679,14 €	61 487,14 €
Travaux	2 046,50 €				378,00 €	346,00 €	473,60 €	858,09 €	4 102,19 €
Total général		17 257,00 €	40 277,50 €	2 630,00 €	265 070,07 €	1 496 998,52 €	235 783,76 €	2 580 257,26 €	12 947,64 € 4 651 221,75 €

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **10 000 000 €**.

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30/06/2030**.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-André-
de-Cubzac
représentée par son maire,

Grand Cubzaguais Communauté de
Communes
représentée par sa présidente,

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

Mickael COURSEAUX

Madame Valérie

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°2026/XXX en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 041

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n° 33-18-059 d'action foncière pour la densification de l'habitat entre la commune de Canéjan et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, en sa séance du 17 septembre 2026,

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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

- APPROUVE l'avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-18-059 d'action foncière pour la densification de l'habitat entre la commune de Canéjan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 15/06/2028 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE CANEJAN (33090) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général ou le secrétaire général adjoint

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n° 4 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-18-059 d'action foncière pour la densification de l'habitat entre la commune de Canéjan et l'EPFNA

Contexte : La commune, soumise à la loi SRU, a sollicité l'EPFNA pour acquérir plusieurs fonciers en centre-bourg afin de densifier son habitat.

Projet : Réalisation d'un programme de logements neuf comprenant au minimum de 20 logements locatifs sociaux, 21 logements libres

Signataires : COMMUNE DE CANEJAN (2378) ;

Montant : 3 000 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 13/07/2018

Echéance convention : échéance initiale 30/11/2026, prolongement de 19 mois, soit jusqu'au 30/06/2028

Garant du rachat : VILLE DE CANEJAN (33090)

Ceintures urbaines
Hors champ : DOM ou commune

5836 hab.* (+0.93% [2016-2022])
1206.7 ha - 486.33 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **73.8** - Moy. annuelle : **1.6**
Tx évol.annuel. : **2.13%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **3556 €/m²**
 Prix médian - App. : **4024 €/m²**
 Prix médian - Local : **1317 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : Non
Action Cœur de Ville : Non
Petites Villes de Demain : Non

Ménages

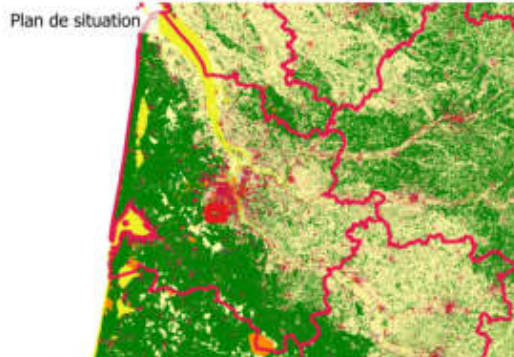
Revenu médian disponible : **26100 €**
Nb pers./ménage moy. **2**

Emploi

Nb actifs occupés : **2549**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) : **0.2087**
Commune carencée (2023-2025) : **false**
Taux cible (2023-2025) : **0.25**
Commune déficitaire (2024) : **true**

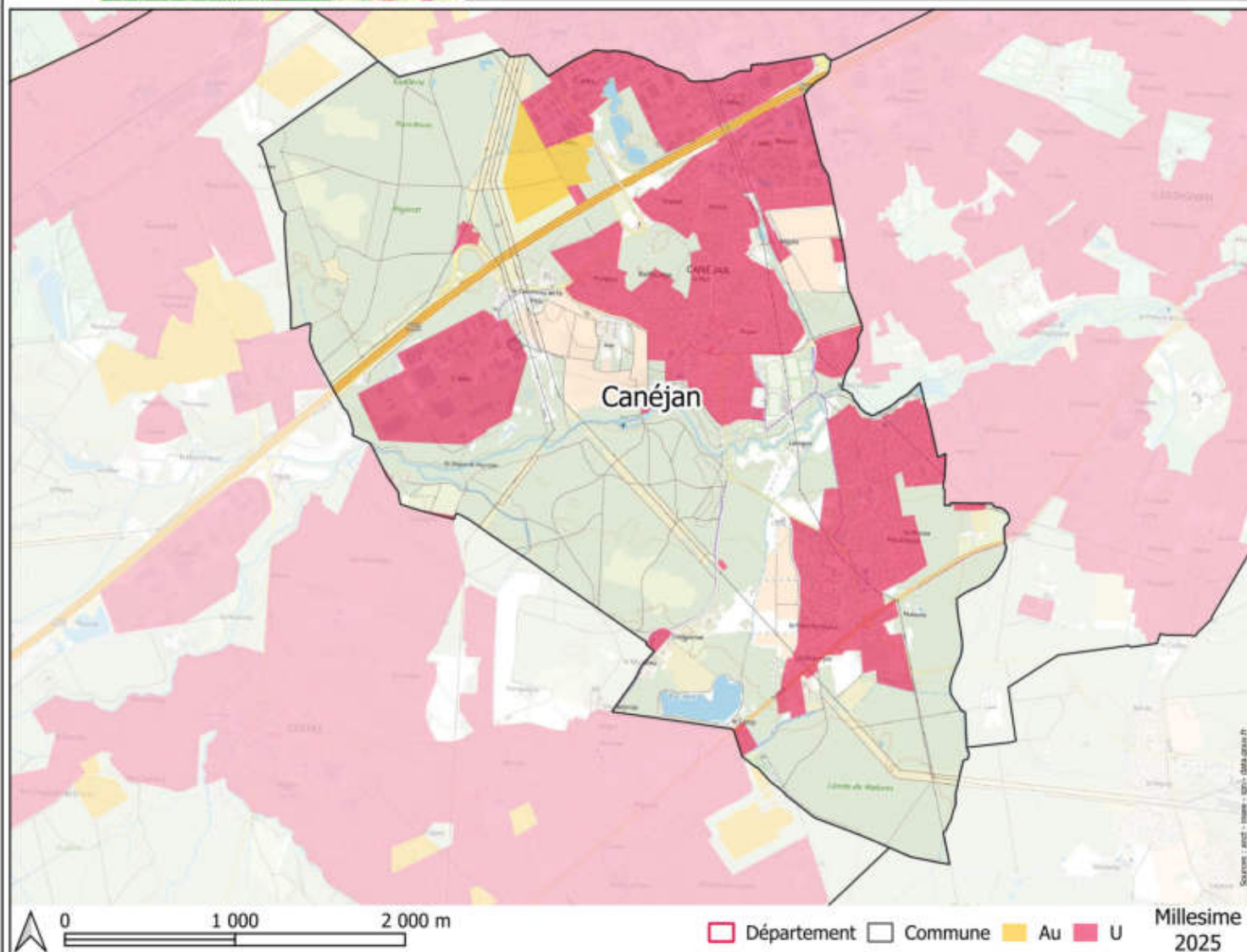
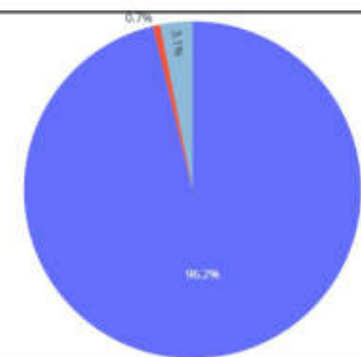


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **2990**

Dont :

- Rés. princ. : **2875 - 96.2%**
- Rés. sec. et occ. : **22 - 0.7%**
- Vacants : **93 - 3.1%**





**AVENANT N°3 DE PROROGATION À LA CONVENTION OPERATIONNELLE
N °33-18-059
D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION ET LE DEVELOPPEMENT DE
L'HABITAT**

ENTRE

**LA COMMUNE DE CANEJAN (33)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune de Canéjan, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Allée de Poggio Mirteto - 33610 Canéjan, représentée par **Monsieur Bernard GARRIGOU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **XX XXXXXX XXXX**,
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** »;

d'une part,

ET

L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026-**XXX** du **XX XXXXXX XXXX**

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention afin de finaliser la cession du foncier acquis par l'EPFNA à l'opérateur fléché.

Dans le secteur centre-bourg, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des biens cadastrés AO n° 14, 97, 98, 99 et 100. Les parcelles AO n°97-100 situées Avenue Salvador Allende ont été acquises par l'EPFNA le 12 décembre 2018 au prix de 298 600€. Les parcelles AO n°14-98-99 situées 22 chemin des Peyrères ont été acquises par l'EPFNA le 26 janvier 2021 au prix de 450 000€.

Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en octobre 2024 sur ce site. Ce dernier a reçu 17 candidatures parmi lesquelles 3 candidats ont été retenus pour le lancement de la phase 2.

Après réception et auditions des candidats retenus, la commune a retenu MARIGNAN AQUITAINE pour poursuivre la négociation exclusive sur ce projet.

Une promesse de vente a été signée entre l'opérateur et l'EPFNA le 05 mai 2026 en vue de la réalisation du programme suivant :

- 20 logements locatifs sociaux : 11 T2, 9 T3
- 21 logements libres : 10 T2, 10 T3, 1 T4

Calendrier prévisionnel :

- 3^e trim 2026 : Diagnostic archéologique
- 4^e trim 2026 : Dépôt PC
- 4^e trim 2026 : Demande d'agrément
- 31/08/2027 : Obtention des financements LLS
- 30/10/2027 : Signature acte authentique de cession

L'objet du présent avenant est de :

- Prolonger la durée de la convention pour permettre à l'opérateur de mener les études/diagnostics nécessaires avant la cession définitive du bien prévue fin 2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DUREE

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE dans l'avenant n° 3 à la convention n° 33-18-059 signée le 20 décembre 2022. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au **30 juin 2028**.

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...).

Les autres dispositions de la convention n° 33-18-059 restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Canéjan
représentée par son Maire,

L'Établissement public foncier
De Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire
Bernard GARRIGOU

représenté par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, Madame Cécile COURAULT n°2026/XXX en date du XX/XX/XXXX.

Annexes :

- Convention opérationnelle n° 33-18-059
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 33-18-059
- Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-059
- Avenant n°3 à la convention opérationnelle n° 33-18-059

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 042

Avenant n°2 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°47-18-162 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Fauguerolles, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, en sa séance du 17 septembre 2026,

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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°47-18-162 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Fauguerolles, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2029 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE FAUGUEROLLES (47094) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

06 OCT. 2026
Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 166 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°47-18-162 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Fauguerolles, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Contexte : La commune de Fauguerolles, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA ont conclu une convention opérationnelle en date du 28 janvier 2019, pour la reconversion d'une friche en hyper-centre.

Projet : implantation d'un pôle commercial - Cocci Market

Signataires : COMMUNE DE FAUGUEROLLES (47094) ; CA VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

Montant : 400 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 28/01/2019

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de 3 ans, soit jusqu'au 31/12/2029

Garant du rachat : COMMUNE DE FAUGUEROLLES (47094)

Échelonnement de paiement : Cet échéancier prévisionnel est fixé ainsi qu'il suit :

- Cession en 2026 l'usufruit de la parcelle AC 61 à la Commune de Fauguerolles au montant de 20 000€ HT;
- Avant le 15/10/2027 : versement par la Commune la somme de 30 000€ et intégrera la TVA
- Avant le 15/10/2028 : versement par la Commune la somme de 30 000€ et intégrera la TVA
- Avant le 15/10/2029 : Versement par la Commune le solde du stock (évalué à date à 21 282,65€) et cession de la nue-propriété.

Rural à habitat dispersé
Les petites polarités mixtes

827 hab.* (+0.92% [2016-2022])
692.86 ha - 119.86 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **102** - Moy. annuelle : **0,4**

Tx évol.annuel. : **0.93%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1522 €/m²**

Prix médian - App. : €/m²

Prix médian - Local : **104 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV

Villages d'Avenir : **Non**

Action Cœur de Ville : **Non**

Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

Revenu médian disponible : **19730 €**

Nb pers./ménage moy. **2.5**

Emploi

Nb actifs occupés : **344**

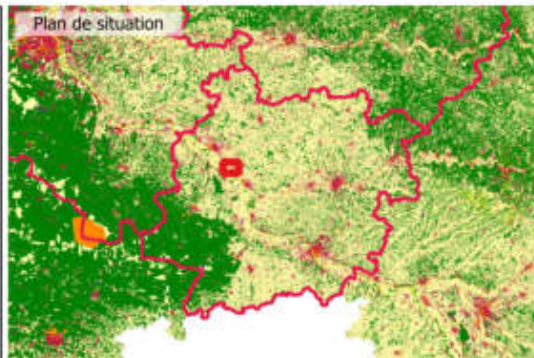
Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :

Commune carencée (2023-2025) :

Taux cible (2023-2025) :

Commune déficitaire (2024):

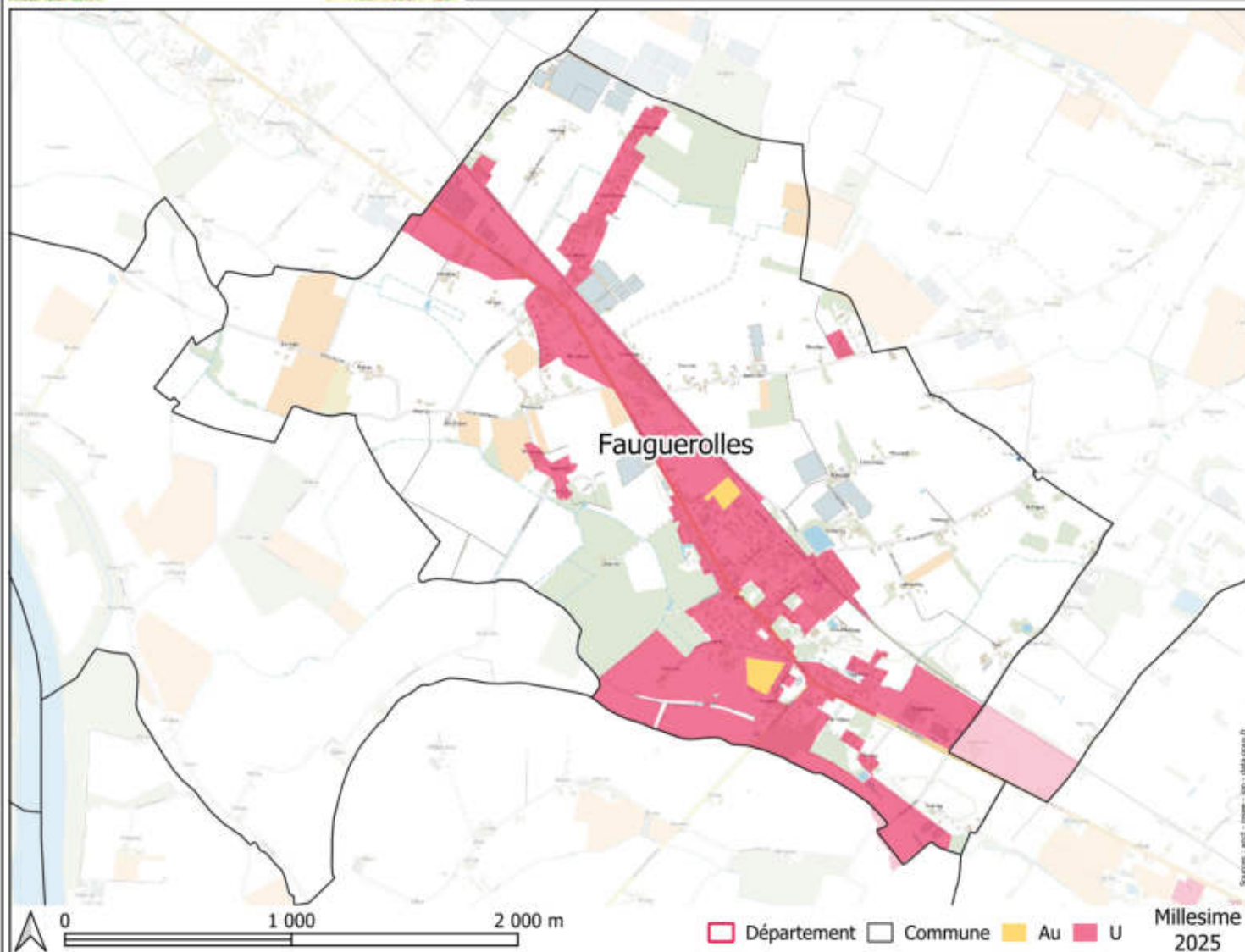
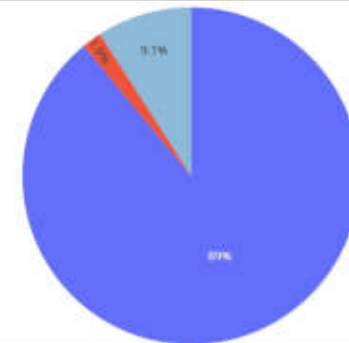


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **372**

Dont :

- Rés. princ. : **331 - 89%**
- Rés. sec. et occ. : **7 - 1.9%**
- Vacants : **34 - 9.1%**



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°2 DE PROROGATION ET D'ECHELONNEMENT À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°47-18-162 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE FAUGUEROLLES, VAL DE GARONNE AGGLOMERATION ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Fauguerolles, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Le Bourg, 47 400 FAUGUEROLLES, représentée par **Madame Roxane GILLES**, 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,

Val de Garonne Agglomération, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est Place du Marché à MARMANDE (47200) – représentée par **Monsieur Joël HOCQUELET**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté d'agglomération** » ;

d'autre part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-..... du XX XX 2026.

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

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.

Le 28 janvier 2019, la commune de Fauguerolles, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA ont conclu une convention opérationnelle. Afin d'accompagner le réaménagement du bourg, la commune souhaitait traiter une friche industrielle stratégique de 1 320 m² (dont 550 m² bâtis) située le long de la D813 sur l'axe Agen-Tonneins-Marmande. L'acquisition du bien a été réalisée par l'EPFNA en juin 2020 pour un montant de 80 000€.

Le projet initial travaillé avec la SAS développement du Lot-du-Garonne, prévoyait une ou deux cases commerciales ainsi qu'un programme de logements. Un premier avenant a été signé le 17 octobre 2024 afin de proroger la convention et d'élargir le périmètre aux parcelles mitoyennes. En 2025, la municipalité a toutefois renoncé à cette extension au regard des prétentions financières excessives des propriétaires voisins.

Le projet actuel porté par la SAS Développement Lot-et-Garonne vise désormais l'implantation d'un pôle commercial d'enseigne Cocci Market avec des porteurs de projets. Cependant, l'absence d'offre ferme des porteurs de projet auprès de la SAS n'a pas permis à cette dernière de s'engager auprès de l'EPFNA pour le rachat du foncier.

Face à ces blocages et à l'échéance de la convention fin 2026, la commune a décidé de racheter directement le bien. Elle a sollicité l'EPFNA afin de proroger le partenariat et d'instaurer un paiement échelonné du stock.

Le présent avenant n°2 a ainsi pour objet de prolonger la durée de la convention et de fixer les modalités d'échelonnement du rachat du stock par la collectivité.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DURÉE

Cet article vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » de la convention initiale.
La convention sera échue au **31 décembre 2029**.

ARTICLE 2 - MISE EN PLACE D'UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT

Cet article vient compléter la convention initiale

La convention entre la Commune de Fauguerolles, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA arrivant à échéance le 31 décembre 2026, les parties s'accordent sur la mise en place d'un échelonnement des paiements.

Au 05 août 2026, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité sur cette convention un stock financier de 98 782,65 € HT. Ce montant correspondant au coût d'acquisition de la parcelle AC61, **augmentés des frais de portage y afférents**,

Il est convenu entre les parties de procéder, au cours de l'année 2026, à la cession de l'usufruit du stock foncier restant au profit de la collectivité pour un montant prévisionnel de **20 000 € HT**.

Le solde, correspondant à la valeur de la nue-propriété, fera l'objet d'un paiement anticipé par annuités de la part de la Personne publique garante, à savoir la Commune de Fauguerolles.

L'échelonnement engage la collectivité à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de rachat de la nue-propriété. Ainsi, la collectivité verse des avances annuelles sur le prix prévisionnel, et n'entre en pleine propriété qu'au terme du portage et la signature de l'acte notarié.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Cet échéancier prévisionnel est fixé ainsi qu'il suit :

- Cession en 2026 l'usufruit de la parcelle AC 61 à la Commune de Fauguerolles au montant de 20 000€ HT;
- Avant le 15/10/2027 : versement par la Commune Fauguerolles de la somme de 30 000€ et intégrera la TVA
- Avant le 15/10/2028 : versement par la Commune Fauguerolles de la somme de 30 000€ et intégrera la TVA
- Avant le 15/10/2029 : Versement par la Commune de Fauguerolles du solde du stock (évalué à date à 21 282,65€) et cession de la nue-propriété.

1- Règlement des échéances

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions). La Personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant n°2 et de la convention initiale auxquels il se rattache.

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

2- Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, duquel les recettes sont déduites. Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock.

Dans le cadre de ces avances sur commande, la Commune de Fauguerolles ne payera, à la signature de l'acte de cession du foncier porté par l'EPFNA, que la différence entre le prix de revient déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées. Par conséquent, au 2ème trimestre 2027, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession de la nue-propriété des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier connu au jour de son élaboration. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession à la Commune de Fauguerolles. Cette dernière doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur de stock final soit éventuellement inférieure au montant prévisionnel. S'il s'avère que la Commune de Fauguerolles ait versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande. Le remboursement se fera avec déduction de l'éventuelle facture d'apurement.

Il est en de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière finalement le foncier à la place de la commune, l'EPFNA restituera les montants trop-perçu à la Commune de Fauguerolles.

L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation de prix de cession, le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant la cession, sera si nécessaire établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente. Un apurement pourra donc être réalisé en dehors de l'acte de cession sur facture en fin de durée de portage.

3- Transfert de propriété et de jouissance

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat du foncier par la Commune de Fauguerolles. Pour cette dernière, le transfert la pleine propriété ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié actant le rachat de la nue-propriété.

Ainsi, la Commune ne devient pleine propriétaire qu'à compter du jour de la signature de l'acte de cession de la nue-propriété du foncier susvisé en sa forme authentique.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°47-18-162 demeurent inchangées.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 043

Avenant n°2 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°47-19-081 d'action foncière pour la redynamisation du cœur de ville entre la commune de Francescas, Albret communauté et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, en sa séance du 17 septembre 2026,

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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°47-19-081 d'action foncière pour la redynamisation du cœur de ville entre la commune de Francescas, Albret communauté et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2029 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE FRANCESCAS (47102) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence BOUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°47-19-081 d'action foncière pour la redynamisation du cœur de ville entre la commune de Francescas, Albret communauté et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA a procédé à l'acquisition d'un bien vacant (maison d'habitation) au centre du village, et attenant à la mairie. L'acquisition a été réalisée en fin d'année 2019. Compte tenu son emplacement, la collectivité souhaitait mener un projet mixte visant l'implantation de services à la population (cabinet médical), la création de logements aux étages, et l'extension de la mairie manquant considérablement de place. Suite au désistement des professionnels de santé depuis la réalisation de l'étude, la commune réfléchit aux alternatives qui pourraient lui être offertes pour le devenir du bien représentant un enjeu pour le développement de la collectivité à moyen terme.

Projet : Création de logements, cabinet médical et extension des locaux de la mairie Réhabilitation

Signataires : COMMUNE DE FRANCESCAS (47102) ; CC ALBRET COMMUNAUTE

Montant : 200 000 € inchangé

Date de signature de la convention : 01/07/2019

Echéance convention : échéance initiale 31/12/2026, prolongement de xx an, soit jusqu'au 31/12/2029

Garant du rachat : COMMUNE DE FRANCESCAS (47102)

Échelonnement de paiement : Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel de 107 387 € HT, correspondant à la valeur de l'usufruit additionnée de la valeur de la nue-propriété, de la façon suivante :

- **Avant le 15 octobre 2026**, signature de l'acte authentique de cession de l'usufruit à la commune, valorisé à 10 496,73 € HT, soit 10% du montant HT du stock calculé au 06/07/2026 ;
- **Avant le 15 octobre 2027**, la commune verse la somme de 32 296,85 € HT, soit 1/3 du prix de la nue-propriété ; et intègrera la TVA
- **Avant le 15 octobre 2028**, la commune verse la somme de 32 296,85 € HT, soit 1/3 du prix de la nue-propriété ; et intègrera la TVA
- **Avant le 15 octobre 2029**, signature de l'acte authentique de cession de la nue-propriété à la commune, et versement de la somme de 32 296,85 € HT, soit 1/3 du prix de la nue-propriété et intègrera la TVA.

Rural à habitat dispersé
Les ruralités productives agricoles

732 hab.* (+0.45% [2016-2022])
2140.75 ha - 34.53 hab/km²*

Log. commencés, const. neuves (2016-2022)

Surf.Moy. : **130** - Moy. annuelle : **0.6**
Tx évol.annuel. : **0.22%** (2016-2022)

Mutations

Prix médian - Maison : **1237 €/m²**
Prix médian - App. : **733 €/m²**
Prix médian - Local : **231 €/m²**

Politiques publiques

ND% Pop. en QPV
Villages d'Avenir : **Non**
Action Cœur de Ville : **Non**
Petites Villes de Demain : **Non**

Ménages

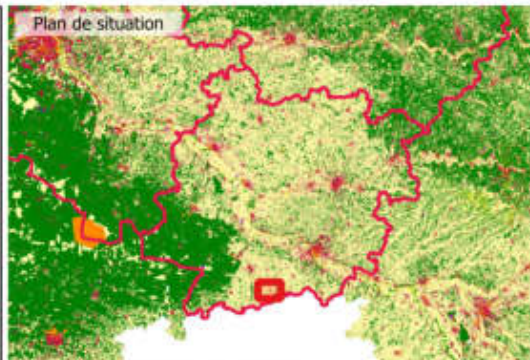
Revenu médian disponible : **20870 €**
Nb pers./ménage moy. **2.1**

Emploi

Nb actifs occupés : **250**

Solidarité & Renouv. Urbain :

Taux SRU (01/01/2023) :
Commune carencée (2023-2025) :
Taux cible (2023-2025) :
Commune déficitaire (2024):

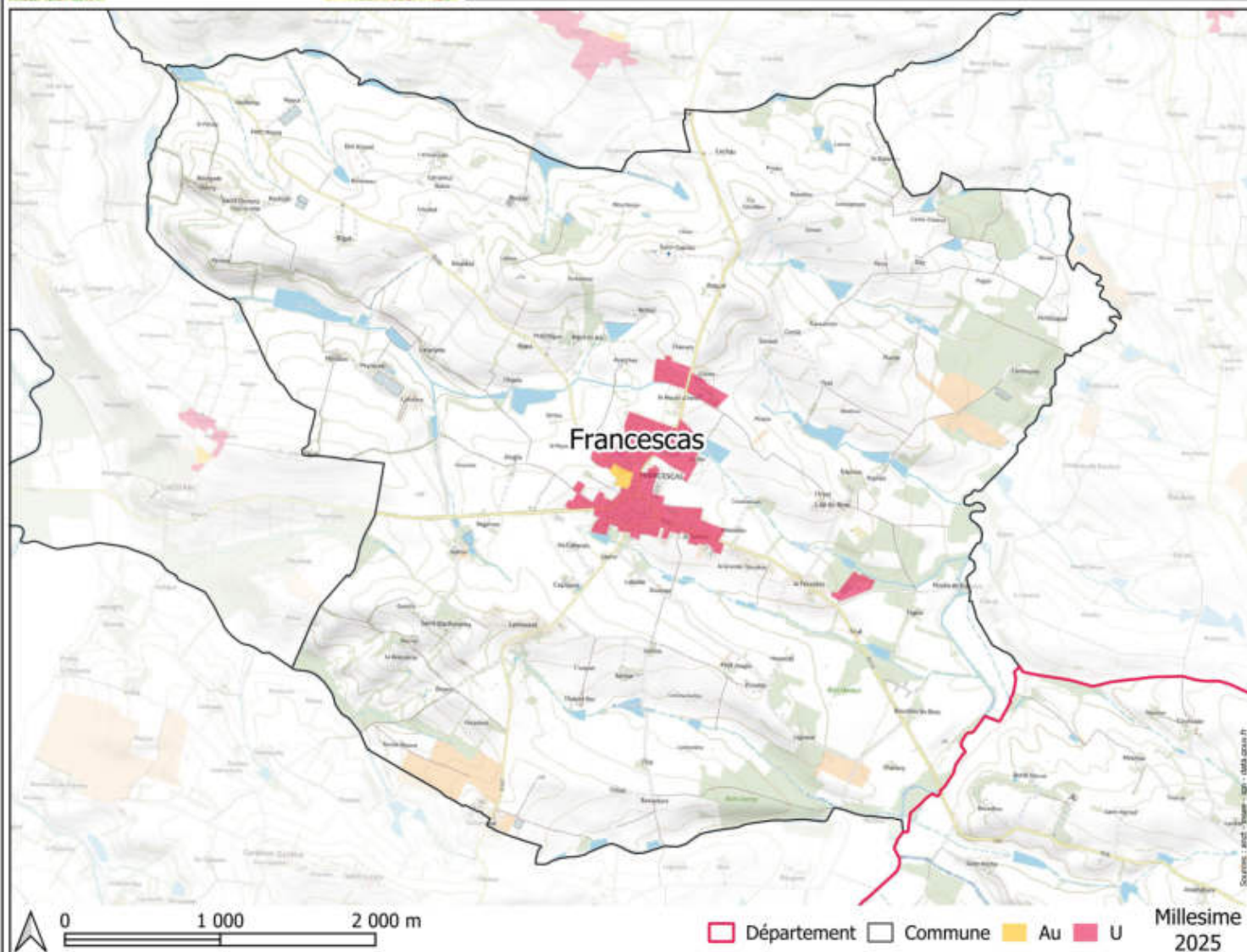
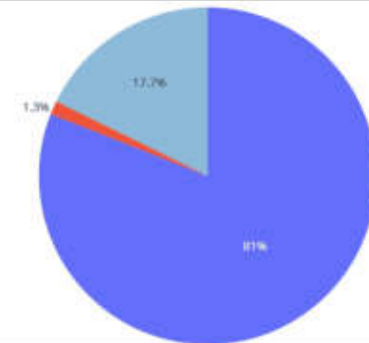


Logements (Recensement 2022)

Nombre total : **382**

Dont :

- Rés. princ. : **309 - 80.9%**
- Rés. sec. et occ. : **5 - 1.3%**
- Vacants : **68 - 17.7%**



FRANCESSCAS



**AVENANT N°2 DE PROROGATION ET D'ECHELONNEMENT À LA CONVENTION
OPERATIONNELLE N°47-19-081
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CŒUR DE VILLE**

ENTRE

**LA COMMUNE DE FRANCESCAS,
ALBRET COMMUNAUTE**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Francescas, dont le siège est situé 2 Rue Porte du Puits - 47600 Francescas représentée par son maire, **Madame Joannie CARRERE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2026,

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

d'une part,

ALBRET Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Centre Haussmann - 10 place Aristide Briand – 47 600 NERAC – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI** son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du.....,

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

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2026-XXX en date du 17 septembre 2026,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

L'EPFNA a procédé à l'acquisition d'un bien vacant (maison d'habitation propriété de l'indivision Magnouac) au centre du village, et attenant à la mairie.

Compte tenu son emplacement, la collectivité souhaitait mener un projet mixte visant l'implantation de services à la population (cabinet médical), la création de logements aux étages, et l'extension de la mairie manquant considérablement de place.

L'acquisition a été réalisée en fin d'année 2019. En suivant de l'acquisition, une étude a été lancée par l'EPFNA visant à analyser les possibilités de réagencement du bien, en fonction des attentes communales listées précédemment.

Compte tenu du désistement des professionnels de santé depuis la réalisation de l'étude, la commune réfléchit aux alternatives qui pourraient lui être offertes pour le devenir du bien représentant un enjeu pour le développement de la collectivité à moyen terme.

Une étude a été réalisée par le CAUE en 2025 pour un projet d'extension de la mairie au rdc de la maison et de réalisation de logements sociaux aux étages. Cependant, en l'absence d'opérateur identifié à l'heure actuelle pour réaliser le projet, la rétrocession du foncier à la commune est envisagée. A l'approche de la date d'échéance de la convention, il convient de donner davantage de temps à la commune pour commencer à rembourser son reste à charge, et lui donner l'opportunité de trouver un opérateur.

Cet avenant a pour objet de prolonger la convention, et d'instaurer un échelonnement du paiement du reste à charge de la commune.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Modification de la durée de la convention

Cet article vient modifier l'article 4 – DUREE DE LA CONVENTION initiale et est ainsi réécrit :

La durée de la convention est prolongée pour une durée de 3 ans, portant l'échéance de la convention au **31 décembre 2029**.

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

ARTICLE 2. – Mise en place d'un échelonnement de paiement

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA, la CCAC et la Commune de Francescas, Personne publique garante, arrive à échéance le 31 décembre 2029. Au 6 juin 2026, et dans le cadre de l'opération n°1 (47-19-081001, Francescas - Redynamisation du cœur de ville – Grande rue (I 87 & I 396) l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de **104 967,29 € HT** correspondant au coût d'acquisition des parcelles **I0087, I0396**, ainsi qu'aux divers frais de portage engagés par l'EPFNA.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier situé 1 GR Grande Rue, par la Personne publique garante, soit la Commune de Francescas, suivant le principe de l'échelonnement de paiement

L'échelonnement engage la commune à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune verse des avances annuelles sur le prix prévisionnel du bien et n'entre en propriété qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Il est convenu, entre l'EPFNA et la commune de Francescas, que le paiement anticipé du reste à charge de la commune consistera en le rachat de l'usufruit par celle-ci en 2026, et par le paiement échelonné de la nue-propriété de 2027 à 2029.

La valeur de l'**usufruit** cédé à la commune est fixée à 10% du montant du stock, calculé au 6 juin 2026, soit **10 496,73 € HT**.

La valeur de la **nue-propriété** est fixée à **96 890,56 € HT**, soit la valeur prévisionnelle du stock en 2029, déduction faite de la valeur de l'usufruit.

Il est ainsi proposé d'amortir le montant prévisionnel de 107 387 € HT, correspondant à la valeur de l'usufruit additionnée de la valeur de la nue-propriété, de la façon suivante :

- **Avant le 15 octobre 2026**, signature de l'acte authentique de cession de l'usufruit à la commune, valorisé à 10 496,73 € HT, soit 10% du montant HT du stock calculé au 06/07/2026 ;
- **Avant le 15 octobre 2027**, la commune verse à l'EPFNA la somme de 32 296,85 € HT, soit 1/3 du prix de la nue-propriété ; et intégrera la TVA
- **Avant le 15 octobre 2028**, la commune verse à l'EPFNA la somme de 32 296,85 € HT, soit 1/3 du prix de la nue-propriété ; et intégrera la TVA
- **Avant le 15 octobre 2029**, signature de l'acte authentique de cession de la nue-propriété à la commune, et versement par la commune de la somme de 32 296,85 € HT, soit 1/3 du prix de la nue-propriété et intégrera la TVA.

2- Règlement des échéances

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions). La Personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant n°2 et de la convention initiale auxquels il se rattache.

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

3- Calcul du prix de cession

Dans le cadre de ces avances sur commande, la Commune de Francescas ne paiera à la signature de l'acte de

rétrocession de la nue-propriété que la différence entre le prix de revient déterminé et les annuités qu'elle aura déjà versées.

Par conséquent, au 3ème trimestre 2026, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession de l'usufruit, ainsi que de la nue-propriété des fonciers.

La valeur de l'usufruit est fixée à 10% du montant HT du stock porté par l'EPFNA au 6 juin 2026, soit 10 496,73 € HT.

La valeur de la nue-propriété est calculée selon la formule ci-dessous, donnant une valeur de 96 890,56 € HT:

$$N-p = (S + T + A) - U$$

N-p = Nue-propriété

S = Stock au 6 juin 2026

T = Taxe foncière pour 2026

A = Assurances jusqu'en 2029

U = Usufruit

L'EPFNA adressera les montant du prix de cession de l'usufruit, ainsi que de la nue-propriété, à la Commune de Francescas. Cette dernière doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la rétrocession de l'usufruit et de la nue-propriété du foncier par la signature de formulaires d'accord de la collectivité et la prise de délibérations du Conseil municipal confirmant ainsi ces accord.

