



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2021-096**

PUBLIÉ LE 14 JUIN 2021

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2021-06-04-00008 - Délibérations du conseil d'administration du 28 mai 2021
n° CA-2021-039 à CA-2021-061 (213 pages)

Page 3

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-06-04-00008

Délibérations du conseil d'administration du 28 mai
2021 n° CA-2021-039 à CA-2021-061



CA/CB – 28/05/2021 – point II

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-039**

Approbation du nouvel accord d'intéressement 2021–2023

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu l'article 11.4 du règlement du personnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2019-88 du 26 novembre 2019,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE le projet du nouvel accord d'intéressement 2021-2023 de l'EPFNA, annexé à la présente délibération sous réserve de l'avis favorable de la commission interministérielle d'audit salarial du secteur public,
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter le nouvel accord d'intéressement et tous les documents y afférents.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Rapport de l'ordonnateur concernant le projet du nouvel accord d'intéressement 2021-2023 de l'EPFNA

Objet : Renouvellement de l'accord d'intéressement

Contexte :

Le précédent accord d'intéressement 2018-2020 signé le 18 juin 2018 est arrivé à expiration le 31 décembre 2020.

La direction générale a décidé d'engager, fin 2020, avec les instances représentatives du personnel (CSE) et un groupe de travail dédié une négociation en vue d'aboutir à un nouvel accord d'intéressement triennal pour les exercices 2021 à 2023.

Afin de respecter les délais de mise en œuvre et pour que cet accord soit applicable dès l'exercice 2021, ce dernier doit être conclu avant le premier jour de la deuxième moitié de la période de calcul suivant la date de sa prise d'effet, soit avant le 1^{er} juillet 2021, dans le cas d'une période de calcul annuelle.

L'objet du présent accord est d'associer le personnel plus étroitement à la vie de l'EPFNA, en l'intéressant aux performances de celui-ci.

Au regard des objectifs fondamentaux de l'EPFNA, les critères d'évaluation retenus de ses performances sont les suivants :

Critère 1 : Recettes de cession

Critère 2 : Déstockage stock ancien

Critère 3 : Dépenses achats foncier (acquisitions, travaux, études)

Critère 4 : Nombre d'acquisitions

Critère 5 : Maîtrise des charges de structure (hors dépenses de personnel)

Critère 6 : Respect du délai de paiement des fournisseurs

Des objectifs sont ensuite fixés pour chacun des critères et un nombre de points est attribué en fonction du pourcentage de réalisation de chacun d'entre eux.

Ces critères d'évaluation sont appréciés sur la base du budget initial et le compte financier de l'EPFNA, votés annuellement par le Conseil d'Administration.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Ainsi, le montant de la prime d'intéressement correspond à la somme des points obtenus aux différents critères, multipliée par 4 % de la masse salariale de l'année considérée divisée par 10.

Ce résultat est plafonné à 4 % de cette masse salariale constaté au compte financier.

Une commission de contrôle et de suivi de l'intéressement spécialement créée sera chargée de contrôler et de suivre l'application de l'accord.

Elle sera composée de sept membres :

- Trois représentants de la direction générale de l'Etablissement ;
- Trois représentants du Personnel, désignés au sein du Comité Social et Economique (CSE) ;
- L'agent comptable.

Cette Commission se réunira une fois par an, après l'approbation des comptes par le Conseil d'Administration, pour prendre connaissance des éléments retenus pour le calcul des critères du système d'intéressement.

Ces éléments comprendront les documents comptables nécessaires au calcul de la répartition.

Le calcul global de l'intéressement et sa répartition fera l'objet d'un rapport du Directeur Général remis aux membres de la Commission.

La Commission contrôlera les calculs ainsi que l'exactitude de la répartition.

La prime d'intéressement sera versée en une fois, dans les deux mois qui suivra l'approbation du compte financier par le Conseil d'Administration et au plus tard le dernier jour du cinquième mois suivant la clôture de l'exercice au titre duquel sont nés les droits des bénéficiaires.

A l'occasion de chaque versement effectué au titre de l'intéressement, chaque bénéficiaire pourra demander, en tout ou en partie, soit le versement de sa prime individuelle d'intéressement, soit l'affectation au Plan d'Epargne Entreprise.

Conformément aux dispositions du Code du Travail, le présent accord sera déposé à la DREETS compétente dans les 15 jours de sa date limite de conclusion.

Le projet du nouvel accord d'intéressement a été transmis au secrétariat de la commission interministérielle d'audit salarial du secteur public (CIASSP).



PROJET ACCORD D'INTERESSEMENT 2021-2023

DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

NOUVELLE AQUITAINE (EPFNA)

L'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, créé par le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014 et modifié par le décret 2017-837 du 05 mai 2017, situé 107 bd du Grand Cerf, CS 70432, 86011 Poitiers Cedex (code APE : 8413, Code SIRET : 510 194 186 0035), ci-dessous dénommé EPF,

représenté par son Directeur général **Monsieur Sylvain BRILLET**, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 12 du décret n° 2008-645 relatif à la création de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, modifié par le décret n°2014-1730 en date du 29 décembre 2014 et par les articles L-321-1 à-28 et R 321-1 à 22 du Code de l'urbanisme, et par le règlement du personnel de l'établissement dans sa version approuvée par le Conseil d'administration, délibération n° CA 2019-88 du 26 novembre 2019, en application des dispositions du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique dont relève le régime financier et comptable de l'EPFNA, et en vertu de la délibération du conseil d'administration dun °

Ci-après dénommé « l'EPFNA » ou « l'Etablissement »,
D'une part,

ET

Le Comité Social et Economique, selon procès-verbal de la séance du, annexé au présent accord
Représenté par le secrétaire mandaté à cet effet

Ci-après dénommé « le Comité Social et Economique » ou « le CSE » D'autre part,

PREAMBULE

L'objet du présent accord est d'associer le personnel plus étroitement à la vie de l'EPFNA, en l'intéressant aux performances de celui-ci.

Pour favoriser l'objectif recherché, les 6 critères suivants ont été retenus :

Critère 1 : Recettes de cession

Critère 2 : Déstockage stock ancien

Critère 3 : Dépenses achats foncier (acquisitions, travaux, études).

Critère 4 : Nombre d'acquisitions

Critère 5 : Maîtrise des charges de structure (hors dépenses de personnel)

Critère 6 : Respect du délai de paiement des fournisseurs

Dans ce même esprit la répartition se fera proportionnellement à la durée de présence au sein de l'EPFNA.

Les parties précisent qu'un plan d'épargne entreprise doit être mis en place dans l'établissement.

Le présent accord respecte le principe de non-substitution.

Article 1^{er} : Objet

Le présent accord a pour objet de définir les conditions de mise en œuvre de l'intéressement des salariés aux performances de l'EPFNA, en application des articles L3311-1 à L3315-5 du Code du travail.

Article 2 : Champ d'application

Le présent accord s'applique à l'EPFNA.

Indépendamment de la volonté de l'employeur, si des modifications de la structure juridique, technique ou financière de l'EPFNA rendaient inopérantes les dispositions du présent accord, celui-ci cesserait de produire ses effets et, dans un délai de six (6) mois, une négociation s'engagerait en vue de la conclusion éventuelle d'un nouvel accord, dans les conditions prévues à l'article L3312-5 du Code du travail.

Article 3 : Période de validité

Sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 20, cet accord d'intéressement est conclu pour une durée de trois (3) ans, couvrant les exercices 2021, 2022 et 2023. Il est précisé que chaque exercice débute le 1^{er} janvier et prend fin le 31 décembre.

Article 4 : Bénéficiaires

Conformément aux dispositions de l'article L.3342-1 du Code du travail, l'accord s'applique à tous les salariés de l'Établissement titulaires d'un contrat de travail de droit privé, ce qui exclut donc le Directeur général et l'agent comptable, dès lors qu'ils justifient d'une ancienneté minimum de trois (3) mois.

Conformément à l'article L.3342-1 du Code du travail, seront pris en compte tous les contrats de travail exécutés au cours de la période de calcul.

En cas de départ en cours d'année, quel qu'en soit le motif, d'un salarié bénéficiaire, ce salarié bénéficiera du prorata calculé et versé aux mêmes dates que pour les autres bénéficiaires.

Article 5 : Plafond global de la prime d'intéressement

Le montant global de la prime d'intéressement ne pourra pas excéder 4% de la masse salariale brute de l'année considérée au compte 641(balance du compte financier).

Article 6 : Critères d'évaluation des performances de l'EPFNA

Les critères d'évaluation sont appréciés sur la base du budget initial et le compte financier de l'EPFNA, votés annuellement par le Conseil d'Administration. Au regard des objectifs fondamentaux de l'EPFNA, les critères d'évaluation de ses performances sont les suivants :

Critère 1 : Recettes de cession

Pourcentage de réalisations des cessions prévues au budget initial voté par le conseil d'administration hors minoration. (compte 701 déduit du compte 6578).

Critère 2 : Déstockage stock ancien

Pourcentage des opérations ouvertes en comptabilité analytique depuis plus de 5 ans, à l'exercice clos, dont le stock comptable est passé à zéro au cours de l'exercice considéré. Selon l'annexe (stock foncier) du compte financier.

Critère 3 : Dépenses achats fonciers (acquisitions, travaux, études).

Pourcentage de réalisation des dépenses d'achats fonciers (acquisitions, travaux, études), prévues au budget initial (BI) voté par le Conseil d'Administration.

Cet objectif sera apprécié au regard des éléments suivants, retracés au compte 601 (hors atténuations de charges et impôts foncier) : Acquisitions, Frais d'acquisition, Etudes, Travaux, Frais annexes, frais de gestion. (cf Annexe 1)

Critère 4 : Nombre d'acquisitions

Respect de l'objectif du nombre d'actes signés comptabilisés en comptabilité générale (balance du compte financier).

Critère 5 : Maîtrise des dépenses de structure (hors dépenses de personnel)

La maîtrise des frais de structure et de fonctionnement hors dépenses de personnel selon la liste annexée (qui retrace les articles des comptes retenus). Cet objectif se traduit par le respect d'un ratio maximum de frais de structure et de fonctionnement de 1% du volume d'activité de l'Etablissement, entendu comme la somme des acquisitions, cessions, travaux et recettes locatives. (cf Annexe 1)

EPFNA / Accord d'intéressement 2021-2023 page 3/9

Critère 6 : Respect du délai de paiement des fournisseurs

Respect du montant cible de 5 000 euros d'intérêts moratoires, hors indemnités de résiliation et hors pénalités liées aux acquisitions.

Article 7 : Définition des critères

Définition des critères et objectifs :

Critères	01/01/N au 31/12/N	Points maximum	Objectifs	2021	2022	2023
1	Recettes des cessions	2,5	Pourcentage à atteindre	95%	95%	95%
2	Déstockage stock ancien	1,5	Pourcentage à atteindre	40%	40%	40%
3	Dépenses achats fonciers	2	Pourcentage à atteindre	95%	95%	95%
4	Nombre d'acquisitions	1,5	Nombre à atteindre	180	180	180
5	Maitrise des dépenses de structure	1,5	Pourcentage à atteindre	0,70	0,70	0,70
6	Délai de paiement des fournisseurs	1	Montant € maximum	10 000€	10 000€	10 000€

En fonction du niveau de réalisation des différents objectifs, la notation est modulée comme suit :

CRITERE 1 : Recettes de cession

CRITERE 1		>= 70%	>= 80%	>= 85%	>= 90%	>= 95%
% de réalisation de l'objectif	< 70%	< 80%	< 85%	< 90%	< 95%	
POINT (P1)	0	1,40	1,70	1,90	2,200	2,50

CRITERE 2 : Déstockage stock ancien

CRITERE 2		>= 25%	>= 30%	>= 35%	>= 40%
% de réalisation de l'objectif	< 25%	< 30%	< 35%	< 40%	
POINT (P2)	0	0,70	1,00	1,30	1,50

CRITERE 3 : Dépenses achats foncier

CRITERE 3		>= 70%	>= 80%	>= 85%	>= 90%	>= 95%
% de réalisation de l'objectif	< 70%	< 80%	< 85%	< 90%	< 95%	
POINT (P3)	0	1,00	1,30	1,50	1,80	2,00

CRITERE 4 : Nombre d'acquisitions

CRITERE 4		>= 80	>= 100	>= 120	>= 140	>= 160	>= 180
Nombre d'acquisitions	< 80	< 100	< 120	< 140	< 160	< 180	
POINT (P4)	0	0,70	0,90	1,10	1,20	1,40	1,50

CRITERE 5 : Dépenses de structure

CRITERE 5		<= 1%	<= 0,90%	<= 0,80%	<= 0,70%
% de réalisation de l'objectif	>1%	> 0,90%	> 0,80%	> 0,70%	
POINT (P5)	0	0,70	1,00	1,30	1,50

CRITERE 6 : Délai de paiement des fournisseurs

CRITERE 6		= < 10 000€	= < 8 750€	= < 7 500€	= < 6 250€	= < 5 000€
Montant	> 10 000€	>8 750€	> 7 500€	> 6 250€	> 5 000€	
POINT (P6)	0	0,50	0,63	0,75	0,87	1,00

Article 8 : Formule de calcul de la prime globale

Le montant de la prime globale est calculé selon la formule suivante :

$$Pin = \frac{P \times (4\% \times Mn)}{10}$$

10

Pin = Prime d'intéressement

P1 à P6 = points de chaque critère

P = P1 + P2 + P3 + P4 + P5 + P6

M = masse salariale brute

n = année

Ainsi, le montant de la prime d'intéressement correspond à la somme des points obtenus aux différents critères (P), multipliée par 4% de la masse salariale de l'année considérée (Mn) divisée par 10.

Ce résultat est plafonné à 4% de cette masse salariale constaté au compte financier.

Article 9 : Répartition de la prime globale d'intéressement

La prime globale d'intéressement est répartie entre les bénéficiaires au prorata de leur temps de présence effectif calculé en jours calendaires au cours de l'exercice.

Sont notamment assimilées à du temps de travail effectif : les absences pour congés payés, congés de maternité, d'adoption ou de paternité, les jours de congés spéciaux, les maladies consécutives à une maladie professionnelle ou à un accident du travail, les formations professionnelles, le temps passé en cours par les salariés en contrat de professionnalisation ou d'apprentissage, les journées de récupération et les heures de délégation des représentants du personnel.

Toute autre période d'absence au cours de l'exercice considéré non assimilée à du temps de travail effectif par la loi ou la jurisprudence est déduite du temps de travail pour la détermination du nombre de jours de présence. Il s'agit notamment des absences pour accidents et maladies non professionnels, rémunérées ou non au-delà de 5 jours d'absence cumulés par an, des congés individuels de formation, des congés parentaux, des congés sans solde,

Article 10 : Commission de contrôle et de suivi de l'intéressement

Une commission de contrôle et de suivi de l'intéressement spécialement créée est chargée de contrôler et de suivre l'application de l'accord.

Cette commission est composée de 7 membres :

- Trois représentants de la Direction Générale de l'Etablissement ;
- Trois représentants du Personnel, désignés au sein du Comité Social et Economique ;
- L'agent comptable.

Sa composition peut être modifiée en fonction des disponibilités au plus tard 10 jours avant la convocation effective de la réunion.

Cette Commission se réunit une fois par an, après l'approbation des comptes par le Conseil d'Administration, pour prendre connaissance des éléments retenus pour le calcul des critères du système d'intéressement.

Ces éléments comprendront les documents comptables nécessaires au calcul de la répartition.

Le calcul global de l'intéressement et sa répartition font l'objet d'un rapport du Directeur Général remis aux membres de la Commission.

La Commission contrôlera les calculs ainsi que l'exactitude de la répartition et la bonne exécution des clauses du contrat

La Commission peut demander toute précision ou tout élément utile pour procéder à ces vérifications.

Elle établit un rapport sur l'application de l'accord qui est communiqué à l'ensemble des salariés de l'Etablissement dans les 15 jours qui suit la réunion. Ce rapport est diffusé par une note du DG.

Article 11 : Modalités de versement

La prime d'intéressement est versée en une fois, dans les deux mois qui suit l'approbation du compte financier par le Conseil d'Administration et au plus tard le dernier jour du cinquième mois suivant la clôture de l'exercice au titre duquel sont nés les droits des bénéficiaires.

Au-delà, tout versement de la prime d'intéressement sera augmenté d'un intérêt de retard calculé au taux légal en vigueur.

Article 12 : Affectation de la prime

Conformément aux articles L.3315-2 et R.3313-12 du Code du travail, chaque bénéficiaire reçoit une fiche individuelle d'information qui fait notamment apparaître le montant global de l'intéressement, le montant moyen perçu par les bénéficiaires, le montant de l'intéressement attribué à l'intéressé, la retenue opérée au titre de la CSG et de la CRDS.

A l'occasion de chaque versement effectué au titre de l'intéressement, chaque bénéficiaire peut demander alors, en tout ou en partie, soit le versement de sa prime individuelle d'intéressement (les sommes reçues seront alors imposables au titre de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires), soit l'affectation au Plan d'Épargne Entreprise (les sommes sont alors bloquées pendant la durée légale en vigueur et exonérées d'impôt sur le revenu dans la limite d'un montant égal à la moitié du plafond annuel moyen de la sécurité sociale).

La direction adressera au préalable un courrier sous pli recommandé avec accusé réception ou remis en main propre contre décharge précisant au bénéficiaire :

- les sommes qui lui sont attribuées au titre de l'intéressement,
- le montant dont il peut demander le versement,
- le délai de 15 jours qui court à compter de la réception de cette lettre et pendant lequel il peut faire valoir sa demande de versement immédiat,
- l'affectation par défaut de ces sommes sur le PEE en l'absence de réponse du bénéficiaire dans le délai imparti.

Chaque bénéficiaire sera présumé avoir été informé au plus tard le 15ème jour du 5ème mois suivant la clôture de l'exercice au titre duquel les droits à intéressement seront nés.

La demande du bénéficiaire devra être reçue impérativement par la direction au plus tard le quinzième jour calendaire suivant la réception du courrier.

A défaut de réponse de la part du bénéficiaire dans le délai ainsi fixé, les sommes seront automatiquement bloquées sur le plan d'épargne d'entreprise selon les modalités d'affectation par défaut prévues par le règlement dudit plan et pour une durée fixée au premier alinéa de l'article L.3332-25 du code du travail.

Ce choix effectué annuellement ne liera donc pas le bénéficiaire pour les versements futurs.

Article 13 : Information individuelle et collective des salariés

Un exemplaire de l'accord d'intéressement est remis à tous les salariés bénéficiaires ainsi qu'à tout salarié nouvellement recruté.

Selon l'article L.3341-6 du Code du travail, tout salarié d'une entreprise proposant un des dispositifs d'épargne salariale reçoit, lors de la conclusion de son contrat de travail, un livret d'épargne salariale présentant les dispositifs mis en place.

Celui-ci est également porté à la connaissance des représentants du personnel, le cas échéant en tant qu'élément de la base de données économiques et sociales.

Article 14 - Droits des bénéficiaires quittant l'Etablissement

Lorsqu'un salarié susceptible de bénéficier de l'intéressement quitte d'Etablissement avant que celui-ci ait été en mesure de calculer les droits dont il est titulaire, l'Etablissement prend note de l'adresse à laquelle il pourra être informé de ses droits et lui demande de l'avertir de ses changements d'adresse éventuels.

Lorsque l'intéressé a fait le choix de conserver le PEE mis en place par l'EPFNA, le questionnaire relatif au versement ou à l'affectation de la prime d'intéressement sur le PEE lui est adressé.

En l'absence de réponse la prime d'intéressement est versée par défaut sur le PEE.

Lorsque l'ancien salarié ne peut être atteint à la dernière adresse indiquée par lui, les sommes auxquelles il peut prétendre sont tenues à sa disposition par l'Etablissement pendant une durée d'un an courant à compter du premier jour du sixième mois suivant la clôture de l'exercice au titre duquel les sommes sont attribuées.

Passé ce délai, les sommes sont remises à la Caisse des dépôts et consignations où l'intéressé, ses ayants droits ou leur représentant, peuvent les réclamer jusqu'au terme de la durée de prescription, soit trente (30) ans.

Selon l'article L.3341-7 du Code du travail, lorsqu'un salarié a quitté l'Etablissement, il reçoit, par l'intermédiaire du teneur de compte, un état récapitulatif de l'ensemble de ses avoirs affectés au PEE comportant les informations et mentions suivantes :

- L'identification du bénéficiaire,
- La description de ses avoirs acquis ou transférés dans l'accord et le Plan d'épargne,
- Les dates de disponibilité des avoirs en compte,
- La mention sur tout élément utile à l'épargnant pour en obtenir la liquidation ou le transfert,
- L'identité et l'adresse des teneurs de compte auprès desquels le bénéficiaire a un compte d'épargne salariale,
- La mention selon laquelle les frais de tenue de compte sont à la charge, soit de l'épargnant, soit de l'entreprise.

L'état récapitulatif, qui s'insère dans le livret d'épargne salariale, est remis à l'épargnant par l'intermédiaire du teneur de compte sur demande expresse de l'Etablissement.

Selon la réglementation en vigueur, l'épargnant qui quitte l'Etablissement a la possibilité de conserver l'épargne au sein du plan d'épargne de son ancien employeur, demander la liquidation totale ou partielle de ses avoirs, obtenir le transfert de ses avoirs sur le plan d'épargne auquel il a accès au titre de son nouvel employeur.

Article 15 : Contestations

Les contestations qui pourraient surgir dans l'application du présent accord ou de ses avenants sont portées à la connaissance de la commission de contrôle et de suivi de l'intéressement qui étudiera le bien-fondé de la réclamation. La commission propose toute suggestion en vue de leur solution. Pendant toute la durée du différend, l'application de l'accord se poursuit conformément aux règles énoncées.

A défaut d'accord dans un délai de deux (2) mois, le différend sera soumis aux juridictions compétentes par la partie la plus diligente.

Article 16 : Révision

Les objectifs servant à l'évaluation de la performance de l'Etablissement sont fixés annuellement, en cohérence avec le budget initial voté par le Conseil d'administration.

L'accord pourra être révisé pendant sa période d'application, d'un commun accord entre les parties, au cas où ses modalités de mise en œuvre n'apparaîtraient plus conformes aux principes qui ont servi de base à son élaboration.

La copie de l'accord de révision sera soumise aux mêmes formalités de publicité et de dépôt que le présent accord.

Article 17 : Reconduction

Dans les six (6) mois précédant la fin du présent accord, les parties signataires se réuniront afin de juger de l'opportunité de son renouvellement. Le renouvellement de l'accord d'intéressement est notifié par la partie la plus diligente à la DREETS, dans les mêmes conditions que l'accord initial.

Article 18 : Dénonciation

La mise en œuvre de la dénonciation ne pourra se réaliser que conformément aux dispositions légales et réglementaires (articles D.3313-5 à D.3313-7 du Code du travail), c'est-à-dire une dénonciation de l'ensemble des parties signataires dans les mêmes formes et délais que la conclusion de l'accord d'intéressement (majorité des présents).

Article 19 : dépôt de l'accord

Conformément aux dispositions du Code du Travail, le présent accord sera déposé à la DREETS compétente dans les 15 jours de sa date limite de conclusion soit au plus tard le

Fait à Poitiers, le ____

en cinq (5) exemplaires originaux

- 2 pour la Direction
- 1 pour le CSE
- 2 pour la DREETS

Pour l'EPFNA,
Sylvain BRILLET,
Directeur Général

Pour le CSE,
le secrétaire du CSE mandaté à cet effet,
M.....

EPFNA / Accord d'intéressement 2021-2023 page 9/9

ANNEXE

Les documents utilisés pour les critères de l'accord sont :

- Budget initial voté par le conseil d'administration
- Compte financier voté par le conseil d'administration

Pour le critère 1 – Recettes de cession

Prévision : A partir du budget initial (tableau AB)

Compte 701 déduit des comptes 6578 minorations foncières à réaliser

Réalisation : A partir du compte financier – Balance (comptabilité générale)

Compte 701 (en totalité dont apurement) déduit des comptes 6578 minorations foncières

Pour le critère 2 – Déstockage stock ancien

A partir de l'annexe sur le détail du stock foncier dans le compte financier :

On détermine le stock de plus de 5 ans

Puis on prend les sorties réalisées sur ce stock ancien

Pour le critère 3 – Dépenses achats fonciers

Prévision : A partir du budget initial (tableau AB)

Dans la rubrique « intervention foncière » on prend les acquisitions et frais accessoires, les études stockées et les travaux

Réalisation : A partir du compte financier – Balance (comptabilité générale)

On exclut les impôts fonciers (compte 601 1151) et les atténuations de charges (comptes 601 119).

COMPTES 601 RETENUS	
601111	Coût d'achat - Portage
6011111	Indemnité de remplacement
6011121	Frais de notaire
6011122	Frais SAFER
6011123	Autres frais d'acquisition
6011124	Frais d'éviction
6011125	Frais d'huissier
6011128	Honoraires avocats sur acquisition
6011129	Indemnités contentieuses sur acquisition
6011131	Frais d'études
6011133	Autres frais d'études
6011134	Frais de géomètre
6011138	Honoraires avocats sur études
6011141	Dépollution
6011142	Démolition

6011143	Honoraires Bureau d'Etudes
6011144	Archéologie
6011145	Travaux
6011146	Diagnostics et analyses avant démolition
6011153	Frais accessoires - Portage
6011154	Assurances Portage Foncier
6011155	Autres taxes Portage foncier
6011158	Honoraires avocats Portage Foncier

Pour le critère 4 – Nombre d'acquisitions

Le nombre à réaliser est déterminé dans l'accord, soit 180 actes par an.

Réalisation : A partir du compte financier – Balance (comptabilité générale)

On détermine le nombre d'actes à partir du compte 601 111

Pour le critère 5 – Maîtrise des dépenses de structure (hors dépenses de personnel)

On compare les dépenses de structure retenues ci-dessous avec le volume d'activité en prenant les comptes retenus ci-dessous.

A partir du compte financier – Balance (comptabilité générale)

Comptes retenus pour les dépenses de structure :

COMPTES	
606110	Électricité
606120	Carburants et lubrifiants
606300	Fournitures d'entretien et de petit équipement
606302	Matériels informatique
606400	Fournitures administratives
606800	Autres matières et fournitures non stockées
615200	Entretien et réparations sur biens immobiliers
615500	Entretien et réparations sur biens mobiliers
615600	Maintenance
616100	Multirisques
616300	Assurance transport
618000	Divers
618100	Documentation générale et administrative
618300	Documentation technique et pédagogique
618500	Frais de colloques, séminaires, conférences
622100	Commissions et courtages sur achats
622700	Frais d'actes et de contentieux
622800	Divers
623100	Annonces & insertions légales - ADMG

623102	Annonces & insertions communication
623400	Cadeaux à la clientèle
623600	Catalogues et imprimés
624100	Transports sur achat
625100	Voyages et déplacements du personnel
625601	Missions - Frais de transports
625602	Missions - Repas
625603	Missions - Hôtels
625700	Réceptions
626100	Affranchissements
626200	Frais de communication
626201	Communication mobile
626202	Internet
628100	Concours divers (cotisations et adhésions)
628600	Prestation extérieure de nettoyage
628700	Prestation extérieure d'informatique
629000	Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs
651600	Droits d'auteurs et de reproduction

Comptes retenus pour le volume d'activité :

COMPTES	
601 111	Coût d'achat portage (Acquisitions)
701	Cessions
601 113	Etudes stockées
601 114	Travaux
601 1191	Loyers agricoles
601 1192	Loyers non agricoles

Pour le critère 6 – Respect du délai de paiement des fournisseurs

Réalisation : A partir du compte financier – Balance (comptabilité générale)

On détermine le montant payé d'intérêts moratoires pour retard de paiement

Compte 658110 Pénalités sur contrats ou conventions

On ne prend pas les indemnités de résiliation, les pénalités liées aux acquisitions.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-**

Approbation du projet : Sortie d'inventaire des biens mobiliers

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

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

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

Vu la délibération n° CA-2012-26 du 27 novembre 2012 relative aux amortissements des biens de faible valeur ;

Vu la délibération n° CA-2013-35 du 1^{er} octobre 2013 relative à la sortie d'inventaire des biens mobiliers, informatiques et de téléphonie ;

Vu la délibération n° CA-2013-41 du 10 décembre 2013 relative aux amortissements des biens immobilisés ;

Vu la délibération n° CA-2018-173 du 28 novembre 2018 relative aux seuils de compétence de l'ordonnateur qui permet au directeur général de décider la vente d'objets mobiliers à hauteur de 150 000 euros par bien.

Vu le rapport du directeur général, qui propose que les biens mobiliers de l'EPFNA qui relèvent du domaine privé et qui sont donc susceptibles (dès lors qu'ils n'ont plus d'utilité) d'être vendus librement, sans procédure préalable de déclassement ni recueil préalable de l'avis de France Domaine. La sortie d'inventaire d'un bien mobilier pourra se réaliser :

- au terme de sa durée de l'immobilisation comptable,
- lorsque le bien est hors service (ou dont le coût de réparation est plus élevé que sa valeur résiduelle),
- lorsque le bien n'a plus d'utilité,
- lorsque le bien est vétuste,
- lorsque le bien ne répond plus aux normes de sécurité pour les usagers.

Ces biens mobiliers peuvent faire l'objet :

- d'un don au profit d'une association ou d'une école,
- d'une valorisation/destruction via la filière de recyclage adaptée au produit,
- d'une vente organisée par les Domaines.

Le directeur général propose d'avoir le choix entre ces trois possibilités.

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ANNULE la délibération n° CA-2013-35 du 1^{er} octobre 2013 qui est remplacée par la présente délibération ;

- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à réaliser les sorties d'inventaire des biens immobiliers dans les conditions énumérées ci-dessus.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



CA/CB – 28/05/2021 – point III

Il sera rendu compte de ces décisions au conseil d'administration.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Rapport de l'ordonnateur concernant la sortie d'inventaire des biens mobiliers

Objet : Actualisation de la procédure de sortie d'inventaire des biens mobiliers, informatiques et de téléphonie.

Contexte :

La procédure actuelle date de 2013, il a semblé opportun de revoir celle-ci afin de l'actualiser.

Pour mémoire les biens mobiliers de l'EPFNA relèvent du domaine privé et sont donc susceptibles, dès lors qu'ils n'ont plus d'utilité, d'être vendus librement, sans procédure préalable de déclassement ni recueil préalable de l'avis de France Domaine.

Il appartient au conseil d'administration d'encadrer les principes à retenir pour les sorties d'inventaire des biens mobiliers de l'EPFNA, tels que le mobilier, le matériel informatique et de téléphonie, les véhicules etc.

Le directeur général pourrait décider une sortie d'inventaire d'un bien mobilier soit :

- au terme de sa durée de l'immobilisation comptable,
- lorsque le bien est hors service (ou dont le coût de réparation est plus élevé que sa valeur résiduelle),
- lorsque le bien n'a plus d'utilité,
- lorsque le bien est vétuste,
- lorsque le bien ne répond plus aux normes de sécurité pour les usagers.

Puis il est proposé au conseil d'administration de donner la possibilité au directeur général de choisir entre 3 modes de sortie des biens mobiliers qui sont :

- un don au profit d'une association ou d'une école,
- une valorisation/destruction via la filière de recyclage adaptée au produit,
- une vente organisée par les Domaines.

Il sera rendu compte de ces décisions au conseil d'administration.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



CA/MS – 28/05/2021 – point IV

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021-041

Approbation du projet : Point d'information sur la mobilisation de l'EPFNA dans le cadre des dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information sur la mobilisation de l'EPFNA dans le cadre des dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **02 JUN 2021**

Réceptionné à la préfecture de région le **04 JUN 2021**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **04 JUN 2021**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Point d'information sur la mobilisation de l'EPFNA dans le cadre des dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain

Action Cœur de ville :

Depuis le lancement le 15 décembre 2017 du dispositif national « Action Cœur de Ville » porté par le ministre de la Cohésion des territoires, l'EPFNA s'est fortement mobilisé pour appuyer les collectivités retenues pour la définition de la stratégie d'intervention, et la mise en œuvre des actions concrètes. En effet, l'action foncière est l'une des pièces maîtresses de ce plan partenarial d'investissement dans les villes moyennes.

17 conventions-cadres Action Cœur de ville ont été signées par l'EPFNA dans son périmètre d'intervention : Angoulême, Châtellerauld, Poitiers, Rochefort, Cognac, Libourne, Guéret, Bergerac, Bressuire, Limoges, Brive-la-Gaillarde, Niort, Marmande / Tonneins, Saintes, Tulle, Villeneuve-sur-Lot et Périgueux. L'EPFNA est directement impliqué dans 50 opérations inscrites dans ce programme, qui ont généré à ce jour pour l'établissement 47.3M€ de dépenses sur un montant total prévisionnel de 81M€.

Le dispositif est aujourd'hui à mi-parcours. A l'échelle nationale, 2.1 milliards d'euros ont été engagés sur les 5 milliards budgétés pour ce programme. Deux appels à projet ont été lancés dans le cadre d'Action Cœur de Ville depuis son lancement :

- Une consultation nationale, « Réinventons nos cœurs de ville », qui a eu pour objet de faciliter l'émergence de projets et de programmes urbains innovants en centre-ville. 5 fonciers portés par l'EPFNA ont été lauréats de cette consultation, dans les communes de Saintes, Guéret, Libourne, Tonneins et Tulle ;
- Une démarche expérimentale, « Territoires Pilotes de sobriété foncière », pilotée par la direction du programme Action Cœur de Ville (ACV) avec la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) qui a pour objet d'accompagner des villes et agglomérations ACV volontaires dans leur stratégie « zéro artificialisation nette ». L'EPFNA accompagne Poitiers et Grand Poitiers, lauréats parmi les 7 territoires labellisés à l'échelle nationale, dans la définition d'une stratégie et d'un plan d'action en faveur de la sobriété foncière. Brive-la-Gaillarde, Angoulême et Périgueux ont été intégrés aux 18 territoires « Pionniers », et pourront bénéficier du retour d'expérience des 7 territoires « Pilotes ».

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Petites Villes de demain :

Ce programme a été lancé le 1^{er} octobre 2020 par Madame Jacqueline GOURAULT, ministre de la Cohésion des territoires. Il vise à améliorer les conditions de vie des habitants de 1 000 petites communes du territoire national (moins de 20 000 habitants), en accompagnant les collectivités dans la définition d'une stratégie et la mise en œuvre de projets de développement respectueux de l'environnement.

Piloté à l'échelle nationale par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), et localement par les préfets de département, le programme bénéficie de la mobilisation de plusieurs partenaires financeurs (Banque des territoires, ANAH, CEREMA, ADEME), dont l'EPFNA. Un soutien en ingénierie et des financements sur des mesures thématiques spécifiques sont proposés aux collectivités signataires d'une convention d'adhésion au dispositif, puis d'une convention cadre qui vaut opération de revitalisation de territoire (ORT).

Dans le territoire de compétence de l'EPFNA, 132 territoires bénéficient du dispositif, représentant 163 communes. L'EPFNA accompagne d'ores et déjà 53% de ces communes, au travers de 86 conventions d'intervention foncière. Ce dispositif permet également de toucher de nouveaux territoires qui n'avaient pas conventionné avec l'EPFNA mais qui se tournent aujourd'hui vers l'établissement pour bénéficier d'un appui opérationnel pour la mise en œuvre des projets qui figureront dans la convention. Les comités de pilotage locaux dédiés à ce nouveau dispositif ainsi que les signatures de convention d'adhésion ont d'ailleurs beaucoup mobilisé les équipes foncières de l'EPFNA depuis l'été 2020.

Dans le cadre des conventions actives signées avec les communes bénéficiaires du dispositif, 25,5 M€ ont été dépensés à ce jour par l'EPFNA sur un plafond prévisionnel d'intervention de 68,7 M€. Ces dépenses correspondent au réinvestissement d'îlots dégradés en cœur de bourg pour du logement ou le maintien d'activités et de services, aux travaux de requalification de friche ou de gestion du patrimoine.



CA/PL – 28/05/2021 – point V-1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-** 042

Charte Partenariale pour le logement et la mobilisation du foncier entre l'Union Régionale HLM de Nouvelle-Aquitaine et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Charte Partenariale pour le logement et la mobilisation du foncier entre l'Union Régionale HLM de Nouvelle-Aquitaine et l'EPFNA

Objet : Charte partenariale pour le logement et la mobilisation du foncier

Contexte :

La Nouvelle Aquitaine compte près de 300 000 logements locatifs sociaux soit 11 % du parc, très en deçà de la moyenne nationale 17 %. Les efforts de production actuels sont principalement concentrés sur la Métropole de Bordeaux et le Littoral Aquitain en raison de la tension croissante sur le marché du logement. La Nouvelle Aquitaine rencontre cependant des problématiques variées allant de territoires très attractifs pour les populations aisées, aux territoires en difficultés. Une réelle ligne de fracture nord-ouest/sud-est se dessine, mais chaque espace présente des enjeux forts pour le logement social.

Les acteurs doivent dès lors adopter des stratégies de production différenciée pour répondre de manière adaptée à la variété des besoins, tout en intégrant les questions d'équilibre des territoires et de maîtrise de la consommation d'espace. A ce titre, l'EPFNA vise, sur la durée de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, un niveau d'acquisition foncière permettant la production de 12 000 logements dont 3 200 logements sociaux, en cohérence avec l'enjeu prioritaire de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise des prix du foncier

La crise sanitaire actuelle risque de cristalliser les difficultés des ménages les plus fragiles, augmentant la nécessité de produire des logements accessibles pour réduire l'impact d'une fracture territoriale et sociale pouvant s'intensifier. Pour l'année 2020, en Nouvelle-Aquitaine, le nombre de permis de construire délivrés a chuté de 13,5% pour une baisse du nombre d'agrément de 16%.

Le gouvernement a décidé de mobiliser l'ensemble des acteurs du logement social dont les EPF et la Fédération Nationale des associations régionales HLM pour accélérer le plan de relance en faveur du logement.

Projet :

Le projet de charte vise à formaliser l'articulation des actions des partenaires sur les questions de développement de l'offre locative, notamment en vue de sécuriser la sortie opérationnelle des projets de construction ou de réhabilitation, pour répondre aux besoins des demandes des néo-aquitains, et de rééquilibrage territorial.

Une première version a été soumise au bureau de l'EPFNA du 10 juillet 2020. Celle-ci, non encore signée, doit être actualisée pour prendre en compte le « pacte pour la relance de la construction durable avec les associations de collectivités et les professionnels de la construction, de l'aménagement et du logement » de novembre 2020 et « le protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022 » signé par l'Etat en mars 2021.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'Union régionale HLM (URHLM) et l'EPFNA conviennent par le présent projet de protocole de développer les axes de travail communs suivants :

- L'échange d'informations notamment sur les questions de conjoncture générale de la production de logement social, des montants de charges foncières pratiquées ou encore de montages opérationnels usuels et innovants ;
- La mise en place d'un dialogue anticipé et régulier entre les partenaires et les bailleurs lors de la phase de négociation des fonciers
- L'élaboration du volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH) et l'appui aux stratégies territoriales ;
- Les modalités de choix des organismes de logements sociaux sur les opérations foncières portées par l'EPFNA ;
- En accompagnant en lien avec les politiques publiques (Etat et Région), les territoires, notamment ruraux dans une dynamique positive à travers la rénovation des centres villes et centres bourgs.