La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur de stock final soit éventuellement inférieur au montant prévisionnel. S'il s'avère que la Commune de Francescas a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande. Le remboursement se fera avec déduction de l'éventuelle facture d'apurement.

Il est en de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière finalement le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçus à la Commune de Francescas.

L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation de prix de cession, le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant la cession, sera si nécessaire établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente. Un apurement pourra donc être réalisé en dehors de l'acte de cession sur facture en fin de durée de portage.

4- Transfert de propriété et de jouissance

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et

le rachat des fonciers par la Commune de Francescas. Pour cette dernière, le transfert de l'usufruit, ainsi que de la nue-propriété ne se feront qu'à la date de signature des actes notariés.

Ainsi, la collectivité ne devient propriétaire qu'à compter du jour de la signature de l'acte final de cession de la nue-propriété des fonciers susvisés en sa forme authentique.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°47-19-081 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le XX/XX/2026 en 4 exemplaires originaux

La commune de
Francescas
représentée par sa Maire,

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

Joannie CARRERE

Sylvain BRILLET

ALBRET Communauté
représentée par son Président,

Alain LORENZELLI

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, n° 2026/XXX, en date du XX/XX/2026

Annexe n°1 : nouveau Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention opérationnelle n°47-19-081

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

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 044

Annulation de minoration sur fonds propres

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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

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

Vu la convention opérationnelle n° 86-14-015 entre la ville d'Iteuil et l'EPFNA signée en date du 19 février 2015.

Vu les avenants n°1 signé le 11 juillet 2016, n°2 signé le 1^{er} juin 2017, n°3 signé le 31 mars 2022, n°4 signé le 22 décembre 2023 et le n°5 signé le 24 novembre 2025.

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- **VALIDE** l'annulation de la minoration foncière de 130 000 € attribuée par la délibération n°CA-2018-160, au Conseil d'administration du 31 octobre 2018 pour la convention n°86-15-013 avec la commune de Châtelleraut. Le projet n'ayant pas pu être mis en œuvre, la commune a racheté le bien au prix de revient.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

06 OCT. 2026

Pour la préfète

Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 045

Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

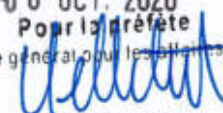
Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29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

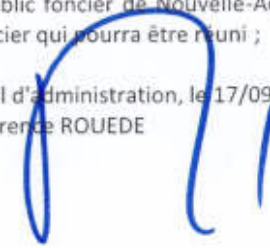
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 220 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE PONS (17283) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 30 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°1725030, de l'opération n°1725030001 ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 6 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE


Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 9413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

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

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2026

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA
- 2) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA
- 3) Avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA
- 4) Avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et EPFNA
- 5) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
- 6) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 7) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 8) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
- 9) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

Le budget 2026 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
PONS 1725030	CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE n°1725030001	Construction de logements dont logements locatifs sociaux sur une friche résidentielle	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
CREON 3317058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Creon-revitalisation du centre bourg-cafe de la paix et rue de la gare	104 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU)	26 856,38 €	414 000 €
SAINTE LIVRADE SUR LOT 4722080	REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN n°4722080001	Redynamisation du centre ancien	42 000 €	46 700 €	12 672.52 €	46 700 €
MEILHAN SUR GARONNE 4717074	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG n°4717074003	Minoration EPFNA Fonds propre d'un montant de 40 000€ pour la production de 8 logements sociaux	40 000 €	40 000 €	10000 €	178 502.95 €
LAUZUN 4721089	RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE 4721089001	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	32 000 €	32 000 €	165 269,85 €	32 000 €
BEAUVOIR SUR NIORT 7917019	RUE DU CDT CAUD/RUE ABEL BRILLAULT 7917019002	Opération de 16 logements locatifs sociaux en densification	100 000 €	100 000 €	26 854.23 €	100 000 €
SAINT-REMY 7923138	ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION 7923138001	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en cœur de bourg	130 000 €	130 000 €	24 166,29 €	130 000 €
CHATELLERAULT 8623116	REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEMA CINEA 8623116001	Opération de démolition-reconstruction pour 7 logements sociaux	75 000 €	75 000 €	107 652,20 €	75 000 €
CHATELLERAULT 8622067	RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R 8622067001	Travaux de reconversion : désamiantage, démolition des superstructures et remise en état des sols	100 000 €	100 000 €	750 000 €	100 000 €
Total minoration Fonds Propres proposé au CA du 17/09/2026			643 000 €			
Total des minoration Fonds Propres proposées en 2026			1 237 904.74 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N° 1 DE PROLONGATION ET D'INTEGRATION DE MINORATION FONCIERE A LA CONVENTION REALISATION N° 17-25-030

POUR LA CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE RESIDENTIELLE

ENTRE

LA COMMUNE DE PONS

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Pons dont le siège est situé Place République, Esplanade du Château, 17800 PONS, représentée par sa Maire, **Madame Fabienne DUGAS-RAVENEAU**, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » (si la collectivité garante est la Commune) ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge dont le siège se situe rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC représentée par, son Président, **Monsieur Christophe CABRI**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du

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

d'autre part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2026- du 17 septembre 2026,

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

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une précédente convention (n°17-14-048) signée avec la Commune de Pons, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a procédé à l'acquisition du foncier cadastré BD 158, 161, 325, 326, d'une surface totale de 11 418 m² sis rue Henri Thiriet, le 02/11/2017 auprès d'Habitat 17 pour un montant de 190 000 €. Il s'agit d'un foncier nu qui comprenait auparavant une résidence sociale démolie par le bailleur, située dans le secteur de la gare, à proximité du centre-ville de Pons.

Ce foncier a été transféré dans une nouvelle convention de réalisation (n°17-25-030) signée le 07/10/2025 entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA.

La Commune est en pourparlers depuis quelques années avec Domofrance pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux et d'un Foyer Jeunes Travailleurs sur cette emprise foncière propriété de l'EPFNA.

Après une période d'inertie, l'opérateur a déposé le permis de construire seulement le 28/04/2026.

Le programme comprendrait au total 45 logements répartis de la façon suivante :

- 20 maisons individuelles groupées 100% LLS (7 PLAI, 9 PLUS et 4 PLS)
- Un bâtiment en R+1 de 4 logements collectifs (PLAI) sous convention avec le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ17) dans le cadre d'un parcours résidentiel des jeunes ;
- Un Foyer Jeunes Travailleurs de 21 logements (PLAI) porté par le CLLAJ17.

Le foncier devait être cédé à Domofrance avant le 31 décembre 2026, date d'échéance de la convention.

Cependant, leur comité d'investissement a émis un avis défavorable afin de pouvoir acquérir le foncier auprès de l'EPFNA tant que le permis de construire n'est pas purgé de tout recours et que les agréments ne sont pas obtenus.

En parallèle, l'opérateur a lancé les diverses études techniques et environnementales (étude faune-flore, dossier loi sur l'eau) nécessaires à la bonne réalisation de ce projet.

Domofrance a indiqué ne pas être en capacité de racheter le foncier avant juin 2027 en raison notamment du dossier loi sur l'eau en cours et qui nécessitera d'être validé par les services de l'Etat.

Au regard de ce projet d'importance pour la revitalisation du centre-ville de Pons par cette opération de logements locatifs sociaux et notamment de logements pour les jeunes travailleurs et de la nécessité de déstocker ce foncier porté par l'EPFNA depuis 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFNA du 17 septembre 2026 a attribué une minoration foncière forfaitaire d'un montant de 30 000 €.

La charge foncière proposée par Domofrance est de 167 000 € HT. Or, le prix de revient au 15/07/2026 est de 196 762,59 € HT. La mobilisation de la minoration foncière correspond ainsi à une prise en charge de la totalité du déficit sur le portage.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de proroger la convention au 31 décembre 2027 le temps de pouvoir céder le foncier à Domofrance, et de définir les conditions d'octroi de la minoration foncière conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration de l'EPFNA du 17 septembre 2026.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 6 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

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

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

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

ARTICLE 2 - Octroi d'une minoration foncière sur l'opération « friche résidence Michelle à Pons »

ARTICLE 2.1 - Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la réalisation d'un projet d'importance pour la revitalisation du centre-ville de Pons par une opération de logements locatifs sociaux (LLS) et d'un Foyer Jeunes Travailleurs sur l'opération « friche résidence Michelle » à Pons.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme Petites Villes de Demain dont la Commune de Pons est intégrée.

La charge foncière proposée par l'opérateur ne permet pas de couvrir l'ensemble des frais prévisionnels de maîtrise foncière engagée par l'EPF NA.

ARTICLE 2.2 - Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'administration

Par une délibération en date du 17 septembre 2026, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour l'opération « friche résidence Michelle » sur la propriété de l'EPFNA en centre-ville de Pons.

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était de 30 000 € HT.

ARTICLE 2.3 - Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Compte tenu du prix de revient du portage de l'EPFNA sur cette opération (196 762,59 € HT au 15/07/2026) et du montant de la charge foncière proposée par l'opérateur (167 000 € HT) pour cette opération prévoyant la création de 20 logements locatifs sociaux sous forme de maisons individuelles, 4 logements collectifs pour le CLLAJ17 et 21 logements (FJT) pour le CLLAJ17 également, soit 45 logements au total, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration sur ses fonds propres d'un montant forfaitaire de 30 000 €, soit 666,6 €/LLS.

De fait, la minoration potentiellement mobilisable serait de 29 762,59 € à ce stade. Le reste à charge de la Commune de Pons est ainsi provisoirement nul.

Dans le cas où d'éventuelles dépenses liées au portage foncier viendraient à s'ajouter, elles feront l'objet d'une facture d'apurement à la Commune, garante du rachat au titre de la convention, en dehors de l'acte de cession dans les 3 ans à compter de la signature de l'acte.

ARTICLE 2.4 - Condition de mise en œuvre de la minoration foncière

La minoration foncière, telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée, sera mise en œuvre sur la base de l'offre en logement locatif social devant être développée à l'échelle du projet (soit un prévisionnel de 45 logements locatifs sociaux pour un forfait de 666,6 € par logement), soit un montant total de 30 000 €. Cette minoration foncière sera recalculée et mobilisée au moment de la cession de l'ensemble du foncier au profit de l'opérateur.

La Commune de Pons s'engage à prendre à sa charge l'éventuel reste à charge de la collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

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

- Cession du foncier à Domofrance : au plus tard le 31 décembre 2027, date d'échéance de la convention.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n° 17-25-030 demeurent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Pons
représentée par sa maire,

Fabienne DUGAS-RAVENEAU

La Communauté de Communes de la
Haute Saintonge
représentée par son président,

Christophe CABRI

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2026/..... en date du

Annexe 1 : Convention de réalisation n°17-25-030 signée le 07/10/2025

Conseil d'administration du 17 septembre 2026

Minoration foncière

Convention n°1725030

PONS-CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE RESIDENTIELLE

Opération n°1725030001

Convention :

Commune d'intervention : 17800 PONS (17-Charente-Maritime)

EPCI : CC de la Haute Saintonge

Élu référent : Maire, Mme Fabienne DUGAS-RAVENEAU

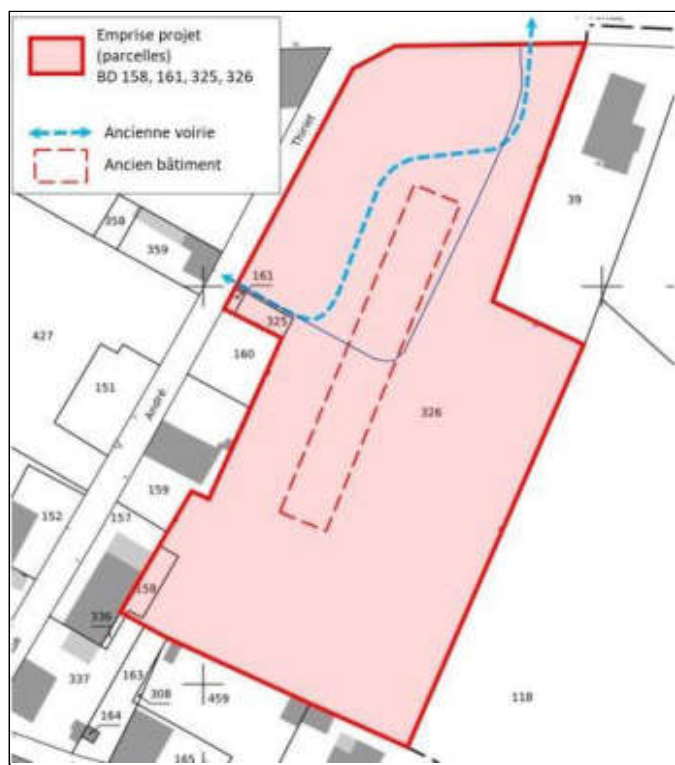
Signature convention : 07/10/2025

Montant Plafond : **220 000 €**

Date prévue de fin de convention : **31/12/2027**

Prix de revient HT au 15/07/2026 : **196 762,59 €**

Foncier concerné :



L'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier cadastré BD 158, 161, 325, 326, d'une surface totale de 11 418 m² sis rue Henri Thiriet, le 02/11/2017 auprès d'Habitat 17 pour un montant de 190 000 €. Il s'agit d'un foncier nu qui comprenait auparavant une résidence sociale démolie par le bailleur, situé dans le secteur de la gare, à proximité du centre-ville de Pons.

Contexte :

Pons est une commune intégrée au programme Petites Villes de Demain.

La Commune est en pourparlers depuis quelques années avec Domofrance pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux et d'un Foyer Jeunes Travailleurs sur l'emprise foncière propriété de l'EPFNA.

Après une période d'inertie, l'opérateur a déposé le permis de construire seulement le 28/04/2026.

Le foncier devait être cédé à Domofrance avant le 31 décembre 2026, date d'échéance de la convention, au prix de 167 000 € HT.

Cependant, leur comité d'investissement a émis un avis défavorable afin de pouvoir acquérir le foncier auprès de l'EPFNA tant que le permis de construire n'est pas purgé de tout recours et que les agréments ne sont pas obtenus.

En parallèle, l'opérateur a lancé les diverses études techniques et environnementales (étude faune-flore, dossier loi sur l'eau) nécessaires à la bonne réalisation de ce projet.

Domofrance a indiqué ne pas être en capacité de racheter le foncier avant juin 2027 en raison notamment du dossier loi sur l'eau en cours et qui nécessitera d'être validé par les services de l'Etat.

Caractéristiques du projet :

Motivation/contexte : Construction de 45 logements au total (logements locatifs sociaux et Foyer Jeunes Travailleurs) sur une ancienne friche résidentielle

Le projet proposé par Domofrance et validé par la Commune, consiste en la construction au total de 45 logements en construction neuve :

- 20 maisons individuelles groupées 100% LLS (7 PLAI, 9 PLUS et 4 PLS)
- Un bâtiment en R+1 de 4 logements collectifs (PLAI) sous convention avec le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ17) dans le cadre d'un parcours résidentiel des jeunes ;
- Un Foyer Jeunes Travailleurs de 21 logements (PLAI) porté par le CLLAJ17.

Ce projet s'inscrit dans une démarche partenariale avec le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ17), association qui a pour objectif de faciliter l'accès au logement autonome des jeunes, qui disposera de logements réservés permettant de proposer aux jeunes un véritable parcours résidentiel jusqu'à une autonomie complète. Ces logements seront loués par le CLLAJ17.

Bilan prévisionnel du projet :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calcul au 15/07/2026			
Coût d'acquisition	190 000,00 €	Reliquat opération ancienne convention (op 1714048003)	874,40 €
Frais de maîtrise foncière (notaire)	2 327,49 €	Cession à Domofrance	167 000,00 €
Etudes préalables	2 960,00 €	Minoration foncière EPFNA	30 000 €
Diagnostics	2 349,50 €	Minoration potentiellement mobilisable EPFNA	29 762,99 €
TOTAL	197 636,99 €	TOTAL	197 636,99 €

Besoins en financement / raison du déficit :

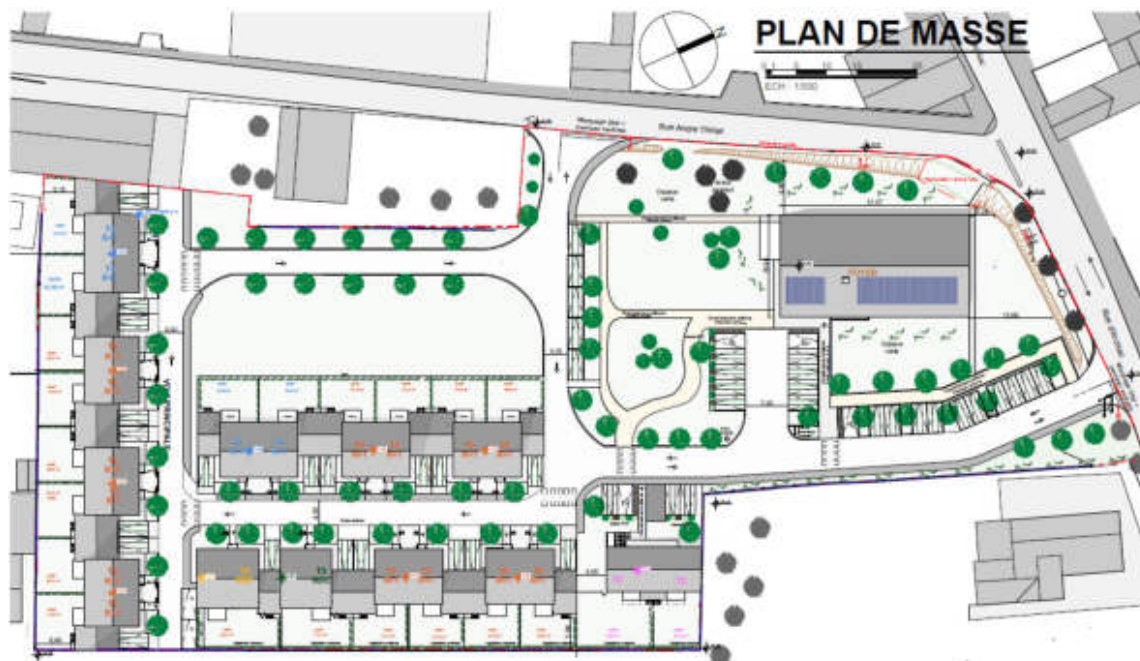
Au regard de ce projet structurant pour la revitalisation du centre-ville de Pons par cette opération de logements locatifs sociaux et de la nécessité de déstocker ce foncier porté par l'EPFNA depuis 2017, il est proposé au Conseil d'Administration d'attribuer une minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant forfaitaire de 30 000 €, soit 666,6 €/LLS (45 LLS).

La charge foncière proposée par Domofrance est de 167 000 € HT. Or, le prix de revient au 15/07/2026 est de 196 762,59 € HT (montant total de dépenses de 197 636,99 € HT). La mobilisation de la minoration foncière correspond ainsi à une prise en charge de la totalité du déficit sur le portage. Cette minoration foncière sera recalculée et mobilisée au moment de la cession de l'ensemble du foncier au profit de Domofrance.

Proposition au Conseil d'administration :

Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration foncière d'un montant forfaitaire de 30 000 € sur cette opération, soit 666,6 €/LLS. Ce montant de 30 000 € de minoration foncière proposé est un montant plafond afin de prendre en compte les éventuelles dépenses à venir liées au portage foncier de l'EPFNA et ainsi réduire au maximum le reste à charge de la Commune sur cette opération.

Annexes – Plan et visuels du projet



PC 2 Plan de masse



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 046

Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA /et ATTRIBUTION d'une minoration SRU

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2028 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE CREON (33140) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 104 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°3317058, de l'opération n°3317058001 ;
- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 90 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°3317058, de l'opération n°3317058001 ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT 2026

Pour la préfète

Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUBOE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

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

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2026

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA
- 2) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA
- 3) Avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA
- 4) Avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et EPFNA
- 5) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
- 6) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 7) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 8) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
- 9) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

Le budget 2026 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
PONS 1725030	CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE n°1725030001	Construction de logements dont logements locatifs sociaux sur une friche résidentielle	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
CREON 3317058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Creon-revitalisation du centre bourg-cafe de la paix et rue de la gare	104 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU)	26 856,38 €	414 000 €
SAINTE LIVRADE SUR LOT 4722080	REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN n°4722080001	Redynamisation du centre ancien	42 000 €	46 700 €	12 672.52 €	46 700 €
MEILHAN SUR GARONNE 4717074	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG n°4717074003	Minoration EPFNA Fonds propre d'un montant de 40 000€ pour la production de 8 logements sociaux	40 000 €	40 000 €	10000 €	178 502.95 €
LAUZUN 4721089	RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE 4721089001	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	32 000 €	32 000 €	165 269,85 €	32 000 €
BEAUVOIR SUR NIORT 7917019	RUE DU CDT CAUD/RUE ABEL BRILLAUT 7917019002	Opération de 16 logements locatifs sociaux en densification	100 000 €	100 000 €	26 854.23 €	100 000 €
SAINT-REMY 7923138	ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION 7923138001	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en cœur de bourg	130 000 €	130 000 €	24 166,29 €	130 000 €
CHATELLERAULT 8623116	REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEMA CINEA 8623116001	Opération de démolition-reconstruction pour 7 logements sociaux	75 000 €	75 000 €	107 652,20 €	75 000 €
CHATELLERAULT 8622067	RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R 8622067001	Travaux de reconversion : désamiantage, démolition des superstructures et remise en état des sols	100 000 €	100 000 €	750 000 €	100 000 €
Total minérations Fonds Propres proposé au CA du 17/09/2026			643 000 €			
Total des minérations Fonds Propres proposées en 2026			1 237 904.74 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes



**AVENANT N°4 D'INTEGRATION D'UNE MINORATION FONCIERE SUR FONDS PROPRES A LA
CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-17-058 D'ACTION FONCIERE
POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE CRÉON (33)
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CRÉONNAIS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La **Commune de Créon**, dont le siège est situé à la mairie au 50 Place de la Prévôté - 33670 CREON – représentée par **Monsieur Stéphane SANCHIS**, son maire, dûment habilité par délibération n°XX du conseil municipal du XXX, ci-après dénommée « la Commune » ou « la collectivité garante » ;

d'une part,

La **Communauté de communes du Créonnais** dont le siège est situé 36 Boulevard Victor Hugo — 33670 CREON, représentée par **Monsieur Alain ZABULON**, son **Président**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du XXXX (délibération n°XXX), ci-après dénommée « l'EPCI » ou « CdC du Créonnais » ;

ET

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

Ci-après dénommé « EPFNA » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

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

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

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

En 2022, les deux premières acquisitions ont fait l'objet d'une procédure de consultation des opérateurs, qui a conduit à la sélection d'un bailleur social chargé de réhabiliter ces bâtiments dégradés. Son projet global prévoit la création de 22 logements sociaux ainsi que la rénovation et la reconstruction d'un espace commercial. Une promesse de vente a été conclue en décembre 2024 entre l'EPFNA et cet organisme, et la cession des deux emprises est prévue d'ici la fin de l'année 2026, dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée par la Commune. Cette opération est marquée par des surcoûts et une perte de subventions pour l'opérateur, creusant un déficit de 195 000 € et nécessitant donc une minoration complémentaire afin de sortir le projet.

Parallèlement, le projet communal prévoit l'acquisition par l'EPFNA de bâtiments vacants et dégradés au cœur de la bastide, dont l'ancien atelier de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), situé au lieu-dit *Trotte Chèvre*. Le projet prévoit la réalisation de logements locatifs sociaux qui seront mutualisés avec des espaces de bureaux. La dépollution et la démolition du site sera réalisée par l'EPFNA qui cèdera le foncier à l'opérateur désigné par la Commune. L'acquisition réalisée en septembre 2025 doit aboutir à une cession courant 2028.

Par un courrier en date du **XX XXXXXX XXXX**, la Commune de Créon sollicite l'attribution d'une minoration foncière afin de permettre la réalisation du projet « Café de la Paix » et « Rue de la Gare ».

Au regard des enjeux stratégiques et du projet « Café de la Paix » et « Rue de la Gare », l'EPFNA accepte de prendre en charge une partie des frais de portage via la minoration sur fonds-propres et d'une minoration SRU.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- **Article 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE POUR LA CONVENTION**

Article 1.1. Objet de la minoration foncière

Dans le cadre du projet « Café de la Paix » et « Rue de la Gare » porté par Gironde Habitat, l'EPFNA accompagne la commune de Créon. L'objectif est de créer au total 22 logements sociaux et un commerce, répartis ainsi :

- Rue de la Gare : 14 LLS (8 PLUS/6 PLAI) dont 10 neufs et 5 places de stationnement
- Café de la Paix : 8 LLS (4 PLUS/4 PLAI) dont 4 neufs

Dans le cadre de la cession à Gironde Habitat des fonciers Café de la Paix et Rue de la Gare, l'opérateur nous informe que compte tenu de la perte des subventions des aides du CD33, il souhaite renégocier le prix de cession. La suppression de l'aide du département représente une perte de 360 000 €. Gironde Habitat supporterait une partie de la perte de ces subventions, à condition que l'EPFNA accorde une minoration complémentaire de 195 000 € qui permettrait d'aboutir à un équilibre économique viable en péréquation entre les 2 opérations. Par ailleurs durant la phase étude, des surcoûts ont été identifiés par l'opérateur concernant les fondations et le désamiantage estimés à 98 250 €.

Afin de combler le déficit de l'opération, il a été décidé en concertation avec la Commune de Créon, de répartir la prise en charge de la manière suivante :

- Attribution d'une minoration SRU complémentaire d'un montant de 90 000 € au titre du nouveau protocole SRU signé entre l'EPFNA et l'Etat et venant s'ajouter aux 220 000 € de minoration SRU déjà attribués sur cette opération ;
- Attribution d'une minoration sur fonds propres d'un montant de 104 000 € couvrant 80 % du reste à charge communal estimé à ce jour à 130 856,38 € ;
- Prise en charge du solde par la Commune d'un montant prévisionnel de 26 856,38 € au 08/07/2026.

Article 1.2. Montant de la minoration foncière attribuée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA

Par délibération n°CA-XXXX-XXX en date du XX XXXXX XXXX et afin d'accompagner la collectivité dans ce projet, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution pour l'opération n°33-17-058-001 :

- D'une minoration foncière SRU d'un montant de 90 000 €, portant ainsi le total de minoration foncière SRU sur cette opération à 310 000 €.
- D'une minoration foncière sur les fonds propres d'un montant plafond de 104 000 € couvrant 80% du reste à charge communal.

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

Article 1.3. Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention et des acquisitions ci-avant identifiées objet du projet s'élèvent à 573 633,72 € € HT au 08/07/2026.

Bilan financier prévisionnel du projet avec minoration :

Bilan prévisionnel EPFNA Opération Rue de la Gare et Café de la Paix au 08/07/2026				
Dépenses en HT			Recettes en HT	
Poste de dépense	Engagées	Prévisionnelles	Poste de recettes	
Portage EPFNA (acquisitions, notaires, gestion...)	573 633,72 €		Revente Gironde Habitat	140 357,61 €
Portage (taxe foncière, sécurisation, entretien..)		10 000,00 €	Loyers encaissés	4 419,73 €
Frais de vente (diags avant-vente..)		2 000,00 €	Minoration EPFNA - SRU 1	220 000,00 €
			Minoration EPFNA - SRU 2	90 000,00 €
			Minoration EPFNA - Fonds propres	104 000,00 €
Total des dépenses	573 633,72 €	12 000,00 €	Total des recettes	558 777,34 €
Total des dépenses	585 633,72 €			
			Reste à charge communal	26 856,38 €

Par délibération n°CA-2019-73 du 24 septembre 2019, modifiée par la délibération n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a fixé la prise en charge maximale du financement par attribution d'une minoration foncière à hauteur de 80% du déficit, ce dernier correspondant à la différence entre les recettes prévisionnelles et les dépenses engagées ou restantes à engager.

Article 1.4. Conditions de mise en œuvre de la minoration

En conséquence, le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération est arrêté comme suit :

Étapes	Échéances prévisionnelles
Signature de la promesse synallagmatique de vente (PSV) entre l'EPFNA et Gironde Habitat	19 décembre 2024
Dépôt des demandes de permis de construire par Gironde Habitat	Avril 2025 pour le projet situé rue de la Gare / Juillet 2025 pour le projet situé au Café de la Paix
Purge des permis de construire de tout recours et retrait	Novembre 2025
Signature de l'acte authentique de vente (hors délai de prorogation automatique)	30 septembre 2026
Démarrage des travaux par Gironde Habitat	Dans un délai de 20 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente
Achèvement des travaux par Gironde Habitat	Dans un délai de 18 mois à compter du démarrage des travaux

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du calcul du reste à charge définitif de la collectivité garante après cession. Cette cession devra être approuvée par délibération de la Collectivité garante.

Conformément à l'article 1204 du code civil, la collectivité garante se porte-fort du respect par l'acquéreur des clauses de l'acte authentique de vente, dont le projet immobilier (destination du bien, projet, nombre de logements, leurs typologies, nombre de logements sociaux etc.) et du calendrier de l'article 1.4 ci-dessus.

La minoration foncière votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit du porteur de projet quel qu'il soit (Collectivité ou opérateur), le Directeur Général de l'EPFNA, pourra décider d'imputer à la baisse le montant de la minoration foncière votée en fonction de l'équilibre général de l'opération et conformément à la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2019-73 du 24 septembre 2019, modifiée par la délibération n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020.

La collectivité s'engage et se porte fort d'informer l'EPFNA de toutes modifications du projet objet de la minoration.

En cas de non-réalisation du projet, conformément à l'acte authentique de vente et plus particulièrement à la clause anti-spéculative et à la clause de porte-fort, qui y seront insérées, pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA sera en droit de demander, dès qu'il en aura été notifié, des dommages et intérêts aux différents porte-fort indiqués soit dans le présent avenant ou soit dans l'acte authentique, ainsi que l'application de la clause anti-spéculative de l'acte authentique de vente.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-17-058 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Créon
représentée par son Maire,

La CDC du Créonnais
représentée par son Président,

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

Stéphane SANCHIS

Alain ZABULON

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable de la Contrôleuse Générale Économique et Financière, n°2026/XXX du XXX

Annexes :

- Convention opérationnelle n°33-17-058
- Avenant n°1 de durée à la convention opérationnelle n°33-17-058
- Avenant n°2 de durée à la convention opérationnelle n°33-17-058
- Avenant n°3 de durée à la convention opérationnelle n°33-17-058

Formulaire – FICHE MINORATION FONCIÈRE

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro de l'opération : 3317058001 **Titre du projet :** CREON-REVITALISATION DU CENTRE BOURG-CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE

PORTEUR DE PROJET

Nom du porteur de projet : Gironde Habitat

☒ Maître d'ouvrage (MOA) ☐ Co-maître d'ouvrage (co-MOA)

Bailleur social destinataire: Gironde Habitat

Date d'échéance de la promesse de vente : 30/09/2026

LOCALISATION DU PROJET

Code Insee : 33140

Adresse du projet : 22 rue Amaury de Craon et 4 rue d'Épernon et, 1 Rue de la Gare

Statut de la commune : ☐ Déficitaire ☐ Carencée ☐ Engagée dans un CMS

☒ Commune en zone tendue ☐ Projet situé dans une ZAC

Nature du foncier : Friche d'habitation et commerciale à réhabiliter

Zone de loyer : B1

Photo aérienne et plan de situation :



Café de la Paix, parcelles AB 855 – 856



Rue de la gare, parcelle AB 867

FONCIER EPFNA

Foncier maîtrisé par l'EPFNA : ☒ Oui ☐ Non

Préemption : ☒ Oui ☐ Non Si oui, délégation : ☐ Préfet ou ☒ Commune **DUP :** ☐ Oui ☒ Non

Référence convention EPFNA

Date d'échéance

3317058

31/12/2028

Collectivité garante : Commune de Créon

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Date de démarrage – 1^{ère} acquisition

Date de cession

12/12/2018

30/09/2026

DÉTAIL DU PROGRAMME

Logements sociaux — Logements collectifs

Typo	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	BRS	ULS	Anah
T1	3	6	0	0	0	0	0
T2	6	5	0	0	0	0	0
T3	1	1	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0	0

SDP totale logements sociaux (m²)

900

Autres locaux

Type	SDP (m²)
Commerce	125
Bureaux	0
Autre	0

PRÉSENTATION DU PROJET

Opération en acquisition-amélioration (réhabilitation) : ☒ Oui ☐ Non. Si oui, indiquer le nombre de logements : 8

Opération de reconstitution de l'offre (ANRU) : ☐ Oui ☒ Non

Contexte et historique du projet :

L'EPFNA a acquis en décembre 2018 un ensemble immobilier, identifié dans le cadre de la convention Petites Villes de Demain et de l'Opération de Revitalisation du Territoire, qui comprends les parcelles AB 855 et 856, 22 rue Amaury de Craon et 4 rue d'Epernon pour un montant de 180 000 euros. Cet ensemble est constitué d'un premier bâti avec un espace commercial en rez-de-chaussée, d'un logement à l'étage, d'un bâti en fond de cour et d'un second bâtiment dégradé en R+1.

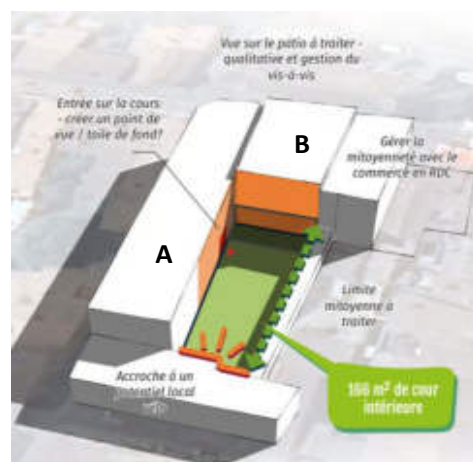
L'EPFNA a engagé en novembre 2022 une consultation auprès des bailleurs sociaux de Gironde en vue de la réalisation du projet communal. Cette consultation a donné lieu en janvier 2023 à l'audition en mairie des bailleurs sociaux ayant répondu favorablement et conformément au cahier des charges défini par la commune et l'EPFNA. Cette consultation comprend également le second foncier acquis par l'EPFNA, la résidence rue de la Gare, à 360 000€ en 2022.

L'objectif est de développer une nouvelle offre de logements sociaux et un commerce en cœur de bastide

Les deux PC concernés par le projet sont en voie d'être purgés de tout recours.

Photos du site, plan de masse, esquisses :

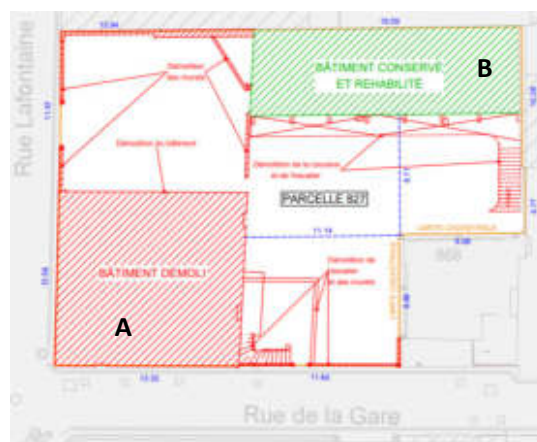
Café de la Paix :



Le bâtiment A sera démoli puis reconstruit. Il abritera 4 logements (2 T1 et 2 T2).
Le bâtiment B sera entièrement réhabilité. Il abritera 4 logements (2 T1, 1 T2 et 1 T3) et un RDC commercial type restaurant/bar.



Rue de la Gare :



Le bâtiment A sera démoli puis reconstruit. Il abritera 10 logements.
Le bâtiment B sera entièrement réhabilité. Il abritera 4 logements.



OPTIMISATION DU FONCIER

Le projet prévoit de reconstruire plusieurs logements au sein de l'enveloppe existante de la ville. Le site du Café de la Paix vise la création de 8 logements, soit un de plus que par le passé. Le site était contraint et des échanges avec l'ABF et le SDIS ont permis d'aboutir à la création d'un logement supplémentaire. Pour le site situé rue de la Gare, l'existant comptait 8 logements (4 dans le bâtiment A et 4 dans le bâtiment B). La nouvelle programmation permet la création de 14 logements au total. Le bâtiment B, réhabilité, conserve 4 logements. Le bâtiment A, reconstruit, permet de créer 10 logements par une amélioration de l'utilisation de l'emprise foncière et par la construction d'un attique.

PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS QUALITATIFS ET ENVIRONNEMENTAUX

Deux des quatre bâtiments concernés par l'opération seront réhabilités, et non démolis/reconstruits, réduisant ainsi l'impact environnemental de l'opération.

BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL (HT ET TTC)

Fonds vert : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Aides de l'Etat : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Aides départementales : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Aides régionales : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Subvention communale : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Minoration fonds propres : ☒ Oui ☐ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 104 000 €

Bilan EPF :

Bilan prévisionnel EPFNA Opération Rue de la Gare et Café de la Paix au 08/07/2026				
Dépenses en HT			Recettes en HT	
Poste de dépense	Engagées	Prévisionnelles	Poste de recettes	
Portage EPFNA (acquisitions, notaires, gestion...)	573 633,72 €		Revente Gironde Habitat	140 357,61 €
Portage (taxe foncière, sécurisation, entretien..)		10 000,00 €	Loyers encaissés	4 419,73 €
Frais de vente (diags avant-vente..)		2 000,00 €	Minoration EPFNA - SRU 1	220 000,00 €
			Minoration EPFNA - SRU 2	90 000,00 €
			Minoration EPFNA - Fonds propres	104 000,00 €
Total des dépenses	573 633,72 €	12 000,00 €	Total des recettes	558 777,34 €
Total des dépenses	585 633,72 €			
			Reste à charge communal	26 856,38 €

EXPLICATION DU DÉFICIT D'OPÉRATION

Dans le cadre de la cession à Gironde Habitat des fonciers Café de la Paix et Rue de la Gare, l'opérateur nous a informé que compte tenu de la perte des subventions du CD33, il souhaite renégocier le prix de cession.

La suppression de l'aide du département représente une perte de 360 000 €. Gironde Habitat supporterait une partie de la perte de ces subventions, à condition que l'EPFNA accorde une minoration complémentaire de 195 000 € qui permettrait d'aboutir à un équilibre économique viable en péréquation entre les 2 opérations. Le prix initial était de 335 357,61 €, le nouveau prix demandé est donc de 140 357,61 €.

En application du nouveau protocole SRU, nous pouvons mobiliser une minoration SRU supplémentaire de 90 000 € au titre des 8 logements en réhabilitation et 10 logements PLAI, portant la minoration totale sur l'opération à 310 000 €.

Par ailleurs durant la phase étude, des surcoûts ont été identifiés par l'opérateur concernant les fondations et le désamiantage estimés à 98 250 €.

Une minoration sur fonds propres complémentaire est proposée pour la prise en charge de 80 % du reste à charge communal estimé à ce jour à 130 856,38 €.

PROPOSITION

Il est par conséquent proposé d'attribuer :

- Une minoration foncière SRU d'un montant de 90 000 €, portant ainsi le total de minoration foncière SRU sur cette opération à 310 000 €.
- Une minoration foncière sur les fonds propres d'un montant plafond de 104 000 € couvrant 80% du reste à charge communal.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 047

Avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n° 47-22-080 d'action foncière 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT (47252) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 42 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°4722080, de l'opération n°4722080001 ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 9413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

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

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2026

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA
- 2) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA
- 3) Avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA
- 4) Avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et EPFNA
- 5) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
- 6) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 7) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 8) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
- 9) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

Le budget 2026 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
PONS 1725030	CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE n°1725030001	Construction de logements dont logements locatifs sociaux sur une friche résidentielle	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
CREON 3317058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Creon-revitalisation du centre bourg-cafe de la paix et rue de la gare	104 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU)	26 856,38 €	414 000 €
SAINTE LIVRADE SUR LOT 4722080	REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN n°4722080001	Redynamisation du centre ancien	42 000 €	46 700 €	12 672.52 €	46 700 €
MEILHAN SUR GARONNE 4717074	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG n°4717074003	Minoration EPFNA Fonds propre d'un montant de 40 000€ pour la production de 8 logements sociaux	40 000 €	40 000 €	10000 €	178 502.95 €
LAUZUN 4721089	RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE 4721089001	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	32 000 €	32 000 €	165 269,85 €	32 000 €
BEAUVOIR SUR NIORT 7917019	RUE DU CDT CAUD/RUE ABEL BRILLAUT 7917019002	Opération de 16 logements locatifs sociaux en densification	100 000 €	100 000 €	26 854.23 €	100 000 €
SAINT-REMY 7923138	ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION 7923138001	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en cœur de bourg	130 000 €	130 000 €	24 166,29 €	130 000 €
CHATELLERAULT 8623116	REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEMA CINEA 8623116001	Opération de démolition-reconstruction pour 7 logements sociaux	75 000 €	75 000 €	107 652,20 €	75 000 €
CHATELLERAULT 8622067	RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R 8622067001	Travaux de reconversion : désamiantage, démolition des superstructures et remise en état des sols	100 000 €	100 000 €	750 000 €	100 000 €
Total minoration Fonds Propres proposé au CA du 17/09/2026			643 000 €			
Total des minoration Fonds Propres proposées en 2026			1 237 904.74 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N° 2 D'INTEGRATION D'UNE MINORATION FONCIERE
À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-22-080
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT
ET L'EPFNA**

ENTRE

La Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot, dont le siège est situé Place Gaston Carrère - 47110 Sainte-Livrade-sur-Lot représentée par son maire, **Monsieur André FORGET**, 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du **Conseil d'Administration n°CA-2026-.... du 2026**.

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

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot est accompagnée par l'EPFNA depuis 2018 pour intervenir dans son centre-bourg. Deux îlots avaient été identifiés en priorité : l'îlot « La Duchesse » et l'îlot « Audevard ». Le projet de reconversion concerne l'acquisition d'immeubles à usage mixte d'habitation et de commerce, vacants et dégradés.

Au préalable à toute négociation foncière, l'EPFNA a réalisé un diagnostic de l'état du sous-sol sur l'îlot Audevard (rue Porte Campagne) ainsi qu'une étude préalable sur l'îlot La Duchesse (rue Eulalie Bonnal).

En 2022, une nouvelle convention d'intervention (n° 47-22-080) a été signée afin de centrer l'action sur la maîtrise foncière des parcelles nécessaires à la réalisation du projet sur l'îlot La Duchesse (parcelles section AM n° 167 et 231). Par décision du Bureau du 2 juillet 2026, un avenant n° 1 visant la prorogation d'un an de cette convention a été approuvé et est en cours de signature.

L'opérateur Domofrance a retravaillé la sortie opérationnelle de ce projet situé en cœur de ville, prévoyant désormais la création de 6 logements sociaux ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée. Par délibération n° CA-2024-029 du 9 octobre 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFNA avait approuvé l'attribution d'une aide financière de 60 000 € inscrite au titre du dispositif exceptionnel du Fonds SRU (Enveloppe n° 3 « Zone détendue »), sous condition impérative d'un démarrage des travaux avant le 31 décembre 2025.

Toutefois, la cession foncière et le calendrier des travaux ont été retardés en raison de contraintes techniques majeures : l'état de dégradation du bâti ayant imposé des procédures complexes (arrêtés de péril, référés préventifs) et les études ayant révélé une imbrication structurelle du 5 rue Eulalie Bonnal (AM 231) avec l'immeuble voisin du 2 rue du Château. Domofrance a ainsi dû intégrer la maîtrise de ce dernier bâtiment dans son projet.

Ces aléas ayant repoussé le démarrage du chantier au-delà de l'échéance réglementaire du 31 décembre 2025, l'aide financière de 60 000 € au titre de l'Enveloppe 3 du Fonds SRU ne pourra pas être mobilisée et est devenue caduque.

Afin de minimiser l'impact financier de ce projet vertueux pour la commune, le présent avenant a pour objet de formaliser la caducité de la minoration exceptionnelle susmentionnée et de proposer l'octroi d'une nouvelle minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA, d'un montant maximal correspondant à 80 % du reste à charge prévisionnel de la commune.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. CADUCITÉ DE LA MINORATION EXCEPTIONNELLE SRU 2024-25 (ENVELOPPE 3- ZONE DETENDUE) ET OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR L'OPERATION « ÎLOT DE LA DUCHESSE »

1.1 CONSTAT DE CADUCITÉ DE LA MINORATION EXCEPTIONNELLE ANTÉRIEURE ET OBJET DE LA MINORATION FONCIERE ET

Les parties constatent l'annulation et la caducité de l'aide financière de 60 000 € au titre du Fonds SRU (Enveloppe n° 3 « Zone détendue »), attribuée par la délibération n° CA-2024-029 du 9 octobre 2024, faute de démarrage du chantier de construction avant le 31 décembre 2025.

Une nouvelle minoration foncière est accordée par l'EPF à titre exceptionnel, au regard du caractère d'intérêt général et social de l'opération de réalisation de logements sociaux en réhabilitation par Domofrance.

Afin de valoriser le caractère vertueux de ce projet, et de permettre à la commune d'assumer le remboursement de son reste à charge au titre de la convention conclue avec l'EPF, il est convenu d'octroyer une minoration foncière sur fonds propres de l'EPF.

Cette minoration, accordée au titre de l'opération de réalisation de 3 logements sociaux et fixée à 80% maximum du reste à charge final de la commune, sera imputée sur la facture d'apurement adressée à la collectivité à l'issue de la convention.

1.2. MONTANT DE LA MINORATION ET MODALITES

L'EPFNA porte pour le compte de la collectivité de **Sainte-Livrade-sur-Lot** un stock financier de **72 672,52 € HT au 22/06/2026**, correspondant à la différence entre les dépenses et les recettes réalisées par l'EPFNA sur la convention.

Le prix de cession des fonciers à Domofrance est d'ores et déjà arrêté à 20 000 €. **Le reste à charge final prévisionnel de la commune s'élève donc à 52 672,52 € HT.**

Afin de permettre à la commune d'assumer le remboursement de son reste à charge au titre de la convention conclue avec l'EPF, une minoration d'un montant maximum de **42 000 €**, correspondant à 80% du reste à charge de la commune, calculé au 22 juin 2026, est soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPF.

Par délibération n° **CA-2026-XXX en date du**, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution de cette minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA pour l'opération mentionnée précédemment.

1.3. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera imputé sur la facture d'apurement adressée à la commune à l'issue de la convention n°47-22-080.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond de **42 000 €** maximum. Si les projets venaient à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit du preneur, le Directeur Général de l'EPFNA pourrait décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général des opérations.

En cas de non-réalisation des projets pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

La commune de Sainte-Livrade-sur-Lot s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité, calculé en déduction du montant de minoration attribué, portant sur les dernières dépenses de l'EPFNA concernant la convention, notamment les taxes foncières, frais d'assurance non encore facturés dû au moment de la signature effective de l'acte, fera l'objet d'une facture TTC.

Les autres dispositions de la convention de réalisation n°47-22-080 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

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

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

André FORGET

Sylvain BRILLET

PROJET

Conseil d'administration du 17 septembre 2026

Minoration foncière

Convention n°4722080

SAINTE LIVRADE SUR LOT - CONVENTION REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN

Opération n°4722080000

Phase Minoration ()

Suivi par : **Nguefack KEMGANG NGUIMGO** Chef de projets fonciers

Convention :

Commune d'intervention : 47110 STE LIVRADE SUR LOT (47-Lot-Et-Garonne)

EPCI : CA du Grand Villeneuvois

Élu référent : Maire, M Pierre-Jean PUDAL

Avenant 1 durée : en cours de signature

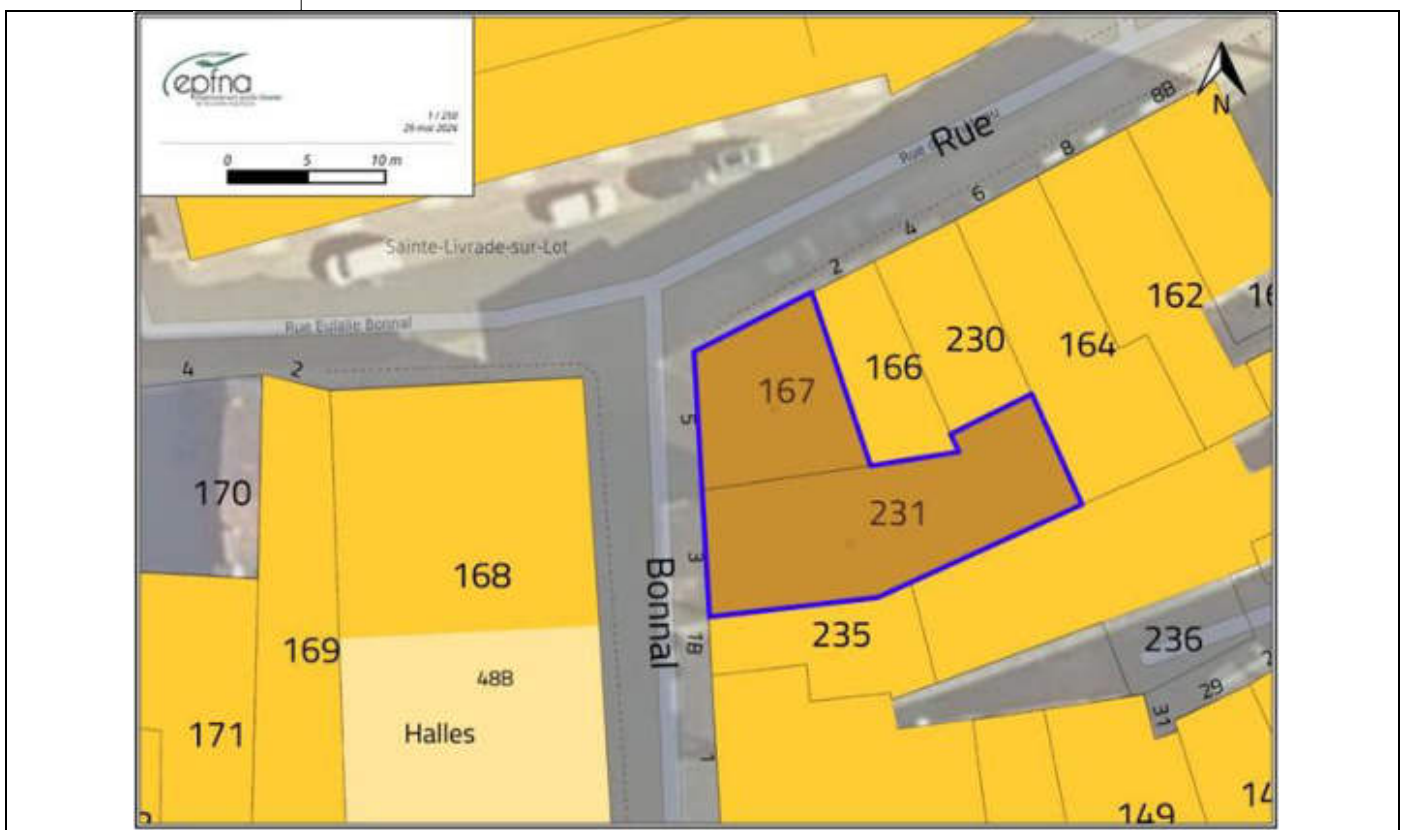
Avenant 2 - Minoration : à définir

Vote initial : 20/09/2022

Montant Plafond : **350 000 €** Date prévue de fin de convention : **31/12/2026**

Montant engagé dépenses HT : **72 672,52 €**

Foncier concerné :



Édité le : 09/09/2026
Page 1

L'EPFNA a procédé à l'acquisition de deux immeubles à usage mixte d'habitation et de commerce situés en centre-ville, sur les parcelles cadastrées :

- Section AM n° 167, acquise le 01/12/2023 ;
- Section AM n° 231, acquise le 20/09/2024.

Contexte :

La Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot a sollicité l'EPFNA dès 2018 pour intervenir sur son centre-bourg. Deux îlots avaient été identifiés en priorité : l'îlot « La Duchesse » et l'îlot « Audevard », caractérisés par la présence d'immeubles vacants et très dégradés.

Au préalable à toute négociation, l'EPFNA a réalisé un diagnostic de l'état du sous-sol sur l'îlot Audevard (rue Porte Campagne) pour un montant de 5 875 € HT. Pour rappel, une minoration sur fonds propre EPFNA d'un montant de 4700€ a déjà été attribuée lors du Conseil d'administration du 28 juin 2022 afin de couvrir 80 % du montant de l'étude.

En 2022, une nouvelle convention d'intervention a été signée afin de centrer l'action sur la maîtrise foncière de l'îlot La Duchesse (parcelles AM 167 et AM 231).

Le projet initial inscrit dans la convention prévoyait la réhabilitation du bâtiment situé sur la parcelle AM 167 et la reconstruction de l'immeuble situé sur la parcelle AM 231, afin de créer 3 logements sociaux ainsi qu'un local commercial commun en rez-de-chaussée.

L'opérateur Domofrance a retravaillé la sortie opérationnelle du projet. Le programme a évolué pour prévoir la création de 6 logements sociaux ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée. Sur cette base, le Conseil d'administration de l'EPFNA du 9 octobre 2024 avait attribué une minoration exceptionnelle sur le fonds SRU-LA de 10 000 € par logement réalisé, soit une enveloppe potentielle de 60 000 €, conditionnée au démarrage effectif des travaux avant la fin de l'année 2025.

Toutefois, la cession des fonciers à Domofrance n'a pas pu intervenir aux échéances prévues pour plusieurs raisons :

- La mise en œuvre de procédures complexes liées à l'état de dégradation extrême des bâtiments (diagnostics complémentaires, arrêté de péril, référés preventifs) ;
- la cession à Domofrance a été retardée car le bailleur a dû négocier l'acquisition de l'immeuble voisin situé au 2 rue du Château. La structure de ce dernier étant imbriquée dans celle du 5 rue Eulalie Bonnal (AM 231), la réalisation du projet était techniquement impossible sans la maîtrise foncière de ces deux ensembles.

Ces aléas retardant le démarrage du chantier au-delà de la fin d'année 2025, la minoration exceptionnelle SRU-LA de 60 000 € ne pourra pas être attribuée dans les conditions initialement fixées.

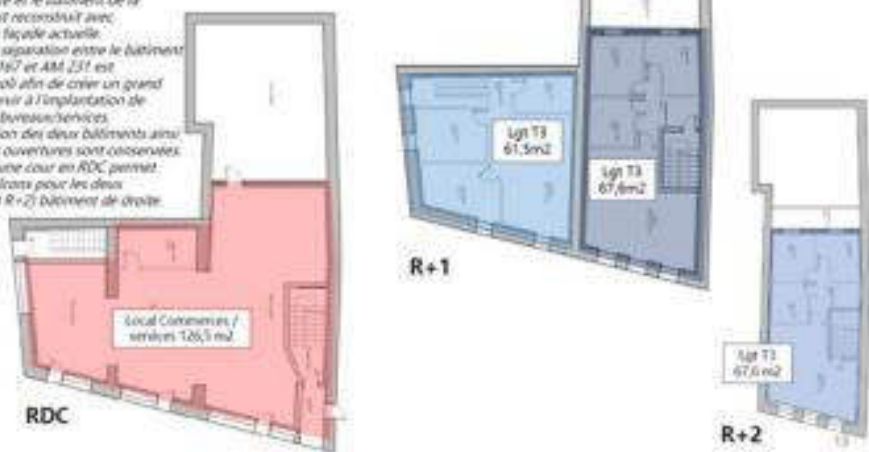
Caractéristiques du projet :

L'opérateur Domofrance propose un programme de production de 6 logements sociaux sur les fonciers.

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 détruit 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.



Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel- Convention 47-22-080 Sainte-Livrade-sur-Lot			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Assurances	1 119,52 €	Cession Domafrance	20 000,00 €
Autres frais d'études	1 840,00 €	Minoration EPFNA sur fonds propres attribuée	4 700,00 €
Coût d'achat	45 000,00 €		
Frais accessoires	54,67 €		
Frais d'études	8 701,00 €		
Frais de notaire	2 674,74 €		
Honoraires Bureau d'Etudes	5 875,00 €		
Impôts fonciers	5 601,64 €		
Travaux	1 805,95 €		
Total des dépenses	72 672,52 €	Total des recettes	24 700,00 €
Solde créditeur	0,00 €	Solde débiteur	-47 972,52 €

Besoins en financement :

L'EPFNA porte actuellement un stock s'élevant à 72 672,52€ HT pour le compte de la commune. Déduction faite du prix de cession à Domafrance (20 000€), le reste à charge prévisionnel de la commune pour cette convention s'élève à 52 672,52€ HT.

Déduction faite de la minoration sur fonds propres déjà inscrite dans la convention (4 700€), le reste à charge prévisionnel pour la commune s'élève à 47 972,52€ HT.

Édité le : 09/09/2026
Page 3

Proposition au conseil d'administration :

Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration foncière d'un montant 42 000 € sur cette opération (7000 €/LLS). Ce montant de minoration foncière viendra en déduction du reste à charge de la Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et sera inscrite dans un avenant n°2 à la convention afin de pouvoir ensuite être mobilisée.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 048

Avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2026 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE MEILHAN-SUR-GARONNE (47165) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 40 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°4717074, de l'opération n°4717074003 ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

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

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2026

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA
- 2) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA
- 3) Avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA
- 4) Avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et EPFNA
- 5) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
- 6) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 7) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 8) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
- 9) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

Le budget 2026 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
PONS 1725030	CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE n°1725030001	Construction de logements dont logements locatifs sociaux sur une friche résidentielle	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
CREON 3317058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Creon-revitalisation du centre bourg-cafe de la paix et rue de la gare	104 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU)	26 856,38 €	414 000 €
SAINTE LIVRADE SUR LOT 4722080	REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN n°4722080001	Redynamisation du centre ancien	42 000 €	46 700 €	12 672.52 €	46 700 €
MEILHAN SUR GARONNE 4717074	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG n°4717074003	Minoration EPFNA Fonds propre d'un montant de 40 000€ pour la production de 8 logements sociaux	40 000 €	40 000 €	10000 €	178 502.95 €
LAUZUN 4721089	RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE 4721089001	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	32 000 €	32 000 €	165 269,85 €	32 000 €
BEAUVOIR SUR NIORT 7917019	RUE DU CDT CAUD/RUE ABEL BRILLAULT 7917019002	Opération de 16 logements locatifs sociaux en densification	100 000 €	100 000 €	26 854.23 €	100 000 €
SAINT-REMY 7923138	ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION 7923138001	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en cœur de bourg	130 000 €	130 000 €	24 166,29 €	130 000 €
CHATELLERAULT 8623116	REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEMA CINEA 8623116001	Opération de démolition-reconstruction pour 7 logements sociaux	75 000 €	75 000 €	107 652,20 €	75 000 €
CHATELLERAULT 8622067	RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R 8622067001	Travaux de reconversion : désamiantage, démolition des superstructures et remise en état des sols	100 000 €	100 000 €	750 000 €	100 000 €
Total minérations Fonds Propres proposé au CA du 17/09/2026			643 000 €			
Total des minérations Fonds Propres proposées en 2026			1 237 904.74 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N° 7 D'INTEGRATION D'UNE MINORATION FONCIERE
À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-17-074
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE MEILHAN-SUR-GARONNE (47)
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION
ET
L'EPFNA**

ENTRE

La Commune de Meilhan-sur-Garonne, dont le siège est situé Place Neuf Brisach, (47180) MEILHAN-SUR-GARONNE, représentée par son maire, **Madame Régine POVEDA**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .././....;
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est Place du Marché à MARMANDE (47200) – représentée par **Monsieur Joël HOCQUELET**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,
Ci-après dénommée, « l'Intercommunalité » ou « la Communauté d'agglomération » ;

d'autre part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 204 et agissant en vertu de la délibération du **Conseil d'Administration n°CA-2026-.... du 2026**.

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

PRÉAMBULE

La commune de Meilhan-sur-Garonne a sollicité l'EPFNA dès 2018 pour l'accompagner dans sa stratégie de redynamisation du centre-bourg. Plusieurs opérations ont été identifiées dans le cadre de la convention n° 4717074, portant notamment sur la restructuration d'îlots bâtis dégradés, le développement de commerces de proximité et la production de logements sociaux.

Dans le cadre du projet n° 3 « Pôle Commercial », l'EPFNA a réalisé l'acquisition d'un tènement immobilier au cœur du bourg. Une première tranche d'aménagement a permis la réalisation et l'implantation de l'enseigne « COCCI MARKET » (parcelles AI 229, 230 et 232).

Sur les parcelles AI 231 et 233, constituant un foncier constructible résiduel, des échanges ont été engagés avec la SEM 47 en vue de la réalisation en VEFA de 8 logements sociaux destinés au bailleur social Habitatlys. Initialement, une cession directe à la SEM au prix de 50 000 € HT avait été envisagée. Toutefois, compte tenu de l'échéance prochaine de la convention au 31/12/2026, du déficit d'opération estimé à 400 000 € par la SEM et de l'absence d'engagement formel de rachat du foncier à ce jour, la commune de Meilhan-sur-Garonne a manifesté sa volonté de racheter directement ce foncier au montant de 10 000 € HT afin d'en assurer la maîtrise et d'en garantir la destination sociale en lien avec la SEM 47 et Habitatlys.

Afin de minimiser l'impact financier de ce projet pour la commune et permettre la sortie du programme de 8 logements sociaux, le présent avenant a pour objet de proposer une minoration foncière, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'un montant maximal 40000€.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR L'OPERATION « ÎLOT DE LA DUCHESSE »

1.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La présente minoration foncière est accordée par l'EPFNA sur fonds propres au titre exclusif de l'opération n° 3 « Pôle Commercial » visant la réalisation de 8 logements sociaux par le bailleur Habitatlys.

Afin de permettre à la commune d'assumer le remboursement de son reste à charge au titre de la convention n° 4717074, il est convenu d'accorder une minoration foncière d'un montant de 40 000 € HT sur fonds propres de l'EPFNA.

Afin de permettre à la commune d'assumer le remboursement de son reste à charge afférent au Projet n° 3, il est convenu d'accorder une minoration foncière d'un montant de 40 000,00 € HT sur fonds propres de l'EPFNA. Cette minoration s'imputera spécifiquement sur le solde débiteur du Projet n° 3 de la convention 47-17-074.

1.2. MONTANT DE LA MINORATION ET MODALITES

L'EPFNA porte pour le compte de la collectivité de Meilhan-sur-Garonne un stock financier de **270 506,35€ HT au 04/08/2026**, correspondant à la différence entre les dépenses et les recettes réalisées par l'EPFNA sur la convention.

Concernant le projet n°3 de cette convention, l'EPFNA porte un stock financier de **48 642.51€ HT au 04/08/2026**.

Par délibération n° CA-2026-XXX en date du, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution de cette minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA pour l'opération mentionnée précédemment.

1.3. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera imputé sur le décompte d'apurement global adressé à la commune à l'issue de la convention n° 4717074.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond de **40 000 €** maximum. Son octroi est conditionné par :

- La réalisation de 8 logements sociaux sur le foncier cédé ;
- Le commencement des travaux de construction dans un délai de 2 ans maximum suivant la signature de l'acte de vente. Dans le cas où les travaux ne débuteraient pas dans ce délai, la minoration sera annulée ;
- Le paiement de la facture d'apurement globale sans possibilité pour la collectivité d'effectuer une nouvelle demande de minoration pour cette convention.

Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier, le Directeur Général de l'EPFNA pourrait décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général des opérations.

En cas de non-réalisation des projets pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

1.4. ÉQUILIBRE FINANCIER GLOBAL ET BUDGET PRÉVISIONNEL DE LA CONVENTION N° 4717074

Le budget prévisionnel ci dessous récapitule l'ensemble des dépenses et recettes comptabilisées (en Noir) et prévisionnelles (en Bleu) sur les 5 projets de la convention :

Budget prévisionnel- Convention 47-17-074 Meilhan-sur-Garonne			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Projet 1 - Ancien Monastère (Opération cloturée)	23 502,95 €	Etudes payées par la collectivité	6 000,00 €
		Minoration Foncière EPFNA	17 502,95 €
Projet 2 - Allée du Dr GABOURIN (Opération cloturée)	23 098,65 €	Cession collectivité	23 098,65 €
		Solde opération pris en charge par l'EPFNA	26,00 €
Projet 3 - Pole Commercial (COCCI)	109 086,51 €	Cession SEM 47 - COCCI	60 443,60 €
*- dépenses prévisionnelles 2026 (impôts fonciers + assurance)	1 357,09 €	*Cession collectivité - prévisionnelle	10 000,00 €
		*Minoration Foncière EPFNA - sollicitée	40 000,00 €
Projet 4 - Le Tertre	158 927,09 €	Cession Le Tertre	36 196,66 €
		Minoration foncière attribuée non mobilisée	100 000,00 €
Projet 5 - CAP DU BOSC	99 133,41 €	*Cession Atelier de Charpente - Prévisionnelle	75 000,00 €
*- dépenses prévisionnelles 2026 (impôts fonciers + assurance)	3 400,00 €		
Total des dépenses	418 505,70 €	Total des recettes	368 267,86 €
Solde créditeur	0,00 €	Solde débiteur	-50 237,84 €

La commune de Meilhan-sur-Garonne s'engage à prendre à sa charge le solde du reste à charge collectivité qui résultera de la facture d'apurement globale de la convention n° 4717074, intégrant l'ensemble des dépenses effectives de l'EPFNA (notamment taxes foncières, frais d'assurance, frais de notaire et de géomètre non encore facturés et dus au moment de la clôture). Cette facture intégrera la TVA.

Les autres dispositions de la convention de réalisation n°47-17-074 ainsi que ses avenants antérieurs non contraire au présent avenant demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Tonneins
représentée par son maire,

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

André FORGET

Sylvain BRILLET

Conseil d'administration du 17 septembre 2026

Minoration foncière

Convention n°4717074

MEILHAN-SUR-GARONNE-REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

Opération n°4717074003

Suivi par : **Nguefack KEMGANG NGUIMGO** Chef de projets fonciers

Convention :

Commune d'intervention : 47180 MEILHAN SUR GARONNE (47-Lot-Et-Garonne)

EPCI : CA Val de Garonne Agglomération

Élu référent : Maire, Mme Régine POVEDA

Avenant 7 - Minoration : 00/00/0000

Vote initial : 09/03/2018

Avenant 1 : 16/12/2019

Avenant 2 : 08/01/2020

Avenant 3 : 01/09/2021

Avenant 4 : 30/01/2024

Avenant 5 - Minoration : 03/02/2026

Avenant 6- Durée : 03/02/2026

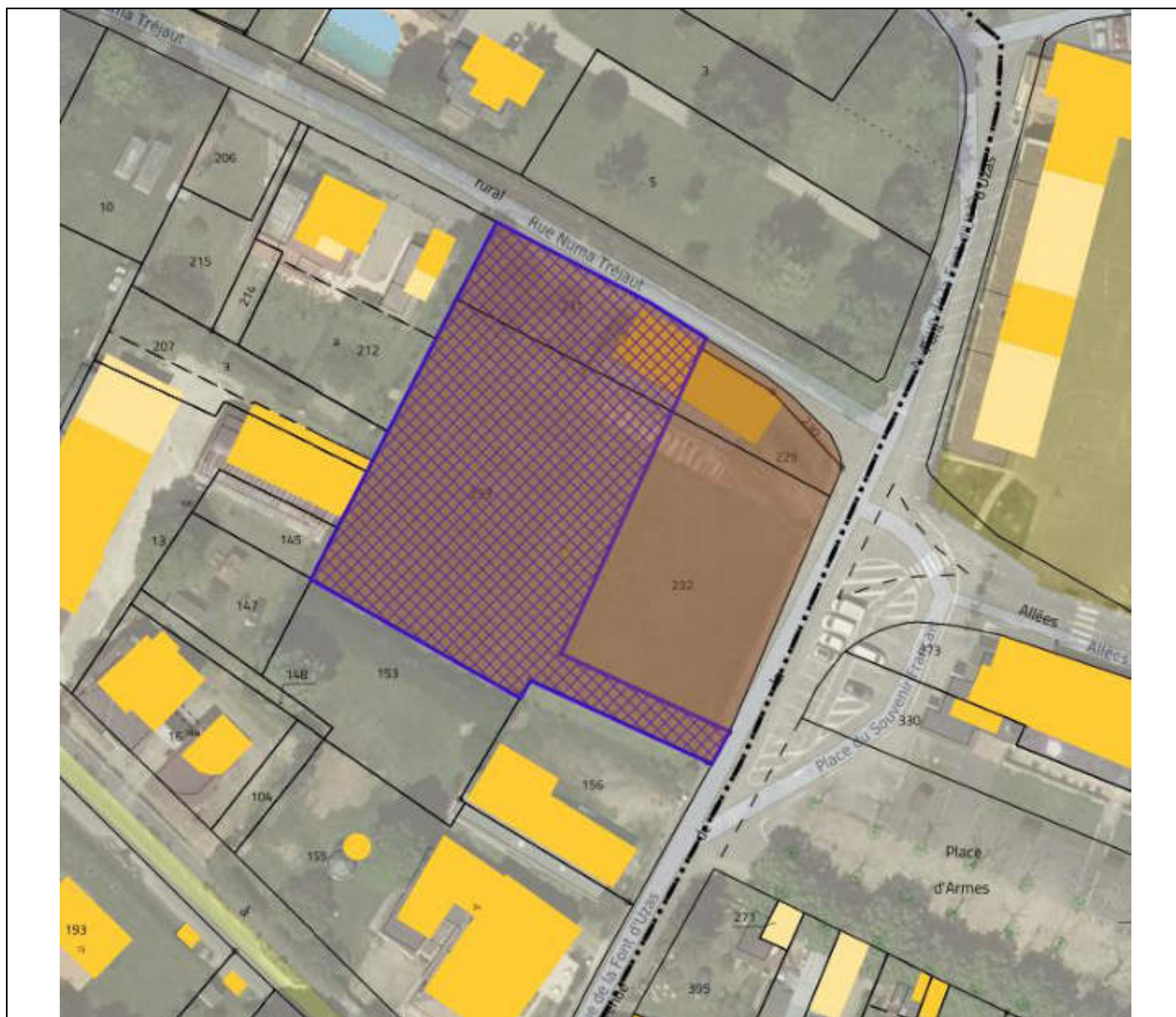
Montant Plafond : **700 000 €**

Date prévue de fin de convention : **31/12/2026**

Montant engagé dépenses HT : **413 909,61 €**

Foncier concerné :

Commune : 47180 MEILHAN SUR GARONNE (47-Lot-Et-Garonne)



L'EPFNA a procédé le 13/06/2019 à l'acquisition des parcelles cadastrées section AI n° 0105 et n° 0151.

Ces parcelles ont fait l'objet d'une division foncière. Une première tranche, regroupant les parcelles AI n° 0229, AI n° 0230 et AI n° 0232, a été cédée le 22/05/2025 à la SEM 47.

Les parcelles AI n° 0231 et AI n° 0233, constituant le foncier constructible résiduel, feront l'objet d'une cession à la collectivité.

Contexte :

La Commune de Meilhan-sur-Garonne est accompagnée par l'EPFNA depuis 2018 dans le cadre de sa stratégie de redynamisation du centre-bourg. La convention d'intervention n° 4717074 couvre ainsi 5 opérations visant la restructuration d'îlots bâtis dégradés, le développement de commerces de proximité et la production de logements sociaux :

Édité le : 09/09/2026
Page 2

- **Opération 1 — Ancien Monastère (Rue Pierre Capdeville)** : Opération clôturée. Octroi d'une minoration foncière de **17 502,95 €** couvrant l'intégralité du reste à charge de la collectivité.
- **Opération 2 — Allée Dr Gabourin** : Opération clôturée. Bien racheté par la collectivité ; le solde de stock résiduel de **26 €** a été pris en charge par l'EPFNA.
- **Opération 3 — Pôle Commercial / Ilot COCCI (Opération en cours)** :
- **Opération 4 — Restaurant Le Tertre (Cession réalisée, clôture à venir)** : Le solde brut s'élève à **122 730,43 € HT**. Une minoration foncière de **121 000 €** a été votée par l'EPFNA, ramenant le reste à charge prévisionnel de la commune à **1 730,43 € HT**.
- **Opération 5 — Atelier de Charpente (Opération en cours)** : Une offre d'achat de **75 000 €** a été formulée par M. Gabor JUHASZ (sous condition d'obtention de prêt) pour une signature visée d'ici la fin d'année 2026.

Pour l'opération n°3, une première tranche d'aménagement a permis l'implantation de l'enseigne « COCCI MARKET » (parcelles AI 229, 230 et 232). Sur le foncier résiduel (parcelles AI 231 et 233), des échanges ont été engagés avec la SEM 47 en vue de la réalisation en VEFA de 8 logements sociaux destinés au bailleur social Habitatlys. A ce jour, il est envisagé de procéder à la cession des fonciers au profit de la commune pour **10 000 € HT**.

Caractéristiques du projet :



Bilan prévisionnel du projet :

Édité le : 09/09/2026
Page 3

Budget prévisionnel- Convention 47-17-074 Meilhan-sur-Garonne			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Projet 1 - Ancien Monastère	23 502,95 €	Etudes payées par la collectivité	6 000,00 €
		Minoration Foncière EPFNA	17 502,95 €
Projet 2 - Allée du Dr GABOURIN	23 098,65 €	Cession collectivité	23 098,65 €
		Solde opération pris en charge par l'EPFNA	26,00 €
Projet 3 - Pole Commercial (COCCI)	109 086,51 €	Cession SEM 47 - COCCI	60 443,60 €
*- Impôts fonciers - Portage - Estimatif 2026	500,00 €	*Cession collectivité - prévisionnelle	10 000,00 €
Projet 4 - Le Tertre	158 927,09 €	Cession Le Tertre	36 196,66 €
		Minoration foncière attribuée non mobilisée	121 000,00 €
Projet 5 - CAP DU BOSC	99 133,41 €	*Cession Atelier de Charpente - Prévisionnelle	75 000,00 €
*- Impôts fonciers - Portage - Estimatif 2026	2 300,00 €		
Total des dépenses	416 548,61 €	Total des recettes	349 267,86 €
Solde créditeur	0,00 €	Reste à charge collectivité	-67 280,75 €

Besoins en financement :

À l'échelle de l'ensemble de la convention n° 4717074, le stock financier prévisionnel résiduel s'élève à **67 280,75 € HT**. Ce montant intègre :

- La déduction de la minoration de **121 000 €** déjà votée (Opération 4) ;
- La recette prévisionnelle de **75 000 €** liée à la revente de l'atelier de charpente (Opération 5) ;
- La recette de **10 000 €** issue de la cession des fonciers à la commune (Opération 3).

Sur la seule **Opération n° 3 (n° 4717074003)**, le stock prévisionnel à résorber est estimé à **50 000 €**.

Initialement, une cession directe du foncier résiduel à la SEM 47 au prix de 50 000 € HT avait été envisagée. Toutefois, au regard de plusieurs contraintes majeures, l'échéance de la convention fixée au **31/12/2026**, l'absence d'engagement formel de rachat par la SEM et un déficit d'opération estimé par cette dernière à 400 000 €, la Commune de Meilhan-sur-Garonne a manifesté la volonté d'acquérir directement ces fonciers pour **10 000 € HT** afin de sécuriser la maîtrise publique du site et garantir la destination sociale de l'opération avec Habitatlys.

Proposition au conseil d'administration :

Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration foncière d'un montant maximal de 40 000 € pour l'opération n°3. Ce montant de minoration foncière viendra en déduction du reste à charge de la Commune de Meilhan-sur-Garonne et sera inscrite dans un avenant n°7 à la convention afin de pouvoir ensuite être mobilisée.

L'octroi de cette minoration est conditionné par :

- La réalisation de 8 logements sociaux sur le foncier cédé ;
- Le commencement des travaux de construction dans un délai de 2 ans maximum suivant la signature de l'acte de vente. Dans le cas où les travaux ne débuteraient pas dans ce délai, la minoration sera annulée ;

Édité le : 09/09/2026
Page 4

- Le paiement de la facture d'apurement globale sans possibilité pour la collectivité d'effectuer une nouvelle demande de minoration pour cette convention.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 049

Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE LAUZUN (47142) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 32 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°4721089, de l'opération n°4721089001 ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence BROUDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

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

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2026

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA
- 2) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA
- 3) Avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA
- 4) Avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et EPFNA
- 5) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
- 6) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 7) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 8) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
- 9) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

Le budget 2026 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
PONS 1725030	CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE n°1725030001	Construction de logements dont logements locatifs sociaux sur une friche résidentielle	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
CREON 3317058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Creon-revitalisation du centre bourg-cafe de la paix et rue de la gare	104 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU)	26 856,38 €	414 000 €
SAINTE LIVRADE SUR LOT 4722080	REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN n°4722080001	Redynamisation du centre ancien	42 000 €	46 700 €	12 672.52 €	46 700 €
MEILHAN SUR GARONNE 4717074	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG n°4717074003	Minoration EPFNA Fonds propre d'un montant de 40 000€ pour la production de 8 logements sociaux	40 000 €	40 000 €	10000 €	178 502.95 €
LAUZUN 4721089	RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE 4721089001	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	32 000 €	32 000 €	165 269,85 €	32 000 €
BEAUVOIR SUR NIORT 7917019	RUE DU CDT CAUD/RUE ABEL BRILLAULT 7917019002	Opération de 16 logements locatifs sociaux en densification	100 000 €	100 000 €	26 854.23 €	100 000 €
SAINT-REMY 7923138	ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION 7923138001	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en cœur de bourg	130 000 €	130 000 €	24 166,29 €	130 000 €
CHATELLERAULT 8623116	REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEMA CINEA 8623116001	Opération de démolition-reconstruction pour 7 logements sociaux	75 000 €	75 000 €	107 652,20 €	75 000 €
CHATELLERAULT 8622067	RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R 8622067001	Travaux de reconversion : désamiantage, démolition des superstructures et remise en état des sols	100 000 €	100 000 €	750 000 €	100 000 €
Total minoration Fonds Propres proposé au CA du 17/09/2026			643 000 €			
Total des minoration Fonds Propres proposées en 2026			1 237 904.74 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



AVENANT N° 2 D'INTEGRATION D'UNE MINORATION FONCIERE À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-21-089 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LAUZUN (47),

LA COMMUNAUTE DES COMMUNES DU PAYS DE LAUZUN,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Lauzun dont la Mairie est située 2 rue Marcel Hervé - 47410 LAUZUN, représentée par le premier adjoint de Monsieur le Maire, **Monsieur Jean-Paul TRILLES**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **XX/XX/2026**,

Monsieur le Maire étant signataire du présent avenant en sa qualité de Président de la Communauté de Communes du Pays de Lauzun, ainsi qu'il est dit ci-après ;

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

La communauté de communes du Pays de Lauzun, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est Rue Pissebaque - 47410 LAUZUN, représentée par **Monsieur Jean-Pierre BARJOU**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/2026**,

Ci-après dénommée « **CCPL** » ;

d'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° **CA-2026-XXX en date du 17 septembre 2026**,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

*Avenant n°2 de minoration à la convention opérationnelle n° 47-21-089
sur 3*

Page 1

PRÉAMBULE

À l'origine, l'intervention de l'EPFNA visait à maintenir en activité un commerce emblématique du centre-bourg : l'ancien hôtel-restaurant « Le Lion d'Or ». Dans ce cadre, l'EPFNA a acquis les murs, tandis que la commune a repris le fonds de commerce.

La commune a ensuite conclu un bail commercial avec un exploitant, avec la perspective que celui-ci rachète ultérieurement l'immeuble afin d'assurer la pérennité de son activité. Toutefois, l'exploitant a cessé son activité, et la commune recherche désormais une solution pour céder le bien à un tiers.

Par courrier en date du 16 mars 2026, la commune nous a informés de son intention de céder à Habitalys une partie de l'immeuble situé au 6 rue Eugène Mazélie, correspondant à la parcelle AB 431. Cette parcelle bâtie est imbriquée dans l'immeuble voisin, implanté sur la parcelle AB 323 (5 et 7 rue Marcel Hervé), propriété de la commune, qui accueille actuellement l'Office de Tourisme et l'agence postale. L'EPFNA a valorisé le foncier à 40 000 €.

Habitalys a sollicité, par un courrier en date du 11 mai 2026, une minoration foncière pour pouvoir équilibrer son déficit d'opération, bilan prévisionnel à l'appui.

Le présent avenant a pour objet l'octroi d'une minoration sur fonds propres pour permettre la sortie opérationnelle du projet d'Habitalys et la réalisation de 5 logements sociaux.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR L'OPERATION « RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE »

1.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La présente minoration foncière est accordée par l'EPF à titre exceptionnel, au regard du caractère d'intérêt général et social de l'opération de réalisation de logements sociaux en réhabilitation par un bailleur social.

Afin de valoriser le caractère vertueux de ce projet de 5 logements sociaux, et de permettre d'équilibrer le bilan d'opération du bailleur, il est convenu d'octroyer une minoration foncière sur fonds propres de l'EPF.

Cette minoration sera imputée sur le prix de cession du foncier.

1.2. MONTANT DE LA MINORATION ET MODALITES

L'EPFNA a valorisé le prix de cession de la parcelle AB 431 à 40 000 € HT.

Afin de valoriser le caractère vertueux de ce projet de 5 logements sociaux, et de permettre d'équilibrer le bilan d'opération du bailleur, il est convenu d'octroyer une minoration d'un montant maximum de **32 000 €**, correspondant à 80% de la valorisation du foncier.

Par délibération n° CA-2026-XXX en date du, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution de cette minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA pour l'opération mentionnée précédemment.

1.3. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera imputé sur le prix de cession du foncier, portant ce dernier à 8 000 €.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond de **32 000 €**, maximum. Si les projets venaient à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit du preneur, le Directeur Général de l'EPFNA pourrait décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général des opérations.

En cas de non-réalisation des projets pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Les autres dispositions de la convention n°47-21-089 demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Lauzun
représentée par son
premier adjoint,

La Communauté de Communes du
Pays de Lauzun
représentée par son Président

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

Jean-Paul TRILLES

Jean-Pierre BARJOU

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financière, n° 2026/XXX en date du XX/XX/2026.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°47-21-089

Conseil d'administration du 17 septembre 2026

Minoration foncière

Convention n°4721089

LAUZUN - OP_REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG - RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE (AB328/431/432)
Opération n°4721089001

Suivi par : **Nguefack KEMGANG NGUIMGO** Chef de projets fonciers

Convention :

Commune d'intervention : 47410 LAUZUN (47-Lot-Et-Garonne)

EPCI : CC du Pays de Lauzun

Élu référent : Maire, M Jean-Pierre BARJOU

Avenant 1 - Durée - Echelonnement : 00/00/0000

Avenant 2 - Minoration : 00/00/0000

Vote initial : 07/10/2021

Montant Plafond : **200 000 €**

Date prévue de fin de convention : **31/12/2027**

Montant engagé dépenses HT : **191 269,85 €**

Foncier concerné :



Édité le : 09/09/2026
Page 1

L'EPFNA a procédé le 13/04/2022 à l'acquisition des parcelles cadastrées section AB n° 0328, n° 0431 et n° 0432, situées sur la Commune de Lauzun.

Le 22/02/2023, l'EPFNA a cédé l'usufruit de l'ensemble de ces fonciers à la Commune de Lauzun pour un montant de 18 000 €, tout en conservant la nue-propriété.

Le projet porté par le bailleur social Habitatlys concerne spécifiquement la parcelle AB n° 0431. En l'absence de porteur de projet sur le solde foncier à ce jour, il est envisagé de céder ultérieurement la nue-propriété des parcelles restantes (AB 328 et AB 432) à la collectivité.

Contexte :

À l'origine, l'intervention de l'EPFNA visait à maintenir en activité un commerce emblématique du centre-bourg de Lauzun : l'ancien hôtel-restaurant « *Le Lion d'Or* ». Dans ce cadre, l'EPFNA a fait l'acquisition des murs, la commune reprenant le fonds de commerce. La collectivité a ensuite conclu un bail commercial avec un exploitant dans la perspective d'un rachat ultérieur de l'immeuble. La cessation d'activité de cet exploitant a contraint la commune à rechercher une nouvelle voie de valorisation du bien.

Par courrier du **16 mars 2026**, la Commune de Lauzun a informé l'EPFNA de son intention de céder à Habitatlys la parcelle bâtie **AB n° 0431** (située au 6 rue Eugène Mazélie). Ce bâtiment est imbriqué dans l'immeuble voisin situé sur la parcelle **AB n° 0323** (5 et 7 rue Marcel Hervé), propriété communale accueillant l'Office de Tourisme et l'agence postale.

Afin de permettre la faisabilité du projet porté par le bailleur social, la commune envisage de céder l'usufruit de la parcelle AB 0431 à l'euro symbolique.

Caractéristiques du projet :

Le projet de réhabilitation conduit par Habitatlys englobe les parcelles AB 0323 et AB 0431 et prévoit la création de 5 logements sociaux (3 PLUS et 2 PLAI, répartis en 2 T2 et 3 T3). Le permis de construire est en cours d'instruction.

La parcelle AB 0431 portera spécifiquement les espaces communs du programme ainsi que la gestion des accès aux logements.

Bilan prévisionnel du projet :

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
07-Produits de Cession	18 000,00	18 000,00	18 000,00	0,00
08-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
09-Produits de Gestion	0,00	0,00	0,00	0,00
10-Solde à la Charge de la Collectivité	172 657,25	0,00	0,00	0,00
90-Recettes à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	190 657,25	18 000,00	18 000,00	0,00

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
01-Etudes Générales et Stratégiques	0,00	0,00	0,00	0,00
02-Maîtrise Foncière	184 072,67	183 362,67	183 362,67	0,00
03-Travaux et Honoraires	0,00	0,00	0,00	0,00
04-Frais de Gestion	6 584,58	7 907,18	7 907,18	1 084,98
05-Actualisation du Stock	0,00	0,00	0,00	0,00
80-Dépenses à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	190 657,25	191 269,85	191 269,85	1 084,98

Marge net (% marge / CA)	0,00 (0,00%)	-173 269,85 (-962,61%)	-173 269,85 (-962,61%)	-1 084,98
-----------------------------	-----------------	---------------------------	---------------------------	-----------

Au 9 septembre 2026, l'EPFNA porte sur cette opération un stock financier de **155 269,85 €**.

Besoins en financement :

Le bilan de l'opération présenté par le bailleur social fait apparaître des contraintes financières majeures :

- Des coûts de réhabilitation particulièrement élevés compte tenu de la complexité du bâti ancien ;
- Le poids important des emprunts et un apport fort en fonds propres (17,7 %), ne laissant aucune marge d'ajustement.

Dans ce contexte, la parcelle AB 0431 a été valorisée à 40 000 €. Afin d'équilibrer le plan de financement du projet et de ramener le prix de cession effective à 8 000 €, une minoration foncière de 32 000 € est sollicitée.

Proposition au conseil d'administration :

Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration foncière d'un montant 32 000 € sur cette opération. Ce montant de minoration foncière viendra en déduction du prix de cession du foncier à Habitalys et sera inscrite dans un avenant n°2 à la convention afin de pouvoir ensuite être mobilisée.

Annexe : **Bilan d'opération**

SCENARIO 1 VENTE A 40 000 € SANS MINORATION:

- Coût total projet : 1 159 311,55 € TTC

- o Charge foncière : 254 602,37 € HT
 - Dont acquisition terrain : 42 000 € HT (40 000 € + 2 000 € de frais de notaire)
 - Dont acquisition immeuble : 54 600 € HT (52 000 € + 2 600 € de frais de notaire)
- o Prix de revient bâtiment : 739 044,91 € HT
- o Honoraires archi et MOE : 105 226,23 € HT

- Financement : 1 159 311,56 €

- o Subventions : 486 630 €
 - Dont subvention Commune : 52 000 €
- o Prêts : 467 774,20 €
- o Fonds propres : 204 907,36 €

- Résultat d'exploitation : 79 433 € au bout de 50 ans (bilan déficitaire de 2037 à 2070, avec jusqu'à 48 639 € de déficit en 2066)

- o Coûts : 1 771 303 €
 - Prêt principal : 495 280 €
 - Prêt complémentaire : 240 423 €
 - Entretien, gestion, impôts : 1 035 600 €
- o Recettes : 1 850 699 €

SCENARIO 2 VENTE AVEC MINORATION 40 000 € :

- Coût total projet : 1 159 311,55 € TTC

- o Charge foncière : 254 602,37 € HT
 - Dont acquisition terrain : 42 000 € HT (40 000 € + 2 000 € de frais de notaire)
 - Dont acquisition immeuble : 54 600 € HT (52 000 € + 2 600 € de frais de notaire)
- o Prix de revient bâtiment : 739 044,91 € HT
- o Honoraires archi et MOE : 105 226,23 € HT

- Financement : 1 159 311,56 €

- o Subventions : 526 630 €
 - Dont subvention Commune : 52 000 €
 - Dont minoration EPFNA : 40 000 €
- o Prêts : 427 774,20 €
- o Fonds propres : 204 907,36 €

- Résultat d'exploitation : 141 807 € au bout de 50 ans (bilan excédentaire chaque année)

- o Coûts : 1 708 870 €
 - Prêt principal : 445 480 €
 - Prêt complémentaire : 227 790 €
 - Entretien, gestion, impôts : 1 035 600 €
- o Recettes : 1 850 699 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 050

Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2026 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT (79031) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 100 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°7917019, de l'opération n°7917019002 ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 134 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

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

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2026

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA
- 2) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA
- 3) Avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA
- 4) Avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et EPFNA
- 5) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
- 6) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 7) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 8) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
- 9) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

Le budget 2026 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
PONS 1725030	CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE n°1725030001	Construction de logements dont logements locatifs sociaux sur une friche résidentielle	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
CREON 3317058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Creon-revitalisation du centre bourg-cafe de la paix et rue de la gare	104 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU)	26 856,38 €	414 000 €
SAINTE LIVRADE SUR LOT 4722080	REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN n°4722080001	Redynamisation du centre ancien	42 000 €	46 700 €	12 672.52 €	46 700 €
MEILHAN SUR GARONNE 4717074	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG n°4717074003	Minoration EPFNA Fonds propre d'un montant de 40 000€ pour la production de 8 logements sociaux	40 000 €	40 000 €	10000 €	178 502.95 €
LAUZUN 4721089	RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE 4721089001	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	32 000 €	32 000 €	165 269,85 €	32 000 €
BEAUVOIR SUR NIORT 7917019	RUE DU CDT CAUD/RUE ABEL BRILLAUT 7917019002	Opération de 16 logements locatifs sociaux en densification	100 000 €	100 000 €	26 854.23 €	100 000 €
SAINT-REMY 7923138	ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION 7923138001	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en cœur de bourg	130 000 €	130 000 €	24 166,29 €	130 000 €
CHATELLERAULT 8623116	REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEMA CINEA 8623116001	Opération de démolition-reconstruction pour 7 logements sociaux	75 000 €	75 000 €	107 652,20 €	75 000 €
CHATELLERAULT 8622067	RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R 8622067001	Travaux de reconversion : désamiantage, démolition des superstructures et remise en état des sols	100 000 €	100 000 €	750 000 €	100 000 €
Total minérations Fonds Propres proposé au CA du 17/09/2026			643 000 €			
Total des minérations Fonds Propres proposées en 2026			1 237 904.74 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes



**AVENANT N°4 D'INTEGRATION D'UNE MINORATION FONCIERE A LA CONVENTION
OPERATIONNELLE N°79-17-019
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE
LA COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-NIORT (79)
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS
ET**

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Beauvoir-sur-Niort, dont le siège est situé 29 place de l'Hôtel de Ville - 79360 Beauvoir-sur-Niort, représentée par son Maire, **Madame Séverine VACHON**, dûment habilitée par une délibération du Conseil municipal en date du ;

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

d'une part, et

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

Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** »

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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° 2026-..... du 17 septembre 2026 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

Avenant n° 4 convention n°79-17-019 – Beauvoir-sur-Niort / CAN / EPFNA

PRÉAMBULE

La Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 11 décembre 2017 une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg (annexe 1) suivie d'un avenant n°1 signé le 2 décembre 2019 (annexe 2), d'un avenant n°2 signé le 24 novembre 2023 (annexe 3) et d'un avenant n°3 signé le 23 mars 2026 (annexe 4).

Dans le cadre de son projet de revitalisation et de réaménagement de son centre-bourg, la Commune a ciblé une emprise délaissée de 2 946 m² (projet 1 de la convention) permettant d'améliorer l'espace de circulation publique autour de l'EHPAD ainsi que la construction de nouveaux logements.

L'EPFNA s'est porté acquéreur de deux parcelles d'une surface totale de 670 m² pour un montant de 2 680 €. Ces parcelles ont ensuite été cédées à la Commune le 30 novembre 2021 pour un montant de 3 015 € HT.

De plus, le 25 février 2019, la Commune a été mise en demeure d'acquérir une vaste parcelle constituant une dent creuse grevée par un emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme, dont l'objet est de créer des logements pour personnes âgées. Cette parcelle cadastrée A 61, d'une surface de 6 905 m², correspond au projet 2 de la convention. La Commune a souhaité confier à l'EPFNA l'acquisition de cette parcelle en lui donnant la possibilité de se substituer à elle dans le cadre de la procédure de délaissement engagée par les propriétaires.

Suite à un désaccord de ces derniers sur le prix proposé, l'EPFNA est entré dans une phase de fixation judiciaire du prix entre 2020 et 2022. Le jugement a été rendu 5 août 2022 valant transfert de propriété et fixant la valeur de cette parcelle à 164 871 € (correspondant à l'indemnité principale), soit 23,8 €/m², ainsi que 17 487 € d'indemnité de remploi et 3 000 € de frais irrépétibles pour les propriétaires sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. Le Juge de l'expropriation a également mis à la charge de l'EPFNA les frais de procédure, soit 99,68 €. L'acte valant transfert de propriété a été signé le 12 janvier 2023.

En parallèle de cette procédure, la Commune a engagé des discussions avec un opérateur (Ages & Vie) qui a proposé, sur une partie du foncier, de réaliser un projet de 4 logements à destination des seniors en lien avec l'EHPAD situé à proximité.

La parcelle a été divisée. La parcelle cadastrée A 1538 d'une surface de 2 776 m² ainsi cédée à Ages & Vie le 25/07/2024 au prix de 63 848 € HT.

L'autre partie du foncier, cadastré A 1539, devait constituer une réserve foncière pour la Commune en vue de réaliser une opération de logements en densification.

La convention arrivant à échéance le 31/12/2026, la Commune devait ainsi procéder au rachat de cette parcelle sur l'année 2026. Le prix de cession, arrêté le 20/10/2025, était ainsi de 126 854,23 € HT comprenant une TVA sur marge de 1 023,98 €, soit 127 878,21 € TTC.

Le Conseil municipal a délibéré le 13/11/2025 et la Commune a souhaité pouvoir différer le paiement du rachat de cette parcelle compte tenu du montant représenté par celui-ci.

Pour ce faire, un différé de paiement a été inscrit dans un avenant n°3 à la convention signé le 23/03/2026 avec un échéancier suivant :

- 2026 : signature de l'acte authentique avant le 31/10/2026 : paiement comptant de 63 940 € TTC au jour de la signature de l'acte ;
- 2027 : paiement du solde du prix de vente de 63 938,21 € TTC avant le 31/10/2027.

L'échéance de la convention a également été prolongée jusqu'au 31/12/2027 afin de tenir compte de ce calendrier de paiement différé.

En parallèle, la Commune a pris attache d'un opérateur (Cléouest Promotion) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux. La Commune en a informé l'EPFNA fin mars 2026.

Le projet envisagé par l'opérateur porte sur la construction en VEFA de 16 logements locatifs sociaux (4 T2, 5 T3, 7 T4) pour le compte du bailleur Immobilière Atlantic Aménagement. L'opérateur propose une charge foncière de 25 000 € pour l'acquisition du foncier auprès de la Commune et pourrait être en capacité de racheter le foncier au printemps 2027 une fois que ce dernier aura purgé toutes les conditions nécessaires au développement de l'opération.

Cette parcelle cadastrée A 1539 a été cédée à la Commune de Beauvoir-sur-Niort le 22/07/2026 au prix de 26 854,23 € HT comprenant une TVA sur marge de 1 023,98 €, soit 27 878,21 € TTC.

Une clause a été inscrite dans l'acte de vente obligeant la Commune de Beauvoir-sur-Niort à produire du logement locatif social dans le cadre de cette opération.

Au regard de ce projet d'importance pour le développement de la commune de Beauvoir-sur-Niort par cette opération de logements en densification et compte-tenu de la création par l'opérateur de logements locatifs sociaux, le Conseil d'Administration de l'EPFNA du 17 septembre 2026 a attribué une minoration foncière d'un montant de 100 000 € qui viendra en déduction du reste à charge de la Commune.

Le présent avenant a pour objet de :

- D'annuler le paiement différé inscrit dans l'avenant n°3 ;
- Définir les conditions d'octroi de la minoration foncière conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration de l'EPFNA du 17 septembre 2026.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ANNULATION DU PAIEMENT DIFFERE

Les dispositions financières relatives au différé de paiement, évoquées dans l'article 1 de l'avenant n°3 à la convention signé le 23 mars 2026, sont annulées compte tenu de la cession de la parcelle cadastrée A n°1539 ayant été réalisée le 22/07/2026 au prix de 26 854,23 € HT.

ARTICLE 2 – OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR L'OPERATION « Rue du Commandant Caud/rue Abel Brillault » A BEAUVOIR-SUR-NIORT

ARTICLE 2.1 - Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la prise en charge du reste à charge de la Commune sur l'opération « Rue du commandant Caud/rue Abel Brillault » (parcelle cadastrée A 1539) à Beauvoir-sur-Niort, compte tenu du projet qui sera développé sur ce foncier consistant à la construction de 16 logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2.2 - Montant de la minoration attribue par le Conseil d'administration

Par une délibération en date du 17 septembre 2026, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour l'opération « Rue du Commandant Caud/rue Abel Brillault » en centre-bourg de Beauvoir-sur-Niort.

Avenant n° 4 convention n°79-17-019 – Beauvoir-sur-Niort / CAN / EPFNA

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était de 100 000 € HT, soit 78,8 % du montant du reste à charge de la collectivité.

ARTICLE 2.3 - Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Au 10/04/2026, le prix de revient sur cette opération était de 126 854,23 € HT.

La Commune de Beauvoir-sur-Niort a procédé au rachat de la parcelle cadastrée A 1539 auprès de l'EPFNA le 22/07/2026 au prix de 26 854,23 € HT comprenant une TVA sur marge de 1 023,98 €, soit 27 878,21 € TTC.

Cette parcelle sera par la suite cédée courant d'année 2027 par la Commune au profit de l'opérateur Cléouest Promotion pour la réalisation d'une opération de 16 logements locatifs sociaux en VEFA pour le compte du bailleur Immobilière Atlantic Aménagement.

Au regard de ce projet d'importance pour le développement de la Commune de Beauvoir-sur-Niort par cette opération de logements en densification et compte-tenu de la création par l'opérateur de logements locatifs sociaux, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration sur ses fonds propres d'un montant de 100 000 € sur la base des 16 logements locatifs sociaux envisagés, soit 6 250 €/LLS.

De fait, le montant de 100 000 € de minoration représente donc 78,8 % du reste à charge de la Commune. Cette minoration vient ainsi en déduction du reste à charge de la Commune.

ARTICLE 2.4 - Condition de mise en œuvre de la minoration foncière

La minoration foncière, telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée, sera mise en œuvre sur la base des 16 logements locatifs sociaux envisagés sur cette opération « Rue du commandant Caud/rue Abel Brillault ».

Cette minoration foncière viendra en déduction du reste à charge de la Commune de Beauvoir-sur-Niort, cette dernière ayant procédé au rachat de la parcelle cadastrée A 1539 le 22/07/2026.

Les autres dispositions de la convention n° 79-17-019 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La commune de
Beauvoir-sur-Niort

Représentée par son
Maire,

Séverine VACHON

La communauté d'agglomération du
Niortais

Représentée par son Président,

Jérôme BALOGÉ

L'Etablissement public foncier de
Nouvelle Aquitaine

Représenté par son Directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avenant n° 4 convention n°79-17-019 – Beauvoir-sur-Niort / CAN / EPFNA

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financier, n° 2026/..... en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n°79-17-019 signée le 11/12/2017

Annexe n° 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle signé le 02/12/2019

Annexe n° 3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle signé le 24/11/2023

Annexe n° 4 : Avenant n°3 à la convention opérationnelle signé le 23/03/2026

Avenant n° 4 convention n°79-17-019 – Beauvoir-sur-Niort / CAN / EPFNA

Conseil d'administration du 17 septembre 2026

Minoration foncière

Convention n°7917019

BEAUVOIR-SUR-NIORT – Revitalisation du centre-bourg – Rue du Commandant Caud/rue Abel Brillault
Opération n°7917019002

Convention :

Commune d'intervention : BEAUVOIR-SUR-NIORT (79-Deux-Sevres)

EPCI : CA du Niortais (CAN)

Élu référent : Maire, Mme Séverine VACHON

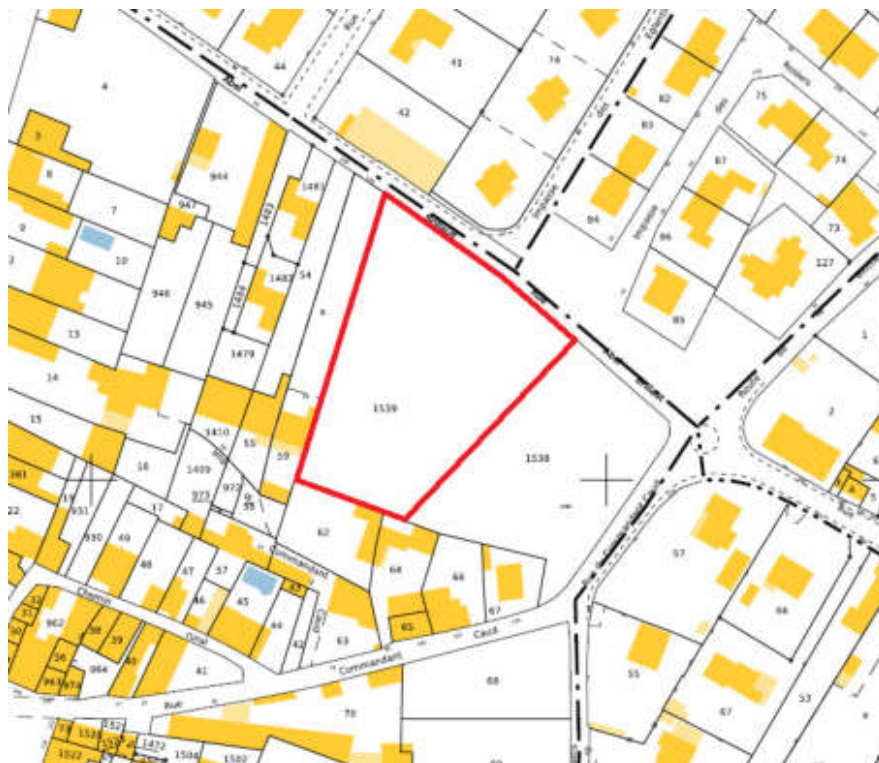
Vote initial : 11/12/2017

Montant Plafond : **500 000 €**

Date prévue de fin de convention : **31/12/2027**

Prix de revient HT au 10/04/2026 : **126 854,23 €**

Foncier concerné :



L'EPFNA a procédé à l'acquisition le 12/01/2023 de la parcelle cadastrée A n°61 d'une contenance totale de 6 905 m², suite à une mise en demeure des vendeurs (cette parcelle étant alors grevée par un emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme dont l'objet est de créer des logements pour personnes âgées).

La Commune a engagé des discussions avec un opérateur (Ages & Vie) qui a proposé, sur une partie du foncier, de réaliser un projet de quatre logements à destination des seniors en lien avec l'EHPAD situé à proximité.

Ainsi, en vue de la réalisation du projet, la parcelle acquise initialement a été divisée. Ensuite, la parcelle cadastrée A 1538 d'une surface de 2 776 m² a ainsi été cédée à Ages & Vie le 25/07/2024 au prix de 63 848 € HT.

L'autre partie du foncier, cadastré A 1539 d'une surface de 4 115 m², devait constituer une réserve foncière pour la Commune en vue de réaliser une opération de logements en densification.

La convention arrive à échéance le 31/12/2027. Le prix de revient au 10/04/2026 est de 126 854,23 € HT.

Contexte :

La Commune de Beauvoir-sur-Niort est une commune de 1 772 habitants (2022) en 3^{ème} couronne de Niort.

La Commune devait procéder au rachat de la parcelle A 1539 sur l'année 2026. Le prix de cession, arrêté le 20/10/2025, était ainsi de 126 854,23 € HT.

Le Conseil municipal a délibéré le 13/11/2025 et la Commune a souhaité pouvoir différer le paiement sur deux exercices budgétaires du rachat de cette parcelle compte tenu du montant représenté par celui-ci. Ce différé de paiement a été inscrit dans un avenant n°3 à la convention signée le 23/03/2026.

En parallèle, la Commune a pris attache d'un opérateur (Cléouest Promotion) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux. La Commune en a informé l'EPFNA fin mars 2026.

L'opérateur étant en cours de lancement des différentes études opérationnelles et n'étant pas en capacité d'acquérir le foncier avant le printemps 2027 une fois que ce dernier aura purgé toutes les conditions nécessaires au développement de l'opération, le foncier a donc été cédé à la Commune de Beauvoir-sur-Niort le 22/07/2026 au prix de 26 854,23 € HT comprenant une TVA sur marge de 1 023,98 €, soit 27 878,21 € TTC.

Une clause a été inscrite dans l'acte de vente obligeant la Commune de Beauvoir-sur-Niort à produire du logement locatif social dans le cadre de cette opération.

Caractéristiques du projet :

Motivation/contexte : Opération de 16 logements locatifs sociaux en densification.

Le projet sur ce foncier sera développé par l'opérateur Cléouest Promotion qui construira en VEFA pour le compte du bailleur Immobilière Atlantic Aménagement. Le projet prévoit la construction de 16 logements locatifs sociaux (4 T2, 5 T3, 7 T4). L'opérateur propose une charge foncière de 25 000 € pour l'acquisition du foncier auprès de la Commune et pourrait être en capacité de racheter le foncier au printemps 2027 une fois que ce dernier aura purgé toutes les conditions nécessaires au développement de l'opération.

Le permis de construire a été déposé en août 2026. La livraison du programme est envisagée au printemps 2029.

Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel - Beauvoir-sur-Niort (parcelle A 1539) au 10/04/2026			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Foncier	101 023,00 €	Cession à la Commune de Beauvoir-sur-Niort	26 854,23 €
Frais d'éviction	17 487,00 €	Minoration foncière (CA 17/09/2026)	100 000,00 €
Frais juridiques	6 599,68 €		
Frais de notaire	1 649,55 €		
Diagnostic	10,00 €		
Impôts fonciers	85,00 €		
Total des dépenses	126 854,23 €	Total des recettes	126 854,23 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

Besoins en financement :

Au regard de ce projet d'importance pour le développement de la commune de Beauvoir-sur-Niort par cette opération de logements en densification et compte-tenu de la création par l'opérateur de logements locatifs sociaux, la mobilisation d'une minoration foncière d'un montant de 100 000 € sur la base des 16 logements locatifs sociaux envisagés, soit 6 250 €/LLS, semble justifiée.

Le prix de revient au 10/04/2026 sur cette opération étant de 126 854,23 € HT et la cession du foncier étant intervenue le 22/07/2026 au profit de la Commune de Beauvoir-sur-Niort au prix de 26 854,23 € HT, la mobilisation de cette minoration foncière vient ainsi en déduction du reste à charge de la Commune. La mobilisation de cette minoration foncière correspond ainsi à une prise en charge de 78,8 % du déficit sur le portage.