Ce projet de charte constitue un acte politique et moral volontariste et un document de référence pour une politique ambitieuse de développement du logement et de mobilisation pour le foncier :

- L'EPFNA expérimentera, dans l'attente de la révision de son règlement d'intervention, la consultation d'opérateur à prix de cession fixe. Dans ces conditions, en cas de mise en concurrence d'opérateurs et en accord avec la collectivité, le prix de cession est fixé par l'EPFNA en fonction du prix de revient et ne constitue pas un critère de choix. Cette expérimentation portera au minimum sur 5 consultations sur la durée de la charte, prioritairement sur les communes SRU.
- L'URHLM incitera ses adhérents à ne pas pratiquer de surenchère sur les fonciers ciblés dans les conventions de l'EPFNA (acquis, en cours de négociations ou identifiés), et à cette fin s'engage à assurer la bonne transmission des informations relatives aux interventions de l'EPFNA.
- L'URHLM et l'EPFNA s'engagent conjointement dans le strict respect de la décision finale des élus des collectivités, à promouvoir le recours à la maîtrise d'ouvrage directe pour les organismes de logements social.
- En cas de consultation mixte, l'EPFNA s'engage à préconiser dans la mesure où elle est techniquement et financièrement pertinente, la coexistence de maîtrises d'ouvrages distinctes bailleur/promoteur.
- L'EPFNA s'engage à transmettre à l'URHLM les éléments d'information sur les dispositifs spécifiques qu'il est amené à mettre en place afin que l'URHLM puisse s'en faire le relais auprès de ses adhérents (utilisation du fonds SRU, action spécifique sur les communes carencées au sens de la loi SRU, dispositions du PPI sur de nouvelles formes d'actions foncières, présentation des nouvelles conventions).

Le projet de charte ouvre la possibilité d'expérimentations visant à favoriser la production de logements locatifs sociaux en secteur détendu (périmètres ORT, petites centralités, secteur ruraux...) :

- Des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à une consultation en territoire détendu, après validation des deux communes concernées. Les opérateurs candidats devront dès lors répondre aux deux appels à projets. Le candidat retenu réalisera les deux projets.
- Inciter les collectivités à intégrer une part minimale de logements locatifs sociaux dans leurs programmes. Cette proposition pourra être intégrée par ailleurs dans la réflexion sur l'élaboration du PPI 2023-2027, à laquelle l'EPFNA souhaite convier l'URHLM.

Durée : 3 ans

Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Périmètre : Territoire d'intervention de l'EPFNA

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



Charte Partenariale

Pour le logement et la mobilisation du foncier

ENTRE

L'UNION REGIONALE HLM DE NOUVELLE AQUITAINE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

L'association Union Régionale HLM de Nouvelle Aquitaine, dont le siège est Hangar G2 – 1 quai Armand Lalande – 33 300 BORDEAUX – représentée par **Madame Muriel BOULMIER**, sa présidente, dûment habilité par l'Assemblée Générale de l'Union Régionale HLM de Nouvelle Aquitaine ci-après dénommée « **URHLM** » ;

d'une part

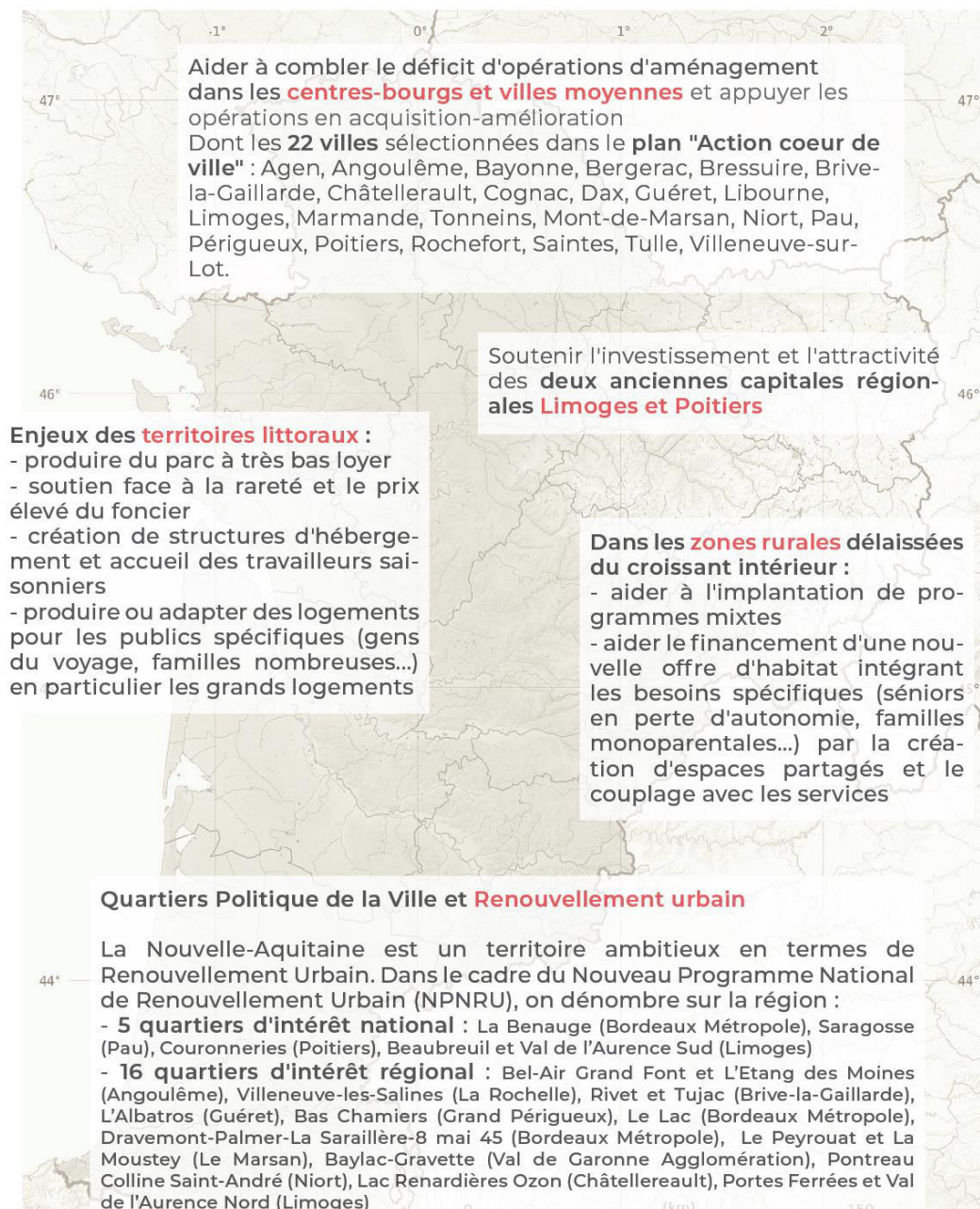
ET

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 0XXXXXXXXXXXXX et agissant en vertu de la délibération du bureau n° 17 juin 2020. ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Nouvelle-Aquitaine compte plus de 310 000 logements locatifs sociaux soit 11 % du parc, très en deçà de la moyenne nationale 17 %. Les efforts de production actuels sont principalement concentrés sur la Métropole de Bordeaux et le Littoral Aquitain en raison de la tension croissante sur le marché du logement. La Nouvelle Aquitaine rencontre cependant des problématiques variées allant de territoires très attractifs pour les populations aisées, aux territoires en difficultés, les départements du Lot-et-Garonne (16 %), de la Dordogne (16,3 %) et de la Creuse (19,4 %) étant parmi les plus pauvres de France. Une réelle ligne de fracture Nord-Ouest/Sud-Est se dessine en Nouvelle Aquitaine, mais chaque espace présente des enjeux forts pour le logement social. Les acteurs doivent dès lors adopter des stratégies de production différenciée pour répondre de manière adaptée à la variété des besoins.



Source : URHLM *Politique de cohésion : concertation fonds européens 2021-2027*

La question de l'équilibre des territoires, est un enjeu majeur pour la Nouvelle Aquitaine en vue de réduire les fractures sociales territoriales, permettre une vie décente hors des centralités principales, soutenir l'aménagement et le développement du territoire, tout en limitant l'étalement urbain.

La Région Nouvelle Aquitaine reste aujourd'hui la première région française en termes de consommation d'espaces agricole, naturel et forestier avec 40 500 hectares entre 2006 et 2015 induisant des effets massifs de dépendances à la voiture, de ségrégation spatiale, de dévitalisation des centres anciens et de perte de la biodiversité.

La Région s'est dotée d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui fixe les grandes orientations de la politique foncière pour les années à venir :

- Sobriété foncière ;
- Promotion des bonnes pratiques à travers une charte ;
- Mesurer la consommation foncière ;
- Coordonner les compensations ;
- Recycler les friches ;
- Favoriser l'intensité urbaine ;
- Réguler l'accès au foncier.

Ce document de cadrage vient appuyer les mesures du Plan Biodiversité présenté par le gouvernement en juillet 2018 qui fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » afin de favoriser un urbanisme sobre en consommation d'espace et de la loi climat de 2021.

Enfin, le pays traverse une crise sanitaire majeure. Cette crise risque de cristalliser les difficultés des ménages les plus fragiles, augmentant la nécessité de produire des logements accessibles pour réduire l'impact d'une fracture territoriale et sociale pouvant s'intensifier. Les territoires, et les opérateurs, parfois fragilisés, vont réagir de manières différenciées entre des espaces en tension au sein desquels le marché porteur nécessitera un accroissement de la production pour accélérer la réponse aux besoins, et des espaces déjà marqués par un éloignement des pôles d'emplois, des difficultés sociales et financières qui risquent de voir ces problématiques s'accroître mais pour lesquels le logement social reste indispensable.

Ainsi, l'année 2020 s'est soldée par une réduction de 17% du nombre de logements locatifs sociaux agréés en France. En Nouvelle Aquitaine, le nombre de permis de construire délivrés a chuté de 13,5% pour une baisse du nombre d'agrément de 16%.

Le 19 mars 2021, l'Etat, l'USH, la Fédération des sociétés coopératives HLM, les fédérations des ESH, Procvivis-Uesap, la Fédération Nationale des associations régionales HLM, la Banque des territoires, Action Logement Groupe et le Fnap, ont mis en place un protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022. L'effort conjoint de l'ensemble des partenaires se matérialise par un objectif de financement de 250 000 logements locatifs sociaux sur 2 ans représentant un investissement global de 38 millions d'euros.

Pour la Nouvelle Aquitaine, la programmation de logements sociaux s'établit à 9454 pour 2021. L'USH et les EPF sont pleinement mobilisés pour atteindre ces objectifs de relance à travers à la communication auprès des collectivités et organismes de logement social, le développement de la capacité d'innovation, la sécurisation juridique et fiscale des projets, et la mise sur le marché des fonciers destinés à accueillir des programmes de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe.

Pour appuyer ce protocole et mobiliser l'ensemble des acteurs, l'Etat a signé en novembre 2020 un pacte pour la relance de la construction durable avec les associations de collectivités et les professionnels de la construction, de l'aménagement et du logement.

Dans ce contexte, **l'URHLM et l'EPFNA** sont donc convenus de formaliser l'articulation de leurs actions dans le respect de leurs prérogatives propres sur les questions de développement de l'offre locative, notamment en vue de sécuriser la sortie opérationnelle des projets de construction ou de réhabilitation - pour répondre aux besoins des demandes néo-aquitains et de rééquilibrage territorial.

L'Union Régionale Hlm en Nouvelle Aquitaine

Créée en 2017 par la Fédération de l'AROLIM, l'AROSHA et l'AROSHPC, fusionnées au 1^{er} janvier 2020, l'Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine remplit 4 grandes missions :

- Représenter les organismes dans les instances régionales et contracter avec les pouvoirs publics régionaux
- Coordonner et animer l'action professionnelle régionale dans les domaines du renouvellement urbain, du développement et de la diversification de l'offre, de la qualité de service
- Capitaliser les pratiques et expertiser les questions en matière de logement, au service des organismes HLM et de leurs partenaires,
- Accompagner la concertation entre organismes présents sur un même territoire et la contribution des organismes aux politiques locales de l'habitat dans le cadre des groupements départementaux d'organismes et des projets locaux interbailleurs construits aux cotés de leurs partenaires.

L'union régionale HLM en Nouvelle Aquitaine regroupe 53 organismes de logement social :

- 23 offices publics de l'Habitat ;
- 13 entreprises sociales pour l'habitat ;
- 9 sociétés coopératives d'Hlm ;
- 3 SACICAP ;
- 5 SEM Habitat.

Le mouvement HLM régional est composé d'organismes implantés dans les 12 départements de Nouvelle-Aquitaine avec des orientations, des histoires et des tailles diverses qui lui ont permis de s'adapter à l'évolution des besoins malgré des dynamiques économiques et sociodémographiques contrastées.

Avec plus de 1,5 milliards d'euros injectés dans l'économie chaque année, les organismes HLM de Nouvelle-Aquitaine génèrent près de 25 000 emplois directs et indirects souvent non délocalisables qui viennent irriguer les départements de Nouvelle Aquitaine.

Au-delà du volume de cette activité économique, l'action des organismes HLM se traduit en termes d'innovation sociale, sur les modes constructifs et les choix architecturaux et d'adaptation de leur offre à l'évolution des enjeux sociaux et environnementaux.

L'adoption des lois de finances 2018 et 2019, et les orientations de la loi ELAN (2018) ont constitué les accélérateurs puissants d'une évolution du tissu des organismes engagée depuis plusieurs années. En incitant au regroupement et à la restructuration, ces mesures nationales pourraient conduire à un renforcement des performances économiques et des coopérations des opérateurs par la rationalisation des investissements et moyens de gestion mais aussi à la concentration des investissements sur les marchés immobiliers les plus tendus, au risque d'une moindre capacité à contribuer à l'aménagement et à la redynamisation des territoires.

Un des enjeux des organismes HLM et de leur Union Régionale, acteurs de l'aménagement du territoire et des politiques locales de l'Habitat, est donc de maintenir une capacité d'intervention et de dialogue avec les collectivités, sur l'ensemble du territoire régional pour garantir une production et une gestion de proximité adaptée aux besoins des habitants, notamment sur les territoires délaissés.

Ces actions demandent à s'inscrire dans un cadre régional garant du développement durable et de l'équilibre.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-

Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

Son financement repose sur 4 types de ressources :

- les revenus de la taxe spéciale d'équipement (TSE). Il s'agit d'une taxe spécifique réservée au financement des EPFNA ;
- les emprunts auxquels a normalement accès un établissement public ;
- les subventions éventuelles ;
- les ressources propres de l'établissement, tirées pour l'essentiel du produit de la revente du foncier acquis pour le compte des collectivités.

L'EPFNA ne se rémunère pas sur les opérations. Il ne prélève pas de frais de structure, il revend au coût de revient des opérations, hors charges financières et de fonctionnement interne. Ses coûts de fonctionnement sont pris sur les recettes de la taxe spéciale d'équipement (TSE). La TSE est additionnelle aux quatre taxes locales (Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), Taxe d'Habitation (TH), Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB) et calculée à partir des mêmes bases. C'est un impôt d'État, distinct des impositions locales, dont le produit global est voté tous les ans par les élus du Conseil d'administration uniquement. Il ne procède pas d'un transfert ou d'un prélèvement sur la fiscalité des collectivités locales.

L'EPFNA a vocation à mener les actions foncières et immobilières de nature à préparer et faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction ultérieurement développées sur le foncier dont il se sera rendu propriétaire. Il agit selon les orientations fixées par son Conseil d'Administration. Ses priorités et modalités d'interventions s'inscrivent dans le cadre des orientations et disposition du Programme Pluriannuel d'intervention, basé notamment sur les Orientations Stratégiques de l'Etat. En outre, depuis la loi Egalité et Citoyenneté, les EPF sont membres du CRHH. Leurs actions sont renforcées pour appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation et de mises en œuvre des stratégies foncières dans le cadre du renforcement du volet foncier des PLH.

L'EPFNA intervient dans le cadre de conventions avec les collectivités qui en font la demande et porte du foncier. L'EPFNA ne fait pas le projet, il n'est pas à l'initiative de la démarche et ne choisit pas l'opérateur qui réalise le projet. Ce sont des décisions politiques qui relèvent de la collectivité signataire de la convention. Cette dernière en tant que garante du rachat du foncier au terme de la convention est la seule décisionnaire de son projet s'appuie sur les conseils et l'ingénierie de l'EPFNA pour décider et conduire sa politique.

La garantie de rachat par la Collectivité recouvre à la fois, le rachat du foncier et frais associés en fin de portage lors de l'absence d'opérateur, comme le remboursement à l'EPFNA du déficit potentiel entre les dépenses engagées par l'Etablissement pour l'acquisition et la gestion du foncier, et la charge cédée à l'opérateur qu'elle aura retenu.

Dans le cadre des conventions d'interventions foncières l'EPFNA est alors en lien direct avec les collectivités qui lui désignent au cas par cas les opérateurs pour le rachat des fonciers portés pour son compte, notamment les bailleurs sociaux lorsqu'il s'agit d'opération de logement social.

L'EPFNA doit mettre en œuvre la stratégie logement du gouvernement, ainsi sur la durée de son PPI (2018-2022), l'Etablissement vise un niveau d'acquisition foncière permettant la production de 12 000 logements dont 3200 logements sociaux. Cet objectif doit s'inscrire en cohérence avec l'enjeu prioritaire de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise des prix du foncier.

Aussi, pour accompagner cette production de logements sociaux, l'EPFNA perçoit les pénalités SRU des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, sur les territoires non-délégués des aides à la pierre. Ces pénalités sont uniquement réaffectées pour équilibrer des opérations de logement social déficitaires.

Dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le Code de l'urbanisme a prévu le transfert de l'exercice du droit de préemption au représentant de l'Etat dans le département. Ce droit de préemption peut alors être délégué aux EPF. Sur le territoire d'intervention de l'EPFNA, pour la période triennale 2017-2019, l'Établissement s'est vu déléguer par les Préfet de Département, le DPU sur 11 communes carencées. Il peut dès lors préempter des biens bâtis ou des fonciers nus au sein de l'ensemble des zones U et AU des communes concernées. Il s'agit à ce jour, uniquement des communes carencées situées au sein d'intercommunalités non-déléataires des aides à la pierre. Dans ce cadre, l'EPFNA a comme objectif la maximisation du taux de logements locatifs sociaux en passant souvent de programmes de 35%, à 50 voire même 75% de social. L'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux engendrant un déficit d'opération les pénalités SRU perçues par l'EPFNA sont converties en minorations foncières sur ces opérations.

L'intervention de l'EPFNA sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU, fait l'objet d'un protocole entre la l'Etat et l'Établissement qui ;

- détermine les conditions dans lesquelles l'EPFNA et l'Etat interviennent sur le territoire des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU ;
- encadre la mise en place de conventions opérationnelles bipartite (EPF/ETAT) ou tripartite (EPF-Etat-Commune) en faveur de la production de logements locatifs sociaux et l'exercice du droit de préemption urbain délégué par le représentant de l'État dans le département ;
- définit les modalités d'intervention de l'EPFNA par convention soit en partenariat avec les collectivités concernées, soit avec l'Etat par convention spécifique ;
- fixe les conditions dans lesquelles l'EPFNA rend compte de l'usage des pénalités SRU.

Article 1 – Objet

L'URHLM et l'EPFNA conviennent par le présent protocole de développer les axes de travail communs suivants :

- L'échange d'informations notamment sur les questions de conjoncture générale de la production de logement social, des montants de charges foncières pratiquées ou encore de montages opérationnels usuels et innovants ;
- L'élaboration du volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH) et l'appui aux stratégies territoriales ;
- Les modalités de choix des organismes de logements sociaux sur les opérations foncières portées par l'EPFNA ;
- L'accélération de la sortie des opérations dès lors que l'EPFNA se rend propriétaires des fonciers ;
- En accompagnant en lien avec les politiques publiques (Etat et Région), les territoires, notamment ruraux dans une dynamique positive à travers la rénovation des centres villes et centres bourgs,

Article 2 – Périmètre d'intervention géographique

Le territoire d'intervention de l'EPFNA, plus restrictif, sera le périmètre d'intervention de la présente convention. Il comprend les départements de la Charente, de la Charente Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, des Deux-Sèvres, de la Dordogne, de la Gironde, de la Haute-Vienne, du Lot-et-Garonne (à l'exception de l'agglomération d'Agen), et de la Vienne.