Proposition au Conseil d'administration :

Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration foncière d'un montant de 100 000 € sur cette opération (6 250 €/LLS). Ce montant de minoration foncière viendra en déduction du reste à charge de la Commune de Beauvoir-sur-Niort et sera inscrite dans un avenant n°4 à la convention afin de pouvoir ensuite être mobilisée.

Annexes – Plans et bilan prévisionnel de l'opération



axonométrie Nord



axonométrie Nord-Ouest

Dépenses en € H.T	
Acquisition foncière	25 000 €
Frais de notaire	7 560 €
Mise à nu du foncier	- €
Etudes	210 100 €
Travaux	1 670 000 €
Frais annexes	173 340 €
Imprévus	33 400 €
Marge promoteur	157 640 €
TOTAL	2 277 040 €

Equivalent au prix objectif de rachat minoré par la Commune à l'EPNA
Sur base de la valeur de portage de l'EPFNA de 126 000 euros (info Commune)
Géomètre BE VRD - Architecte - MOE - CT - SPS
VRD (Estim SITEA) - Constructions (Estim MDM)
Taxes - Assurances - Honos gestion - GFA

Recettes en € H.T

Nature	Valeur	SHAB	Evaluation
VEFA CP_IAA	2 104 €	1070	2 252 000,00 €

Bilan d'opération			
Charges de l'opération			2 277 040,00 €
Recettes de l'opération			2 252 000,00 €
DEFICIT OPERATION			- 25 040,00 €

Compensé par promoteur

Commentaires :

Exonération totale taxe aménagement
Non compris aménagement des rues adjacentes hors périmètre
Hypothèse achat revente du foncier par Commune avec minorations LLS de EPFNA
Subventions complémentaires PLH (Estim) : 155 000 € CAN / 51 500 € Commune

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026-051

Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2027 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par COMMUNE DE SAINT-REMY (79293) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 130 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°7923138, de l'opération n°7923138001 ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,

Bordeaux, le 06 OCT 2026

Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

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

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2026

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA
- 2) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA
- 3) Avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA
- 4) Avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et EPFNA
- 5) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
- 6) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 7) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 8) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
- 9) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

Le budget 2026 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
PONS 1725030	CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE n°1725030001	Construction de logements dont logements locatifs sociaux sur une friche résidentielle	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
CREON 3317058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Creon-revitalisation du centre bourg-cafe de la paix et rue de la gare	104 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU)	26 856,38 €	414 000 €
SAINTE LIVRADE SUR LOT 4722080	REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN n°4722080001	Redynamisation du centre ancien	42 000 €	46 700 €	12 672.52 €	46 700 €
MEILHAN SUR GARONNE 4717074	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG n°4717074003	Minoration EPFNA Fonds propre d'un montant de 40 000€ pour la production de 8 logements sociaux	40 000 €	40 000 €	10000 €	178 502.95 €
LAUZUN 4721089	RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE 4721089001	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	32 000 €	32 000 €	165 269,85 €	32 000 €
BEAUVOIR SUR NIORT 7917019	RUE DU CDT CAUD/RUE ABEL BRILLAUT 7917019002	Opération de 16 logements locatifs sociaux en densification	100 000 €	100 000 €	26 854.23 €	100 000 €
SAINT-REMY 7923138	ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION 7923138001	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en cœur de bourg	130 000 €	130 000 €	24 166,29 €	130 000 €
CHATELLERAULT 8623116	REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEMA CINEA 8623116001	Opération de démolition-reconstruction pour 7 logements sociaux	75 000 €	75 000 €	107 652,20 €	75 000 €
CHATELLERAULT 8622067	RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R 8622067001	Travaux de reconversion : désamiantage, démolition des superstructures et remise en état des sols	100 000 €	100 000 €	750 000 €	100 000 €
Total minérations Fonds Propres proposé au CA du 17/09/2026			643 000 €			
Total des minérations Fonds Propres proposées en 2026			1 237 904.74 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



niort agglo
Agglomération du Niortais



AVENANT N°1 D'INTEGRATION DE MINORATION FONCIERE A LA CONVENTION REALISATION N° 79-23-138 POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ALFRED POUSSARD

ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-REMY

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Rémy**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 4 rue de l'Eglise, 79410 SAINT-REMY, représentée par **Madame Elisabeth MAILLARD**, son maire, dûment habilité par délibération n° du conseil municipal du

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

d'une part,

La **communauté d'agglomération du Niortais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 NIORT Cedex – représentée par **Monsieur Jérôme BALOGÉ**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n° du

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **la CAN** » ;

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration du 17 septembre 2026 n°CA-2026-....,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 3 avril 2024 une convention de réalisation pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard sur la commune de Saint-Rémy (annexe 1).

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA accompagne la Commune de Saint-Rémy sur la maîtrise foncière d'un îlot en cœur de bourg situé rue Alfred Poussard d'une surface totale de 2 256 m² correspondant à des bâtiments vacants et dégradés. L'EPFNA a ainsi acquis depuis 2024 l'ensemble des biens cadastrés AH n°118, 119, 120, 121 et 122 pour la somme de 120 000 €. Une propriété a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en 2017 et d'un arrêté de péril ordinaire en 2018. Les propriétaires ont été relogés par la Commune et cette dernière a procédé à la déconstruction du bâti menaçant la voie publique en août 2024.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération du Niortais, qui accompagne la Commune sur la sortie opérationnelle, a pris attache d'un opérateur (Cléouest Promotion) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation en VEFA d'une opération de 13 logements locatifs sociaux (LLS) en démolition-reconstruction, répartis de la manière suivante : 5 T2, 4 T3 et 4 T4 (7 PLUS, 4 PLAI, 2 PLS).

Cette programmation permet de répondre à des besoins de logements abordables, pour les seniors, les jeunes actifs et les jeunes familles.

L'opérateur a vocation à racheter le foncier en l'état auprès de l'EPFNA et procédera ainsi au désamiantage et à la déconstruction des bâtiments. Les logements construits seront ensuite cédés en VEFA au bailleur social Immobilière Atlantic Aménagement.

Malgré divers financements mobilisables, l'opération présente un déficit de 110 808 €. Cléouest Promotion est en capacité de proposer une charge foncière d'un montant de 30 000 € HT alors que le prix de revient du portage de l'EPFNA au 09/07/2026 est de 150 831,29 € HT.

Au regard de ce projet de logements en renouvellement urbain et compte-tenu de la création par l'opérateur de logements locatifs sociaux, le Conseil d'Administration de l'EPFNA du 17 septembre 2026 a attribué une minoration foncière d'un montant forfaitaire de 130 000 € qui viendra en déduction du reste à charge de la Commune.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de définir les conditions d'octroi de la minoration foncière conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration de l'EPFNA du 17 septembre 2026.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - Octroi d'une minoration foncière sur l'opération « Ilot Alfred Poussard à Saint-Rémy »

ARTICLE 1.1 - Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la réalisation d'un projet d'importance pour la revitalisation du centre-bourg de Saint-Rémy par une opération de création logements locatifs sociaux (LLS) en démolition-reconstruction sur l'opération « Ilot Alfred Poussard ».

Cette opération s'inscrit dans la dynamique globale de revitalisation du centre-bourg de Saint-Rémy.

La charge foncière proposée par l'opérateur ne permet pas de couvrir l'ensemble des frais prévisionnels de maîtrise foncière.

Compte-tenu des coûts importants pour cette opération en démolition-reconstruction, la Commune de Saint-Rémy sollicite l'octroi d'une minoration foncière.

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

Par une délibération en date du 17 septembre 2026, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour l'opération « Ilot Alfred Poussard » sur la propriété de l'EPFNA à Saint-Rémy.

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était de 130 000 € HT.

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

Compte tenu du niveau de dépenses engagées par l'EPFNA (150 831,29 € HT au 09/07/2026) et du montant de la charge foncière proposé par l'opérateur (30 000 € HT) pour cette opération prévoyant la création de 13 logements locatifs sociaux, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration sur ses fonds propres d'un montant forfaitaire de 130 000 €, soit 10 000 €/LLS.

De fait, la minoration potentiellement mobilisable serait de 96 665 € à ce stade afin qu'elle puisse représenter 80 % du reste à charge de la Commune. En effet, 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.

Le reste à charge de la Commune de Saint-Rémy s'élève ainsi, de manière prévisionnelle, à 24 166,29 € HT. Il fera l'objet d'une facture d'apurement à la Commune, garante du rachat au titre de la convention, en dehors de l'acte de cession dans les 3 ans à compter de la signature de l'acte.

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

La minoration foncière, telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée, sera mise en œuvre sur la base de l'offre en logement locatif social devant être développée à l'échelle du projet (soit 13 logements locatifs sociaux pour un forfait de 10 000 € par logement), soit un montant total de 130 000 €. Cette minoration foncière sera recalculée et mobilisée au moment de la cession de l'ensemble du foncier au profit de l'opérateur.

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

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

- Cession du foncier à l'opérateur : au plus tard le 31 décembre 2027, date d'échéance de la convention.

Les autres dispositions de la convention n° 79-23-138 demeurent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint- Rémy	La communauté d'agglomération du Niortais	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représentée par son Président,	représenté par son Directeur général,

Elisabeth MAILLARD

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable de la contrôlease générale économique et financier, **Cécile COURAULT** n° en date du

Annexe n° 1 : convention de réalisation n°79-23-138 signée le 3 avril 2024

Conseil d'administration du 17 septembre 2026

Convention n°7923138
SAINT-REMY - ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION
Opération n°7923138001

Minoration fonds propres

Convention :

Commune d'intervention : 79410 ST REMY (79-Deux-Sevres)

EPCI : CA du Niortais

Élu référent : Maire, Mme Elisabeth MAILLARD

Signature convention :

03/04/2024

Montant Plafond : **300 000 €**

Date prévue de fin de convention : **31/12/2027**

Montant facturé dépenses HT : **150 831,29 €**

Foncier concerné :

Commune : Saint-Rémy

Description sommaire : Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en cœur de bourg.





Depuis 2024, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de plusieurs fonciers composant l'îlot situé rue Alfred Poussard en centre-bourg de Saint-Rémy. Il s'agit des parcelles cadastrées AH n°118, 119, 120, 121 et 122 correspondant à des bâtiments vacants et dégradés. Cet îlot est doté d'une surface totale de 2 256 m² et sa charge foncière est de 120 000 € HT. Une propriété a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en 2017 et d'un arrêté de péril ordinaire en 2018. Les propriétaires ont été relogés par la Commune et cette dernière a procédé à la déconstruction du bâti menaçant la voie publique en août 2024.

Contexte :

Dans le cadre d'une convention signée en 2023, l'EPFNA accompagne la commune de Saint-Rémy sur la maîtrise foncière d'un îlot en cœur de bourg composé de plusieurs propriétés vacantes et dégradées dans le but de développer une opération de logements en renouvellement urbain. Au cours de l'année 2025, l'EPFNA a poursuivi les acquisitions.

En parallèle, la Communauté d'agglomération du Niortais, qui accompagne la Commune sur la sortie opérationnelle, a pris attache d'un opérateur (Cléouest Promotion) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation en VEFA d'une opération de 13 logements locatifs sociaux (LLS) en démolition-reconstruction.

Caractéristiques du projet :

Motivation/contexte : Opération de 13 logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction sur îlot en cœur de bourg.

La programmation du projet porté par Cléouest est la suivante : Construction de 13 logements locatifs sociaux, répartis de la manière suivante : 5 T2, 4 T3 et 4 T4 / 7 PLUS, 4 PLA-I, 2 PLS.

Cette programmation permet de répondre à des besoins de logements abordables, pour les seniors, les jeunes actifs et les jeunes familles.

Le parti pris d'aménagement est de créer un cœur d'îlot vert et entièrement piéton. Les voitures pourront stationner à l'entrée de l'opération ou sur son pourtour. Le cheminement piéton s'inscrit dans le réseau de mobilités douces de la commune et les aménagements de la route départementale, prévus conjointement à la réalisation de l'opération, permettront de sécuriser les circulations piétonnes du centre-bourg.

Les formes urbaines s'inspirent des volumes du bâti de centre-bourg, avec des constructions essentiellement en R+1 (pour des logements collectifs ou des maisons individuelles groupées). In fine, la densité du projet est d'environ 55 logements / hectare et dépasse largement les orientations du SCOT et du PLUi-D. Les logements sont orientés nord-sud. Ils disposent tous d'un jardinnet ou d'une terrasse extérieure. Les logements individuels bénéficient d'une pergola. Un bâti ancien sera rénové pour y aménager des locaux poubelles et vélos.

Le volet paysager sera travaillé en phase PRO. Une attention particulière sera portée à la qualité de la végétalisation de l'opération afin de répondre aux enjeux de renaturation, adaptation aux changements climatiques et confort d'été des logements.

Le projet présente également des qualités environnementales : infiltration totale des eaux pluviales sur la parcelle, limitation de l'imperméabilisation des sols avec l'utilisation d'un revêtement terre-pierre pour l'espace de stationnement, réemploi de matériaux de démolitions (comblements de caves, construction de murets, structure de chaussée, ...).

L'opérateur a vocation à racheter le foncier en l'état auprès de l'EPFNA et procédera ainsi au désamiantage et à la déconstruction des bâtiments.

Le permis de construire a été déposé le 5 juin 2026.

Les logements construits seront ensuite cédés en VEFA au bailleur social Immobilière Atlantic Aménagement.

Bilan prévisionnel du projet :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calcul au 09/07/2026			
Coût d'acquisition	125 000,00 €	Cession à Cléouest Promotion	30 000,00 €
Frais de maîtrise foncière (notaire)	4 894,60 €	Reste à charge Commune sur portage foncier (avant minoration)	120 831,29 €
Etudes préalables	1 621,00 €	Minoration EPFNA potentiellement mobilisable (80% du déficit)	96 665 €
Diagnostics avant-travaux	16 035,50 €	Reste à charge Commune sur portage foncier (après minoration)	24 166,29 €
Travaux (sécurisation)	632,09 €		
Frais de gestion (impôts, assurance, autres frais de portage)	2 648,10 €		
TOTAL	150 831,29 €	TOTAL	150 831,29 €

Besoins en financement / Raison du déficit :

Ce projet bénéficie de plusieurs financements :

- Fonds vert (Etat) : L'opérateur a déposé un dossier auprès des services de l'Etat pour prendre en charge 90 000 € du déficit foncier ;
- Région Nouvelle-Aquitaine : cette opération pourra bénéficier d'une aide de 80 000 € ;
- Etat : Au titre de la sobriété, un bonus de 6100 € / PLA-i est versé par l'Etat. L'opération bénéficie d'un supplément de subvention de 24 600 € ;
- CAN : L'opération pourra bénéficier d'une aide maximale de 80 000 € au titre du déficit d'opération dans le cadre du PLH.

Malgré ses financements, l'opération présente un déficit de 110 808 €.

Cléouest Promotion est en capacité de proposer une charge foncière d'un montant de 30 000 € HT.

Au regard du projet comprenant 13 LLS, il est proposé au Conseil d'Administration d'attribuer une minoration foncière sur fonds propres d'un montant forfaitaire de 130 000 € sur la base de 10 000 €/LLS.

Au 09/07/2026, le prix de revient du portage foncier est de 150 831,29 €. La minoration mobilisable serait de 96 665 € à ce stade afin qu'elle puisse représenter 80 % du reste à charge de la Commune.

En effet, 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.

Proposition au Conseil d'administration :

Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant forfaitaire de 130 000 € sur cette opération sur la base de 10 000 €/LLS produits (13 LLS).

Cette minoration sera inscrite par voie d'avenant n°1 à la convention à présenter au prochain CA (17/09/26).

Annexes - Plans et visuels





Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 052

Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien Cinea entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien Cinea entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2026 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE CHATELLERAUT (86066) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 75 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°8623116, de l'opération n°8623116001 ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

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

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2026

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA
- 2) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA
- 3) Avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA
- 4) Avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et EPFNA
- 5) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
- 6) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 7) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 8) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
- 9) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

Le budget 2026 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
PONS 1725030	CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE n°1725030001	Construction de logements dont logements locatifs sociaux sur une friche résidentielle	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
CREON 3317058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Creon-revitalisation du centre bourg-cafe de la paix et rue de la gare	104 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU)	26 856,38 €	414 000 €
SAINTE LIVRADE SUR LOT 4722080	REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN n°4722080001	Redynamisation du centre ancien	42 000 €	46 700 €	12 672.52 €	46 700 €
MEILHAN SUR GARONNE 4717074	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG n°4717074003	Minoration EPFNA Fonds propre d'un montant de 40 000€ pour la production de 8 logements sociaux	40 000 €	40 000 €	10000 €	178 502.95 €
LAUZUN 4721089	RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE 4721089001	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	32 000 €	32 000 €	165 269,85 €	32 000 €
BEAUVOIR SUR NIORT 7917019	RUE DU CDT CAUD/RUE ABEL BRILLAUT 7917019002	Opération de 16 logements locatifs sociaux en densification	100 000 €	100 000 €	26 854.23 €	100 000 €
SAINT-REMY 7923138	ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION 7923138001	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en cœur de bourg	130 000 €	130 000 €	24 166,29 €	130 000 €
CHATELLERAULT 8623116	REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEMA CINEA 8623116001	Opération de démolition-reconstruction pour 7 logements sociaux	75 000 €	75 000 €	107 652,20 €	75 000 €
CHATELLERAULT 8622067	RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R 8622067001	Travaux de reconversion : désamiantage, démolition des superstructures et remise en état des sols	100 000 €	100 000 €	750 000 €	100 000 €
Total minérations Fonds Propres proposé au CA du 17/09/2026			643 000 €			
Total des minérations Fonds Propres proposées en 2026			1 237 904.74 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT n° 1 à la CONVENTION DE REALISATION N° 86-23-116

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEA

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAUT,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAUT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

La Commune de Châtelleraut, dont le siège est situé 78 boulevard Blossac CS 10 619 - 86 106 Châtelleraut Cedex, représentée par sa maire, **Madame Anne-Florence BOURAT**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

La Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac - BP 90 618 – 86 106 Châtelleraut, représentée par son Président, **Monsieur Cyril CIBERT**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** », « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CDA** » ;

d'autre part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2026-..... du 17 septembre 2026,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

Depuis plusieurs années, l'EPFNA accompagne la Ville de Châtelleraut dans son projet de requalification de l'ancien cinéma CINEA localisé en cœur de ville. A la demande de la Ville, l'EPFNA s'est ainsi porté acquéreur du foncier le 31 mars 2021, pour un montant de 300 000 €, en substitution de la SEM HABITAT (actuelle NOVIA), le conseil d'administration de cette dernière n'ayant pas donné son accord pour réaliser cette transaction.

L'acquisition par l'EPFNA avait été réalisée dans le cadre d'une convention opérationnelle dite « centres anciens », signée 20 octobre 2015 entre la Ville de Châtelleraut, la Communauté d'agglomération et l'EPFNA. Ce partenariat avait pour but de conduire, sur le centre-ville et le quartier de Châteauneuf, une politique foncière à court, moyen et long terme visant à acquérir des biens dédiés au développement de l'offre de logement abordable (en construction neuve ou en réhabilitation) et de requalifier certains espaces déstructurés.

De fait, pour la Ville, l'objectif de la maîtrise foncière de l'ancien cinéma par l'EPFNA était de permettre la réalisation du projet porté par la SEM, à savoir une maison de santé ainsi que des logements. Il était donc convenu que l'EPFNA rétrocède le foncier à la SEM le plus rapidement possible.

Dans les faits, cette rétrocession a pris du retard car la programmation a été réinterrogée par les élus et la SEM elle-même au gré des échanges avec les professionnels de santé et d'autres acteurs éventuellement intéressés pour prendre à bail des surfaces. A la demande de la Ville, une nouvelle convention, dédiée à ce foncier, a ainsi été signée le 22 décembre 2023 afin de prolonger le portage jusqu'au 31 décembre 2026.

En fin d'année 2025, le projet s'est finalement stabilisé avec une programmation orientée logement social et le maintien d'une petite surface tertiaire à titre optionnel. Considérant la proximité de l'échéance de la convention, l'EPFNA a proposé à NOVIA, par courrier en date du 19 décembre, de mettre à profit le débit de l'année pour signer un compromis de vente. Malheureusement, NOVIA n'a pas été en mesure de lancer ce travail et la Ville a donc confirmé à l'EPFNA, par courrier en date du 24 juin, le rachat du foncier en 2026 conformément aux termes de la convention.

A la même période, le Conseil d'administration de NOVIA a fini par délibérer favorablement sur la réalisation de l'opération, à savoir démolition du bâti existant et reconstruction d'un immeuble de 4 étages, comprenant 7 logements locatifs sociaux accessibles par ascenseur (6 T3 et 1 T4, financés en 1 PLAI / 3 PLUS / 3 PLS), création d'un parking ouvert de 8 places à l'arrière de la parcelle, et une option de maintien d'une surface tertiaire de 25 à 55 m² en pied d'immeuble.

Le prix de revient prévisionnel de cette opération pour NOVIA s'établit à 2 280 K€ TTC (soit 4 037 €/m²). Le plan de financement prévisionnel repose sur une participation de la Ville de Châtelleraut au titre du déficit foncier (cession du foncier à Novia au prix de 160 K€ alors le prix d'acquisition à l'EPFNA est d'environ 350 K€ soit un apport équivalent à 190 K€) complétée par des subventions de l'État (Fonds Vert et programmation LLS), du Département, de l'Agglomération et d'Action Logement, pour un total de subventions de l'ordre de 1 056 K€, ainsi que des prêts CDC et Action Logement pour environ 1 061 K€, et un apport en fonds propres de 163 K€.

Le prix de revient de l'opération, relativement élevé, s'explique notamment par le coût de préparation du foncier (démolition en site contraint) et le niveau de qualité envisagé pour le bâtiment et les logements (ascenseur, espaces extérieurs, logements traversants...).

Lors d'une rencontre organisée en mairie le 21 juillet dernier, la Ville a sollicité auprès de l'EPFNA l'attribution d'une minoration foncière aux fins de pouvoir réduire le montant du déficit foncier lié à la cession à NOVIA.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE

Cet article vient s'ajouter à la convention de réalisation n° 86-23-116.

1.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de construction de logements locatifs sociaux porté par la SEM NOVIA en cœur de ville de Châtelleraut et en lieu et place de la friche de l'ancien cinéma CINEA fermé depuis de nombreuses années.

Description du projet dans ses grandes lignes :

- Démolition du bâtiment existant ;
- Reconstruction d'un immeuble de 4 étages en limite du boulevard Blossac ;
- Création 7 logements qualitatifs et accessibles par ascenseur (6 T3 et 1 T4, financés en 1 PLAI / 3 PLUS / 3 PLS) ;
- Ouverture du foncier sur l'arrière de la parcelle avec création d'un parking ouvert de 8 places ;
- Option pour le maintien ou non d'une surface tertiaire d'une surface de 25 à 55m² en pied d'immeuble avec ouverture sur le boulevard Blossac.

Compte tenu de l'échéance de la convention au 31 décembre 2026, la cession du foncier se fera avant cette date au profit de la Ville de Châtelleraut, qui le rétrocédera ensuite à NOVIA avant le démarrage des travaux, prévu au premier semestre 2028.

NOVIA a indiqué à la Ville ne pas avoir la capacité de racheter le foncier au prix de revient de l'EPFNA. La différence (190 K€) doit donc être prise en charge par la Ville. Ce déficit d'opération s'explique notamment par le coût de préparation du foncier (démolition en site contraint) et le niveau de qualité envisagé pour le bâtiment et les logements (ascenseur, espaces extérieurs, logements traversants...).

Afin de faciliter la sortie opérationnelle de ce projet structurant pour le centre-ville de Châtelleraut, la Ville sollicite l'octroi d'une minoration foncière à hauteur de 75 000 € correspondant à 40 % du reste à charge prévisionnel de la collectivité.

1.2 MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUEE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le montant de la minoration attribuée est de 75 000 € (soixante-quinze mille euros).

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

1.3 DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention ci-avant identifiée objet du projet s'élèvent à 342 652,20 € HT (soit 350 227,41 € TTC) au 30 juin 2026.

Bilan financier prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calculé au 30 juin 2026			
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, ...)	308 171,03 €	Prix de cession NOVIA	160 000,00 €
Etude	389,00 €	Loyers	0,00 €
Travaux de démolition et dépollution	0,00 €	Minoration foncière EPFNA	75 000,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance, etc.)	34 092,17 €	Reste à charge Collectivité	107 652,20 €
TOTAL	342 652,20 €	TOTAL	342 652,20 €

Par délibération n° n°CA-2019-73 du 24 septembre 2019, modifiée par la délibération n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a fixé la prise en charge maximale du financement par attribution d'une minoration foncière à hauteur de 80% du déficit, ce dernier correspondant à la différence entre les recettes prévisionnelles et les dépenses engagées ou restantes à engager.

Le montant de la minoration foncière attribuée est de 75 000 € soit 40 % du reste à charge HT de la collectivité.

1.4 CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Calendrier prévisionnel de l'opération :

- Novembre 2026 : Cession du foncier à la collectivité
- 1^{er} semestre 2027 : Dépôt et obtention permis de construire par NOVIA
- 2^{ème} semestre 2027 : Permis purgé du recours des tiers et lancement des appels d'offre travaux
- 1^{er} semestre 2028 : Rachat du foncier par la SEM et lancement du chantier
- 1^{er} semestre 2030 : Fin de chantier et livraison des logements

Pour rappel, la minoration de 75 000 € est attribuée pour un projet de construction de 7 logements locatifs sociaux dont l'un est financé en PLAI (soit un ratio de 10 000 € par logements avec un bonus de 5 000 € pour le PLAI).

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du calcul du reste à charge définitif de la collectivité garante après cession. Cette cession devra être approuvée par délibération de la Collectivité garante.

Conformément à l'article 1204 du code civil, la collectivité garante se porte-fort du respect par l'acquéreur des clauses de l'acte authentique de vente, dont le projet immobilier (destination du bien, projet, nombre de logements, leurs typologies, nombre de logements sociaux, etc.) et du calendrier de l'article 1.4 ci-dessus.

La minoration foncière votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit du porteur de projet quel qu'il soit (Collectivité ou opérateur), le Directeur Général de l'EPFNA, pourra décider d'imputer à la baisse le montant de la minoration foncière votée en fonction de l'équilibre général de l'opération et conformément à la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2019-73 du 24 septembre 2019, modifiée par la délibération n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020.

La collectivité s'engage et se porte fort d'informer l'EPFNA de toutes modifications du projet objet de la minoration.

En cas de non-réalisation du projet, conformément à l'acte authentique de vente et plus particulièrement à la clause anti-spéculative et à la clause de porte-fort, qui y seront insérées, pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA sera en droit de demander, dès qu'il en aura été notifié, des dommages et intérêts aux différents porte-fort indiqués soit dans le présent avenant ou soit dans l'acte authentique, ainsi que l'application de la clause anti-spéculative de l'acte authentique de vente.

Les autres dispositions de la convention de réalisation n° 86-23-116 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Châtelleraut
Représentée par sa Maire,

Anne-Florence BOURAT

Communauté d'agglomération de Grand
Châtelleraut
Représentée par son Président,

Cyril CIBERT

L'Etablissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financière, n° 202X/..... en date du

Annexe 1 : Convention de réalisation n° 86-23-116

Conseil d'administration du 17 septembre 2026

Minoration foncière

Convention n°8623116

CHATELLERAULT – Requalification de l'ancien cinéma CINEA

Opération n°8623116001

Convention :

Commune d'intervention : CHATELLERAULT (86-Vienne)

EPCI : CA Grand Châtelleraut

Élu référent : Maire, Mme Anne-Florence BOURAT

Vote initial : 20/10/2022

Avenant n°1 : 13/12/2024

Montant plafond : 450 000 €

Date prévue de fin de convention : 31/12/2026

Prix de revient HT : 342 652,20 € HT

Foncier concerné :



L'EPFNA est intervenu dans le cadre du projet de requalification de l'ancien cinéma CINEA, situé boulevard Blossac, en cœur de ville de Châtelleraut.

À la demande de la Ville, l'EPFNA a acquis les parcelles cadastrées **CP 171 et CP 706** le **31 mars 2021** pour un montant de **300 000 €**, en substitution de la SEM Habitat (aujourd'hui NOVIA), dont le conseil d'administration

n'avait pas validé l'acquisition. L'objectif poursuivi était de permettre la réalisation d'un projet immobilier comprenant une maison de santé ainsi que des logements.

Conformément à la convention opérationnelle n°8623116, le portage foncier arrive à son terme le **31 décembre 2026**. La Ville de Châtelleraut a indiqué son intention de procéder au rachat du foncier au cours de l'année 2026.

Contexte :

Depuis plusieurs années, l'EPFNA accompagne la Ville de Châtelleraut dans la reconversion de l'ancien cinéma CINEA.

Le projet initialement envisagé n'a pas pu se concrétiser dans les délais prévus. Toutefois, le conseil d'administration de **NOVIA** a délibéré favorablement le **24 juin 2026** pour engager une nouvelle opération de démolition-reconstruction destinée à la production de logements sociaux.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la Ville souhaite acquérir le foncier porté par l'EPFNA puis le mettre à disposition de l'opérateur dans des conditions compatibles avec l'équilibre économique de l'opération.

Or, le bilan prévisionnel transmis par NOVIA fait apparaître une **charge foncière maximale admissible de 160 000 €**, alors que le prix de cession calculé au titre du portage EPFNA s'élève à **342 652,20 € HT**. La collectivité sollicite donc l'octroi d'une minoration foncière.

Caractéristiques du projet :

Motivation / contexte : requalification d'une friche urbaine située en centre-ville et réalisation de logements locatifs sociaux.

Le projet prévoit :

- la démolition du bâti existant ;
- la reconstruction d'un immeuble de 4 niveaux ;
- la création de **7 logements sociaux accessibles par ascenseur** :
 - 1 logement PLAI,
 - 3 logements PLUS,
 - 3 logements PLS ;
- la réalisation d'un parking ouvert de 8 places à l'arrière de la parcelle ;
- le maintien optionnel d'une surface tertiaire comprise entre 25 et 55 m² en pied d'immeuble.

Le coût prévisionnel de l'opération est estimé à **2,28 M€ TTC**, soit environ **4 037 €/m²**.

Bilan prévisionnel du portage foncier (au 30 juin 2026) :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, ...)	308 171,03 €	Prix de cession NOVIA	160 000,00 €
Etude	389,00 €	Loyers	0,00 €
Travaux de démolition et dépollution	0,00 €	Minoration foncière EPFNA	75 000,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance, etc.)	34 092,17 €	Reste à charge Collectivité	107 652,20 €
TOTAL	342 652,20 €	TOTAL	342 652,20 €

Besoins en financement :

Compte tenu :

- de la localisation stratégique du projet en cœur de ville ;
- de la reconversion d'une friche bâtie ;
- de la production de **7 logements locatifs sociaux** ;
- du décalage significatif entre le prix de revient du foncier (**342 652,20 € HT**) et la charge foncière supportable par l'opérateur (**160 000 €**) ;

la mobilisation d'une **minoration foncière de 75 000 €**, conformément au barème du protocole SRU, apparaît justifiée.

Cette minoration permettrait de réduire le prix de cession à : **342 652,20 € HT - 75 000 € HT = 267 652,20 € HT**

La minoration représenterait ainsi environ **21,9 % du prix de revient du portage foncier**.

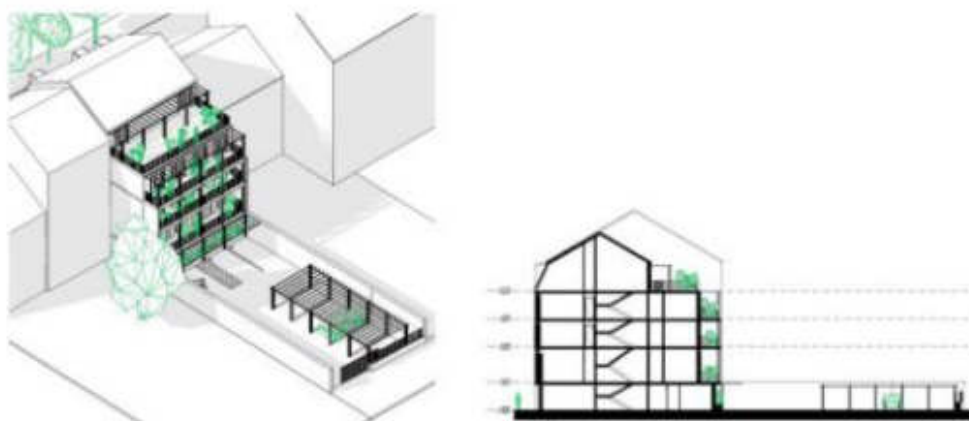
Proposition au Conseil d'administration :

Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration foncière d'un montant de 75 000 € sur cette opération.

Cette minoration permettra de ramener le prix de cession du foncier à **267 652,20 € HT** et viendra en déduction du reste à charge de la Commune de Châtellerault.

Cette décision fera l'objet d'un avenant à la convention opérationnelle n°8623116 afin de permettre sa mobilisation lors de la cession du foncier.

Annexes : Plans et bilan prévisionnel de l'opération transmis par NOVIA.



Acquisition par la Ville auprès de l'EPFNA puis cession à NOVIA	
Prix d'acquisition	Achat de 350 000 € par la Ville auprès de l'EPFNA puis revente à NOVIA Achat de 160 000 € par NOVIA à la Ville
Fonds-friche sollicité en 2026	400 000 €
Subvention Action Logement + 1 500 €/m² en prêt à taux zéro	250 000 €
Subvention Ville	190 000 € de déficit foncier en cas de cession à 160 000 € à NOVIA
Subvention CAGC sous réserve de l'approbation par le Bureau communautaire de la modification du règlement des aides aux bailleurs sociaux	103 000 €
Subvention Département sous réserve de l'accord écrit sur la prise en compte comme subvention du déficit foncier créé	293 000 € (103 000 € + 160 000 €)
Subvention Etat	12 000 € par FLAI
Total subventions	1 058 000 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 053

Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € hors-taxes et/ou hors droits de mutation pour la mise en œuvre de la convention ;
- DECIDE que cet engagement pourra être conclu jusqu'au 31/12/2026 ;
- DIT que l'engagement financier portera sur le périmètre ci-annexé ;
- DECIDE que la garantie de rachat sera portée par VILLE DE CHATELLERAUT (86066) ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée, ainsi que tout document ou tout acte subséquent qui en découle dans le cadre de la bonne exécution de l'opération ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 100 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°8622067, de l'opération n°8622067001 ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général ou la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLÉTERE

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

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

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2026

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière et de prolongation de la convention réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA
- 2) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA
- 3) Avenant n° 2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA
- 4) Avenant n°7 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et EPFNA
- 5) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
- 6) Avenant n°4 d'intégration d'une minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beauvoir-sur-Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 7) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention réalisation n°79-23-138 pour la requalification de l'îlot Alfred Poussard entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
- 8) Avenant n°1 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
- 9) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration foncière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la star entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de grand Châtelleraut et l'EPFNA

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

Le budget 2026 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
PONS 1725030	CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE n°1725030001	Construction de logements dont logements locatifs sociaux sur une friche résidentielle	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
CREON 3317058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Creon-revitalisation du centre bourg-cafe de la paix et rue de la gare	104 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU)	26 856,38 €	414 000 €
SAINTE LIVRADE SUR LOT 4722080	REALISATION - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN n°4722080001	Redynamisation du centre ancien	42 000 €	46 700 €	12 672.52 €	46 700 €
MEILHAN SUR GARONNE 4717074	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG n°4717074003	Minoration EPFNA Fonds propre d'un montant de 40 000€ pour la production de 8 logements sociaux	40 000 €	40 000 €	10000 €	178 502.95 €
LAUZUN 4721089	RUE MAZELIE ET BD DE LA SABLIERE 4721089001	REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG	32 000 €	32 000 €	165 269,85 €	32 000 €
BEAUVOIR SUR NIORT 7917019	RUE DU CDT CAUD/RUE ABEL BRILLAULT 7917019002	Opération de 16 logements locatifs sociaux en densification	100 000 €	100 000 €	26 854.23 €	100 000 €
SAINT-REMY 7923138	ILOT ALFRED POUSSARD - REALISATION 7923138001	Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain en cœur de bourg	130 000 €	130 000 €	24 166,29 €	130 000 €
CHATELLERAULT 8623116	REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEMA CINEA 8623116001	Opération de démolition-reconstruction pour 7 logements sociaux	75 000 €	75 000 €	107 652,20 €	75 000 €
CHATELLERAULT 8622067	RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R 8622067001	Travaux de reconversion : désamiantage, démolition des superstructures et remise en état des sols	100 000 €	100 000 €	750 000 €	100 000 €
Total minoration Fonds Propres proposé au CA du 17/09/2026			643 000 €			
Total des minoration Fonds Propres proposées en 2026			1 237 904.74 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes



AVENANT n° 2 à la CONVENTION DE REALISATION N° 86-22-067

EN FAVEUR DE LA RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA STAR

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAUT,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAUT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

La Commune de Châtelleraut, dont le siège est situé 78 boulevard Blossac CS 10 619 - 86 106 Châtelleraut Cedex, représentée par sa maire, **Madame Anne-Florence BOURAT**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

La Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac - BP 90 618 – 86 106 Châtelleraut, représentée par son Président, **Monsieur Cyril CIBERT**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** », « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CDA** » ;

d'autre part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2026-..... du 17 septembre 2026,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

Le 20 octobre 2022, la Ville de Châtelleraut, la Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont conclu la convention de réalisation n° 86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de l'ancienne Société des Transports Automobiles de la Région (STAR), site dont la maîtrise foncière avait été assurée par l'EPFNA à la suite de son acquisition par voie de préemption en 2019.

Dans le cadre de son intervention, l'EPFNA a engagé une première phase de recyclage du site comprenant le désamiantage, la démolition des superstructures, la sécurisation des cuves enterrées ainsi que les premières opérations de préparation du foncier. Des investigations environnementales complémentaires ont ensuite été réalisées afin de caractériser l'état des sols et des eaux souterraines et de définir les modalités de remise en état compatibles avec les usages futurs envisagés pour le site.

Le 13 décembre 2024, les parties ont signé un avenant n°1 de modification financière destiné à porter le plafond d'engagement financier de l'établissement à 3 000 000 €, afin de permettre la poursuite et l'achèvement des travaux de remise en état préalables à la valorisation du site.

Parallèlement, un travail partenarial a été conduit avec la société Vertigo, porteuse d'un projet de complexe de loisirs comprenant notamment des pistes de bowling, un kids parc, un laser game, une salle de billard et des espaces de restauration et de convivialité. Afin de rendre possible cette implantation, l'EPFNA a engagé une seconde phase de travaux comprenant la dépollution et la remise en état des sols, le traitement des matériaux impactés ainsi que la gestion des merlons amiantés. Ces travaux, réalisés selon une démarche exemplaire de traitement sur site et de réemploi des matériaux, ont bénéficié d'un soutien financier significatif de l'ADEME au titre du Fonds Vert.

À l'issue de ces opérations, le foncier destiné au projet économique a été cédé à l'opérateur en septembre 2025. La convention se poursuit désormais par la cession à la Ville de Châtelleraut des emprises résiduelles correspondant aux régularisations foncières liées aux voiries communales.

Lors des échanges intervenus préalablement au lancement des travaux de dépollution, il avait été convenu entre les parties que la participation financière de la collectivité à l'équilibre de l'opération n'excéderait pas 750 000 €, l'EPFNA prenant à sa charge l'éventuel dépassement du bilan d'opération. Le bilan actualisé de l'opération fait apparaître la nécessité de couvrir les dépenses complémentaires restant à intervenir, notamment dans le cadre du suivi environnemental du site, afin de garantir l'absence de reste à charge pour la collectivité.

Le présent avenant n°2 a donc pour objet d'instituer cette minoration foncière, d'un montant de 100 000 €, destinée à sécuriser définitivement l'équilibre financier de l'opération.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE

Cet article vient s'ajouter à la convention de réalisation n° 86-22-067.

1.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de complexe de loisirs porté par la société VERTIGO en lieu et place de la friche de l'ancienne STAR, située à l'entrée du centre-ville de Châtelleraut. Le projet prévoit ainsi la construction d'un ensemble de trois bâtiments à usage de loisirs et de restauration, totalisant 6 200 m² répartis comme suit :

- Un bâtiment principal à usage de loisirs sous l'enseigne « Vertigo », destiné à comprendre un bowling 14 pistes, un trampoline park, un laser game, un Kids Park, une salle « anniversaire », une salle de jeux d'arcades et une salle de billards, quizz room, salle d'activités, terrains de paddle, bar bowling, avec cave/bar à bière avec terrasse extérieure, et terrain de pétanque en extérieur (le « Bâtiment A ») totalisant 5 044 m² de surface de plancher (3 588 m² en rez-de-chaussée ; 1 446 m² en R+1 ; 10 m² de kiosque) et une emprise au sol de 3 821 m² dont 162 m² d'auvent ;
- Un bâtiment à usage de restauration (le « Bâtiment B ») totalisant 450 m² de surface plancher ;
- Un bâtiment à usage de loisirs (le « Bâtiment C ») pour environ 800 m² de surface de plancher ;
- Et 250 places de stationnement.

Le foncier a été cédé au porteur de projet en septembre 2025 pour un montant de 349 600 € HT (390 391,70 € TTC). Ce prix correspondait à la charge foncière que l'opérateur était en mesure de supporter pour la réalisation de son projet. Ce montant est toutefois très inférieur aux dépenses engagées par l'EPFNA pour l'acquisition et la préparation du terrain en vue de sa rétrocession. Ces dépenses sont estimées à 2 782 687,57 €.

Ce niveau de dépenses s'explique notamment par l'ampleur des travaux de remise en état du site réalisés par l'EPFNA, rendus nécessaires par une importante pollution aux hydrocarbures ainsi que par la présence massive de déchets amiantés.

Les subventions perçues ou restant à percevoir par l'EPFNA sont estimées à 1 618 448,58 €. Après prise en compte de ces subventions, de la cession du foncier au porteur de projet et de la cession des fonciers résiduels à la Commune (117 m² de voirie communale) pour un montant de 750 000 € HT, le solde restant à la charge de l'opération s'élèverait à 64 638,99 €.

L'objet de la minoration est de prendre en charge ce reliquat, afin que la Commune n'ait plus à verser de fonds à l'EPFNA après l'acquisition des deux petites parcelles de voirie, dont la signature de l'acte de vente est prévue avant la fin de l'année 2026.

1.2 MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUEE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le montant de la minoration attribuée est de 100 000 € (cent mille euros).

Il s'agit d'un montant plafond au regard du bilan prévisionnel d'opération déficitaire. Ainsi, le Directeur général pourra mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction du solde financier définitif de la convention opérationnelle.

1.3 DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses prévisionnelles de l'EPFNA au titre de la convention ci-avant identifiée objet du projet s'élèvent à 2 782 687,57 € HT.

Bilan financier prévisionnel de la convention (au 30 juillet 2026) :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, ...)	203 918,42 €	Prix de cession VERTIGO	349 600,00 €
Etude	0,00 €	Subventions	1 618 448,58 €
Travaux de démolition et dépollution	2 529 002,39 €	Loyers	0,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance, etc.)	49 766,76 €	Reste à charge Collectivité	814 638,99 €
TOTAL	2 782 687,57 €	TOTAL	2 782 687,57 €

Par délibération n° n°CA-2019-73 du 24 septembre 2019, modifiée par la délibération n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a fixé la prise en charge maximale du financement par attribution d'une minoration foncière à hauteur de 80 % du déficit, ce dernier correspondant à la différence entre les recettes prévisionnelles et les dépenses engagées ou restantes à engager.

Le montant de la minoration foncière attribuée est de 100 000 € soit 12 % du reste à charge HT de la collectivité.

1.4 CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Calendrier prévisionnel de l'opération :

- Septembre 2025 : Cession du foncier au porteur de projet
- 4^{ème} trimestre 2026 : Cession du foncier à la Commune
- 2^{ème} semestre 2029 : Calcul du solde financier de la convention à l'issue de la période de suivi post-travaux et mobilisation de la minoration

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du calcul du reste à charge définitif de la collectivité garante après cession. Cette cession devra être approuvée par délibération de la Collectivité garante.

Conformément à l'article 1204 du code civil, la collectivité garante se porte-fort du respect par l'acquéreur des clauses de l'acte authentique de vente, dont le projet immobilier (destination du bien, projet, nombre de logements, leurs typologies, nombre de logements sociaux, etc.) et du calendrier de l'article 1.4 ci-dessus.

La minoration foncière votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit du porteur de projet quel qu'il soit (Collectivité ou opérateur), le Directeur Général de l'EPFNA, pourra décider d'imputer à la baisse le montant de la minoration foncière votée en fonction de l'équilibre général de l'opération et conformément à la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2019-73 du 24 septembre 2019, modifiée par la délibération n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020.

La collectivité s'engage et se porte fort d'informer l'EPFNA de toutes modifications du projet objet de la minoration.

En cas de non-réalisation du projet, conformément à l'acte authentique de vente et plus particulièrement à la clause anti-spéculative et à la clause de porte-fort, qui y seront insérées, pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA sera en droit de demander, dès qu'il en aura été notifié, des dommages et intérêts aux différents porte-fort indiqués soit dans le présent avenant ou soit dans l'acte authentique, ainsi que l'application de la clause anti-spéculative de l'acte authentique de vente.

Les autres dispositions de la convention de réalisation n° 86-22-067 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Châtelleraut
Représentée par sa Maire,

Anne-Florence BOURAT

Communauté d'agglomération de Grand
Châtelleraut
Représentée par son Président,

Cyril CIBERT

L'Etablissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financière, n° 202X/..... en date du

Annexe 1 : Convention de réalisation n° 86-22-067

Annexe 2 : Avenant n° 1 à la convention de réalisation n° 86-22-067

Conseil d'administration du 17 septembre 2026

Minoration foncière

Convention n°8622067

CHATELLERAULT – Reconversion de la friche de la S.T.A.R

Opération n°8622067001

Convention :

Commune d'intervention : CHATELLERAULT (86-Vienne)

EPCI : CA Grand Châtelleraut

Élu référent : Maire, Mme Anne-Florence BOURAT

Vote initial : 08/10/2020

Montant plafond : 3 000 000 €

Date prévue de fin de convention : 31/12/2026

Prix de revient HT estimé au 23/07/2026 : 815 000 € HT

Foncier concerné :



L'intervention de l'EPFNA porte sur les parcelles cadastrées **AW 318 et AW 319**, situées **Avenue d'Argenson** à Châtelleraut. Le site correspond à l'ancienne friche industrielle de la **S.T.A.R**, dont la maîtrise foncière est intervenue en 2019.

Une première phase de travaux a été réalisée par l'EPFNA avec le désamiantage, la démolition des superstructures et la préparation du site, réceptionnée en juillet 2021. Ces travaux avaient pour objectif de sécuriser le site et de permettre la poursuite des investigations environnementales.

Contexte :

Les études de pollution réalisées après les premiers travaux ont mis en évidence un impact potentiel hors site ainsi qu'un transfert de pollution vers des propriétés voisines et vers les eaux souterraines. Des échanges ont été engagés avec les services de l'État, l'ADEME et la DREAL afin d'étudier les conditions de traitement du site.

L'EPFNA a ensuite procédé à l'inertage des cuves et engagé des études complémentaires permettant l'élaboration d'un plan de gestion compatible avec le futur projet de reconversion.

Parallèlement, un opérateur s'est positionné pour développer sur le site un **complexe de loisirs**. La concrétisation de ce projet a permis le lancement des travaux de remise en état du site début 2025. Réalisés par l'entreprise Brézillon, ces travaux ont notamment reposé sur la dépollution sur site et le réemploi de matériaux régénérés. Ce caractère exemplaire a permis l'obtention d'un soutien financier significatif de l'ADEME au titre du Fonds Vert.

Le foncier destiné au projet a été cédé à l'opérateur en septembre 2025 et le complexe a ouvert ses portes en août dernier.

Caractéristiques du projet :

L'opération a permis la requalification d'une friche industrielle majeure située à l'entrée de ville et son recyclage dans le cadre d'un projet économique et de loisirs participant à l'attractivité du territoire.

Les travaux menés ont permis :

- la résorption d'une friche industrielle ;
- la gestion des problématiques environnementales complexes du site ;
- la reconversion du foncier pour accueillir un complexe de loisirs ;
- la valorisation de techniques de dépollution et de réemploi exemplaires.

Bilan prévisionnel du portage foncier (au 30 juillet 2026) :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, ...)	203 918,42 €	Prix de cession VERTIGO	349 600,00 €
Etude	0,00 €	Subventions	1 618 448,58 €
Travaux de démolition et dépollution	2 529 002,39 €	Loyers	0,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance, etc.)	49 766,76 €	Reste à charge Collectivité	814 638,99 €
TOTAL	2 782 687,57 €	TOTAL	2 782 687,57 €

Besoins en financement :

Lors des échanges préalables au lancement des travaux de dépollution, il a été convenu avec la Ville de Châtellerault que son reste à charge n'excéderait pas **750 000 €**. L'EPFNA s'est ainsi engagé à prendre à sa charge le différentiel entre le coût définitif de l'opération et ce montant plafond.

Le déficit actuellement estimé est de l'ordre de **65 000 €**, mais les dépenses liées au suivi de la pollution des eaux souterraines ne seront définitivement connues que dans plusieurs années. Pour sécuriser l'équilibre de l'opération et garantir l'absence de reste à charge pour la collectivité, le Comité d'engagement a proposé la mise en place d'une **minoration foncière de 100 000 €**.

Cette minoration a vocation à couvrir le déficit constaté ainsi que les éventuelles dépenses complémentaires à venir liées au suivi environnemental du site.

Proposition au Conseil d'administration :

Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration foncière d'un montant de 100 000 € sur l'opération de reconversion de la friche S.T.A.R à Châtellerault.

Cette minoration permettra :

- de respecter l'engagement pris auprès de la Ville de Châtellerault limitant son reste à charge à 750 000 € HT ;
- de couvrir le déficit estimé de l'opération ;
- d'anticiper les éventuelles dépenses complémentaires liées au suivi environnemental du site ;
- de finaliser l'opération sans reste à charge pour la collectivité.

Cette minoration sera intégrée par voie d'avenant à la convention n°8622067 afin d'être mobilisée lors de la cession définitive.

Annexes : Photos du site avant / après travaux EPFNA



Site de la Star à Châtellerault (86) avant le début des travaux



Photo du nouveau complexe avant ouverture



Bilan prévisionnel de l'intervention de l'EPFNA au 30/07/2026

Bilan Prévisionnel STAR	
Dépenses HT	
Acquisition	184 726,90 €
Frais de notaire	4 061,52 €
Frais d'agence	15 130,00 €
Avocat	9 344,34 €
Travaux	2 434 004,25 €
Protocole d'accord Travaux	94 998,14 €
Assurance	2 363,86 €
Impôts	37 736,00 €
Divers	322,56 €
Total	2 782 687,57 €
Recettes HT	
Subvention CD 86	100 000,00 €
Subvention ADEME	1 463 448,58 €
Subvention études	55 000,00 €
Cession VERTIGO	349 600,00 €
Cession collectivité	750 000,00 €
Total	2 718 048,58 €
TOTAL GENERAL	64 638,99 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **CA-2026-054**

Attribution d'une minoration SRU à MARTILLAC (33) opération 9/11 Avenue Charles De Gaulle

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

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

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

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

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

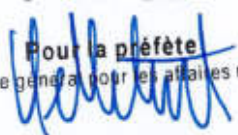
Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

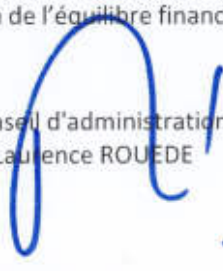
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 55 000 €, dans le cadre de la convention n°33-23-111, pour l'opération n°3323111001, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **06 OCT. 2026**

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE


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

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 055

Attribution d'une minoration SRU à CANEJAN (33) opération Chemin des Peyreres

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

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

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

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

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

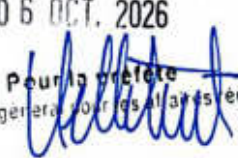
Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 200 000 €, dans le cadre de la convention n°33-18-059, pour l'opération n°3318059001, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE


Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Attribution de minoration SRU

1. La minoration SRU

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

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

2. Nouvelles demandes de minoration SRU

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

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

- 1) Attribution d'une minoration SRU à MARTILLAC (33) opération 9/11 Avenue Charles De Gaulle
- 2) Attribution d'une minoration SRU à CREON (33) opération Cafe de la paix et rue de la Gare
- 3) Attribution d'une minoration SRU à CANEJAN (33) opération Chemin des Peyreres
- 4) Attribution d'une minoration SRU à TONNEINS (47) opération Redynamisation du centre bourg Place Jean Jaures

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
MARTILLAC N°3323111	9/11 Avenue Charles De Gaulle n°3323111001	Réalisation de 11 logements en BRS	55 000 €	55 000 €	0 €	55 000 €
CREON N°3317058	Cafe de la paix et rue de la Gare n°3317058001	Réalisation de 22 LLS	90 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU, 104 000 € minoration fonds propres)	26 856,38 €	414 000 €
CANEJAN N°3318059	Chemin des Peyreres n°3318059001	Réalisation de 41 logements dont 20 LLS en renouvellement urbain	200 000 €	200 000 €	0 €	200 000 €
TONNEINS 4718142	Redynamisation du centre bourg Place Jean Jaures n°4718142002	Réalisation de 9 logements conventionnés Anah	45 000 €	45 000 €	56 915,80 €	45 000 €
Total minoration SRU attribuées au CA du 17/09/2026			390 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 17/09/2026 <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025 jusqu'en 31/12/25)</i>			4 364 768.75 €			

Formulaire – FICHE MINORATION SRU

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro de projet : 141401 **Titre du projet :** CANEJAN-DENSIFICATION ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT-CHEMIN DES PEYRERES

PORTEUR DE PROJET

Nom du porteur de projet : Marignan

☒ Maître d'ouvrage (MOA) ☐ Co-maître d'ouvrage (co-MOA)

Bailleur social destinataire : Gironde Habitat

Date échéance promesse de vente : 30/10/2027

LOCALISATION DU PROJET

Code Insee : 33090

Adresse du projet : 22 chemin des Peyrères et 4-6 avenue Salvador Allende

Statut de la commune : ☒ Déficitaire ☐ Carencée ☐ Engagée dans un CMS

☒ Commune en zone tendue ☐ Projet situé dans une ZAC

Nature du foncier : Zone UA en périmètre d'OAP.

Plan de situation :



FONCIER EPFNA

Foncier maîtrisé par l'EPFNA : ☒ Oui ☐ Non

Préemption : ☒ Oui ☐ Non Si oui, délégation : ☐ Préfet ou ☒ Commune **DUP :** ☐ Oui ☒ Non

Référence convention EPFNA	Date d'échéance
3318059	30/11/2026

Collectivité garante : Canéjan

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Date de démarrage – 1 ^{ère} acquisition	Date de livraison – fin de portage
12/12/2018	30/10/2027

DÉTAIL DU PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Logements sociaux — Logements individuels

Typo	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	BRS	ULS	Anah
T2	0	0	0	0	0	0	0

T3	0	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0	0

Logements sociaux — Logements collectifs

Typo	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	BRS	ULS	Anah
T1	0	0	0	0	0	0	0
T2	6	5	0	0	0	0	0
T3	4	5	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0	0

SDP totale logements sociaux (m²)

1243

Logements libres — Logements individuels

Typo	Nombre
T2	0
T3	0
T4	0
T5	0

Logements libres — Logements collectifs

Typo	Nombre
T1	0
T2	10
T3	10
T4	1
T5	0

SDP totale logements libres (m²)

1225

Si les typologies ne sont pas connues, remplir ce tableau :

Type	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	BRS	ULS	Anah	Total
Nombre logements sociaux individuels	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre logements sociaux collectifs	10	10	0	0	0	0	0	0

Type	Total
Nombre logements libres individuels	0
Nombre logements libres collectifs	21

Autres locaux

Type	SDP (m²)
Commerce	0
Bureaux	0
Autre	0

PRÉSENTATION DU PROJET

Opération en acquisition-amélioration (réhabilitation) : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le nombre de logements : 0

Opération de reconstitution de l'offre (ANRU) : ☐ Oui ☒ Non

Contexte et historique du projet :

Dans le secteur centre-bourg, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des biens cadastrés AO n° 14, 97, 98, 99 et 100. Les parcelles AO n°97 et AO n°100 situées avenue Salvador Allende ont été acquises par l'EPFNA le 12 décembre 2018 à 298 600 €. Les parcelles AO n°14-98-99 situées 22 chemin des Peyrères ont été acquises par l'EPFNA le 26 janvier 2021 à 450 000 €.

Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé fin 2024 sur ce site. Ce dernier a reçu 17 candidatures, parmi lesquelles 3 candidats ont été retenus pour le lancement de la phase 2.

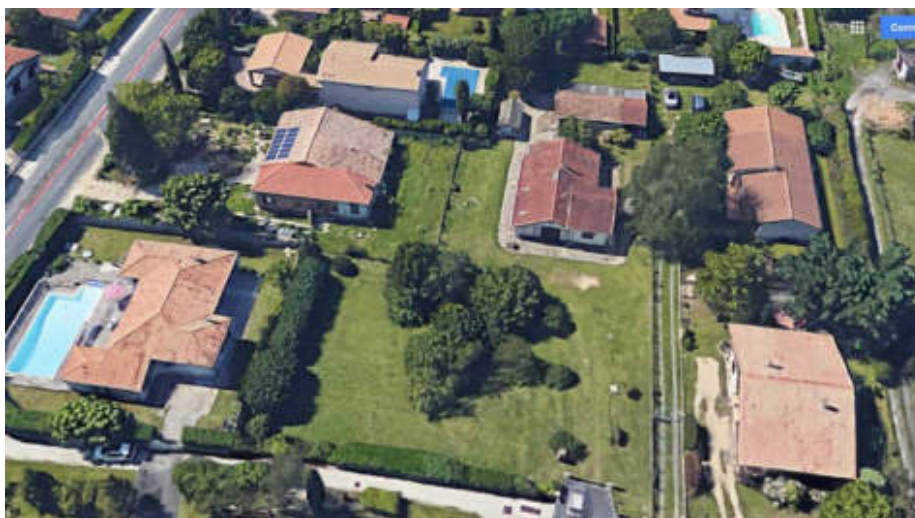
Ces biens seront cédés à l'opérateur retenu par la commune afin de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux. Une révision du PLU est en cours, afin de définir les orientations sur ce secteur et de pouvoir céder le foncier à un opérateur d'ici fin 2026, échéance de la convention.

Dans le cadre du lancement de la phase 2, les études suivantes ont été lancées : un diagnostic avant travaux afin d'estimer le coût des démolitions et du traitement de l'amiante, un relevé topographique, un relevé des arbres et un relevé périmétrique.

Après réception des offres et auditions des candidats retenus en phase 2, la commune a retenu Marignan pour poursuivre la négociation exclusive sur ce projet.

La PSV a été signée le 05/05/2026.

Photos du site :



Plan de masse :



Esquisses et insertions :



OPTIMISATION DU FONCIER

Situé en bordure du centre-bourg, à l'articulation de l'axe de desserte nord-sud du Chemin Salvador Allende, le secteur bénéficie d'une localisation stratégique en proximité immédiate de la mairie, des équipements publics et des espaces de services, ce qui lui confère une bonne accessibilité.

Le projet s'inscrit dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont il respecte les prescriptions et ambitionne d'incarner pleinement l'esprit. Il propose une densification mesurée mais affirmée sur les franges principales du site. Cette approche répond aux besoins actuels en logements tout en anticipant les évolutions futures de la commune dans une perspective de développement durable.

PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS QUALITATIFS ET ENVIRONNEMENTAUX

Le projet intègre plusieurs dimensions environnementales dès la conception. Les espaces verts sont valorisés en périphérie et en cœur d'opération, tandis que l'imperméabilisation des sols est réduite au minimum, notamment par le recours à des places de stationnement en dalles engazonnées et par le maintien de surfaces en pleine terre afin de préserver des îlots de fraîcheur.

Les bâtiments seront conçus selon une approche bioclimatique, limitant les besoins énergétiques par la conception architecturale elle-même. Les matériaux retenus favorisent l'économie circulaire et les circuits courts, dans une logique de construction durable et sobre en ressources.

BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL (HT ET TTC)

Fonds vert : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Aides de l'Etat : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Aides départementales : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Aides régionales : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Subvention communale : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Minoration fonds propres : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Bilan EPF :

Dépenses	Montant HT
Acquisition foncière & frais complémentaire (notaire, agence, huissiers, géomètre, études)	775001,12
Mise en état du bien (diagnostics, travaux, espaces verts, sécurisation, MOE)	11660,3
Frais de portage (Taxe foncières, assurance)	18289,84

Recettes	Montant HT
Revente parcelle	760000

Bilan Opérateur :

Dépenses	Montant HT
Acquisition foncier	760000

Mise en état (VRD, stationnement, espace verts, démolition, désamiantage, dépollution)	457200
Bâti (construction logement)	3428052
Honoraire (MOE, architecte, assurance, gestion, commercialisation, frais fi)	1577988

Recettes	Montant HT
Prix de vente final estimé (cas VEFA)	6854810

Montant SRU :

Montant SRU existant	0
Demande de mobilisation du fonds SRU nouvelle ou supplémentaire	200000

Reste à charge communal :

Reste à charge	0
----------------	---

EXPLICATION DU DÉFICIT D'OPÉRATION

Dans le cadre de la PSV, il a été convenu que Marignan prenne en charge le diagnostic archéologique.

Afin de pouvoir signer la convention avec l'INRAP et réaliser ce diagnostic, Marignan a besoin d'une attestation du propriétaire confirmant l'emplacement des réseaux et leur déraccordement.

Par conséquent, une étude de détection doit être réalisée puis le déraccordement effectué. Ces prestations, non estimées pour l'instant, vont augmenter le reste à charge communal.

Par ailleurs, Marignan nous a alertés sur le risque d'installation d'espèces protégées d'ici le démarrage des travaux et nous a demandé de faire le nécessaire pour s'en prémunir. En l'état, la commune ne souhaite pas engager de dépenses pour ne pas alourdir son reste à charge faisant peser le risque de retarder le projet.

A ce jour, aucune minoration SRU n'a été sollicitée sur ce projet. L'attribution d'une minoration de 200 000 € au titre des 20 logements sociaux, sans prendre en compte le bonus pour les logements PLAI, permettrait de couvrir les futures dépenses sans augmenter le reste à charge communal existant (environ 45 000 €), tout en permettant une avancée fiable du projet.

Date de présentation en commission-cession : 17/07/2026

Avis de la commission-cession :

☒ Favorable ☐ Défavorable

Date de présentation en comité technique : 07/09/2026

Date de présentation en conseil d'administration : 17/09/2026

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 056

Attribution d'une minoration SRU à TONNEINS (47) opération Redynamisation du centre bourg Place Jean Jaures

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 45 000 €, dans le cadre de la convention n°47-18-142, pour l'opération n°4718142002, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026

Laurence ROUEDE


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

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général**Attribution de minoration SRU****1. La minoration SRU**

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

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

2. Nouvelles demandes de minoration SRU

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

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

- 1) Attribution d'une minoration SRU à MARTILLAC (33) opération 9/11 Avenue Charles De Gaulle
- 2) Attribution d'une minoration SRU à CREON (33) opération Cafe de la paix et rue de la Gare
- 3) Attribution d'une minoration SRU à CANEJAN (33) opération Chemin des Peyreres
- 4) Attribution d'une minoration SRU à TONNEINS (47) opération Redynamisation du centre bourg Place Jean Jaures

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
MARTILLAC N°3323111	9/11 Avenue Charles De Gaulle n°3323111001	Réalisation de 11 logements en BRS	55 000 €	55 000 €	0 €	55 000 €
CREON N°3317058	Cafe de la paix et rue de la Gare n°3317058001	Réalisation de 22 LLS	90 000 €	414 000 € (310 000 € minoration SRU, 104 000 € minoration fonds propres)	26 856,38 €	414 000 €
CANEJAN N°3318059	Chemin des Peyreres n°3318059001	Réalisation de 41 logements dont 20 LLS en renouvellement urbain	200 000 €	200 000 €	0 €	200 000 €
TONNEINS 4718142	Redynamisation du centre bourg Place Jean Jaures n°4718142002	Réalisation de 9 logements conventionnés Anah	45 000 €	45 000 €	56 915,80 €	45 000 €
Total minorations SRU attribuées au CA du 17/09/2026			390 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 17/09/2026 <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025 jusqu'en 31/12/25)</i>			4 364 768.75 €			

Formulaire – FICHE MINORATION SRU

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro de projet : 154402 **Titre du projet :** TONNEINS-OP2_REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG-PLACE JEAN JAURES (AL494 & 496)

PORTEUR DE PROJET

Nom du porteur de projet : M. Philippe DUTHEIL et M. Sylvain GRUELLES ou toute entité qui s'y substituerait

☒ Maître d'ouvrage (MOA) ☐ Co-maître d'ouvrage (co-MOA)

LOCALISATION DU PROJET

Code Insee : 47310

Adresse du projet : 5 et 6 place Jean Jaurès

Statut de la commune : ☒ Déficitaire ☐ Carencée ☐ Engagée dans un CMS

☐ Commune en zone tendue ☐ Projet situé dans une ZAC

Nature du foncier : Friche commerciale

Photo aérienne et plan de situation :



FONCIER EPFNA

Foncier maîtrisé par l'EPFNA : ☒ Oui ☐ Non

Préemption : ☐ Oui ☒ Non Si oui, délégation : ☐ Préfet ou ☐ Commune **DUP :** ☐ Oui ☒ Non

Référence convention EPFNA	Date d'échéance
4718142	31/12/2026

Collectivité garante : Tonneins

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Date de démarrage (1ère acquisition)	Date de fin de portage
27/02/2020	15/12/2026

DÉTAIL DU PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Logements sociaux — Logements individuels

Typo	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	BRS	ULS	Anah
T2	0	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0	0

Logements sociaux — Logements collectifs

Typo	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	BRS	ULS	Anah
T1	0	0	0	0	0	0	1
T2	0	0	0	0	0	0	4
T3	0	0	0	0	0	0	4
T4	0	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0	0

SDP totale logements sociaux (m²)

451,62

Logements libres — Logements individuels

Typo	Nombre
T2	0
T3	0
T4	0

Logements libres — Logements collectifs

Typo	Nombre
T2	0
T3	0
T4	0

SDP totale logements libres (m²)

0

Autres locaux

Type	SDP (m²)
Commerce	78,13
Bureaux	0
Autre	0

PRÉSENTATION DU PROJET

Opération en acquisition-amélioration (réhabilitation) : ☒ Oui ☐ Non. Si oui, indiquer le nombre de logements : 9

Opération de reconstitution de l'offre (ANRU) : ☐ Oui ☒ Non

Contexte et historique du projet :

La commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA ont signé le 14 janvier 2019 une convention relative à la redynamisation du centre ancien. En 2020, à la suite de la participation de la commune au programme "Réinventons nos Cœurs de Ville", la collectivité a sollicité l'EPFNA pour parvenir à la maîtrise foncière d'un immeuble mixte vacant, auparavant occupé par un magasin GITEM au rez-de-chaussée. Le bien a été acquis à l'amiable en 2020.

Le porteur de projet (SEM 47) a été rencontré début avril 2022. Il a par la suite évoqué les difficultés rencontrées sur ce projet, les parties prenantes s'étant toutes désengagées à la suite de la crise sanitaire. La SEM 47 a travaillé sur une alternative mais n'a finalement pas donné suite.

Un possible rachat a également été discuté avec Kyanéos qui a réalisé de premières esquisses, avant d'abandonner le projet.

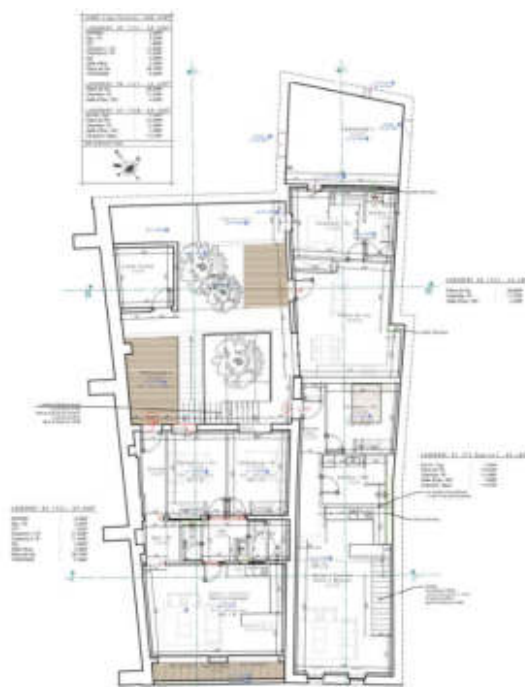
Au début du 2ème trimestre 2026, un opérateur portant des projets de logements conventionnés ANAH s'est montré intéressé par le site. L'opérateur travaille sur un projet de réhabilitation du bien comprenant au maximum 9 logements conventionnés ANAH. En outre, deux locaux commerciaux seraient réhabilités au rez-

de-chaussée.

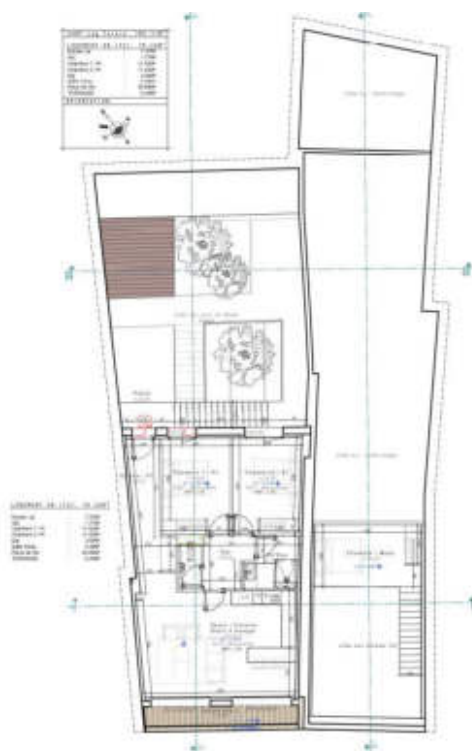
Plan de masse :



Plan R+1



Plan R+2



Plan R+3

OPTIMISATION DU FONCIER

Dans le cadre de ce projet de réhabilitation, l'emprise foncière sera inchangée. En effet, l'ancien site commercial recouvrait déjà la majorité de la surface parcellaire disponible.

PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS QUALITATIFS ET ENVIRONNEMENTAUX

La réhabilitation de la friche commerciale permet de ne pas engendrer une consommation foncière supplémentaire et de réduire l'impact environnemental du projet.

BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL (HT ET TTC)

Fonds vert : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Aides de l'Etat : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Aides départementales : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Aides régionales : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Subvention communale : ☒ Oui ☐ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 40000

Minoration fonds propres : ☐ Oui ☒ Non. Si oui, indiquer le montant en €/HT : 0

Bilan EPF :

Dépenses	Montant HT
Acquisition foncière & frais complémentaire (notaire, agence, huissiers, géomètre, études)	252824,7
Mise en état du bien (diagnostics, travaux, espaces verts, sécurisation, MOE)	1700,22
Frais de portage (Taxe foncières, assurance)	37290,88

Recettes	Montant HT
Revente parcelle	190000

Bilan Opérateur :

Dépenses	Montant HT
Acquisition foncier	190000
Mise en état	678081

Montant SRU :

Montant SRU existant	0
Demande de mobilisation du fonds SRU nouvelle ou supplémentaire	45000

Reste à charge communal si minoration :

Reste à charge	56915,8
----------------	---------

EXPLICATION DU DÉFICIT D'OPÉRATION

L'opérateur estime ses coûts de travaux à 646 000 € hors frais de désamiantage, estimés à 32 081 € HT. Au vu de ce bilan prévisionnel, l'opérateur a proposé d'acquérir l'ancien GITEM au prix de 150 000 €, ce qui laisserait un reste à charge de 141 915,80 € HT pour la commune.