Article 3 – Engagements des partenaires

1 – Principes généraux

L'URHLM, les organismes HLM et l'EPFNA sont porteurs d'une mission d'intérêt général et d'une volonté forte de s'inscrire dans les politiques nationales et territoriales. Ils inscrivent leurs actions dans les politiques territoriales du logement, cette volonté se traduit selon des réalités contrastées, en écho à la diversité des contextes territoriaux et des enjeux portés par les politiques des territoires et des acteurs présents.

L'EPFNA et l'URHLM agissent le plus souvent pour le compte de leurs mandants que sont d'une part les collectivités et d'autre part les organismes de logement social adhérents de l'URHLM.

Dans ces cas, la notion d'engagement relève plutôt de l'incitation.

Les partenaires s'engagent selon leurs compétences et leurs moyens à répondre aux principes de cette charte. Cette charte constitue un acte politique et moral volontariste et un document de référence pour une politique ambitieuse de développement du logement et de mobilisation pour le foncier.

- **L'EPFNA** s'engage, en cas de mise en concurrence d'opérateurs à ce que le prix de cession soit fixé dans la consultation sur **la base du prix de revient du foncier et/ou en limitant le risque financier pour la collectivité et l'EPFNA**, et ne constitue pas un critère de choix.
- **L'URHLM** incitera ses adhérents à ne pas pratiquer de surenchère sur les fonciers ciblés dans les conventions de l'EPFNA (acquis, en cours de négociations ou identifiés), et à cette fin s'engage à assurer la bonne transmission des informations relatives aux interventions de l'EPFNA.
- **L'URHLM et l'EPFNA** s'engagent conjointement dans le strict respect de la décision finale des élus des collectivités, à promouvoir le recours à la maîtrise d'ouvrage directe pour les organismes de logement social.
- En cas de consultation mixte, **l'EPFNA** s'engage à préconiser dans la mesure où elle est techniquement et financièrement pertinente, la coexistence de maîtrises d'ouvrages distinctes bailleur/promoteur.
- **L'EPFNA** s'engage à transmettre à l'URHLM les éléments d'information sur les dispositifs spécifiques qu'il est amené à mettre en place afin que l'URHLM puisse en faire le relais auprès de ses adhérents :
 - Retour sur l'utilisation du fonds SRU
 - Action spécifique sur les communes carencées au sens de la loi SRU
 - Dispositions du PPI sur de nouvelles formes d'actions foncières
 - Présentation des nouvelles conventions

Au regard de la durée de portage des biens par l'EPFNA, de la garantie de rachat qui pèse sur les communes dans ses conventions avec lui, et de la nécessité de production, le foncier acquis ne saura être une variable d'ajustement dans la programmation de l'opérateur. **L'URHLM et l'EPFNA** engageront une veille sur la durée de sortie des programmes pour lesquels l'EPFNA cède à l'un de ses adhérents, et **les partenaires** pourront en dresser un bilan lors du comité de suivi.

2 – Les cessions de charge foncière

- **Les cessions de charge foncière en gré à gré**

Le principe d'action de l'EPFNA reposant sur une demande de la collectivité et une validation de l'ensemble du processus d'acquisition et de cession. La collectivité peut identifier en amont de l'acquisition du foncier, l'opérateur qui réalisera le projet. **L'EPFNA**, une fois le foncier acquis et la décision prise par la commune de céder à cet opérateur, ne pourra y déroger et s'engage à ne pas négocier avec un autre opérateur.

Il engagera dès lors une promesse de vente avec l'opérateur retenu comprenant une phase d'élaboration du projet conformément aux attentes de la commune. L'opérateur retenu devra proposer différents projets (visuels, programmation, schéma d'aménagement) à la commune afin de faciliter son choix. La promesse prévoira en condition suspensive un temps défini d'échange et de validation entre la commune et l'opérateur. La condition suspensive sera levée par une délibération en conseil municipal présentant, le nom de l'opérateur, la programmation, des visuels du projet et le montant de cession de la charge foncière. Le permis de construire

ou d'aménager ne pourra être déposé en amont de cette validation. L'acte de cession ne saura être signé sans cette délibération.

Ce principe pourra s'appliquer aussi bien en secteur tendu que détendu, en fonction des orientations prises par la collectivité signataire de la convention avec l'EPFNA.

- **La mise en concurrence**

Le principe général étant, la sécurisation de la sortie des opérations sur les fonciers acquis par l'EPFNA, ce dernier accompagnera, autant que possible, la commune notamment en recherchant le montage le plus adapté, en amont de l'acquisition. Dès lors, la cession de gré à gré sera favorisée par le choix de la commune d'un opérateur pour réaliser l'opération.

A défaut, lorsque la commune n'a pas déterminé d'opérateur pour la réalisation du programme identifié sur les fonciers acquis par l'EPFNA, la cession de la charge foncière est soumise à une phase de mise en concurrence. Cette mise en concurrence se fera sur la base d'un minimum de 3 adhérents de l'URHLM, validés par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA et la Commune déterminent un cahier des charges de consultation au sein duquel sont définis :

- Le prix de cession du bien. Ce montant est donc fixé en amont pour limiter les effets de spéculation foncière
- Les règles d'urbanisme
- Les principes d'aménagement

L'EPFNA et la commune instruiront les offres déposées par les opérateurs, sur la base desquelles des auditions auront lieu. Ces auditions devront permettre d'affiner la programmation et les partis d'aménagement.

A l'issue de cette phase, la commune choisira un opérateur par délibération comprenant à minima le nom de l'opérateur, la programmation, des visuels du projet et le montant de cession de la charge foncière.

Cette délibération permettra à l'EPFNA de signer une promesse de vente avec l'opérateur retenu sur la base d'un projet validé et d'inscrire en condition suspensive le dépôt d'un permis de construire ou d'aménagement conforme au projet.

3 – S'adapter aux spécificités territoriales

- **L'intervention en secteur tendu**

Au sein des territoires en tension du périmètre d'intervention de l'EPFNA, la production de logements locatifs sociaux bien que soutenues, n'atteint pas les objectifs identifiés par la loi SRU ou les programmes locaux de l'habitat. Cette sous-production chronique issue de multiples processus (document d'urbanisme inadapté à la création d'une offre accessible, limitation volontaire de la densification, accès au foncier...) induit dès lors une forte concurrence sur le marché du logement, défavorable aux ménages les plus modestes.

L'accès au foncier reste une variable majeure de l'augmentation du volume produit. Les fonciers constructibles existent bien, mais leur mobilisation potentielle par les opérateurs reste limitée par des effets de rétention foncière. Par conséquent, la concurrence s'accroît sur les biens mobilisables générant une inflation foncière rendant le plus souvent inaccessibles ces fonciers aux opérateurs sociaux ou limitant le taux logements locatifs sociaux pour permettre un équilibre financier de l'opération.

En ce sens, l'EPFNA s'engage lorsqu'un opérateur est identifié par la commune pour la réalisation de l'opération à ne pas remettre en concurrence le foncier acquis et à rechercher la maximisation du taux de logements locatifs sociaux au sein du programme.

L'URHLM s'engage à poursuivre sa mobilisation auprès de ses adhérents en prônant une limitation de la surenchère dans les prix de rachat en VEFA ou l'acquisition de fonciers.

L'EPFNA au sein de ces territoires veillera à identifier et à mobiliser après validation par la commune, les fonciers mutables pour fluidifier le marché. Ces biens seront remis sur le marché dans les meilleurs délais en gré à gré ou après mise en concurrence limitée, en fonction du choix de la commune, au prix de revient. Autant que possible, L'EPFNA recherchera avec la collectivité-partenaire les conditions d'amélioration du bilan financier de l'opération (subventions, potentiel de densification, adaptation à la marge des règles d'urbanisme...).

A titre expérimental, et pour favoriser la production de logements locatifs sociaux en secteur détendu (périmètres ORT, petites centralités, secteur ruraux...), des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à une consultation en territoire détendu, après validation des deux communes concernées.

Les opérateurs candidats devront dès lors répondre aux deux appels à projets. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cette relation essentielle entre les deux territoires ne pourra se faire que sur la base d'un projet identifié en secteur détendu, privilégiant les opérateurs présents afin qu'ils aient la masse suffisante de logements pour les gérer en direct, ou qu'ils en aient délégués la gestion à un autre opérateur présent sur le territoire.

Le programme en secteur détendu ne pourra pas être inférieur à 5 logements, sauf cas particuliers définis en amont dans la consultation.

Dans ce cadre, la charge foncière de l'opération en secteur détendu sera ciblée en amont sur la base d'une étude de besoin et/ou sur le PLH en vigueur et de faisabilité réalisée par l'EPF.

Les deux promesses seront liées et signées simultanément après délibération par les communes incluant le nom de l'opérateur, le montant de la charge foncière, la programmation, le parti d'aménagement et les visuels.

L'EPFNA s'engage à jouer un rôle de facilitateur auprès de ses partenaires pour la recherche et la mobilisation de subventions pour équilibrer au mieux l'opération.

- **L'intervention en secteur détendu**

L'intervention de l'EPFNA en secteur détendu reste toujours guidée par la vision communale et politique du projet. Le principe de son intervention repose sur une anticipation et sur la capacité d'un opérateur à réaliser cette vision. Si la demande en logement social existe en territoires détendus, le volume et la typologie des biens produits doivent être parfaitement adaptés pour ne pas entrer en concurrence avec un parc locatif privé dégradé, dont les loyers à prestation inférieure est bien souvent similaire, ou l'accession libre en périphéries.

Lors d'une sollicitation d'une commune, l'EPFNA engagera une analyse amont de la faisabilité avec les opérateurs pour identifier :

- La maîtrise foncière nécessaire et la valorisation adaptée à la réalisation du projet
- Les singularités et situations particulières de l'opération
- Les éventuelles adaptations des règlements d'urbanisme pour faciliter la sortie de l'opération et notamment son bilan économique

Lors de cette phase, la marque d'intérêt d'un opérateur engendrera une cession de gré à gré, après accord de la commune.

Cette cession, comme celles pouvant intervenir après mise en concurrence sur le projet, si plusieurs opérateurs sont identifiés et que la commune y est favorable, interviendra via promesse de vente selon les conditions identifiées plus avant.

- **La revitalisation des centres anciens**

La présence et le maintien de centres villes et centres bourgs dynamiques est un gage de qualité de vie, de cohésion sociale et de développement économique. Ils constituent de fait, des pôles essentiels à l'attractivité de leur territoire et plus globalement à l'équilibre territorial régional. Au regard de la nécessaire limitation des extensions urbaines et de la mise en place du SRADDET, les fonciers mobilisables en centre ancien, en reconversion ou en dents creuses, sont des ressources essentielles au développement des territoires.

L'EPFNA est particulièrement investi dans ces politiques à travers son PPI. Dans ce cadre **les partenaires**, s'engagent à particulièrement soutenir les programmes nationaux et leurs déclinaisons locales mises en place, ou à venir : « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de demain... » « fonds friches »

4 - Echanges préalables en amont de l'acquisition foncière

Les contextes d'intervention sont fortement différenciés suivant les territoires, l'action des organismes HLM et de l'EPFNA apparaît fortement marquée par une implication élargie auprès des acteurs et dès l'amont des processus d'élaboration des projets.

Dans les territoires détendus, il est essentiel qu'une voix réaliste mais de confiance puisse exprimer la réalité des marchés et leurs spécificités.

En phase amont des projets, deux phases doivent permettre à l'opération d'adopter un caractère réaliste. **L'EPFNA et l'URHLM s'engagent** à participer activement à ces deux phases et à porter un discours commun pour favoriser la sortie de projets :

L'élaboration des documents d'urbanisme : La politique foncière est une dimension forte de la politique de l'habitat et de l'urbanisme. La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 renforce les stratégies foncières au service des territoires. L'EPFNA est associé à l'élaboration des PLUH et PLUih au titre de sa contribution à la mise en place des observatoires et de la mise en œuvre des stratégies foncières des PLH. L'observation des prix, des dynamiques du marché foncier et immobilier, est un des moteurs du volet foncier de la stratégie de production de logement. Un partenariat est indispensable pour partager cette connaissance, la réalité des marchés et des besoins en logements, pour recenser le foncier, le qualifier, le prioriser et traduire ce potentiel en offre de logements territorialisant les besoins et ventilant les produits. **Les partenaires** partageront leurs connaissances basées sur les observatoires locaux et leurs expériences dans le cadre d'atelier thématique ou lors des consultations réglementaires pour l'élaboration des documents de planification et de programmation. Cette présence permet de faire prévaloir les besoins fonciers pour le logement social en amont de l'acte de construire et de contribuer à préciser les outils nécessaires pour atteindre ces objectifs.

Phase d'incubation des projets : définir le projet, la vision, les besoins, la volonté de et la capacité à. Le point de départ du projet émane du territoire, de l' élu qui saisit une opportunité ou développe une vision ensemble pour son territoire. L'offre créant parfois la demande en secteur détendu, **l'EPFNA, l'URHLM et ses membres** s'engagent dans la limite de leurs moyens respectifs à intervenir dès l'initiation du projet, et aider la phase d'incubation en outillant techniquement la collectivité, notamment par des études de faisabilité/capacité.

Cette relation nouée la collectivité, l'EPFNA et les opérateurs sociaux facilitera l'évaluation réaliste des besoins en typologie, surface et en loyers ainsi que le montage le plus adapté.

Phase de maîtrise foncière : la négociation auprès des propriétaires est souvent un temps masqué dans la réalisation des projets de logements sociaux. Opérateurs du logement social et EPFNA s'y croisent fréquemment sur des fonciers communs, les propriétaires jouant de la multitude des acteurs., les opérations peuvent parfois s'en trouver retardées.

Aussi, durant ce processus de négociation avec les propriétaires, **l'EPFNA s'engage** à ouvrir un dialogue anticipé, à la demande des opérateurs, pour travailler en amont des dépôts de permis et des DIA, afin d'analyser ensemble la meilleure voie de sortie des programmes souhaités pour les territoires.

Au besoin des points réguliers dans l'année pourront être organisé entre l'EPFNA et les opérateurs sociaux pour évoquer les sujets communs, présents ou à venir.

L'URHLM s'engage à communiquer ce dispositif auprès de ses adhérents, à en encourager la mise en œuvre qui pourra être suivie par le comité annuel.

Article 4 - Expérimentations pour les années 2021 et 2022

A ce jour, le PPI 2018-2022 de l'EPFNA, et les conventions passées avec les collectivités ne prévoient pas d'obligation de logements sociaux dans les fonciers cédés par l'EPFNA.

Aussi, en déclinaison du « Protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022 » et du « Pacte pour la relance de la construction durable avec les associations de collectivités et les professionnels de la construction, de l'aménagement et du logement », l'EPFNA s'engage à inciter les collectivités garantes à intégrer une part de logements locatifs sociaux dans les programmes. Cette décision restera du ressort de la collectivité.

Dans le cadre de cette incitation, une réflexion est en cours au sein des instances de l'EPFNA, et avec la DREAL Nouvelle Aquitaine, pour élargir l'usage de la minoration SRU en dehors des communes soumises à l'obligation de production de logements sociaux sous certaines conditions (dans le programme Petites Villes de Demain ou dans les projets de reconversion de friches en neuf mais aussi en acquisition amélioration).

L'EPFNA propose que soit soumis à l'élaboration du PPI 2023-2027, l'obligation d'inclure une part de logements locatifs sociaux dans tout ou partie des opérations de l'EPFNA. L'EPFNA s'engage à consulter l'URHLM dans le cadre de l'élaboration du PPI dont les modalités seront définies à l'automne 2021.

Article 5 - Moyens de mise en œuvre

L'URHLM et l'EPFNA s'engagent à promouvoir auprès des partenaires des politiques de logement en Nouvelle Aquitaine les modalités du présent protocole dans le cadre des instances régionales, groupes de travail, d'études, observatoires. L'EPFNA et l'URHLM ainsi que ses adhérents s'engagent à rendre publiques leurs actions respectives dans le cadre des engagements du présent protocole.

Chaque structure mènera les études qui sont de son ressort et dont elle aurait besoin pour son action. L'EPFNA et l'URHLM s'informeront mutuellement des projets en matière d'action territoriale.

Chacun des partenaires assurera la promotion de la démarche lors de son action de développement et de partenariats. En particulier, l'implication des collectivités sera recherchée pour accompagner les éventuelles expérimentations.

Dans cette optique, un ou plusieurs groupes de travail ad hoc pourront être montés conjointement.

Article 6 – Echanges d'informations

Afin de faciliter les échanges réguliers entre les deux structures, l'EPFNA et l'URHLM conviennent de procéder à un échange régulier de données et d'informations portant par exemple sur les périmètres d'intervention de l'EPFNA, les résultats des enquêtes menées par l'EPFNA, la connaissance des niveaux de charges foncières ou encore d'études et travaux de recherche.

Article 7 – Suivi

Un comité de suivi comprenant des représentants de l'URHLM et de l'EPFNA se réunira en fonction des besoins, et au moins une fois par an. Le comité de suivi veillera au déploiement du présent protocole et s'assurera de l'état d'avancement des travaux communs et de la mise en cohérence des initiatives respectives.

Les services de l'Etat pourront être associés en fonction des besoins et après accord des deux parties.

En comité de suivi seront analysés les indicateurs suivants pour évaluer l'action des partenaires :

- Le nombre de consultations lancées comprenant une part de logements locatifs sociaux :
- Le nombre et la localisation des fonciers signés en promesse et en cession en faveur de la production de logements locatifs sociaux
- Le nombre et la localisation des logements sociaux signés en promesse et en cession
- Le nombre d'agrèments déposés
- Les montants de cession des fonciers de l'EPFNA pour la production de logements locatifs sociaux

- Les montants de minorations SRU validés par le CA de l'EPFNA pour la production de logements locatifs sociaux
- Les délais entre les signatures de promesses, d'actes authentiques et de livraison des programmes

Article 8– Durée

Le présent protocole est signé pour une durée de 3 ans. En fonction de l'état d'avancement des travaux visés par la démarche, et de l'évolution du PPI de l'EPFNA, il pourra être révisé par voie d'avenant.

Article 9 – Communication et propriété intellectuelle

L'EPFNA et l'URHLM s'obligent réciproquement à soumettre à l'autorisation préalable écrite de l'autre partie le contenu de tout projet de publication ou d'action de communication relative au présent protocole.

Toute publication qui résultera des travaux menés dans le cadre du présent protocole porteront la mention de la participation de chacun des signataires. Notamment, la présence du logotype EPFNA et de l'URHLM est obligatoire en première de couverture ou page de garde, sur tous les supports de promotion, d'information, de publicité et de communication.

Article 10 – Modifications

Le présent protocole pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif.

Article 11 – Résiliation

Le présent protocole ne peut être résilié que d'un commun accord entre les parties.

Article 12 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application du présent document, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal compétent.

Fait à , le , en trois exemplaires originaux

L'Union Régionale Hlm en
Nouvelle Aquitaine,
représentée par sa Présidente,

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

Muriel BOULMIER

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2020/..... en date du



CA/SB – 28/05/2021 – point V-2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-** 043

Approbation de la convention de financement de l'animation du réseau des Etablissements fonciers d'Etat 2021-2022

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ainsi que tous les documents y afférents.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète


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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-**

Approbation de la convention de financement de l'animation du réseau des Etablissements fonciers d'Etat 2021-2022

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ainsi que tous les documents y afférents.

La présidente du conseil d'administration, le
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Convention de financement de l'animation du réseau des Etablissements fonciers d'Etat 2021-2022

Objet : Animation du réseau des Etablissements des Etablissements fonciers d'Etat pour les années 2021 et 2022

Contexte :

Ce partenariat inter EPF vise à mettre en œuvre des moyens en commun pour l'animation du réseau des directeurs généraux des onze EPF d'Etat et la production de contenus communs (communiqués de presses, plaquettes,...).

Cette convention s'inscrit également dans le « réseau national des EPF d'Etat », réseau « informel » qui ne dispose pas de la personnalité morale, qui vit grâce à la bonne volonté de chaque établissement et de leurs collaborateurs.

Pour réaliser ces missions, les EPF d'Etat souhaitent avoir recours à un ou plusieurs assistants à Maître d'Ouvrage (AMO) pour les accompagner dans cette démarche (animation de réunion, entretiens téléphoniques, production de contenus).

Aussi afin de répartir équitablement la charge financière entre les Epf il est proposé d'autoriser la signature d'une convention qui détaille les modalités de partenariat entre les signataires et définit leurs responsabilités respectives en matière d'animation du réseau des directeurs généraux des EPF d'Etat et la production de supports de communication pour les années 2021 et 2022, au travers du recours à un ou plusieurs Assistants à Maître d'Ouvrage (AMO).

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) assurera la passation, la signature et l'exécution des marchés publics nécessaires aux missions du ou des Assistants à Maître d'Ouvrage (AMO).

Le montant des prestations qui seront réalisées dans le cadre de l'exécution du ou des marchés portés par l'EPFNA, est plafonné à 40 000 € HT pour l'année 2021 et à 50 000 € HT pour l'année 2022, soit un plafond de 90 000 € HT sur la durée de la présente convention.

Pour les années 2021 et 2022, les établissements contribueront au financement des prestations de la manière suivante :

- L'EPF Nord-Pas de Calais contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Île-de-France contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Normandie contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Bretagne contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

- L'EPF de Vendée contribuera au financement à hauteur de 6% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 2400€ HT maximum en 2021 et 3000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Nouvelle-Aquitaine contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Occitanie contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Provence-Alpes-Côte-D'azur contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Ouest-Rhône-Alpes EPORA contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Grand-Est contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPFA Mayotte contribuera au financement à hauteur de 2% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 800€ HT maximum en 2021 et 1000€ HT maximum en 2022.
- L'EPFA Guyane contribuera au financement à hauteur de 2% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 800€ HT maximum en 2021 et 1000€ HT maximum en 2022.

A cet effet, l'EPFNA procèdera à un appel de fonds en fin d'année 2021 pour la prise en charge des dépenses de l'exercice 2021 et à un deuxième appel de fond en fin d'année 2022 sur le montant réel des dépenses prises en charges après service fait, par l'émission d'avis de sommes à payer.

Le deuxième appel de fond entrainera la clôture financière de la présente convention.

Durée : 2 ans

Convention de partenariat

Relative aux modalités de participation financière et technique
pour l'animation du réseau des EPF d'Etat en vue de la
capitalisation et de la valorisation de leurs savoir-faire et la
production de supports de communication pour les années
2021 et 2022

Entre les soussignés :

L'Établissement Public dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE, dont le siège est à POITIERS CEDEX (86011) , 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432, représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, directeur général, agissant en application de la compétence qu'il tire des dispositions de l'article 12 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 dans sa dernière version modifiée par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017.

Ci-après dénommé EPFNA ;

ET

Les 11 EPF d'Etat suivants :

EPF Île-de-France
EPF Normandie
EPF Bretagne
EPF de Vendée
EPF Nord Pas-de-Calais
EPF Occitanie
EPF Provence-Alpes-Côte-D'azur
EPF Ouest-Rhône-Alpes EPORA
EPF Grand-Est
EPFA Mayotte
EPFA Guyane

Représentés chacun par leur directeur général ;

Ci-après dénommés ensemble avec l'EPFNA « les EPF »

PREAMBULE :

En prenant en compte la diversité et les spécificités des différents EPF d'État, il est apparu nécessaire de mettre en œuvre des moyens en commun pour l'animation du réseau des directeurs généraux des EPF d'État et la production de contenus communs (communiqués de presses, plaquettes,...), selon un programme de travail élaboré pour les années 2021 et 2022.

Cette convention s'inscrit également dans le « réseau national des EPF d'État », réseau informel qui ne dispose pas de la personnalité morale, qui vit grâce à la bonne volonté de chaque établissement et de leurs collaborateurs.

Pour réaliser ces missions, les EPF d'État ont donc décidé d'avoir recours à un ou plusieurs Assistants à Maître d'Ouvrage (AMO) pour les accompagner dans cette démarche (animation de réunion, entretiens téléphoniques, production de contenus). Cette convention a donc pour objet de définir les modalités de financement et de réalisation de ces missions.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de partenariat entre les signataires et définit leurs responsabilités respectives en matière d'animation du réseau des directeurs généraux des EPF d'État et la production de supports de communication pour les années 2021 et 2022, au travers du recours à un ou plusieurs Assistants à Maître d'Ouvrage (AMO).

Pour cela les parties ont convenu de la feuille de route prévisionnelle suivante :

- Animation du réseau des directeurs généraux avec réunions régulières (préparations, restitution)
- Rapports d'activité annuels (2020 et 2021) consolidé du réseau des établissements (à partir du QBP) précisant quelques bonnes pratiques innovantes et la contribution des établissements aux politiques publiques portées par l'État
- Réalisation de visuels (plaquettes, PPT, Kakémonos), conception, réalisations, impressions.
- Réalisation de communiqués de presse pour le rapport annuel et pour la présence à des manifestations (congrès USH, notamment)
- Préparation et animation d'un séminaire des président-e-s des conseils d'administration
- Quelques ateliers d'approfondissement (avec 3 à 5 EPF) avec restitution : Recul du trait de côte, plan de relance LLS, fond friche, ...

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) assure la passation, la signature et l'exécution des marchés publics nécessaires aux missions du ou des Assistants à Maître d'Ouvrage (AMO).

La présente convention régit les engagements de chacun des partenaires signataires notamment leur représentation, le financement et la propriété intellectuelle des documents produits.

La présente convention exclue expressément la prise en charge financière de frais annexes tels que les frais de missions qui restent de la responsabilité de chaque établissement.

Par ailleurs, afin de faciliter la production des contenus par l'AMO, les EPF d'État s'engagent à mettre à la disposition de celui-ci l'ensemble des publications disponibles (articles, thèses, notes, études...) portant sur l'économie du foncier, ainsi que leur(s) PPI et rapports d'activité.

ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR - DUREE DE LA CONVENTION - CADUCITE

La présente convention démarre dès la signature des présentes. Elle prend fin avec le règlement des prestations et le recouvrement des participations des EPF par l'EPFNA au vu des sommes indiquées à l'article 4 de la présente convention, à la clôture de l'exercice 2022.

ARTICLE 3 – LE COMITE DE PILOTAGE

Composés des directeurs généraux des EPF, il veille à la bonne exécution de la présente convention ainsi que du suivi de la feuille de route prévisionnelle (cf Article 1). A cet effet il se réunit au minimum tous les trimestres. Il pourra également se réunir à chaque fois qu'il est nécessaire.

Pour l'EPF Nord-Pas de Calais	Loranne BAILLY, directrice générale
Pour l'EPF Île-de-France	Gilles BOUVELOT, directeur général
Pour l'EPF Normandie	Gilles GAL, directeur général
Pour l'EPF Bretagne	Carole CONTAMINE, directrice générale
Pour l'EPF de Vendée	Guillaume JEAN, directeur général
Pour l'EPF Nouvelle-Aquitaine	Sylvain BRILLET, directeur général
Pour l'EPF Occitanie	Sophie LAFENETRE, directrice générale
Pour l'EPF Provence-Alpes-Côte-D'azur	Claude BERTOLINO, directrice générale
Pour l'EPF Ouest-Rhône-Alpes EPORA	Florence HILAIRE, directrice générale
Pour l'EPF Grand-Est	Alain TOUBOL, directeur général
Pour l'EPFA Mayotte	Yves-Michel DAUNAR, directeur général
Pour l'EPFA Guyane	Denis GIROU, directeur général

Le comité de pilotage pourra également inviter à ses travaux toute personne qu'il estime utile et légitime notamment un représentant de la DHUP.

ARTICLE 4 – FINANCEMENT

Le montant de la prestation qui sera réalisée dans le cadre de l'exécution du ou des marchés portés par l'EPFNA, est plafonné à 40 000 € HT pour l'année 2021 et à 50 000 € HT pour l'année 2022, soit un plafond de 90 000 € HT sur la durée de la présente convention.

Pour les années 2021 et 2022, les établissements contribueront au financement des prestations de la manière suivante :

- L'EPF Nord-Pas de Calais contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Île-de-France contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Normandie contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Bretagne contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF de Vendée contribuera au financement à hauteur de 6% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 2400€ HT maximum en 2021 et 3000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Nouvelle-Aquitaine contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.

- L'EPF Occitanie contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Provence-Alpes-Côte-D'azur contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Ouest-Rhône-Alpes EPORA contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPF Grand-Est contribuera au financement à hauteur de 10% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 4000€ HT maximum en 2021 et 5000€ HT maximum en 2022.
- L'EPFA Mayotte contribuera au financement à hauteur de 2% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 800€ HT maximum en 2021 et 1000€ HT maximum en 2022.
- L'EPFA Guyane contribuera au financement à hauteur de 2% des sommes dépensées par l'EPFNA, soit 800€ HT maximum en 2021 et 1000€ HT maximum en 2022.

A cet effet, l'EPFNA procèdera à un appel de fonds en fin d'année 2021 pour la prise en charge des dépenses de l'exercice 2021 et à un deuxième appel de fond en fin d'année 2022 sur le montant réel des dépenses prises en charges après service fait, par l'émission d'avis de sommes à payer.

Le deuxième appel de fond entrainera la clôture financière de la présente convention.

ARTICLE 5 – PAIEMENT DE LA PRESTATION

L'EPFNA étant le pouvoir adjudicateur du marché qui sera passé avec un ou plusieurs prestataires pour la production de l'étude, il en assurera le suivi de l'exécution et le règlement des prestations.

ARTICLE 6 – DROIT DE PROPRIETE

L'ensemble des documents réalisés par le prestataire seront mis à la libre disposition des EPF ainsi que de ses tutelles.

ARTICLE 7 – MODIFICATION-AVENANT

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1.

ARTICLE 8 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Poitiers.

Fait à Poitiers en 12 exemplaires,

Pour l'EPF Nord-Pas de Calais
Loranne BAILLY, directrice générale

Pour l'EPF Île-de-France
Gilles BOUVELOT, directeur général

Pour l'EPF Normandie
Gilles GAL, directeur général

Pour l'EPF Bretagne
Carole CONTAMINE, directrice générale

Pour l'EPF de Vendée
Guillaume JEAN, directeur général

Pour l'EPF Nouvelle-Aquitaine
Sylvain BRILLET, directeur général

Pour l'EPF Occitanie
Sophie LAFENETRE, directrice générale

Pour l'EPF Provence-Alpes-Côte-D'azur
Claude BERTOLINO, directrice générale

Pour l'EPF Ouest-Rhône-Alpes EPORA
Florence HILAIRE, directrice générale

Pour l'EPF Grand-Est
Alain TOUBOL, directeur général

Pour l'EPFA Mayotte
Yves-Michel DAUNAR, directeur général

Pour l'EPFA Guyane
Denis GIROU, directeur général



CA/TRB – 28/05/2021 – point V-3

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021- 044**

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention stratégique n° 33-20-006 d'intervention foncière sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention stratégique n° 33-20-006 d'intervention foncière sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 15 000 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention stratégique n° 33-20-006 d'intervention foncière sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'opérations de logements en secteur tendu

Contexte : La convention stratégique conclue avec l'EPFNA a pour objectif de permettre à Bordeaux Métropole de :

- se doter d'un outil foncier,
- promouvoir une offre foncière abordable sur l'ensemble des 28 communes,
- d'atteindre ses objectifs en matière d'offre de logements et développement économique,
- permettre la programmation de nouvelles opérations qui seront lancées sur la décennie 2020-2030.

Démarrée en mars 2020, la convention stratégique a permis la mise en place d'un processus de veille active sur un périmètre de 167 km² dans les centralités des communes et le long des grands axes de transport de la Métropole.

Deux interventions foncières sont aujourd'hui en cours sur des secteurs stratégiques, avenue d'Arès à Bordeaux et avenue de la Libération à Mérignac, en vue de la réalisation de projets de logements intégrant une large part de logements locatifs sociaux. Une troisième intervention vise quant à elle à la réalisation d'un projet de développement économique avenue de Beaudésert à Mérignac.

Projet :

Afin d'améliorer la méthode de travail et les objectifs de la convention, il est nécessaire de préciser la convention initiale. L'objet du présent avenant vise l'adaptation de diverses dispositions de la convention stratégique aux réalités opérationnelles observées au cours des cinq premières interventions de l'EPFNA sur cette convention :

- Adaptation aux objectifs politiques de la Métropole de Bordeaux en termes de définition des valeurs
- Définition du terme de « tension foncière »
- Précision de la définition du périmètre

Durée : Echéance en 2030 (inchangée)

Montant : 15 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Bordeaux Métropole

Périmètre : Inchangé

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION STRATEGIQUE N° 33-20-006
D'INTERVENTION FONCIERE SUR LES ESPACES EN TENSION
SUR LE TERRITOIRE DE BORDEAUX METROPOLE**

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé – Esplanade Charles-de-Gaulle 33076 Bordeaux Cedex– représentée par, **Monsieur Alain ANZIANI**, son Président, agissant en vertu de la délibération n° +++ du Conseil de Bordeaux Métropole en date du ++, Ci-après dénommée « **Bordeaux Métropole** » ou « **la Collectivité** » ;

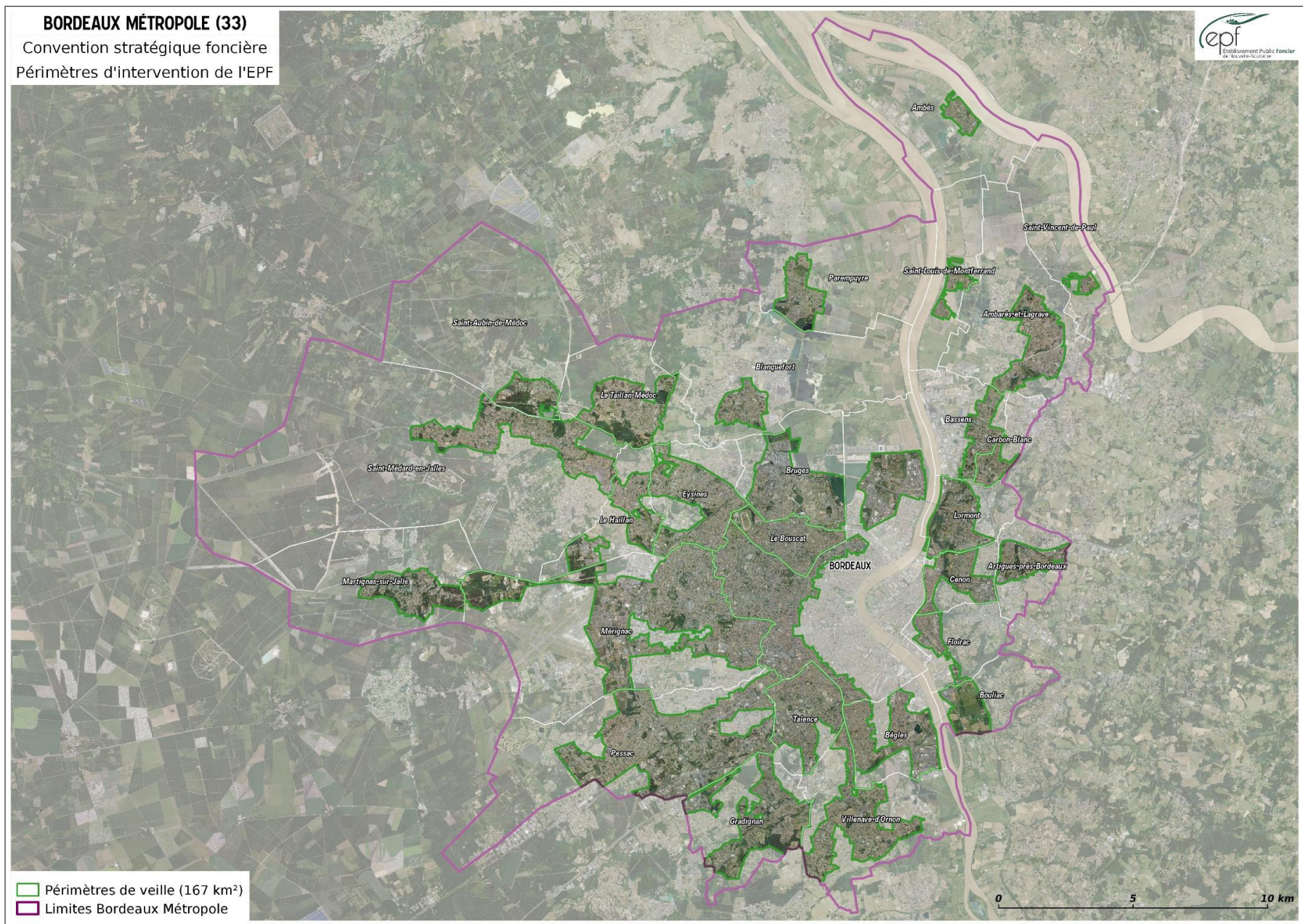
d'une part,

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, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°+++ en date du ++, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

Périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé en date du 13 mars 2020 la Convention Stratégique n°33-20-006 d'intervention foncière sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole. Cette convention porte un stock engagé de 20 744,31 € HT et sera échue au 12 Mars 2030.

Sur un territoire marqué par une très forte attractivité à l'échelle des 28 communes de la Métropole, se manifestant par une concurrence croissante entre les acteurs de l'aménagement et de l'immobilier, Bordeaux Métropole désire garantir le développement d'un habitat de qualité en quantité suffisante pour recevoir les nouveaux arrivants, tout en s'assurant de l'accessibilité de ces logements à tous les ménages.

Les enjeux suivants ont été mis en évidence, tant en matière d'offre de logement que de développement économique :

- une volonté forte de développer des logements de qualité à prix maîtrisé,
- par programme immobilier neuf, un logement réalisé sur deux doit être à prix maîtrisé (logements locatifs sociaux (LLS) et logements abordables),
- le prix de sortie d'un logement abordable doit être inférieur ou égal à 3 000 € TTC /m² SHAB.
- une volonté forte de développer des opérations économiques de qualité à prix maîtrisé,
- maintenir sur le territoire métropolitain la diversité d'offre économique des différents secteurs d'activité.

Dans ce contexte, la convention stratégique conclue avec l'EPFNA a pour objectif de permettre à Bordeaux Métropole de se doter d'un outil foncier afin de promouvoir une offre foncière abordable sur l'ensemble des 28 communes, d'atteindre ses objectifs en matière d'offre de logements et développement économique, et permettre la programmation de nouvelles opérations qui seront lancées sur la décennie 2020-2030.

Active depuis le mois de mars 2020, la convention stratégique a permis la mise en place d'un processus de veille active sur un périmètre de 167 km², s'étendant sur les 28 communes de la Métropole et se localisant dans les centralités des communes et le long des grands axes de transport.

Deux interventions foncières sont aujourd'hui en cours sur des secteurs stratégiques, avenue d'Arès à Bordeaux et avenue de la Libération à Mérignac, en vue de la réalisation de projets de logements. Une troisième intervention vise quant à elle à la réalisation d'un projet de développement économique avenue de Beaudésert à Mérignac.

Il est aujourd'hui nécessaire de modifier la rédaction de la convention initiale afin d'en préciser certains termes.

ARTICLE PRELIMINAIRE : MODIFICATION DU PREAMBULE

Le 4^{ème} alinéa et suivants de la partie « Le projet de Bordeaux Métropole » du préambule sont réécrits de la manière suivante :

« Par son processus de veille active, Bordeaux Métropole analyse toutes les transactions d'emprises foncières pouvant permettre le développement d'une opération. Bordeaux Métropole souhaite développer sa stratégie foncière afin d'assurer l'émergence de projets fonciers conformes aux enjeux de ses politiques urbaines actuelles.