À la suite de négociations, l'opérateur a revu son offre à la hausse de 45 000 € et propose désormais un prix de 190 000 €.

Le protocole SRU permet de mobiliser 5 000 € par logement conventionné Anah. Cette mobilisation permettrait d'abaisser le reste à charge communal à 61 915,8 €.

Date de présentation en commission-cession : 10/07/2026

Avis de la commission-cession :

☒ Favorable ☐ Défavorable

Date de présentation en comité technique : 07/09/2026

Date de présentation en conseil d'administration : 17/09/2026

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026-057

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

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- Approuve la suppression des aides octroyées dans le cadre de l'enveloppe 1 (SRU / Zone tendue), pour un montant de 730 000 €, aux projets suivants et autorise le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux concernés les avenants aux conventions relatives à l'octroi de l'aide financière permettant de résilier lesdites conventions :

Dpt	Commune	Bailleur	Adresse	Nb LLS	Aide attribuée
16	Angoulême	Logélia Charente	Rue Denis Papin	6	60 000 €
17	Saujon	Habitat 17	Cours Victor Hugo	10	100 000 €
17	Vaux-sur-Mer	Noalis	Rue des Violettes	10	100 000 €
33	Bordeaux	Domofrance	42 rue Du Hamel	8	80 000 €
33	Bouliac	Mésolia	Domaine de Palinois	20	200 000 €
33	St-Médard-en-Jalles	Gironde Habitat	Avenue Montaigne	19	190 000 €
TOTAL				73	730 000 €

- Approuve la suppression de l'aide octroyée dans le cadre de l'enveloppe 2 (Zone détendue / Fonciers EPFNA), pour un montant de 60 000 €, au projet suivant :

Dpt	Commune	Bailleur	Adresse	Nb LLS	Aide attribuée
47	Sainte-Livrade-sur-Lot	Domofrance	3 et 5 rue Eulalie Bonnal	6	60 000 €

- Approuve la demande préfectorale en date du 23 juillet 2026, pour l'opération mentionnée ci-après, visant à déroger au principe de fournir exclusivement la copie de l'acte d'acquisition du foncier par le bailleur social et autorise le Directeur général de l'EPFNA à signer avec le bailleur social concerné un avenant à la convention relative à l'octroi de l'aide financière permettant d'inclure le bail à construction dans les justificatifs à produire :

Dpt	Commune	Bailleur	Adresse	Nb LLS	Aide attribuée
17	St-Georges-de-Didonne	Domofrance	Chemin de Margite	46	460 000 €

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

06 OCT. 2026

Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

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

Par délibération n°CA-2024-009 en date du 14 mars 2024, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé le principe d'une mobilisation exceptionnelle du fonds SRU de l'EPFNA sur les années 2024-2025 pour la production de logement social dans un contexte de crise. Dans le prolongement, l'Etat et l'EPFNA ont signé une convention de coopération le 12 avril 2024, suivie d'un premier avenant le 28 octobre 2024 puis d'un second le 8 octobre 2025, fixant les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

Le dispositif prévoit ainsi deux enveloppes financières distinctes :

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

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

A l'issue de ses séances du 9 octobre 2024, du 29 novembre 2024, du 13 mars 2025, du 19 juin 2025 et du 2 octobre 2025, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé l'octroi d'un volume d'aide globale d'environ 11,72 M€ au profit de 57 opérations susceptibles de créer 1 645 logements sociaux au total.

POINT D'ETAPE SUR LA MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF

Pour rappel, la date limite de démarrage des chantiers de construction était fixée au 31 décembre 2025 pour pouvoir bénéficier de l'aide, ce qui permet désormais d'avoir une vision assez précise du taux d'exécution.

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

Nb d'opérations retenues en Conseil d'administration	48
Nb de logements locatifs sociaux aidés	1 199
Montant d'aide total	9 865 776 €
Nb de départements concernés	6
Nb de bailleurs sociaux aidés	18

A ce stade, les bailleurs ont confirmé le démarrage de 41 chantiers (soit l'équivalent de 1 083 LLS) en transmettant à l'EPFNA pour chaque opération une demande de versement d'acompte. D'un point de vue financier, les 41 chantiers démarrés représentent une aide globale de 8 705 776 €.

L'EPFNA a d'ores-et-déjà versé 37 acomptes aux bailleurs, soit un montant d'un peu plus de 5,7 M€.

Sur les 7 projets non démarrés, 2 d'entre eux bénéficient d'une dérogation pour repousser d'un an la date limite de démarrage du chantier, soit au 31 décembre 2026. Pour autant, l'un de ces 2 projets ne pourra pas respecter cette obligation. Au final, 6 dossiers sortent donc du dispositif du fait d'un démarrage de chantier de construction hors délai. Il est donc proposé au Conseil d'administration d'**annuler ces 6 aides** afin de pouvoir les réintégrer dans le Fonds SRU usuel :

Dpt	Commune	Bailleur	Adresse	Nb LLS	Aide attribuée	Dérogation pour un démarrage avant le 31/12/2026	Proposition d'annulation de l'aide
16	Angoulême	Logélia Charente	Rue Denis Papin	6	60 000 €	Oui Délib. n° CA-2025-072 du 02/10/2025	Oui
17	Saujon	Habitat 17	Cours Victor Hugo	10	100 000 €	Non	Oui
17	Vaux-sur-Mer	Noalis	Rue des Violettes	10	100 000 €	Non	Oui
33	Bordeaux	Domofrance	42 rue Du Hamel	8	80 000 €	Non	Oui
33	Bouliac	Mésolia	Domaine de Palinois	20	200 000 €	Non	Oui
33	La Teste-de-Buch	Gironde Habitat	Route de Cazaux - "Hippodrome 2" (FJT)	43	430 000 €	Oui Délib. n° CA-2025-072 du 02/10/2025	Non
33	St-Médard-en-Jalles	Gironde Habitat	Avenue Montaigne	19	190 000 €	Non	Oui
TOTAL				73	1 160 000 €		

Cas spécifique - Demande de dérogation : Bien que les travaux aient commencé dans les temps, la demande de versement d'acompte formulée par le bailleur social Domofrance pour son projet de Saint-Georges-de-Didonne (17) est aujourd'hui bloquée pour une raison contractuelle.

Dpt	Commune	Bailleur	Adresse	Nb LLS	Aide attribuée
17	St-Georges-de-Didonne	Domofrance	Chemin de Margite	46	460 000 €

En effet, Domofrance n'est pas en mesure de fournir la copie de l'acte d'acquisition du foncier prévue dans la convention relative à l'octroi de l'aide financière. Cette situation s'explique par le fait que le bailleur social s'est rendu propriétaire d'une partie seulement du foncier objet de la présente aide et a signé un bail à construction avec la commune de Saint-Georges-de-Didonne sur la partie restante. Cependant, ce montage n'avait pas été expliqué par le bailleur lors du dépôt de sa demande d'aide et n'avait donc pas été intégré dans la convention susvisée. Informés du sujet, les services de l'Etat se sont rapprochés du préfet de département qui a transmis à l'EPFNA une demande de dérogation pour maintenir le bénéfice de l'aide au profit du bailleur.

Il est donc proposé de signer avec le bailleur un avenant à la convention relative à l'octroi de l'aide financière permettant d'inclure le bail à construction dans les justificatifs à produire.

2) Opérations dans l'OIN Bordeaux-Euratlantique

Nb d'opérations retenues en Conseil d'administration	5
Nb de logements locatifs sociaux aidés	261
Montant d'aide total	1 305 000 €
Nb de bailleurs sociaux aidés	3

Pour ces 5 opérations, tous les chantiers ont démarré dans le délai prévu et l'EPFNA a pu verser les acomptes, soit 1 044 000 €.

3) Opérations sur communes en zone détendue (fonciers EPFNA)

Nb d'opérations retenues en Conseil d'administration	4
Nb de logements locatifs sociaux aidés	57
Montant d'aide total	550 000 €
Nb de départements concernés	3
Nb de bailleurs sociaux aidés	4

Seuls les chantiers de Saint-Agnant (17), Tulle (19) et Fourques-sur-Garonne (47) ont démarré avant le 31 décembre 2025. Ces 3 projets représentent 51 logements sociaux et un volume d'aide de 490 000 €.

A ce stade, les projets de Tulle et Saint-Agnant ont déjà perçu l'aide octroyée soit un total de 410 000 €. L'aide pour le projet de Fourques-sur-Garonne devrait être mobilisée à la fin de cette année avec la cession du foncier au bailleur Habitatlys.

Pas encore démarré, le projet de Sainte-Livrade-sur-Lot ne pourra, en revanche, pas bénéficier de l'aide :

Dpt	Commune	Bailleur	Adresse	Nb LLS	Aide attribuée
47	Sainte-Livrade-sur-Lot	Domofrance	3 et 5 rue Eulalie Bonnal	6	60 000 €

Il est donc proposé au Conseil d'administration d'**annuler cette aide** afin de pouvoir la réintégrer dans le Fonds SRU usuel.

TABLEAU FINANCIER RECAPITULATIF

		Bénéficiaires	Engagement financier maximum	Montants déjà attribués par le CA	Evolutions proposées au CA du 17/09/2026 (aides annulées)	Montant total prévisionnel
Enveloppe 1	SRU / Zone tendue	Bailleurs sociaux	10 240 000 €	9 865 776 €	- 730 000 €	9 135 776 €
	OIN [5 M€ max]			1 305 000 €	- €	1 305 000 €
Sous-total Enveloppe 1				11 170 776 €	- 730 000 €	10 440 776 €
Enveloppe 2	Zone détendue (Fonciers EPFNA)	Communes	1 500 000 €	550 000 €	- 60 000 €	490 000 €
TOTAL GENERAL			11 740 000 €	11 720 776 €	- 790 000 €	10 930 776 €

Perspectives d'utilisation du Fonds SRU : un nouveau cadre d'intervention pour 2026-2028

Au-delà du bilan positif du dispositif exceptionnel 2024-2025, marqué par la mobilisation de quasiment 11 M€ au profit de 51 opérations représentant 1 566 logements sociaux, les perspectives d'action de l'EPFNA ont été renforcées par le nouveau protocole de coopération État-EPFNA approuvé par le Conseil d'administration le 5 mars 2026 et signé le 18 mars 2026.

Ce protocole, applicable pour la période 2026-2028, élargit le champ d'intervention du fonds SRU à l'ensemble des communes soumises à la loi SRU ainsi qu'aux communes situées en zone tendue, instaure des règles d'attribution des minorations plus lisibles et renforce la gouvernance partenariale avec les services de l'État. Il conforte également le rôle de l'EPFNA comme acteur régional de référence pour la mobilisation foncière en faveur du logement social, tout en développant de nouveaux outils d'ingénierie, d'études et de suivi destinés à accélérer l'émergence et la réalisation des opérations de logements sociaux.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 058

Approbation du dispositif relatif aux abandons de projets relevant du droit de préemption urbain de l'État en communes carencées SRU

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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, et modifié par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE le dispositif relatif aux abandons de projets relevant du droit de préemption urbain de l'Etat en communes carencées SRU et décide que la Conseil d'administration prendra, sur sollicitation, une délibération après avoir recueilli l'avis du préfet de région.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Approbation du dispositif relatif aux abandons de projets relevant du droit de préemption urbain de l'État en communes carencées SRU

Il est proposé au Conseil d'administration d'approuver le dispositif décrit ci-dessous, selon lequel toute décision d'abandon d'un projet initialement prévu dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain de l'État en commune carencée au titre de l'article 55 de la loi SRU sera présentée au Conseil d'administration pour remise en vente du bien.

Contexte

L'EPFNA intervient par délégation du droit de préemption urbain (DPU) de l'État dans les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU, en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme et dans le cadre de protocoles d'intervention et de conventions tripartites conclus avec l'État et les communes concernées. Ces interventions visent la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

Traditionnellement, l'avis exprès du préfet est recueilli préalablement à toute cession de bien, sur présentation d'un projet de logement.

Dans un certain nombre de cas, le projet initialement envisagé dans le cadre d'une préemption ne peut pas aboutir, en raison notamment de l'échec des discussions avec un opérateur, de l'évolution du contexte local ou d'une non-faisabilité technique ou financière. Dans une telle hypothèse, l'EPFNA est conduit à s'interroger sur les modalités de cession à un tiers du foncier ainsi acquis, une fois purgé le droit de rétrocession de l'ancien propriétaire et de l'acquéreur évincé. Après étude de plusieurs modalités de cession, il est apparu que le recours à la vente notariale interactive et la vente aux enchères via AGORASTORE sont les plus transparentes et sécurisées.

Analyse juridique

Afin de sécuriser ses pratiques, l'EPFNA a sollicité une note juridique auprès du cabinet Pintat Avocats (note du 16 mars 2026), dont il ressort notamment :

- aucune disposition législative ou réglementaire ne régit spécifiquement les modalités de revente à un tiers d'un bien acquis par préemption ; par analogie avec les cessions du domaine privé de l'État, le recours à une procédure de vente par adjudication (Vente Notariale Interactive, AGORASTORE) apparaît régulier, y

compris pour des biens acquis par délégation du DPU État, sous réserve du respect du principe d'égalité de traitement des candidats et d'un prix raisonnablement en rapport avec la valeur vénale du bien ;

- les conventions tripartites conclus avec l'État et les communes, dans le cadre de la mise en œuvre de la loi SRU, prévoient que l'EPFNA cède le foncier acquis par préemption à un opérateur avec l'accord de la commune et en informe l'État : ces stipulations constituent des obligations contractuelles à la charge de l'EPFNA ;
- une convention ayant été conclue entre l'Etat et l'EPFNA pour l'acquisition de biens dont l'aliénation est envisagée, une décision sur cette cession doit être vue comme exécutoire de plein droit et ne nécessitant par l'accord du préfet.
- le droit d'information prévu au bénéfice de l'Etat apparaît respecté dès lors que les instances décisionnelles de l'EPFNA - auxquelles siège un représentant de l'Etat - ont pris position.

Il ressort de cette analyse que la sécurisation des opérations de cession de foncier issue de projets abandonnés repose sur la formalisation d'une décision du Conseil d'Administration de l'EPFNA d'abandon motivé du projet. Toutefois, cette délibération ne pourra intervenir qu'après avis du préfet de région.

Dispositif proposée

Afin de sécuriser juridiquement les opérations de cession de foncier issus de projets abandonnés, tout en tenant compte de la position exprimée par les services de l'État sur la nécessité de leur accord préalable, le directeur général propose de soumettre à décision motivée du Conseil d'administration :

- acter l'abandon du projet initialement prévu dans le cadre d'une préemption en commune carencée
- revente du bien à un tiers en ayant recours, prioritairement, à la vente notariale Interactive hébergée par notre notaire, l'étude SYAGE à Bordeaux, ou à l'adjudication via la plateforme AGORASTORE

Ce dispositif permet de garantir un examen formalisé et documenté de la décision d'abandon de projet et de la cession consécutive du foncier, sécurisant ainsi juridiquement l'action de l'établissement sans remettre en cause la mise en œuvre du droit de préemption urbain délégué par arrêté préfectoral.

Une délibération en ce sens vous est donc proposée.

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

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 059

Différé de paiement – Commune de Jarnages (23)

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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur approuvé dans sa dernière version par le conseil d'administration par la délibération n°CA-2026-015 du 05 mars 2026, publiées au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2026-076 du 10 mars 2026,

Vu la convention opérationnelle n°23-19-056 signée le 28/05/2019 entre l'EPFNA, la commune de Jarnages, la communauté de communes Creuse Confluence et l'EPFNA et modifiée par un avenant n°1 signé le 01/07/2020.

Vu le courrier du 26 mars 2026 de la Commune de Jarnages, ci-annexé, sollicitant un fractionnement du règlement de l'acquisition sur deux exercices comptables,

Vu le rapport du Directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- AUTORISE le Directeur général à mettre en place un paiement différé avec la Commune de Jarnages avec paiement de la première échéance à l'acte en 2026 et de la deuxième et dernière échéance en 2027 ;
- AUTORISE le Directeur Général à effectuer l'ensemble des démarches nécessaires à la mise en œuvre de cet étalement ;

La présidente du conseil d'administration, le 17 septembre 2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Différé de paiement – Commune de Jarnages (23)

L'EPFNA, la commune de Jarnages et la communauté de communes Creuse Confluence ont signé le 28/05/2019 une convention opérationnelle n° 23-19-056 relative à la pérennisation de l'offre de logements locatifs en cœur de bourg.

L'EPFNA a procédé à l'acquisition de la parcelle B n° 300 le 10/06/2020, cette acquisition correspond au projet n°2 de la convention initiale.

En prévision de l'échéance de la convention opérationnelle, la commune a sollicité l'EPFNA afin de rétrocéder ce foncier à une SCI au montant du stock porté par l'EPFNA.

Cette cession n'ayant pu aboutir et conformément à la convention opérationnelle, la Commune est tenue de racheter les biens acquis par l'EPFNA.

Une analyse financière rapide de la commune de Jarnages, laisse apparaître une situation financière très fragile qui ne permet pas à la commune de payer en un exercice l'acquisition de ce bien.

Par courrier en date du 26 mars 2026, la Commune n'ayant pas inscrit ce rachat à son budget et ne pouvant pas supporter la charge en un exercice, a sollicité la mise en place d'un différé de paiement en deux exercices dont les modalités sont les suivantes :

- Un paiement de 50 % à la signature de l'acte en 2026 ;
- Le solde en 2027.

Il est demandé au Conseil d'administration de se prononcer sur le rachat de la parcelle cadastrée B n°300 par la Commune de Jarnages avec la mise en place d'un paiement différé en deux exercices soit 2026 et 2027.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 060

Prise en charge sur fonds propres du stock des opérations n°1714006-007; n°1714051-004 et 011;
n°1718092-001; n°1721098-001 ; n°1715057-001 et 1716022-001

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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu la convention opérationnelle n°17-14-006 signée le 12 aout 2014 avec la commune de Royan et portant sur la maîtrise foncière d'emprises « multisites » et de ses avenants,

Vu la convention opérationnelle n°17-14-051 signée le 11 mai 2015 avec la commune de Saujon portant sur la production de logement social et de ses avenants,

Vu la convention opérationnelle n°17-15-057 signée le 18 décembre 2015 avec la commune de l'Île d'Aix portant sur la maîtrise foncière du centre d'hébergement Armand Fallières et de ses avenants,

Vu la convention opérationnelle n°17-16-022 signée le 09 août 2016 avec la commune de Thaire portant sur l'action foncière pour la revitalisation du centre bourg

Vu la convention opérationnelle n°17-18-092 signée le 30 juillet 2018 avec la commune de Médis portant sur la restructuration et densification du centre-bourg,

Vu la convention opérationnelle n°17-21-098 signée le 22 décembre 2021 avec la commune de Floirac portant sur le village intergénérationnel de Floirac,

Vu les conditions de délais échus d'émission des factures d'apurement prévues dans les actes de vente,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ACTE l'impossibilité de refacturation aux collectivités concernées des dépenses listées dans le présent rapport en raison de l'expiration des délais contractuels ;
- AUTORISE la prise en charge sur fonds propres de l'établissement, et la comptabilisation, des dépenses stockées pour un montant total de 35 498,55 € HT ;
- AUTORISE de procéder aux écritures comptables correspondantes, nécessaires à la régularisation définitive de ces stocks.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

**Prise en charge sur fonds propres du stock des opérations n°1714006-007; n°1714051-004 et 011;
n°1718092-001; n°1721098-001 ; n°1715057-001 et 1716022-001**

Contexte général

Dans le cadre des conventions conclues avec les collectivités partenaires, l'établissement est tenu de procéder à la facturation des dépenses refacturables (dépenses dites d'apurement) dans des délais contractuellement définis, postérieurement à la cession des biens ou à la clôture des opérations.

Un contrôle interne réalisé à l'automne 2024 a permis d'identifier plusieurs opérations pour lesquelles certaines dépenses n'avaient pas fait l'objet d'une facturation aux collectivités concernées dans les délais prévus. La régularisation de ces situations n'a pu intervenir immédiatement, en raison de contraintes organisationnelles temporaires, ce qui a conduit à l'expiration des délais contractuels de facturation.

Cette situation résulte d'un dysfonctionnement ponctuel dans le processus de suivi opérationnel et la demande d'émission des factures d'apurement. Elle ne remet pas en cause la réalité ni la justification des dépenses concernées.

Il convient en conséquence de proposer au Conseil d'administration d'autoriser la prise en charge de ces restes à charge sur les fonds propres de l'établissement.

Nature des dépenses concernées

Les dépenses concernées correspondent exclusivement à des frais intervenus postérieurement aux dates de valorisation comptable des opérations ou à des frais engagés dans le cadre de procédures n'ayant pas abouti (taxe foncière, assurances, frais de notaire, diagnostics, études, procédures de DUP).

Ces dépenses ont été régulièrement comptabilisées en stock, mais leur refacturation n'a pu être réalisée dans les délais contractuels.

Détail des opérations concernées

Opération	N° d'opération	Montant du stock (€ HT)	Date de vente / situation	Date limite de facturation	Nature des dépenses	Date de valorisation comptable / situation
<u>ROYAN – Maryse Bastié</u>	1714006-007	5 508,65 €	Vente le 17/08/2022	30/06/2024	Taxe foncière, assurance	02/04/2019
<u>SAUJON – Rue du Presbytère</u>	1714051-004	9 570,78 €	Vente le 21/07/2022	30/12/2023	Frais de notaire, taxe foncière, assurance	02/04/2019
<u>SAUJON – La Poste</u>	1714051-011	4 006,13 €	Vente le 12/12/2022	30/06/2024	Frais de notaire, taxe foncière, assurance	07/10/2022
<u>MÉDIS – Centre-bourg</u>	1718092-001	3 191,49 €	Procédure non aboutie	Convention échue en 2021	Frais de DUP	Dépenses engagées en 2019
<u>FLOIRAC – Village intergénérationnel</u>	1721098-001	1 044,00 €	Vente le 17/10/2022	30/06/2024	Taxe foncière, étude géotechnique	13/01/2022
<u>ÎLE D'AIX</u>	1715057-001	10 488,00 €	Vente le 08/10/2022	30/06/2023	Taxe foncière, diagnostics	25/06/2021
<u>THAIRE – Revitalisation centre bourg</u>	1716022-001	1 689,50 €	Vente le 21/07/2022	30/06/2023	Taxe foncière, diagnostics	15/10/2021
Total		35 498,55 € HT				

Conséquences financières

Le montant total des dépenses concernées s'élève à **35 498,55 € HT**

Compte tenu de l'expiration des délais contractuels de facturation, ces montants ne peuvent plus être refacturés aux collectivités partenaires et doivent être définitivement supportés par l'établissement.

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

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 06A

**Demande de remise gracieuse
La Petite marée**

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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Après consultation de l'agent comptable en date du 2 septembre 2026.

Vu l'avis favorable du CGEFI n°2026-162 en date du 7 septembre 2026.

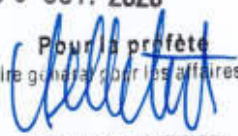
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la remise gracieuse à la société La Petite Marée d'un montant de 6 749,62 € HT, soit 8 099,54 € TTC.
- AUTORISE Monsieur le directeur général à réaliser toutes les actions qu'il juge utile pour la bonne application de cette délibération de remise gracieuse.

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Demande de remise gracieuse La Petite Marée

Rappel du contexte locatif

La société La Petite Marée exploite un restaurant au 25 rue Victor-Hugo à La Teste-de-Buch (33260), dans des locaux appartenant à l'EPFNA. Elle est titulaire d'un bail commercial depuis le 1er janvier 2018 et s'acquitte d'un loyer mensuel de 3 374,81 € HT.

La société La Petite Marée est à jour du paiement de ses loyers et n'a jamais commis aucun manquement.

Exposé des difficultés rencontrées

Par mail du 3 août 2026, le locataire a sollicité l'examen bienveillant d'un aménagement exceptionnel et temporaire de son loyer, en raison de la conjonction de plusieurs facteurs ayant fortement dégradé son activité au cours de l'été 2026, à savoir :

- les travaux de réfection de toiture engagés par l'EPFNA sur l'immeuble, qui ont perturbé l'exploitation du restaurant à un double titre : d'une part, l'installation du chantier a réduit la visibilité du restaurant depuis la rue ; d'autre part, la covisibilité avec les travaux ainsi que les nuisances sonores associées ont dégradé le confort de la terrasse ;
- l'incendie survenu en Gironde fin juillet 2026, ayant entraîné des consignes préfectorales de sécurité ainsi que le départ ou l'annulation de nombreux séjours touristiques, et paralysé pendant plusieurs semaines la fréquentation touristique du bassin d'Arcachon, en plein cœur de la saison estivale ;
- un contexte économique et géopolitique national et international dégradé, pesant plus largement sur la consommation et la fréquentation du secteur de la restauration.

Le locataire précise avoir maintenu l'établissement ouvert durant toute cette période, préservé l'intégralité de ses neuf emplois et renforcé ses actions de communication afin de capter la clientèle locale, sans toutefois parvenir à compenser la perte inévitable de fréquentation touristique.

Éléments chiffrés justificatifs

À l'appui de sa demande, le locataire a transmis une synthèse chiffrée de son activité, établie à partir de ses exports de caisse, dont les principaux éléments sont résumés ci-dessous :

Indicateur	Juillet 2026	Moyenne 2024-2025	Écart
Chiffre d'affaires mensuel	73 650,86 €	96 540,87 €	-22 890,01 € (-23,7 %)
Nombre de clients (mois)	1 824	2 767	-943 (-34,1 %)
Chiffre d'affaires (25-31 juillet)	15 289,38 €	26 601,61 €	-11 312,23 € (-42,5 %)
Nombre de clients (25-31 juillet)	366	759	-393 (-51,8 %)

Ces données appellent trois observations principales. D'une part, la dernière semaine de juillet — qui coïncide avec l'épisode d'incendie et les consignes préfectorales — concentre à elle seule 49,4 % de la perte mensuelle de chiffre d'affaires, avec une fréquentation en recul de plus de moitié (-51,8 %).

Enfin, rapportée au loyer mensuel actuel, la perte de chiffre d'affaires du seul mois de juillet 2026 (22 890,01 €) représente près de sept mois de loyer HT, ce qui illustre l'ampleur du choc subi au regard de la charge locative.

Appréciation de l'EPFNA

Le locataire ne remet pas en cause son bail commercial ni son engagement à poursuivre l'exploitation ; il sollicite un accompagnement ponctuel destiné à absorber un événement exogène, soudain et exceptionnel, indépendant de sa gestion. Les éléments transmis, cohérents et documentés, témoignent d'une dégradation réelle et significative de l'activité, concomitante des travaux de toiture conduits par l'EPFNA et de l'incendie de Gironde. Une remise de loyer contribuerait à sécuriser la trésorerie de l'entreprise, nécessaire au paiement des salaires et à l'achat des matières premières, et à préserver la continuité de l'exploitation ainsi que les neuf emplois associés, sans remettre en cause l'équilibre économique du bail sur la durée.

C'est pourquoi il est proposé au Conseil d'administration d'accorder à la société La Petite Marée une remise gracieuse et exceptionnelle de loyer correspondant à deux mois de loyer, soit un montant de 6 749,62 € HT (3 374,81 € x 2 mois), au titre des difficultés exposées ci-dessus.

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

Séance du 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 062

**Demande de remise gracieuse
SCM LE PEREZ à Dolus d'Oléron**

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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu la délibération n° CA-2026-008 du 5 mars 2026 relative à la délégation du conseil d'administration au directeur général pour accorder des remises gracieuses générales pour les occupants des biens de l'établissement d'un montant inférieur à 1000 €.

Après consultation de l'agent comptable en date du 6 mars 2026.

Vu l'avis favorable du CGEFI n° 2026-157 en date du 25 août 2026.

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la remise gracieuse à la SCM LE PEREZ d'un montant de 2 086.02 € net de taxe.
- AUTORISE Monsieur le directeur général à réaliser toutes les actions qu'il juge utile pour la bonne application de cette délibération de remise gracieuse.

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Demande de remise gracieuse SCM LE PEREZ à Dolus d'Oléron

La Communauté de Communes de l'Île d'Oléron, la commune de Dolus d'Oléron et l'EPFNA ont signé une convention n° 17-23-005 en date du 30 janvier 2023 relative à l'intervention foncière sur l'îlot de projet à Dolus d'Oléron, ainsi que l'avenant n° 1 en date du 20 novembre 2023.

Par un acte de 15/03/2024, l'EPFNA a acquis au 735B route de Saint Pierre 17550 Dolus d'Oléron, un bâtiment à usage de cabinet médical.

Le 4 décembre, la restitution des clés, organisée par l'établissement, n'a pas pu avoir lieu. Il apparaît que des incompréhensions se sont nouées avec des responsabilités partagées entre l'établissement et la SCM. L'EPFNA a proposé une date plus lointaine en l'occurrence le 30 décembre 2025 pour réceptionner les clés.

Monsieur Thibault Brechkoff, Maire de Dolus d'Oléron et Vice-Président de la CDC en charge de l'habitat, santé et social, a informé par mail du 06/02/2026, que la SCM LE PEREZ occupait ces locaux jusqu'à fin novembre 2025 et que les médecins ont commencé à exercer à compter du 1^{er} décembre dans la nouvelle Maison de Santé.

La SCM sollicite, par courrier du 10/02/2026, une remise gracieuse pour le paiement du loyer du mois de décembre 2025, d'un montant de 2 086.02 € net de taxe.

Compte tenu des éléments d'analyse, de la bonne foi des médecins, de la volonté de la commune de pérenniser un centre médical sur son territoire avec de bonnes relations avec les praticiens, l'avis du directeur général est de faire droit à la demande de la SCM LE Perez et d'accorder la remise sollicitée.

Il est proposé au Conseil d'administration d'accorder une remise gracieuse d'un montant de 2 086.02 € net de taxe.

Le loyer de décembre ne sera pas réintégré à la convention opérationnelle et ne viendra pas impacter le stock financier lors de l'apurement de la convention auprès de la collectivité.

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

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **CA-2026- 063****Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption**

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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu la délibération n°CA-2024-048 du 09 octobre 2024 donnant délégations au directeur général,

Vu les délibérations n°CA-2024-049 du 09 octobre 2024 donnant délégation du conseil d'administration à la directrice générale adjointe Carine BONNARD,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

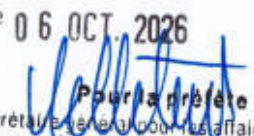
- PREND ACTE du compte-rendu de l'exercice des droits de préemption, par le directeur général présenté au conseil d'administration, annexé à la présente délibération.

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,

Bordeaux, le 06 OCT. 2026


Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption

Décisions de préemptions et de priorités

Il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général des décisions de préemptions et de priorités prises entre **le 14 février 2026 et le 26 août 2026**

Ces décisions ont été prises par le directeur général M. BRILLET :

N° Décision		Objet - Propriétaire - VILLE (CP)	Montant € (FAI)	Date	Signataire
2026/035	PR-05	Décision de préemption - DUMAS - Saint-Augustin (17)	130 000 €	25/02/2026	Sylvain BRILLET
2026/050	PR-06	Décision de préemption - FUCHS- La Tremblade (17)	220 000 €	21/04/2026	Sylvain BRILLET
2026/081	PR-07	Décision de préemption - CARRERE - BORDEAUX (33)	670 000 €	21/04/2026	Sylvain BRILLET
2026/087	PR-08	Décision de préemption - csts ZELI - VAYRES (33)	195 000 €	11/05/2026	Sylvain BRILLET
2026/117	PR-09	Décision de préemption - SCI JTEC - BEGLES (33)	1 200 00 €	12/06/2026	Sylvain BRILLET
2026/130	PR-10	Décision de priorité - SNCF FRET 1- POITIERS (POITIERS)	281 730 €	17/06/2026	Sylvain BRILLET
2026/131	PR-11	Décision de priorité - SNCF FRET 2- POITIERS (POITIERS)	210 736 €	17/06/2026	Sylvain BRILLET
2026/145	PR-12	Décision de préemption - Mme CALCAVINO - COUTRAS (33)	125 000 €	07/07/2026	Sylvain BRILLET
2026/150	PR-13	Décision de préemption - CTS DONNEY - PAREMPUYRE (33)	514 000 €	07/07/2026	Sylvain BRILLET
2026/162	PR-15	Décision de préemption - CTS BLANCHE - CENON (33)	200 000 €	28/07/2026	Sylvain BRILLET

2026/173	PR-16	Décision de préemption - PETTES - DH006 - LACANAU (33)	540 000 €	28/07/2026	Sylvain BRILLET
2026/174	PR-17	Décision de préemption - MANENTI - FN345 - La Teste-de- Buch (33)	295 000 €	26/08/2026	Sylvain BRILLET

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte rendu.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n°CA-2026-064

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-873 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

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

Vu le rapport du Directeur Général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- 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 17 septembre 2026

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

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 chaque séance.

Il est proposé de bien vouloir prendre acte des marchés publics passés par l'établissement, tels qu'ils figurant dans le tableau ci-dessous.