Il est aujourd'hui constaté un phénomène de tension foncière sur le territoire de la métropole, marqué par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et de locaux économiques, se caractérisant par des niveaux élevés de loyers et des prix d'acquisition. Cette tension est particulièrement concentrée dans les centralités et le long des axes de transports principaux, notamment les lignes de tramway et des lianes de bus bénéficiant d'une desserte fréquente et rapide. Ces liaisons permettent notamment de relier les centralités des communes au cœur de la métropole.

Pour mettre en œuvre sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, Bordeaux Métropole souhaite se doter des outils et des partenaires fonciers présents sur le territoire pour atteindre ses objectifs et permettre la programmation des nouvelles opérations qui seront lancées sur la décennie 2020-2030.

A cette fin, la présente convention avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine est établie en perspective des objectifs :

- d'accompagner la Collectivité dans la définition de ses projets,
- d'examiner avec une rigueur particulière les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires d'action foncière,
- limiter d'inflation foncière par la réalisation des objectifs politiques via des opérations qualitatives, innovantes, ambitieuses et vertueuses,
- de développer l'offre foncière permettant une production de logements et de locaux à vocation économique à hauteur des orientations de Bordeaux Métropole. »

Le reste du préambule est inchangé.

ARTICLE 1 : OBJECTIFS DE LA CONVENTION STRATEGIQUE

Le premier alinéa de l'article 1.1 est réécrit de la manière suivante :

« Il est rappelé que Bordeaux Métropole et l'EPF ont signé conjointement une convention cadre n° 33-17-080 le 14 mai 2018 dont les objectifs sont les suivants :

- constitution préférentiellement de réserves foncières de long terme (10 à 15 ans),
- définition de prix permettant la sortie des opérations conformes aux objectifs publics,
- actions préférentielles sur des terrains nus, des ensembles urbanisés (dents creuses ...), des fonciers bâtis, des friches, des zones d'activité en déclin, des espaces à vocation environnementale (compensation ...),
- préservation de l'environnement.

La présente convention s'inscrit en déclinaison de la convention cadre mais ne présente pas d'interaction juridique avec celle-ci. »

Le reste de l'article est inchangé.

L'article 1.2 est réécrit de la manière suivante :

« Le présent schéma a pour but d'établir un mode opératoire d'intervention de l'EPF dans le cadre de la présente convention.

1-1	<p>Réception de la DIA par la Commune puis par Bordeaux Métropole</p> <p><i>Transmission par Bordeaux Métropole à l'EPF de la DIA dans les délais lui permettant d'exercer le droit de préemption selon les dispositions légales et conventionnelles.</i></p>
1-2	<p>Instruction de la DIA par l'EPF et gestion de la procédure</p> <p><i>La faisabilité d'un projet est analysée conjointement par l'EPF et Bordeaux Métropole. Le droit de préemption est délégué par Bordeaux Métropole à l'EPF sur signature du Président de Bordeaux Métropole ou son délégataire, l'arrêté de délégation s'appuyant nécessairement sur les éléments du projet envisagé par la collectivité.(objectifs/orientations d'aménagement des politiques publiques)</i></p>
1-3	<p>Acquisition par l'EPF</p> <p><i>Acquisition, dont par préemption, sur accord préalable de Bordeaux Métropole, en qualité de titulaire de la garantie de rachat, et après avis préalable de la Commune sur le territoire de laquelle le droit de préemption est exercé. Le portage du foncier dans la présente convention est de 24 (vingt-quatre) mois maximum.</i> <i>En l'absence de définition d'un projet et de conventionnement dans ce délai, le foncier fera l'objet d'un rachat par Bordeaux Métropole dans les 24 mois suivant l'acquisition du bien.</i></p>
2-1	<p>Signature de la convention de projet entre Bordeaux Métropole et l'EPF</p> <p><i>Après acquisition par l'EPF, Bordeaux Métropole et l'EPF signent une convention opérationnelle en vue d'une sortie opérationnelle permettant le cas échéant de compléter l'emprise foncière. Ce périmètre est élargi selon les négociations amiables sur les fonciers voisins qu'il conviendra d'entreprendre à la demande expresse de Bordeaux Métropole en vue d'obtenir si nécessaire un tènement complet plus pertinent.</i> <i>Le portage est alors convenu pour une durée maximale de six années à compter de la première acquisition du bien dans la convention stratégique.</i> <i>Les dépenses foncières réalisées dans le cadre de la convention stratégique sont transférées sur la convention opérationnelle. Le montant de la convention stratégique est augmenté d'autant.</i></p>
2-2	<p>Portage opérationnel</p> <p><i>Après acquisition par l'EPF, l'EPF signe une convention opérationnelle en vue de la sortie opérationnelle du projet envisagé avec Bordeaux Métropole et la Commune.</i> <i>Une consultation d'opérateurs sur les fonciers acquis pourra être organisée par Bordeaux Métropole ou toute personne morale qu'elle aura désigné afin d'engager la cession des biens dans les délais de la convention</i></p>
3-1	<p>Cession</p> <p><i>Après le choix du lauréat par Bordeaux Métropole et la Commune concernée, lorsque le bien est directement cédé par l'EPF, une promesse synallagmatique de vente est signée avec l'opérateur selon les objectifs du projet envisagé par les partenaires.</i></p>
3-2	<p>Fin de la convention opérationnelle</p> <p><i>La convention opérationnelle s'achève à la cession du foncier acquis et au plus tard à l'échéance de la convention soldée. Le cas échéant, une facture d'apurement est alors adressée au titulaire de la garantie de rachat (Bordeaux Métropole) à compter de la cession du foncier acquis par l'EPF.</i></p>

1. Phase ACQUISITION

2. Phase PORTAGE

3. Phase CÉSSION

Les 2 derniers alinéas de l'article 1.2 sont inchangés.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Le 2^{ème} alinéa de l'article 2.1 est réécrit de la manière suivante :

« Sites : L'intervention portera sur des tènements fonciers qui permettront de faciliter et d'améliorer la qualité de l'aménagement ultérieur, sur les sites identifiés au PLUI.

Le périmètre d'intervention défini intègrera s'articulera autour :

- d'une part du linéaire le long des principaux axes de transport en commun, savoir les 4 lignes de tramway et les lignes de bus structurantes (lianes BHNS), sur une emprise de 250 mètres environ de part et d'autre de l'axe de transport,
- d'autre part des centralités de villes, à savoir les secteurs marqués par la combinaison d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, et de pratiques sociales. »

Le reste de l'article 2.1 est inchangé.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Le premier alinéa de l'article 3.1 est réécrit de la manière suivante :

« Des réunions de pilotage partagées entre l'EPFNA et les élus et services de Bordeaux Métropole pourront être organisées afin de définir les actions à mener par secteur. De manière générale, chaque acquisition et cession de l'EPF sera validée par la personne dument habilitée au sein de Bordeaux Métropole.

Le prévisionnel des actions à mener et notamment la réalisation de convention opérationnelle pourra porter sur un délai de six mois. »

Le reste de l'article 3.1 est inchangé.

Les autres dispositions de la convention stratégique n°33-20-006 sont inchangées.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Alain ANZIANI

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**
n° en date du

Annexe n°1 : Convention stratégique n°33-20-006



CA/PL – 28/05/2021 – point VI

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021- 045

Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) Lacanau

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de Lacanau et délègue au Bureau l'approbation du contrat de préfiguration du PPA dans la mesure où l'EPFNA serait signataire.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Information Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) Lacanau

Objet : Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement de Lacanau

Contexte : La commune de Lacanau fait face de manière accélérée à un phénomène d'érosion côtière et de recul du trait de côte. Celui-ci expose une partie de la commune à un risque fort. Ainsi, le périmètre de vulnérabilité est estimé à 25.9 hectares : 1 330 m. de long par 160 à 290 m. de large et comprend 1 194 logements, représentant 60 000 m² et 109 locaux commerciaux.

L'élaboration d'une stratégie régionale de gestion du trait de côte menée depuis 2013 a permis d'orienter la commune de Lacanau et la communauté de communes vers deux scénarios d'aménagement pour la gestion du risque érosion sur le territoire communal :

- Un scénario uniquement concentré sur une stratégie de lutte active (en deux temps : 2020-2050 pour une gestion de moyen terme – 2050-2100 pour une gestion du risque à long terme).
- Un scénario mixant stratégie de lutte active à moyen terme (2020-2050) puis relocalisation des biens et des activités pour assurer une gestion du risque à long terme.

L'EPFNA actuellement dispose d'une convention opérationnelle sur le secteur littoral. Son action est d'acquérir des fonciers en première ligne des risques, au cas par cas, lors de la survenue d'une DIA pour anticiper le recul du trait de côte.

L'EPFNA a par ailleurs développé une méthode d'évaluation des biens prenant en compte ce risque. L'établissement porte à ce jour un stock de 325 300 € pour une convention ayant un plafond de 2 000 000 € et une durée de portage allant jusqu'au 16 juillet 2024.

Projet : Afin de répondre à cette problématique, la ville et la communauté de communes Médoc Atlantique, appuyées par les services de l'Etat en Gironde souhaitent s'engager dans la contractualisation d'un projet partenarial d'aménagement pour **les accompagner dans la conduite de leur projet de réaménagement du front de mer, et plus largement, de recomposition urbaine.**

Si les collectivités n'ont pas encore acté de la solution de long terme à mettre en œuvre, elles souhaitent aujourd'hui approfondir le travail d'élaboration et de mise en œuvre de leur stratégie face à la problématique de l'érosion du trait de côte grâce notamment à des études complémentaires.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Le Projet partenarial d'aménagement est un **contrat qui vise à faciliter la mise en œuvre des projets d'aménagement complexes**. Il s'agit d'un contrat, qui associe à minima un EPCI et l'Etat (article L312-1 du code de l'urbanisme).

A ce titre, **un projet partenarial d'aménagement apparaît comme un levier, en lien avec les travaux législatifs conduits sur le plan national pour :**

- Conduire dans un premier temps les opérations de requalification du front de Mer ;
- Explorer et approfondir l'ensemble des champs possibles et arrêter une stratégie ;
- Faciliter et intégrer les opérations de relocalisation dans une stratégie d'ensemble, alors qu'elles sont aujourd'hui cantonnées à des enjeux ponctuels.

Il s'agit d'articuler au mieux un plan d'actions à court terme (12 ans) et une stratégie de transition pour 2050 permettant à la fois de sécuriser rapidement les personnes et les biens, et d'anticiper.

Au sein de ce PPA, les partenaires doivent identifier les études, outils et moyens pour engager la mise en œuvre de réaménagement du front de mer et la potentielle stratégie de relocalisation des biens et des activités.

Le protocole de PPA est actuellement en phase de préfiguration. Plusieurs rencontres ont eu lieu entre les partenaires, dont l'EPFNA et d'autres doivent se tenir dans les semaines et mois qui viennent pour avancer dans la rédaction de ce document.

A ce titre il est proposé au Conseil d'Administration d'acter ce travail et de déléguer au Bureau l'approbation du contrat de préfiguration, première étape de l'élaboration du PPA.



CA/MIA/PL – 28/05/2021 – point VII

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021- 046

Principes d'utilisation du fonds SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE les principes d'utilisation du fonds SRU proposés dans le rapport annexé à la présente délibération.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Principes d'utilisation du fonds SRU (Solidarité et Renouveau Urbain)

Le présent rapport traite de l'utilisation du fonds SRU par l'attribution de minorations (les minorations dites SRU par opposition aux minorations financées sur les fonds propres de l'EPFNA) mais aussi par la potentielle prise en charge financière de tout ou partie d'étude. Il s'inscrit dans la mise en œuvre du Protocole "Etat/EPFNA d'intervention sur le territoire des communes carencées en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU" conclu en 2020 qui prévoit que les principes d'utilisation du fonds SRU par l'EPFNA soient précisés et explicités.

1. Le fonds SRU

Le fonds SRU est alimenté par les prélèvements payés par les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI délégataire des aides à la pierre, la partie non majorée des prélèvements est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

Entre 2013 et 2021, l'EPFNA a ainsi perçu 14 750 116,88 € de prélèvements SRU pour 48 communes. Sur ce montant 7 119 700 € ont été votés par le CA de l'EPFNA en minorations SRU. Ce produit a permis la sortie de 17 projets pour un total de 567 logements locatifs sociaux. L'intérêt de la minoration SRU réside dans la maximisation du taux de logements sociaux par opération. Ainsi, les programmes sur lesquels une minoration SRU a été validée comportent entre 50 et 100 % de logements sociaux pour appuyer les communes dans le rattrapage de leur retard.

2. Le principe d'attribution des minorations et enveloppe de minoration depuis 2019

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.

Les minorations ont pour objet de réduire le déséquilibre financier de l'opération réalisée par l'EPFNA et, ainsi le reste à charge dont l'apurement sera demandé à la collectivité pour laquelle intervient l'Établissement. Le fonds SRU n'est donc pas mobilisé pour financer l'acquisition de foncier en communes carencées ou déficitaires en logements sociaux et le portage de celui-ci. L'EPFNA mobilise pour cela ses fonds propres, financés par la TSE et les cessions.

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Depuis le conseil d'administration du 26 novembre 2019, a été mis en place le principe d'un reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération). Toutefois, le montant de minoration pourra couvrir 100 % du déficit si le montant total des minorations (celles déjà attribuées et celles proposées au bénéfice de la commune) n'excède pas les pénalités payées par la collectivité. Cela permet en effet aux communes ayant conventionné avec l'EPFNA de pouvoir prétendre à une ou plusieurs minorations SRU sur des opérations.

3. Propositions de priorisation dans l'attribution des minorations SRU

L'attribution d'une minoration dépendant de deux facteurs, d'un côté la maîtrise foncière par l'EPFNA à travers une convention avec la commune et de l'autre un projet mature déficitaire, le rythme de consommation de la minoration SRU n'excède pas les recettes.

Cependant avec la multiplication des communes carencées (2 en 2015 à 12 en 2021), l'EPFNA souhaite anticiper une hausse du volume des projets pouvant nécessiter une minoration SRU pour trouver une sortie opérationnelle.

En ce sens, il est proposé des principes de priorisation des minorations. Ces grands principes ont été présentés et discutés avec la DREAL et les DDT concernées au sein d'un groupe de travail "fonds SRU" créé par le Protocole "Etat/EPFNA d'intervention sur le territoire des communes carencées en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU". Ces principes d'utilisation et de priorisation seront, suite à la présentation en Bureau de l'EPFNA, proposés dans le cadre du comité de pilotage SRU créé par le protocole. Ce comité rassemble, sous la présidence de Madame la Préfète de Région, les Préfets de département comptant des communes carencées ou déficitaires et le Directeur général de l'EPFNA.

Ainsi chaque année sur la base de la somme perçue par l'EPFNA au titre des prélèvements SRU, un prévisionnel des projets nécessitant une minoration SRU sera discuté par un comité interne de l'EPFNA puis présenté au groupe de travail Etat/EPFNA.

En l'absence de dépassement de l'enveloppe globale du fonds SRU, les projets seront présentés de manière usuelle en Conseil d'Administration au fil de leur avancement. Une minoration ne pourra être présentée qu'après la maîtrise du foncier par l'EPFNA et la présentation par un opérateur d'une programmation et d'un bilan financier présentant un déficit. La minoration SRU ne peut être présentée comme une subvention classique afin de ne pas être intégré directement au bilan de l'opération par l'opérateur et de mécaniquement participer à l'inflation des prix du foncier.

Lors du comité interne précité, s'il s'avère que l'enveloppe de minoration SRU pourrait être amenée à être dépassée, une priorisation devra être effectuée. Cette priorisation se fera selon la grille de lecture suivante :

- Les projets maximisant le taux de logements comptabilisés dans l'article 55 de loi SRU (c'est-à-dire les logements locatifs sociaux et les baux réels solidaires) seront prioritairement soutenus. Ainsi, un projet proposant entre 75 et 100 % de logements comptabilisés SRU pourra bénéficier d'une minoration SRU équivalente à 80% du déficit foncier de l'opération, une opération de comprise entre 50 et 75% de logements comptabilisés SRU pourra bénéficier d'une minoration équivalente à 50% du déficit foncier. Les opérations présentant moins de 50% de logements comptabilisés SRU seront analysées au cas par cas mais ne seront pas prioritaires.
- Les communes carencées seront prioritaires sur les communes simplement déficitaires
- Les opérations comprenant une part plus importante de logements très sociaux (PLAI et PLAI-adapté) seront principalement soutenues.
- La part de logements financés en PLS, ne pourra bénéficier d'une minoration SRU. Un prorata du déficit foncier calculé en fonction du type de financement de logements comptabilisés SRU dans l'opération sera réalisé afin que la minoration ne soit calculée que sur la part PLA-I, PLUS.

Le périmètre des communes éligibles à une minoration SRU sera discuté dans le cadre des échanges à venir avec les services de l'Etat sur la mise en œuvre du protocole conclu entre l'Etat et l'EPFNA.

4. Utilisation de l'enveloppe de minoration SRU pour la réalisation d'études par l'EPFNA

Pour accompagner les communes déficitaires dans la production de logements locatifs sociaux, il peut être nécessaire que soient réalisées dans le cadre des conventions deux types d'études : les études de gisement foncier, et les études de faisabilité.

a) **Les études de gisements fonciers** permettent de cibler des fonciers en renouvellement urbain qui pourront permettre la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux. La question de la disponibilité du foncier est centrale et reste un préalable souvent indispensable à une action de l'EPFNA en acquisition sur ces communes.

Il est donc proposé que ces études, lorsque l'Etat en sollicite la réalisation sur une commune carencée ou déficitaire SRU et qu'elles sont **réalisées par un bureau d'études** mandaté par l'EPFNA, soient prises en charge à **titre exceptionnel** par le fonds SRU.

b) **Les études de faisabilité** sont des études courtes permettant d'identifier une programmation et un bilan financier sur les biens analysés. Ces études sont réalisées sur les communes carencées lors de l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et servent à analyser l'opportunité d'une préemption. Ces études lorsqu'elles ne sont pas exécutées par un opérateur social (en fonction de leur mobilisation sur les territoires), sont menées par un bureau d'études avec lequel l'EPFNA dispose d'un accord cadre.

Lorsque l'EPFNA préempte le bien, le coût de cette étude est intégré à l'opération et "racheté" par l'opérateur retenu. A l'inverse, lorsque les résultats de l'étude conduisent à renoncer à la préemption, le coût de l'étude reste à la charge de la commune, sans que la sollicitation puisse lui en être attribuée.

Sur la période 2018-2020, 77 études de faisabilité ont été réalisées dans ce contexte pour un montant de 121 125 € (soit 25 études/an pour 40 375 €/an).

Il est donc proposé que, dans ce cas spécifique la minoration SRU puisse financer ces études non répercutées à l'opération.

Il est rappelé, que le coût du personnel mobilisé par l'EPFNA pour ses interventions est financé par ses fonds propres et n'est pas répercuté sur les opérations. Ainsi, l'instruction par les équipes de l'EPFNA des DIA déposées dans les communes carencées n'a pas d'impact sur la mobilisation du fonds SRU.

5. Particularité de la période 2021-2022

Pour l'année 2020, en Nouvelle Aquitaine, le nombre de permis de construire délivrés a chuté de 13,5% pour une baisse du nombre d'agrément de 16%.

Aussi pour faire face à cette crise, le gouvernement a décidé de mobiliser l'ensemble des acteurs du logement social dont les EPF et la Fédération Nationale des associations régionales HLM pour accélérer le plan de relance en faveur du logement. Dans ce cadre, il est proposé que la minoration SRU puisse être mobilisée pour les années 2021 et 2022 pour l'ensemble des projets comprenant une part de logements locatifs sociaux. Cette mobilisation doit permettre notamment dans le cadre du programme Petites Villes de Demain ou dans les projets de reconversion de friches, d'accélérer la sortie des opérations, en neuf mais aussi en acquisition amélioration.

Durant cette période, les règles d'attribution de la minoration s'appliquent de la même manière.

6. Formalisation des principes d'utilisation du fonds SRU

Le Protocole "Etat/EPFNA d'intervention sur le territoire des communes carencées en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU" conclu en 2020 prévoit que les principes d'utilisation du fonds SRU par l'EPFNA soient précisés et explicités.

Ainsi, les principes d'utilisation et de priorisation présentés dans le présent rapport ont été proposés et validés dans le cadre du comité de pilotage SRU. Ce COPIL créée par le protocole, qui rassemble, sous la présidence de Madame la Préfète de région, les Préfets de département comptant des communes carencées ou déficitaires et le Directeur général de l'EPFNA. Le comité de pilotage SRU s'est réuni pour la première fois le 18 mai 2021.



CA/MIA/VL – 28/05/2021 – point VIII

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021- 047**

Attribution de minorations foncières

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE l'annulation des minorations foncières présentées dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- APPROUVE les minorations foncières présentées dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer les minorations foncières approuvées sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse les minorations foncières en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;
- AUTORISE le directeur général à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents afférents à ce règlement.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières

1. La minoration foncière

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

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

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voir 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. A compter de 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minorations (travaux et foncière) sur fonds propres.

2. Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2021

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

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

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

Le Conseil d'administration a validé lors de sa séance du 24 septembre 2019 la mise en place du principe d'un reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération).

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Depuis l'instauration du dispositif de minoration, 71 opérations ont fait l'objet d'une attribution de minoration foncière pour un montant total de 23 510 273,56 € (comprenant les anciennes minoration foncières et travaux). Cela contribue à la réalisation au total d'environ 1 486 logements dont environ 120 logements locatifs sociaux et environ 37 commerces.

Depuis l'instauration du dispositif, des cessions ont été réalisées sur 22 opérations et ont entraîné une mobilisation effective de minoration foncière (minoration travaux incluse) pour un montant total de 4 851 751,45 € (20,6 % de minoration foncière consommée) au 31 décembre 2020. Il reste ainsi à consommer 18 658 522,11 €.

Les crédits 2021 pour la minoration foncière ont été votés lors du Conseil d'administration du 24 novembre 2020 avec un montant prévisionnel de 5 000 000 €.

3. Annulation de minoration foncières

❖ *Valdivienne (86) – Ancien site Terrena – Convention n° 86-15-056*

Une minoration foncière d'un montant de 100 000 € avait été attribuée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 20 février 2020. Le bilan général de cette opération ne nécessitant plus une minoration de ce montant, **il est proposé au Conseil d'administration d'annuler la minoration sur cette opération.**

❖ *Angoulême (16) – Ilots de la Gare – Convention n° 16-16-060*

Une minoration travaux d'un montant total de 2 000 000 € avait été attribuée par le Conseil d'administration par quatre délibérations en date du 15 décembre 2015, du 27 septembre 2016, du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018. Le projet initial étant à ce jour modifié et de fait le bilan général de l'opération également, **il est proposé au Conseil d'administration d'annuler la minoration sur cette opération.** Une nouvelle demande de minoration est donc proposée dans le point 4 « *nouvelles demandes de minoration foncières* » ci-dessous. Ce projet fait l'objet d'une fiche synthétique annexée au présent rapport.

❖ *Angoulême (16) – Ilot du Port – Convention n° 16-12-019*

Une minoration foncière d'un montant de 200 000 € et une minoration travaux d'un montant de 500 000 € avait été attribuées par le Conseil d'administration par deux délibérations en date du 27 septembre 2016 et du 31 octobre 2018. Le projet initial étant à ce jour modifié et de fait le bilan général de l'opération également, **il est proposé au Conseil d'administration d'annuler la minoration sur cette opération.** Une nouvelle demande de minoration est donc proposée dans le point 4 « *nouvelles demandes de minoration foncières* » ci-dessous. Ce projet fait l'objet d'une fiche synthétique annexée au présent rapport.

❖ *Angoulême (16) – Redynamisation économique et résidentielle du centre-historique – Convention n° 16-16-033*

Une minoration travaux d'un montant de 500 000 € avait été attribuée par le Conseil d'administration par une délibération en date du 13 décembre 2017. Le projet initial étant à ce jour modifié et de fait le bilan général de l'opération également, **il est proposé au Conseil d'administration d'annuler la minoration sur cette opération.** Une nouvelle demande de minoration est donc proposée dans le point 4 « *nouvelles demandes de minoration foncières* » ci-dessous. Ce projet fait l'objet d'une fiche synthétique annexée au présent rapport.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



❖ **Rochefort (17) – ZAE de l’Arsenal – Convention n° 17-14-001**

Une minoration travaux d’un montant de 900 000 € avait été attribuée par le Conseil d’administration par une délibération en date du 25 septembre 2018. Le projet initial étant à ce jour modifié et de fait le bilan général de l’opération également, **il est proposé au Conseil d’administration d’annuler la minoration sur cette opération**. Une nouvelle demande de minoration est donc proposée dans le point 4 « *nouvelles demandes de minorations foncières* » ci-dessous. Ce projet fait l’objet d’une fiche synthétique annexée au présent rapport.

❖ **Taillebourg (17) – Rue Aliénor d’Aquitaine – Convention n° 17-15-059**

Une minoration travaux d’un montant total de 30 000 € avait été attribuée par le Conseil d’administration par délibérations en date du 27 septembre 2016 et du 28 février 2017. Le projet initial étant à ce jour modifié, **il est proposé au Conseil d’administration d’annuler la minoration sur cette opération**. Une nouvelle demande de minoration est donc proposée dans le point 4 « *nouvelles demandes de minorations foncières* » ci-dessous. Ce projet fait l’objet d’une fiche synthétique annexée au présent rapport.

4. Nouvelles demandes de minorations foncières

De nouvelles demandes de minorations foncières sont nécessaires afin d’aider la sortie de projets en renouvellement urbain.

Ainsi, une demande concerne la commune de La Couronne (opération La Contrie), une demande concerne la commune de Taillebourg (opération rue Aliénor d’Aquitaine), une demande concerne la commune de Meilhan-sur-Garonne (opération rue du Tertre), une demande concerne la commune de Saint-Maixent-l’Ecole (opération Ilot Taupineau), trois demandes concernent la commune d’Angoulême (opération Ilot du Port, opération Ilots Didelon/Renaudin, opération ancienne école Raoul Boucheron) et une dernière concerne la commune de Rochefort (opération ZEA de l’Arsenal). Ces projets sont présentés dans le tableau ci-dessous de manière synthétique, chacun faisant l’objet d’une fiche descriptive annexée au présent rapport.

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 dans la mesure où ces minorations pourraient ne pas être mobilisées avant l’échéance du 30 juin 2021. Le projet d’avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Ainsi, les projets d'avenant concernent les conventions suivantes :

- Convention opérationnelle n° 16-18-085 avec la Commune de La Couronne et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême ;
- Convention opérationnelle n° CP 17-15-057 avec la Commune de l'Île-d'Aix ;
- Convention opérationnelle n° CCP 17-15-059 avec la Commune de Taillebourg et la Communauté de Communes des Vals de Saintonge ;
- Convention opérationnelle n° 47-17-074 avec la Commune de Meilhan-sur-Garonne et Val de Garonne Agglomération ;
- Convention adhésion-projet n° CCA 16-12-019 avec la Ville d'Angoulême et la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême ;
- Convention opérationnelle n° CCA 16-16-060 avec la Ville d'Angoulême et la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême ;
- Convention opérationnelle n° CCA 17-14-001 avec la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

La minoration foncière proposée concernant le site de l'ancienne école Raoul Boucheron sera inscrite dans la nouvelle convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de « Bel Air Grand Font » entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, qui sera présentée au Bureau de l'EPFNA le 28 mai 2021.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



		Enveloppe minoration foncière disponible en 2021 (prévisionnelle)	5 000 000 €		
Nature opération proposée	Opération - convention	Description du projet	Minoration foncière	Soit minoration totale sur l'opération	Reste à charge prévisionnel de la commune
Nouvelle attribution	La Couronne – La Contrie – 16-18-085	Création de 81 logements locatifs sociaux	243 000 €	243 000 €	916 000 €
Nouvelle attribution	Ile d'Aix – Centre Armand Fallières – 17-15-057	Réhabilitation d'un ancien centre de vacances en pôle d'activités économiques, artisanales, agricoles et en centre d'hébergement pour travailleurs saisonniers	100 000 €	100 000 €	584 000 €
Nouvelle attribution	Taillebourg – Rue Aliénor d'Aquitaine – 17-15-059	Réhabilitation d'une bâtisse dégradée afin d'y implanter un logement et une galerie d'art et d'artisanat	30 000 €	30 000 €	27 575 €
Nouvelle attribution	Meilhan-sur-Garonne – Rue du Tertre – 47-17-074	Réhabilitation d'un hôtel restaurant dégradé pour réimplanter un lieu de type café/bar associatif	55 000 €	55 000 €	13 746 €
Nouvelle attribution	Saint-Maixent-l'École – Ilot Taupineau - Nouvelle convention (centre-ville)	Réhabilitation d'un îlot en centre-ville pour la création de 2 cellules commerciales en RDC et 6 LLS aux étages	100 000 €	100 000 €	197 518 €
Nouvelle attribution	Angoulême – Ilot du Port – 16-12-019	Opération à dominante logements de 125 logements environ, intégrant également des bureaux	700 000 €	700 000 €	1 938 750 €
Nouvelle attribution	Angoulême – Ilots Didelon/Renaudin – 16-16-060	Didelon : opération en 4 tranches intégrant des logements, des commerces et des bureaux. Renaudin : opération comprenant des bureaux, un hôtel, des commerces.	2 150 000 €	2 150 000 €	884 044 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Nouvelle attribution	Angoulême – Ancienne école Raoul Boucheron – Nouvelle convention (Quartier NPNRU « Bel Air Grand Font »)	Renouvellement urbain d'un ensemble d'équipements publics à l'abandon pour la création d'un espace public de type « voie verte »	500 000 €	500 000 €	101 700 €
Nouvelle attribution	Rochefort – ZAE de l'Arsenal – 17-14-001	Requalification d'une zone industrielle dédiée à de multiples activités économiques en zone d'aménagement concerté consacrée à la filière aéronautique. Fonciers entièrement recyclés pour éviter la consommation de nouveaux espaces agricoles.	900 000 €	900 000 €	3 400 000 €
Total proposé au CA du 28.05.2021			4 778 000 €		
Enveloppe restante après attribution au CA du 28.05.2021			222 000 €		

Annexes :

- Fiche minoration foncière La Couronne (La Contrie) ;
- Fiche minoration foncière Ile-d'Aix (Centre Armand Fallières) ;
- Fiche minoration foncière Taillebourg (rue Aliénor d'Aquitaine) ;
- Fiche minoration foncière Meilhan-sur-Garonne (rue du Tertre) ;
- Fiche minoration foncière Saint-Maixent-l'École (Ilot Taupineau) ;
- Fiche minoration foncière Angoulême (Ilot du Port) ;
- Fiche minoration foncière Angoulême (Ilots Didelon et Renaudin) ;
- Fiche minoration foncière Angoulême (Ancienne école Raoul Boucheron) ;
- Fiche minoration foncière Rochefort (ZAE de l'Arsenal).

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

Minoration foncière Projet : Opération La Contrie, La Couronne (16)

Convention : Convention opérationnelle n°16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) signée le 24 septembre 2018, modifiée par un avenant n°1 en date du 2 décembre 2019, par un avenant n°2 en date du 21 septembre 2020 et un avenant n°3 en date du 15 décembre 2020 entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, la commune de La Couronne et l'EPFNA.

Foncier :

ZAC de la Contrie – La Couronne

Surface du foncier : 9,2 ha

Prix de revient (HT) au 26.02.2021 : 1 108 519,90 € HT



L'EPFNA a acquis par voie amiable un tènement foncier de plus de 9 hectares dans le centre de La Couronne, à proximité de la gare ferroviaire, et composé de terrains nus et d'une propriété bâtie anciennement à usage de maison d'habitation et très dégradée.

Initialement, le projet communal consistait en une opération d'aménagement à dominante habitat sous la forme de zone d'aménagement concertée (type éco-quartier).

Néanmoins, la prescription de fouilles archéologiques a remis en question la faisabilité financière de l'opération. En effet, ces dernières concernaient une surface représentant un quart de l'emprise foncière et un investissement estimé à environ 400 000 € HT.

Après une consultation d'opérateurs en 2018 portant sur la totalité du foncier qui s'est révélée infructueuse, il aura fallu plusieurs années à la commune et à l'EPFNA pour trouver des solutions permettant une issue favorable au développement de l'urbanisation sur ce site particulièrement contraint. Ainsi, deux projets d'habitat mixte seront réalisés à court terme sur la partie Est du site.

Caractéristiques du projet 1 :

Le groupe DUVAL et l'OPH de l'Angoumois vont développer sur une surface de 8900 m² une résidence mixte intégrant une offre en logements, des salles de classe, salles de restauration et communes et du stationnement pour les Compagnons du Devoir, les élèves infirmiers et les internes en médecine, soit **66 logements dont 45 logements locatifs sociaux pour un budget d'opération d'un montant total de 6 155 499.87 € TTC**

Le calendrier de ce projet est le suivant :

Octobre 2019 : dépôt du permis d'aménager

Janvier 2020 : signature de la PSV

Novembre 2020 : signature de l'acte de vente
Septembre 2021 : mise en service de 20 logements PLS pour les infirmières
Janvier 2022 : mise en service de 25 logements PLAI pour les Compagnons du devoir
Juin 2022 : mise en service de 21 logements libres pour les internes de l'hôpital de Girac



Caractéristique du projet 2:

Cession de l'emprise foncière encore maîtrisée par l'EPF NA dans le cadre conventionnel à la commune de La Couronne dans le cadre de la fin de la durée de portage.

Sur ce périmètre cessible, environ 7000 m² seront destinés à recevoir **15 logements locatifs sociaux** construits par Logelia, bailleur social départemental, dans le cadre de la **reconstitution de l'offre ANRU démolie** à l'échelle des quartiers de Bel Air Grand Font à Angoulême et de l'Etang des Moines à La Couronne. Ce foncier est mis à disposition gracieusement par la commune au bailleur qui assurera directement le développement de ce projet.

Logelia construira 8 logements de type T3 et 7 T4 pour un projet d'un montant total de **2 201 187 € TTC**.

Besoin en financement :

Au 26 février 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet « La Contrie » est de **1 108 519,90 € HT**.

L'EPFNA a cédé en 2020, au groupe DUVAL, environ 10 500 m² au prix de **85 000 € HT** pour la construction de 66 logements dont 45 logements locatifs sociaux.

En 2020 également, l'EPFNA a cédé une première partie du site de La Contrie à la commune, conformément aux obligations de la convention opérationnelle. Cette emprise représente 3,1 hectares et a été cédée au prix de **530 045,25 € TTC** dont 250 016,79 € TTC représentent la valeur de la maison individuelle.

En 2021, l'EPFNA cèdera le solde de l'emprise à la commune d'une superficie de 51 720 m² au prix de **628 795,98 € TTC**.



Par conséquent, le reste à charge de la collectivité sur cette opération est de

1 158 841.23 € TTC.

Cette opération en densification de l'urbanisation d'une dent creuse à proximité immédiate du cœur de ville revêt un caractère exemplaire de par sa mixité fonctionnelle et sociale.

En effet, en complément des projets exposés ci-dessus, il s'agit davantage d'un projet d'ensemble de création d'un nouveau quartier :

- Une passerelle SNCF sera réalisée afin de traverser la voie ferrée et de rejoindre aisément le centre-ville à pied. L'investissement sera réalisé par la ville de La Couronne et la communauté d'agglomération d'Angoulême
- La maison individuelle sera réhabilitée par la commune afin d'accueillir des locaux associatifs à destination des aînés
- La zone Est du site sera ouverte progressivement à l'urbanisation pour la construction de logements individuels privés, après réalisation des fouilles archéologiques à plus long terme

Sur la base de ces éléments, il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver une minoration foncière d'un montant de 243 000€, soit 3000€ par logements construits.

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT) au 26.02.2021		RECETTES (en HT) au 26.02.2021	
Acquisition	984 286.00 €	Dégrèvement divers	3 364.05 €
Frais de notaire	16 821.30 €	Cession à DUVAL	85 000,00 €
Autres frais d'acquisition	734.00 €	Cession Tranche 1 Commune	484 843.70 €
Frais d'études	3 841.50 €	Cession Tranche 2 Commune après minoration	292 312.15 €
Frais géomètre	1 950.00 €	Minoration foncière EPFNA	243 000 €
Diagnostics	9 800.00 €		
Travaux de mise en sécurité	885.00 €		
Taxes Foncières	28 307.00 €		
Assurances	471.99 €		
Autres taxes (dont redevance archéo)	58 274.00 €		
Cession Tranche 1	3 149.00 €		
TOTAL	1 108 519.90 €	TOTAL	1 108 519.90 €

Raisons du déficit :

Ce déficit s'explique par l'importance des dépenses, notamment d'acquisition sur un terrain soumis à plusieurs contraintes : déclivité de 10 à 20% et fouilles archéologiques.

L'opération s'inscrivant sur un marché immobilier détendu, les recettes de cession sont limitées et ne compensent que très faiblement les dépenses engagées. Par ailleurs, l'opération ne comprenant que très peu de logements privés, l'équilibre financier des opérateurs ne peut être atteint qu'en proposant une faible charge foncière.