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n°CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifié par délibération n°CA-2014-21 du 4 mars 2014 :

Tableau récapitulatif des attributions

N marché	Intitulé	Montant € HT	Titulaire
2026-03	AMO réseau des EPF d'Etat - lot n°1 : animation du réseau	maximum 195 000 €	360
2026-07	accord-cadre commissaire de justice - lot n°1 - constats d'affichages - locaux EPFNA	maximum 15 000 €	SELAS GROUPE ALEXANDRE GRAND-OUEST (16)
2026-08	accord-cadre commissaire de justice - lot n°2 - significations et prestations diverses opérations Vienne / Haute-Vienne /Creuse	maximum 10 000 €	SELAS GROUPE ALEXANDRE GRAND-OUEST (16)
2026-09	accord-cadre commissaire de justice - lot n°3 - significations et prestations diverse - opérations Gironde / Corrèze / Dordogne / Lot-et-Garonne	maximum 40 000 €	SELAS GROUPE ALEXANDRE GRAND-OUEST (16)

2026-10	accord-cadre commissaire de justice - lot n°4 - significations et prestations diverses - opération Charente-Maritime / Charente / Deux-Sèvres	maximum 32 000 €	SELAS GROUPE ALEXANDRE GRAND-OUEST (16)
2025-48	MOE sécurisation du bâti - Hôpital Saint Cyr Villeneuve sur Lot (47)	24 725,00 €	CABINET AUGUSTA (47)
2025-49	diagnostic structure - sécurisation hôpital Saint Cyr Villeneuve sur Lot (47)	22 850,00 €	GINGER CEBTP (31)
2026-21	Mission de géotechnique et MOE – sécurisation falaise - Site Marmisson – GAURIAC (33)	26 850,00 €	ANTEA FRANCE (33)
2025-61	Mission diagnostic structure et toiture – 129 Route de Nationale – ST ANDRÉ DE CUBZAC (33)	4 250,00 €	G2A/ASCIA GROUPE (33)
2025-62	Mission diagnostic structure et toiture – 17 Avenue de Loustallaut – ST CAPRAIS DE BORDEAUX (33)	3 530,00 €	G2A/ASCIA GROUPE (33)
2026-30	Expertise immobilière et foncière - secteur Brazza - BORDEAUX (33)	111 410,00 €	SEGAT (33)
2026-04	Travaux de sécurisation de l'ancienne Clinique de LIMOGES (87) - lot 1 : espaces verts	15 605,00 €	DUPUY GEOFFRAY (87)
2026-05	Travaux de sécurisation de l'ancienne Clinique de LIMOGES (87) - lot 2 : clôtures	228 520,00 €	DUPUY GEOFFRAY (87)
2026-06	Travaux de sécurisation de l'ancienne Clinique de LIMOGES (87) - lot 3 : gros œuvre	80 693,03 €	MOMMERS (23)
2025-68	Mission diagnostic structure – Avenue Charles de Gaulle – SAUCATS (33)	7 415,00 €	G2A/ASCIA GROUPE (33)
2026-18	Désamiantage et déconstruction de bâtiments - 55 route de la Croix Biron - JUILLAC LE COQ (16)	36 040,00 €	IEB (16)
2026-01	Mise en sécurité et neutralisation de cuves - ancienne station-service et garage auto MIGNE AUXANCES	18 049,50 €	PROTEC (37)
2026-19	Accord-cadre – Travaux d'entretien des espaces verts Multi-sites – GUJAN-MESTRAS - 3 ans	maximum 150 000 €	ALTER EV (64)
2026-23	Réfection de toiture à l'identique – Ancienne sous-préfecture – 7 Grand Rue - MONTMORILLON (86)	84 556,46 €	PASCAL LAURIER ET CIE - LES BELLES TOITURES (86)
2026-24	Pose de la toiture définitive – MOBALPA – 25 rue Victor Hugo – LA TESTE DE BUCH (33) - lot n°1 - GROS ŒUVRE	3 069,50 €	MACONNERIE SAVIGNACAISE (33)

2026-25	Pose de la toiture définitive – MOBALPA – 25 rue Victor Hugo – LA TESTE DE BUCH (33) - lot n°2 - CHARPENTE METALLIQUE	15 861,23 €	DANEY (33)
2026-26	Pose de la toiture définitive – MOBALPA – 25 rue Victor Hugo – LA TESTE DE BUCH (33) - lot n°3 - COUVERTURE / BARDAGE	56 547,58 €	DANEY (33)
2026-12	Mission diagnostic structure et charpente/toiture – 5 Place Saint-Jean-Baptiste – RONSENAC (16)	3 750,00 €	API Structures (16)
2026-13	Audit organisationnel et fonctionnel - service patrimoine - état des lieux	14 500,00 €	AKEANCE CONSULTING (75)
2026-15	Mission diagnostic structure – Ancienne minoterie – EGLETONS (19)	15 500,00 €	CUBE INGENIEURS (33)
2026-17	Mission diagnostic structure – Ilot Jean Sirey – OBJAT (19)	7 580,00 €	2B INGÉNIERIE (87)
2026-22	Maintenance, support , évolution du logiciel SIFOW et prestations associées	97 000,00 €	E.A.D.I. (77)
2026-29	Mise en sécurité d'urgence - désamiantage / démolition - 43 grand rue BERGERAC (24)	174 683,00 €	VALODEM (33)
2026-32	Mission diagnostic amiante sur équipements - ancienne Minoterie - EGLETONS (19)	32 280,00 €	AC ENVIRONNEMENT (42)
2026-33	Mise en place, formations, location et maintenances du progiciel LEGAL SUITE®	70 606,76 €	SEPTEO SIJE SAS - Legal Suite (34)
2026-36	AMO écologue - Travaux de démolition – SIGOULES ET FLAUGEAC (24)	28 784,20 €	BIOTOPE (34)
2026-37	AMO pour l'Audit des Cas d'Usage Métiers, de l'Urbanisation du SI actuel et la Formation Pratique à l'Intelligence Artificielle Générative	59 000,00 €	MISTER IA (75)
-	SOGEFI - Prestation rationalisation interface Gesprojet - Mon Territoire	1 200,00 €	SOGEFI (31)
-	TRAITEMENT MERULES - 29 rue Cazeau Cazalet - CADILLAC	6 289,20 €	SOS MERULES (86)
-	ENTRETIEN TOITURE TERRASSE - RUE ROBERT CAUMONT - BORDEAUX	2 200,00 €	SBE (33)
-	Commande - cartes SNCF - déplacements salariés	1 196,00 €	SNCF
-	DEVIS BELFOR - Pose d'assécheur suite infiltrations MOBALPA - 25, rue Victor Hugo - LA TESTE DE BUCH	2 109,28 €	BELFOR (33)

-	Réparation de fenêtres – Rue Robert Caumont – BORDEAUX (33)	5 942,00 €	MIROITERIE DU SUD OUEST (33)
-	Mise en place filet de sécurité – Mur de soutènement M5 – Ilot Barrouilhet – ANGOULÊME (33)	6 400,00 €	MP CORDES (16)
-	Commande de 9 PC pour le compte de l'EPFNA - UGAP 4 PC Lenovo 14 pouces écrans tactiles	3 252,86 €	UGAP (77)
-	Commande de 9 PC pour le compte de l'EPFNA - AMPA 5 PC reconditionnés 16 pouces pavés numériques	2 190,90 €	AMPA (33)
-	TRAITEMENT MERULES - 14, rue des Ecoliers - 23 MAISONNISSES	2 620,00 €	EXPERTISE BATI & BOIS (36)
-	Prestation géomètre (division cadastrale) - Parcelle AE n°681 - TONNEINS (47)	2 135,00 €	SCP Joëlle MAUBOURGUET (47)
-	Déraccordement branchements et suppression réseaux – Rue Jean Sirey – OBJAT (19)	13 723,36 €	GRDF (93)
-	Régul - Réparation de toiture en urgence suite tempête – PANOFRANCE – 149 Quai de Souys – FLOIRAC (33)	5 685,00 €	ROOF CONCEPT (91)
-	Formation « coaching en management » – Prévus dans le PDC 2026	4 100,00 €	3RConsultant (75)
-	AC16 – Débroussaillage avec Broyeur – La Petite Courbe – AYTRE (17) - Hors marché	9 129,28 €	AC16 (16)
-	MODIFICATION DE LETTRE DE COMMANDE - SERVICE (AT) – Mission géomètre expert – Rue du 8 mai 1945 – CASTILLON-LA-BATAILLE (33)	6 575,00 €	Cabinet CERCEAU (33)
-	Formation « pathologies et solutions de confortement de la structure du bâti » – Prévus dans le PDC 2026	1 170,00 €	Maj formation (33)
-	Formation «réhabilitation durable et diagnostic technique en bâti ancien » – Prévus dans le PDC 2026	1 170,00 €	Maj formation (33)
-	Changement cumulus et chaudière à condensation – La Petite Marée – LA TESTE DE BUCH (33)	4 503,40 €	MAUMON (33)
-	Formation «journée de cohésion opérationnelle » – Prévus dans le PDC 2026	16 000,00 €	FA3R (35)
-	Travaux de toiture – Maison Dieu – MONTMORILLON (86)	3 296,78 €	LES BELLES TOITURES (86)

-	Travaux complémentaires – Mise en sécurité du mur – Ilot Barrouilhet – dévégétalisation terrain supérieur – ANGOULÊME (16)	3 900,00 €	MP CORDES (16)
-	Travaux complémentaires – Mise en sécurité du mur – Ilot Barrouilhet – Installation filet sécurité partie basse – ANGOULÊME (16)	3 600,00 €	MP CORDES (16)
-	REGULARISATION – Prolongement vidéosurveillance – Site SNPE – ANGOULÊME (16)	21 120,00 €	VPSitex (75)
-	AC Environnement – Réalisation d'un DTG pour copropriété – Rue de l'Ormeau du Pont – MONPAZIER (24) - Hors marché	1 900,00 €	AC Environnement (42)
-	Commande urgente de 4 PC portables pour le compte de l'EPFNA	2 513,28 €	FNAC PRO (94)
-	Contrôle externe avant et après déconfinement – Manufacture – TONNEINS (47)	22 640,00 €	BUREAU VÉRIFICATION (33)
-	Travaux sur la toiture – 20 rue des Frères Reclus – ST FOY LA GRANDE (33)	8 925,00 €	EDMOND CHARPENTE COUVERTURE (33)
-	Bâchage toiture – CFA – LA ROCHELLE (17)	1 400,00 €	SG ATLANTIQUE (17)
-	Reprise de l'enduit – Cabinet gynécologique – 6 rue Lafond – LA TREMBLADE (17)	1 599,78 €	ERBTP (17)
-	Diagnostic sanitaire en vu de l'abatage d'arbres suite plaintes voisinage – GUJAN-MESTRAS et LE HAILLAN (33)	1 090,00 €	ONF Vegetis (77)
-	Salon H'EXPO Bordeaux – 22 au 24 septembre 2026	13 866,00 €	H'EXPO (33)
-	REGULARISATION – Renouvellement licence Anti-virus ESET – Année 2026 - Hors BPU	4 514,00 €	Symexo (31)
-	Changement de téléphones DG et DGA	1 078,00 €	AMPA (33)
-	Mission MOE – Structure pour stabilité mur pignon – 41/43 Grand Rue – BERGERAC (24)	6 000,00 €	CUBE INGENIEUR (33)
-	CA d'installation du 25 juin 2026	2 376,50 €	GRAND-POITIERS COMMUNAUTE URBAINE – centre de conférence (86)
-	MBTI – Commande d'unités (questionnaire et rapport d'impact personnel MBTI) et guides de développement – EPFNA	2 360,00 €	The Myers Briggs Company (75)

-	Renouvellement abonnement numérique et papier – Le Moniteur 2026 – 2027	6 029,38 €	GROUPE MONITEUR (94)
-	Prestation de géomètre – 71/81 avenue de Libourne – VAYRES (33)	6 585,00 €	PARALLELE 45 (33)
-	Mise en place d'une cellule d'écoute – EPFNA	3 850,00 €	Qualisocial (75)
-	Impression rapport activité EPFNA 2025	1 295,00 €	IMPRIMERIE NOUVELLE (86)
-	Prestation de géomètre – Division en volume pour régulariser une imbrication de 2 immeubles – MONPAZIER (24)	1 567,00 €	GEOVAL (24)
-	Réparation et remise en service de la VRV des salles de réunions 2ème étage des locaux de l'EPFNA	5 420,00 €	SAV INTENSITY (79)
-	Reconduction contrat de maintenance des équipements de sécurité incendie - EPFNA	1 928,74 €	EMI79 (86)
-	Prestation de géomètre – ABJAT-SUR-BANDIAT (24)	3 753,00 €	A2GEO
-	Prestation de géomètre - 38 Avenue André Testut –DAUSSE (47)	4 970,00 €	SARL BERTHIER
-	Etude géotechnique G2AVP – Dimensionnement semelle BA – Ilot Barrouilhet – ANGOULÊME (16)	5 750,00 €	RS INGENIERIE
-	Formation contrôle de gestion sociale – Prévue dans le PDC 2026	1 675,00 €	Lefebvre Dalloz
-	Modification attribution Travaux de toiture – Maison Dieu – MONTMORILLON (86)	5 848,72 €	LES BELLES TOITURES (86)
-	Réparation de toiture en urgence - 6 Grand'Rue – JUILLAC (19)	4 153,00 €	CS CHARPENTE (19)
-	Forum des projets urbains Grand Ouest – mai 2026	2 233,00 €	INNOVAPRESSE (75)
-	Vidange de cuves – PPRT NIORT (79)	1 604,00 €	PROTEC (37)
-	Marché de prestation de conseil dans le cadre de la création de la filiale	47 346,67 €	Deloitte via Marché UGAP N° 417438 Lot 3 : Conseil en Finance
-	Séminaire collectif EPFNA 2026 – transport, hébergement et restauration TRANSPORT	3 081,00 €	LES RAPIDES DU POITOU (86)
-	Séminaire collectif EPFNA 2026 – transport, hébergement et restauration HEBERGEMENT - RESTAURATION 28/09	14 556,82 €	COTE OCEAN (17)
-	Prestation de géomètre – Mission de division ou de création de copropriété – 18-20-22 rue des	9 350,00 €	GEOSAT (33)

	Frères Reclus – SAINTE-FOY-LA-GRANDE (33)		
-	Travaux urgents de sécurisation – 413 Place Bouqueyre – SAINT EMILION (33)	3 718,65 €	Brice GANDOUET(33)
-	Prolongation sauvegarde de données par Symexo	2 901,60 €	SYMEXO (31)
-	Annule et Remplace – Forum des projets urbains Grand Ouest – mai 2026	2 784,00 €	INNOVAPRESSE (75)
-	Formation « pilotage et management de projets » – Prévues dans le PDC 2026	7 400,00 €	ORSYS INSTITUT (92)
-	MODIFICATION - Prestation de géomètre pour bornage périmétrique et reconnaissance des mitoyennetés des parcelles BM n°897-729-896-380-381-810-886-898-831-833-830-832 724-727 – COUTRAS (33)	900,00 €	CERCEAU GEOMETRE (33)
-	Sécurisation ancienne Clinique – centrale d'alarme et digicode – LIMOGES (33)	2 932,45 €	OPTI SÉCURITÉ (87)
-	Formation « programmation neurolinguistique » – Prévues dans le PDC 2026	2 875,00 €	3R consultant (75)
-	Prestation de traiteur – Cocktail déjeunatoire pour la journée du CA du 25 juin 2026	2 900,00 €	Cousin Traiteur (86)
-	Congrès des maires du Lot-et-Garonne (47) – 18 septembre 2026	2 000,00 €	EVELYNE (34)
-	Diagnostic structure – 27 rue des Jacobins – PONS (17)	3 340,00 €	API (16)
-	Achat licences MailInBlack – 2026-2027	2 835,00 €	NOVENC (16)
-	MOE – Travaux en urgence – Mise en sécurité d'urgence - désamiantage / démolition – 43 Grand Rue – BERGERAC (24)	18 000,00 €	GEBSO (24)
-	Prestation de placement par agence d'intérim pour remplacement personnel	2 750,00 €	Agence LIP (86)
-	Conférence et Ateliers IA – Séminaire EPFNA 29 septembre 2026	4 000,00 €	MISTER IA (75)
-	Réparation fenêtre suite infiltration – Local ALDI – ST MEDARD EN JALLES (33)	3 161,26 €	LABASTERE HABITAT (33)
-	Dépose et repose de la climatisation pour réfection de	4 673,00 €	CLIM PROTECT (33)

	toiture MOBALPA – 25 Rue Victor Hugo – LA TESTE DE BUCH (33)		
-	Acquisition d'une solution juridique avec intelligence artificielle – EPFNA	8 159,40 €	FORSETI SAS (75)
-	Formation « production de vidéos » – Prévue dans le PDC 2026	3 500,00 €	Orsys Institut (92)
-	Changement de volet – 79 Avenue de Libourne – VAYRES (33)	1 282,11 €	ART ET FENETRE (Color Fenêtre) (33)
-	Devis complémentaire – Coffret centrale – Sécurisation ancienne Clinique – Centrale d'alarme et digicode – LIMOGES (33)	1 308,58 €	OPTI SÉCURITÉ (87)
-	Déjeuner du 29 septembre – Séminaire EPFNA – Septembre 2026	2 591,25 €	RESTAURANT LE MAIL (17)
-	Étude de gisement fonciers – BEAUMONT-DU-PÉRIGORD & MARSALLES (24)	9 600,00 €	SEGAT (33)
-	Conception et réalisation du rapport annuel du Réseau National des EPF d'État 2025	4 680,00 €	AMÉLIE HALEGOI E.I. (75)
-	Prises de vue photographie (portraits administrateurs et collaborateurs EPFNA) – CA du 25 juin 2026	1 740,00 €	Guillaume HERAUD (86)
-	Fourniture et pose de film sur vitrage – Bureau DEAC – EPFNA	2 482,69 €	MIROITERIE MELUSINE (86)
-	Insertion publicité EPFNA dans l'agenda des Maires 2026 – Département de la Corrèze (19)	1 600,00 €	ADM 19 (19)
-	Élections partielles CSE – Vote électronique	1 520,00 €	WECHOOZ (75)
-	Prestation animation soirée du 28/09/2026 – Séminaire EPFNA	1 210,00 €	COTE OCEAN (17)
-	AMO travaux – optimisation dépollution – NIEUIL SUR MER (17)	5 000,00 €	SOCOTEC ENVIRONNEMENT (31)
-	Commande de 250 sacs shopping (tote bag) EPFNA	1 175,00 €	Tendance goodies (86)
-	Réimpression 300 brochures « boîte à outils »	1 857,04 €	RBS 86 (86)
-	Séances de coaching sportif dans le cadre de la QVCT – Saison 2026-2027	3 400,00 €	Sport & Résilience (86)
-	Formation « anticiper et gérer les risques RPS dans son équipe » – Prévue dans le PDC 2026	3 000,00 €	APAVE (64)
-	Formation « gestion de la charge mentale » – Prévue dans le PDC 2026	3 300,00 €	CONFIDENCE (86)
-	Formation « Power BI » – Prévue dans le PDC 2026	4 564,00 €	UGAP-CEGOS (92)

-	Assurance responsabilité civile professionnelle encourue par les adhérents ayant la qualité de gestionnaire public, ordonnateurs	5 108,48 €	AMF – APICO GROUPE (75)
-	Impression 9 fiches Offre de services EPFNA – 700 exemplaires	1 335,11 €	RBS 86 (86)
-	Formation « Excel – niveau avancé » – Prévue dans le PDC 2026	1 900,00 €	IFPA (86)
-	Prestation huissier – Procédure d’expulsion – 87 Avenue de Surcouf – PESSAC (33)	2 930,75 €	BVM (33)
-	Sécurisation en urgence – 60 Avenue de l’Argonne – MERIGNAC (33)	1 381,00 €	EUROVIA (33)
-	Formation « Maîtriser ses marchés publics de maîtrise d’œuvre » – Prévue dans le PDC 2026	2 713,00 €	UGAP-CEGOS (92)
-	Commande de smartphones pour réassort du stock – EPFNA	1 595,00 €	AMPA
-	broker immobilier – locaux Maison Trias - 8 rue de la Moulinatte - BEGLES (33) + accord de principe sur le traitement des besoins similaires	23 100,00 €	BORDEAUX IMMOBILIER ENTREPRISES (33)
-	Débroussaillage et élagage – Site SNPE – ANGOULÊME (16)	6 450,00 €	PAYSAGE CHARENTAIS (16)
-	MODIFICATION - Prestation de géomètre - parcelles D n°687-1060-1061-1063 & parcelles communales D n°686-496 – SAUCATS (33)	2 250,00 €	GEOSAT (33)
-	MODIFICATION - Prestation de géomètre – Relevé topographique et bornage – Site du Moulin de VESSAC – SAINT-PALAIS-SUR-MER (17)	838,80 €	Cabinet DEVOUGE (17)
-	Retrait des encombrants – Rue Maréchal Joffre – LA TREMBLADE (17)	1 424,00 €	TRAJECTOIRE (17)
-	Prestation de géomètre – Parcelles AM n°54-55-328-329-330-331 – VAL-DE-VIRVÉE SALIGNAC (33)	5 443,00 €	ECTAUR GEOMETRE EXPERT (33)
-	Licences Archicad Studio – Logiciel de conception en architecture – EPFNA	4 880,00 €	ARCHICAD STUDIO (92)
-	Fauchage et élagage – Allée de Capayan – GUJAN MESTRAS (33)	3 015,00 €	ATOUT VERTS (33)
-	Fauchage et élagage – Place Bouqueyre – SAINT-ÉMILION (33)	5 090,00 €	ATOUT VERTS (33)
-	Dessouchage et clôture – 85-87 Avenue Cours de Verdun – GUJAN MESTRAS (33)	3 405,00 €	ATOUT VERTS (33)

-	Réalisation d'un plan topographique – Rue du Champ Pinson – NIEUL-SUR-MER (17)	1 010,00 €	SYNERGEO (17)
-	Analyses des eaux de puits et prélèvements de bord et fond de fouille complémentaires – 12 rue Jamin – MIRAMONT DE GUYENNE (47)	2 045,00 €	HPC ENVIROTEC (35)
-	Déraccordement branchement et suppression de branchement électrique – 808 Boulevard Marechal – LA TREMBLADE (17)	1 391,00 €	ENEDIS (92)
-	Renouvellement Licence Sarbacane 1 an (campagnes emailings & module Forms)	1 176,00 €	SAS POSITIVE GROUPE FRANCE (59)
-	Retrait des encombrants sur site avant débroussaillage – Chemin Boucherie – LE HAILLAN (33)	1 540,00 €	EUROVIA GIRONDE (33)
-	Déraccordement réseau ORANGE – 52 Avenue de la République – ST CIER SUR GIRONDE (33)	11 043,86 €	ORANGE (86)
-	MODIFICATION Prestation de géomètre parcelles AO n°13-134 – ST CAPRAIS-DE-BORDEAUX (33)	447,50 €	GEOSAT (33)
-	Abonnements pour 2 licences Adobe Creative Cloud Pro for Teams – EPFNA	2 066,40 €	NOVENCI (16)
-	Mandat de vente - Avenue de Libourne – VAYRES (33)	0,00 €	HUMAN IMMOBILIER (33)
-	Reconstruction du mur séparatif entre le 59 et le 61 Avenue de Limoges suite effondrement – NIORT (79)	27 427,31 €	MIPE 79 (79)
-	Renouvellement annuel Yousign 2026/2027– EPFNA	5 739,00 €	YOUSIGN (14)
-	Renouvellement contrat de maintenance des climatisations – EPFNA	5 000,00 €	SAV INTENSITY (79)
-	Prestation de géomètre pour bornage – Lotissement jardin – Parcelles AC 1128 et 1129 – CHÂTELLAILLON PLAGES (17)	1 855,00 €	SYNERGEO (17)
-	Mission de contrôle technique sur travaux d'entretien et de confortement – Ilot Barrouilhet – ANGOULÊME (16)	2 180,00 €	ALPES CONTROLES (16)
-	Signification préemption – Cts DONEY – PAREMPUYRE (33)	1 196,66 €	SCP ADRIEN MILLOT (33)
-	Dépose tourelle – La Petite Marrée – 25 rue Victor Hugo – LA TESTE DE BUCH (33)	1 091,84 €	NORM CUISINES (33)
-	Organisation du Bureau et CA du 27 novembre 2026 – ANGOULÊME (16)	2 859,85 €	MERCURE HOTELS (16)

-	Renouvellement contrat de maintenance détection intrusion – EPFNA	1 280,48 €	FAUCHÉ MAINTENANCE AQUITAINE (33)
-	Renouvellement location 6 fontaines à eau – EPFNA	1 696,80 €	SERVICEO (17)
-	Mission de gardiennage avec passage hebdomadaire – Site Maison Dieu – MONTMORILLON (86)	10 296,00 €	VIGILANCE SPI (86)
-	Étude G5 – 27 rue des Jacobins – PONS (17)	6 400,00 €	ECR ENVIRONNEMENT (17)
-	Plan de gestion et étude IEM – EGLISE-NEUVE DE-VERGT (24)	26 043,62 €	SOCOTEC ENVIRONNEMENT (78)
-	MODIFICATION : Salon H’EXPO Bordeaux – 22 au 24 septembre 2026	1 248,00 €	H’EXPO (33)
-	Formation « Sensibilisation RPS » – Prévues dans le PDC 2026	1 100,00 €	QUALISOCIAL (75)
-	Formation « dépollution des sols » – Prévues dans le PDC 2026	2 029,50 €	LEFEBVRE DALLOZ (92)
-	REGULARISATION : mesure d'amiante dans l'air – incendie ancienne manufacture de tabac à TONNEINS (47)	1 530,00 €	ATLANTIC LAB (85)
-	Mission diagnostic et accompagnement structurel suite à incendie - Ancienne manufacture de tabac de Tonneins (47)	5 200,00 €	CUBE INGENIEUR (33)
-	Sécurisation d'urgence du pignon suite à incendie - Ancienne manufacture de tabac de Tonneins (47)	9 052,60 €	AVENIR DECONSTRUCTION (33)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° **CA-2026-065**

Information du directeur général sur les subventions sollicitées par 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 suivants 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 et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

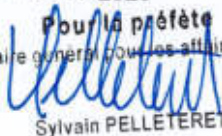
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

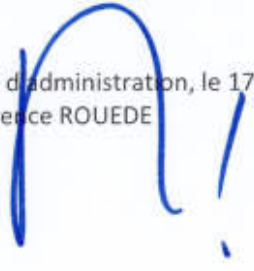
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du 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)

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **06 OCT. 2026**

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLÉTERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE


Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

OPERATIONS		PARTENAIRES	DISPOSITIF	DEPOT DOSSIER	ASSIETTE FINANCEMENT EN €	MONTANT DE SUBVENTION DEMANDE EN €	DECISION	MONTANT DE SUBVENTION ATTRIBUE EN €
BERGERAC-CENTRE VILLE-ILOT BOURBARRAUD	24100 BERGERAC	ETAT	FONDS VERT RECYCLAGE FONCIER	07/05/2026	1 070 000	500 000	En cours d'instruction	
PELLEGRUE - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN - ILOT REPUBLIQUE	33790 PELLEGRUE	ETAT	FONDS VERT RECYCLAGE FONCIER	26/06/2026	429 969	307 280	En cours d'instruction	
CREON- REVITALISATION DU CENTRE BOURG - ATELIER DDE	33670 CREON	ETAT	FONDS VERT RECYCLAGE FONCIER	27/03/2026	362 060	288191	En cours d'instruction	
EGLETONS - RECONVERSION DE LA MINOTERIE	19300 EGLETONS	ETAT	FONDS VERT RECYCLAGE FONCIER	12/03/2026	1 477 595,32	1 000 000	En cours d'instruction	
LA COURONNE - PATRIMOINE HISTORIQUE LAFARGE - ABBAYE	16400 LA COURONNE	ETAT	DRAC	08/06/2026	24 426	24 426	25/06/2025	10 177
LA COURONNE - PATRIMOINE HISTORIQUE LAFARGE - ABBAYE	16400 LA COURONNE	ETAT	DRAC	17/06/2026	26 916	11 215	25/06/2026	11 215

OBJAT - OP POUR LA RECONVERSION D'UN ILOT VACANT EN PROGRAMME DE LOGEMENT (ILOT JEAN SIREY)	19130 OBJAT	ETAT	FONDS VERT RECYCLAGE FONCIER	19/03/2026	512 814	234 141	En cours d'instruction	
LIMOGES METROPOLE - VALORISATION DU SITE DE L'ANCIENNE CLINIQUE DU COLOMBIER - BH 542 573 574 778 867 868	87000 LIMOGES	ETAT	FONDS VERT RECYCLAGE FONCIER	18/03/2026	1 711 688	1 700 000	En cours d'instruction	
TONNEINS - OP_CONVENTION DE REALISATION POUR LA RECONVERSION DE LA MANUFACTURE DES TABACS31/12/2	47400 TONNEINS	ETAT	FONDS VERT RECYCLAGE FONCIER	24/06/2026	1 111 163	1 111 163	En cours d'instruction	

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Délibération n° CA-2026- 066

Information sur les délibérations prises par le bureau du 26 février 2026 et du 02 juillet 2026

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la délibération n° CA-2021-065 du 21 septembre 2021 donnant délégations au bureau,

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 le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE de l'information sur les délibérations prises par le bureau du 26 février 2026 et du 02 juillet 2026, présentée au conseil d'administration

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 06 OCT. 2026

Pour la préfète
Le secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 17/09/2026
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 17 septembre 2026

Rapport du directeur général

Information sur les délibérations prises par le bureau du 26 février 2026 et du 02 juillet 2026

Il est rendu compte au conseil d'administration des délibérations prises suite aux derniers bureaux. Ces délibérations ont été publiées au recueil des actes administratifs :

Bureau du 26 février 2026	n°R75-2026-073 délibérations B-2026-015 à B-2026-029
Bureau du 26 février 2026	n°R75-2026-074 délibérations B-2026-001 à B-2026-014
Bureau du jeudi 02 juillet 2026	n°R75-2026-263 délibérations B-2026-031 à B-2026-056

Et consultables sur le site de la préfecture : <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/nouvelle-aquitaine/Documents-publications/Recueil-des-Actes-Administratifs/Recueil-des-Actes-Administratifs-pour-l-annee-2026>

Bureau du 26 février 2026 :

B-2026-001	II.01. Convention réalisation n°16-26-012 d'action foncière pour la réalisation de OAP « plantier de mirande » entre la commune de Brie la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA
B-2026-002	II.02. Convention de réalisation n°16-26-016 pour la requalification d'une ancienne station-service en entrée de bourg entre la commune de JUILLAC-LE-COQ et l'EPFNA
B-2026-003	III.01. Avenant n°2 de prolongation à la convention opérationnelle 17-20-047 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg d'Andilly-les-Marais entre la Commune d'Andilly-les-Marais et l'EPFNA
B-2026-004	III.02. Convention de réalisation n°17-26-015 pour l'aménagement d'un parc urbain en centre-ville entre la commune de Puilboreau et l'EPFNA
B-2026-005	III.03. Avenant n°2 de prorogation et d'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°17-24-160 pour la réalisation de l'opération de logements mixtes « rue de Médis » entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA
B-2026-006	III.04. Avenant n°2 de prorogation et d'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°17-24-160 pour la réalisation de l'opération de logements mixtes « rue de Médis » entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA
B-2026-007	IV.01. Avenant n°2 de modification financière et de durée pour la convention réalisation n°19-23-105 pour la requalification de l'îlot Bourdarias avec la Commune d'Allasac et l'EPFNA
B-2026-008	IV.02. Convention cadre n° 19-26-013 en matière d'action foncière au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), entre la Préfecture de la Corrèze et l'EPFNA
B-2026-009	IV.03. Convention de réalisation n°19-26-014 pour la mobilisation du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs entre la Commune de Varetz, la Préfecture de Corrèze et l'EPFNA
B-2026-010	IV.04. Convention de réalisation n°19-26-006 pour la réhabilitation de la friche d'un ancien hôtel-restaurant entre la Commune de La Roche Canillac et l'EPFNA
B-2026-011	IV.05. Convention de réalisation n°19-26-007 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel du Commerce entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA

B-2026-012	IV.06.Convention de réalisation n°19-26- 008 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel de Souham entre la Commune de Lubersac et l'EPFNA
B-2026-013	V.01.Convention de réalisation n°23-26-005 pour le réinvestissement d'un ensemble bâti en cœur de bourg entre la commune de Mainsat et l'EPFNA
B-2026-014	VI.01.Convention de veille n°24-26-011 pour la reconversion d'une friche entre la communauté de communes du Périgord Ribérais, la commune de Verteillac et l'EPFNA
B-2026-015	VII.01.Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-20-071 pour la requalification du centre-bourg entre la commune de Guitres, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
B-2026-016	VII.02.Avenant n°3 de prorogation à la convention de réalisation n°33-21-077 "pour la revitalisation du centre-bourg" entre la commune des Eglisottes-et-Chalaures et l'EPFNA
B-2026-017	VII.03.Avenant n°2 de prorogation à la convention de veille stratégique n°33-22-022 pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA
B-2026-018	VII.04.Avenant n°1 d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°33-18-118 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de La Réole et l'EPFNA
B-2026-019	VII.05.Convention de réalisation n°33-26-001 pour la redynamisation du quartier gare entre la Commune de Langon et l'EPFNA
B-2026-020	VII.07.Avenant n°1 d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°33-21-066 pour la production de logements entre la commune de Marsas et l'EPFNA
B-2026-021	VII.08.Convention de réalisation n°33-26-003 pour le développement d'un projet mixte entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA
B-2026-022	VII.09.Convention de veille n°33-26-004 pour la revitalisation du coeur de bastide entre la Commune de Sauveterre-de-Guyenne et l'EPFNA
B-2026-023	VII.10.Avenant n°1 a la convention de réalisation n°33-24-037 « ilot les Boyens » entre la commune de la Teste-de-Buch, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (COBAS) et l'EPFNA
B-2026-024	VII.11.Avenant n°1 d'augmentation du plafond financier à la convention de réalisation n°33-25-021 pour la restructuration des ilots « Bezian » et « Haurat » en faveur du logement social entre la commune de Gujan-Mestras, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud et l'EPFNA
B-2026-025	VIII.01.Avenant n°1 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention opérationnelle n°47-21-089 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lauzun, la Communauté des Communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA
B-2026-026	VIII.02.Convention de réalisation n°47-26-017 d'action foncière en faveur du développement de l'offre de services entre la commune de Dausse et l'EPFNA
B-2026-027	IX.01.Convention d'études n°86-26-009 de reconversion d'un site commercial pour la création de logements mixtes dans l'unité urbaine entre la commune de Migné-Auxances, Grand Poitiers - communauté urbaine et l'EPFNA
B-2026-028	X.01.Avenant n°1 de prolongation et d'augmentation du montant plafond à la convention opérationnelle n°87-20-001 d'action foncière pour le traitement d'un espace commercial dans le quartier des Portes Ferrées entre Limoges Métropole - communauté urbaine, la ville de Limoges et l'EPFNA
B-2026-029	XI.Point d'information sur l'avancement du projet de filiale de réserve foncière avec la Banque des territoires
B-2026-030	XII.Point d'information sur les difficultés rencontrées dans la production de logements sociaux

Bureau du 02 juillet 2026 :

B-2026-031	I.01 Avenant n°6 de prorogation a la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15-003 de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la voie douce et de la coulée verte entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, le département de la Charente et l'EPFNA
B-2026-032	I.02 Convention réalisation n°16-26-021 pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de sers (16) et l'EPFNA
B-2026-033	I.03 Convention de réalisation n°16-26-029 en faveur de la restructuration de l'ilot OSK entre la ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPFNA
B-2026-034	I.04 Convention de veille n°16-26-030 en faveur de la revitalisation du centre ville entre la ville de Cognac, la Communauté d'agglomération du Grand Cognac et l'EPFNA
B-2026-035	II.01 Avenant n°3 de prolongation à la convention opérationnelle n°17-21-057 pour la structuration des entrées de ville entre la commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

B-2026-036	II.02 Convention de réalisation n°17-26-031 d'action foncière en faveur du projet de jonction entre l'Ecoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes entre la commune d'Aytré, la communauté d'agglomération de La rochelle et l'EPFNA
B-2026-037	II.03 Convention de réalisation n°17-26-019 pour la création de logements en centre-bourg entre la Commune de Fontaines d'Ozillac, la Communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA
B-2026-038	III.01 Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°19-22-046 pour la requalification de l'ilot Guierle entre la commune de Brive-la-Gaillarde, la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA
B-2026-039	III.02 Avenant n°2 a la convention opérationnelle n°19-19-156 d'action foncière pour la résorption de bâtis vacants et dégradés en centre-bourg entre la commune de Donzenac, la communauté d'agglomération du bassin de Brive et l'EPFNA
B-2026-040	III.03 Avenant n°1 de prolongation à la convention de réalisation n°19-22-098 entre la commune de Neuvic et l'EPFNA
B-2026-041	IV.01 Convention de réalisation n°24-26-022 pour le développement du logement en centre-bourg entre la commune du Fleix et l'EPFNA
B-2026-042	IV.02 Avenant n°2 de prolongation à la convention de réalisation n°24-23-037 entre la commune de Monbazillac et l'EPFNA
B-2026-043	IV.03 Convention réalisation n°24-26-023 pour le développement du logement en centre-ville entre la commune de Chancelade et l'EPFNA
B-2026-044	IV.04 Avenant n°1 de prolongation à la convention n°24-23-091 pour le développement de l'habitat entre la commune de Teyjat et l'EPFNA
B-2026-045	IV.05 Avenant n°2 à la convention de réalisation n°24-19-159 pour la prorogation et la mise en place d'échelonnement de paiement entre la commune de Sarlat-la-Canéda, la communauté de communes Sarlat Périgord Noir, l'EPFNA
B-2026-046	V.01 Convention de réalisation n°33-26-028 "78-72" avenue Victor Hugo entre la commune des Eglisottes-et-Chalaires, la Communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
B-2026-047	V.02 Avenant n°1 de prorogation et d'échelonnement de paiement à la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la commune de Izon la communauté d'agglomération du libournais et l'EPFNA
B-2026-048	V.03 Convention de réalisation n°33-26-026 "44b et 46 avenue d'Izon" entre la commune de Vayres et l'EPFNA
B-2026-049	V.04 Convention de réalisation n°33-26-025 "11 avenue d'Embeyres" entre la Commune de Vayres et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
B-2026-050	V.05 Convention de réalisation n° 33-26-027 "60B avenue de Libourne" entre la Commune de Vayres et l'EPFNA
B-2026-051	V.06 Avenant 3 de prolongation de la durée et de réduction du périmètre à la convention n°33-19-028 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien de Castillon-la-Bataille
B-2026-052	V.07 Avenant n°1 de prorogation de la durée a la convention de réalisation n°33-23-056 « 29 rue des Frères Daud » entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'EPFNA
B-2026-053	V.08 Convention de réalisation n°33-26-033 pour la production de logements entre la commune de Bonnetan et l'EPFNA
B-2026-054	V.09 Convention de réalisation n°33-26-024 "rue de la Colline" entre la commune de Latresne et l'EPFNA
B-2026-055	VI.01 Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-22-080 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA
B-2026-056	VI.02 Avenant n° 3 de prorogation à la convention opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte-rendu.