Annexes

- Bilan opérateur OPH de l'Angoumois :

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> PREFECTURE DE LA CHARENTE - 4 JUL. 2019 </div>					
PRIX DE REVIENT TTC	COMPAGNONS DU DEVOIR 25 PLAI	INFIRMIERES 20 PLS	INTERNES DE GRAC 20 LOGERS-LIBRES	Arrivé	
TRAVAUX	2 701 983,24	1 258 824,00	1 420 848,00	5 381 725,24	87,43%
HONORAIRES	12 281,74	5 722,20	59 202,00	77 205,94	1,25%
CHARGE FONCIERE (dont terrain 85 000 €)	121 497,08	185 608,33	389 473,33	696 578,69	11,32%
TOTAL	2 835 762,01	1 450 214,53	1 869 523,33	6 155 499,87	100,00%

FINANCEMENT TTC					
Subvention ETAT 2019	147 500,00	0,00	0,00	147 500,00	2,40%
Subvention ETAT bonus 10% PLAI	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	0,82%
Subvention REGION "Appel à projet apprentis"	246 000,00	120 000,00	0,00	366 000,00	5,95%
Subvention GRAND-ANGOULEME	165 900,00	0,00	0,00	165 900,00	2,70%
Subvention GRAND-ANGOULEME "sécurisation financière"	125 000,00	0,00	0,00	125 000,00	2,03%
Subvention COMMUNE (terrain)	28 333,34	28 333,33	28 333,33	85 000,00	1,38%
Prêt CDC PLAI	1 759 210,00	0,00	0,00	1 759 210,00	28,58%
Prêt CDC PLAI FONCIER	88 838,00	0,00	0,00	88 838,00	1,44%
Prêt CDC PLS	0,00	1 301 881,00	0,00	1 301 881,00	21,15%
Prêt CDC "Financement Libre"	0,00	0,00	1 841 190,00	1 841 190,00	29,91%
Prêt ACTION LOGEMENT 3%	225 000,00	0,00	0,00	225 000,00	3,66%
FONDS PROPRES	0,67	0,20	0,00	0,87	0,00%
TOTAL	2 835 762,01	1 450 214,53	1 869 523,33	6 155 499,87	100,00%

- Bilan opérateur Logelia

V. Prix de revient prévisionnel pour 15 logements :

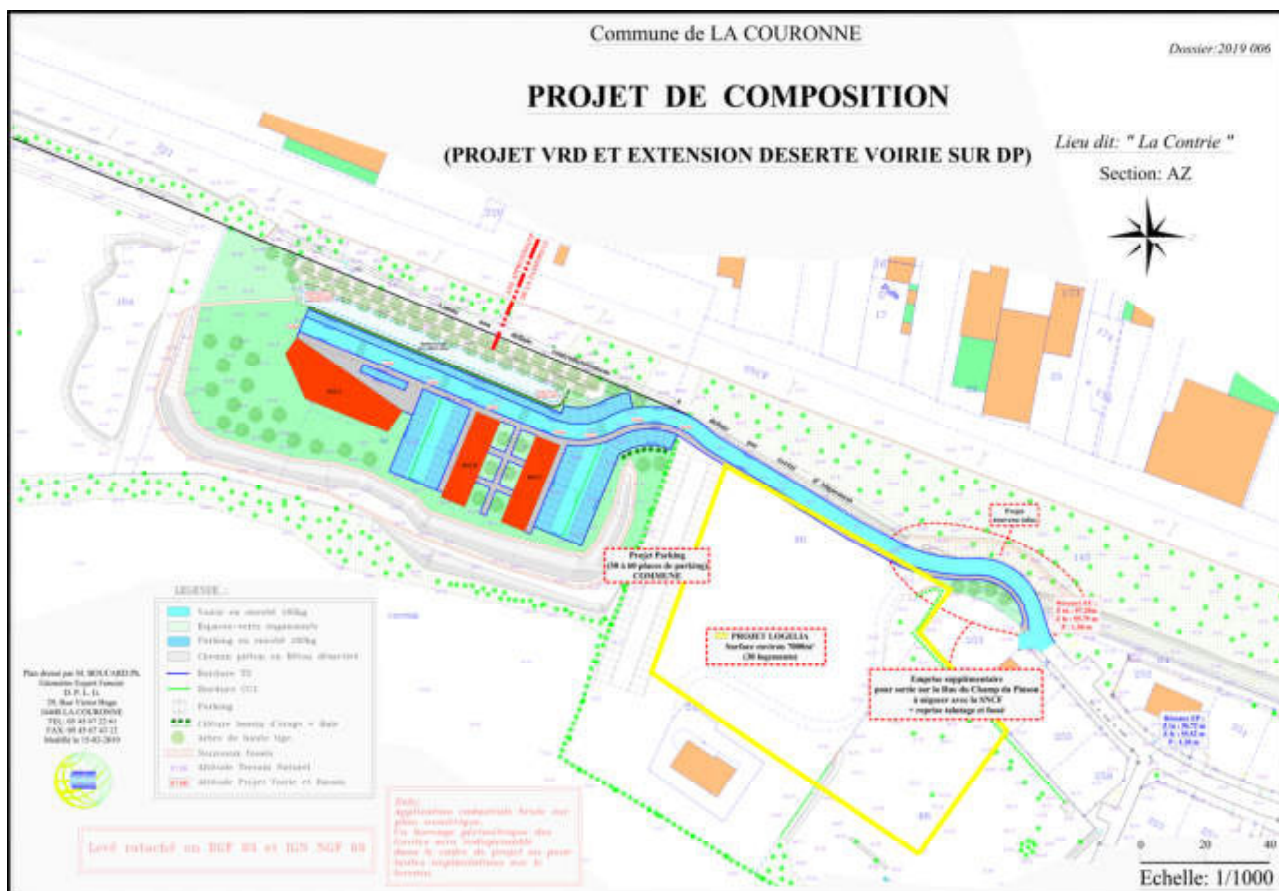
Charge foncière :	226 454 €
Bâiments :	1 748 257 €
Honoraires Techniques	164 702 €
Révision	61 763 €
Pour un total TTC de :	2 201 187 €

Financement prévisionnel :

Action logement PNRU2 PLAI	78 400 €
Action logement PNRU2 PLUS	36 900 €
CDC PLUS DGALN (2020) - 1.90% sur 40 ans	668 841 €
CDC PLAI DGUHC (2020) - 1.10% sur 40 ans	696 768 €
CDC PLUS Foncier DGUHC (2018) - 1.90% sur 50 ans	95 119 €
CDC PLAI Foncier DGUHC (2018) - 1.10% sur 50 ans	112 579 €
Total Emprunts – 76.71 % du Prix de Revient	1 688 607 €
ETAT PLAI PRIR2	62 400 €
GrandAngoulême PLAI	64 000 €
GrandAngoulême PLUS	56 000 €
Total Subvention – 8.29 % du Prix de Revient	182 400 €
Fonds propres – 15.00 % du Prix de Revient	330 180 €
Total général :	2 201 187 €

*Il est à noter que la ligne « charge foncière » représente le coût des VRD de l'opération.

- Plan masse



- Proposition d'aménagement du projet de Logelia



Proposition de minoration foncière Projet : Centre Armand Fallière Ile d'Aix

Convention : Commune de l'Île d'Aix – EPFNA Convention opérationnelle n°CP 15-17-057

Etat du foncier :

Cadastré : section AI n°18 & 125

Surface du foncier : 14 888 m²

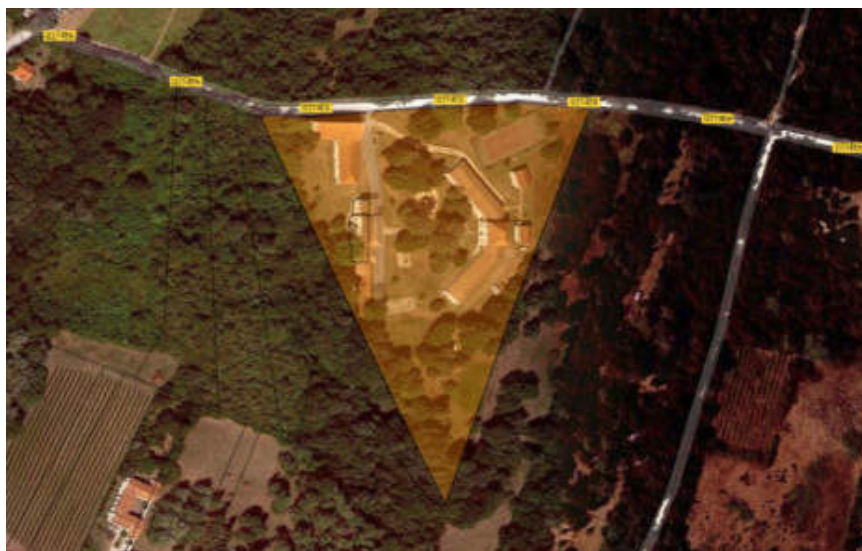
Types de biens : un ensemble immobilier correspondant à l'ancien "centre de vacances Armand Fallières", comprenant plusieurs bâtiments.

Coût d'acquisition EPFNA (HT) : 661 000 € HT

Caractéristiques du projet :



Ensemble foncier situé au nord-est de l'île implanté dans la forêt de Montrésor au Nord Est de l'île, non loin du Fort Liédot, ancienne propriété de l'Etat déclassée en 2013, le Centre Armand Fallières était un centre de vacances pouvant accueillir une centaine de personnes.



Sur ce site, acquis par l'EPFNA en 2016, la Commune développe un programme à visées économique, sociale et culturelle. Le site héberge ainsi actuellement des activités artisanales telles qu'une cordonnerie, une tannerie, un paysagiste et une micro-brasserie.

La commune a ainsi été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêts «Aménagement durable et prévention du patrimoine littoral » au titre du CPER Poitou-Charentes 2015-2020, pour bénéficier d'un accompagnement dans la précision des hypothèses de valorisation du site Armand Fallières.

En avril 2018, au terme d'une étude de définition pour la requalification de ce site, quatre pôles de développement ont ainsi été retenus :

- artisanat & création,
- agricole & alimentaire,
- savoirs & formation pratique,
- hébergement.

Le projet a, par la suite, été inscrit en janvier 2019 dans le Contrat de cohésion et de dynamisation signé entre la Région Nouvelle-Aquitaine et la Communauté d'Agglomération Rochefort-Océan.

La collectivité va désormais pouvoir traduire ces pôles dans un programme architectural dont la stratégie est double avec l'accueil d'activités économiques dans des secteurs non dépendants de l'activité touristique d'une part, et la création de logements d'autres part. le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre est d'ores et déjà en cours pour la réalisation d'un programme de travaux.

La Commune vient enfin de candidater au fonds friches en 2021.

Ainsi l'opération de reconversion du Centre Armand Fallières portée par la commune va permettre le développement des axes identifiés :

- artisanat & création : accueil d'activités artisanales pérennes et non dépendantes du tourisme : tannerie, cordonnerie, paysagiste, micro-brasserie. Ce sont ainsi une dizaine d'emploi qui seront créés et l'installation à l'année sur l'île de plusieurs familles

- agricole & alimentaire : installation d'une exploitation agricole de maraichage en permaculture d'1,2ha
- savoirs & formation pratique : développement dans l'ancien espace de restauration d'une offre de formation pouvant accueillir plusieurs dizaine de personnes
- hébergement : réhabilitation des anciens dortoirs en centre d'hébergement de 75 lits pour l'ensemble des travailleurs saisonniers. Cette démarche permettra de libérer une dizaine de logements du parc locatif privé en centre bourg actuellement monopolisés par les locations aux travailleurs saisonniers et donc non disponibles à l'année

Bilan de l'opération :

Dépenses dans le bilan de la Commune :

DEPENSES D'INVESTISSEMENT HT			
	travaux	honoraires et frais	TOTAL
Acquisition du foncier	700 000 €		700 000 €
TRAVAUX	3 154 540 €	485 489 €	3 640 029 €
Centre d'hébergement	1 421 231 €	222 711 €	1 643 942 €
Pôle artisanal	1 062 161 €	161 029 €	1 223 190 €
pôle formation	260 230 €	39 452 €	299 682 €
Logements	346 378 €	52 513 €	398 891 €
Sanitaires publics	34 090 €	5 168 €	39 258 €
Local poubelle	30 450 €	4 616 €	35 066 €
Coût total hors taxe			4 340 029 €

Plan de financement du projet :

RECETTES		
	% d'inter	Montant HT
Europe : FEADER ou FEDER		- €
Etat / FNADT		906 231 €
sur honoraires et frais		205 323 €
sur acquisition foncière	10%	70 000 €
sur travaux	20%	630 908 €
Etat / DETR		877 665 €
sur pôle artisanal	30%	366 957 €
sur pôle hébergement	25%	410 986 €
sur logements communaux	25%	99 723 €
Etat / DSIL		- €
sur pôle artisanal		
sur pôle hébergement		
sur logements communaux		
Région Nouvelle Aquitaine		227 500 €
Sur pôle hébergement		187 500 €
sur pôle artisanal		40 000 €
Département Charente-Maritime		200 000 €
Sur pôle hébergement		100 000 €
sur logements communaux		100 000 €
Action logement		100 000 €
Sur pôle hébergement		100 000 €
CARO		755 943 €
Pôle artisanat honoraires et frais		73 486 €
Pôle artisanat travaux		442 772 €
Pôle formation honoraires et frais		18 004 €
Pôle formation travaux		208 184 €
Local poubelle		13 497 €
Mairie		588 545 €
Pôle hébergement honoraires et frais		105 574 €
Pôle hébergement travaux		338 499 €
Pôle logements honoraires et frais		23 964 €
Pôle logements travaux		77 380 €
Sanitaire public		29 631 €
Local poubelle		13 497 €
TOTAL		3 655 884 €

Bilan de l'état financier de la convention :

Le montant total des dépenses engagées dans le cadre de la convention opérationnelle n° CP 15-17-057 est de 688 602,85 €

Besoin en financement de l'opération :

Territoire insulaire d'un kilomètre carré, relié au continent uniquement par des liaisons maritimes, l'île d'Aix compte 230 habitants principaux et accueille jusqu'à 5 000 résidents en saison estivale.

Dotée d'une Mairie, d'une école, d'un bureau de poste, d'un cinéma et d'une bibliothèque ainsi que d'un commerce multiservices ouvert 365 jours par an, la Commune propose une vie

Le projet porté par la Commune se veut très structurant pour le territoire aixois en proposant l'implantation de 4 activités artisanales, d'une exploitation agricole en maraichage diversifié ainsi que la réhabilitation du centre d'hébergement en vue d'accueillir jusqu'à 75 travailleurs saisonniers.

Par cette opération d'envergure, la Commune agit sur différents leviers structurants :

- création d'activités économiques pérennes et non dépendantes de l'activité touristique
- installation de plusieurs familles résidentes à l'année et dont les enfants seront scolarisés sur l'île
- développement d'une offre d'hébergement pour les travailleurs saisonniers afin d'assurer des conditions d'accueil dignes et permettant de délester le marché locatif libre
- création d'une offre de culture maraichère locale et vertueuse quand la totalité des produits consommés sur l'île sont actuellement importés du continent

L'équilibre financier pour la réhabilitation d'un ensemble emblématique du patrimoine aixois reste toutefois très difficile à atteindre et le budget prévisionnel établi par la Commune et étudié par l'ensemble de ses partenaires fait apparaître un déficit d'opération de plus de 684 000€ à la charge de la Commune.

Aussi, compte-tenu du caractère exemplaire de cette opération, en réhabilitation d'un foncier historique de l'île d'Aix et en développement de l'activité économique, il est proposé d'octroyer une minoration foncière de 100 000 € HT du déficit à charge de la collectivité.

Montant de la minoration foncière demandée : 100 000 €

Le Directeur Général

Sylvain BRILLET

Minoration foncière

Projet : Opération Rue Aliénor d'Aquitaine – Commune de Taillebourg (17)

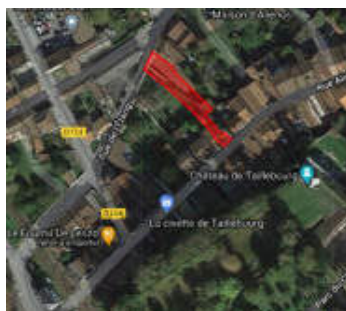
Convention : convention opérationnelle entre la Commune de Taillebourg, la Communauté de communes des Vals de Saintonge et l'EPFNA

Foncier :

Cadastré : D 57

Surface du foncier : 482 m²

Prix de revient (HT) au 25.01.2021 : 109 574,31€ TTC



Dans le cadre de la convention, l'EPF a acquis par voie amiable une maison ancienne avec jardin pour 40 000 €. La maison était dans un état relativement sain mais la clôture et la grange située en fond de jardin étaient en très mauvais état et menaçaient ruine. C'est pour cette raison que l'EPFNA a effectué des travaux de démolition de la grange et consolidation du mur pour un 52 019 € HT (62 423 € TTC) dès 2016.

Caractéristiques du projet :

Le projet initial était l'installation d'un parc de stationnement afin de renforcer la centralité du centre-bourg de la Commune notamment desservir les commerces de proximité, et remettre la maison sur le marché privé. Afin de réduire le déficit d'opération lié aux travaux précités, le CA de l'EPFPC (devenu ensuite EPFNA) avait voté une minoration foncière et travaux à hauteur de 30 000 € le 27 septembre 2016. Des contraintes techniques (notamment topographiques et géotechniques) ont rendu ce projet impossible.

Suite à ce constat d'impossibilité de réalisation du projet, la Commune a commencé une recherche de porteur de projets afin de réaliser un projet alternatif. A cette occasion, la Commune a sollicité une agence immobilière locale pour trouver des acquéreurs. Fin 2020, un acquéreur potentiel a fait une offre à hauteur de 52 000 € TTC, correspondant au prix du marché local, afin d'aménager un logement à l'étage de la maison et une galerie d'art et tapisserie au rez-de-chaussée. La vente a eu lieu le 19 mars 2021.

Calendrier prévisionnel envisagé par le porteur de projet :

Acquisition du foncier auprès de l'EPFNA : 19 mars 2021

Début des travaux : printemps 2021

Mise en place du projet : printemps 2022

Besoin en financement :

Cette opération est qualitative et correspond bien à l'ambition de la Commune de porter un projet de revitalisation du centre-bourg, en accueillant de nouveaux habitants et de nouvelles activités, en réhabilitation d'anciens bâtiments en centre-bourg. Le prix de revient est de 109 574,31€, notamment pour des raisons de surcoûts de travaux afin de mettre en sécurité le fond de jardin qui contenait une grange en ruine dangereuse pour la salubrité publique ainsi que la reconstitution d'une clôture, un mur ancien remarquable. C'est pour cette raison qu'il est envisagé une minoration foncière à hauteur de 30 000 €, soit 54% du reste à charge TTC.

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en TTC)		RECETTES (en TTC)	
<i>Portage foncier (EPFNA) calcul au 31.12.2020</i>			
Acquisition	40 327,20 €	Cession au porteur	52 000 €
Frais de maîtrise foncière (notaire, etc.)	1 250,64 €	Reste à charge Ville sur portage foncier (avant minoration)	57 574,31 €
Frais portage (assurance + TF)	5 573,67 €	Minoration foncière EPFNA	30 000 €
Travaux mise en sécurité et démolition	62 422,80 €	Reste à charge Ville sur portage foncier (après minoration)	27 574,31 €
TOTAL TTC	109 574,31 €	TOTAL TTC	109 574,31 €

Raisons du déficit :

Le déficit de l'opération porté par la Commune de Taillebourg est lié notamment à l'écart entre le prix du marché foncier local (revente à 52 000 € TTC tout à fait dans les prix) et les travaux de mise en sécurité et de démolition d'une ruine réalisé par l'EPFNA qui ont majoré le coût de revient de ce bien.

Annexes - photos :

mur et grange du fond de jardin



Avant



Après

Maison :



Minoration foncière

Projet : Opération Le Tertre – Commune de Meilhan-sur-Garonne (47)

Convention - opération : 47-17-074

Début : 09/03/2018 ; Fin : 23/02/2024

377 302,31€ dépensés sur 700 000€

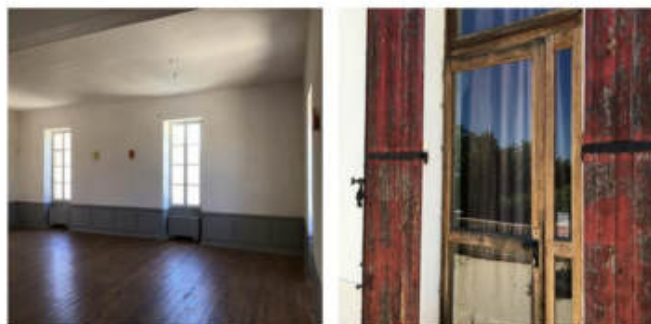
Foncier : Parcelle AH n°110

Superficie : 522 m² (220 m² de surface bâtie)

Coût d'acquisition : 145 000 € (30/04/2020)

Une maison à usage mixte d'habitation et de commerce, composée :

- d'un rez-de-chaussée surélevé comprenant cuisine, salle de café et de restaurant,
- d'un premier étage
- et d'un grenier, avec chai, terrasse et dépendances diverses, et terrain en nature de jardin séparé de la maison.



Projet :

La commune de Meilhan sur Garonne est signataire d'une convention ORT avec l'Etat, le bien objet du présent projet est ciblé dans l'ORT.

Les propriétaires ayant fait valoir leurs droits à la retraite, le bien a été mis en location durant quelques mois au profit d'une personne dont l'activité n'a pas été pérenne. Dès lors, la commune a compté se saisir de la problématique et être facilitateur dans le devenir du bien qui soit réfléchi et analysé en amont.

Le groupe 1000 Cafés a dès lors manifesté son intérêt pour s'impliquer sur ce projet, et redonner un usage fédérateur à ce lieu, correspondant aux attentes communales.

Les usages projetés du lieu sont les suivants :

- Café/restauration
- Espace de travail partagé
- Espace polyvalent socio-culturel
- Logement du gérant et chambre d'hôtes



Bilan du projet :

L'immeuble sera cédé au groupe 1000 Cafés au prix de 80 000 €, correspondant à un montant permettant au groupe d'amortir son investissement. La SASU (Société par Actions simplifiée unique) 1000 Cafés IMMO louera le bien à l'EURL 1000 Cafés qui sera spécifiquement créée pour ce projet. Le bilan est donc réalisé du point de vue de l'EURL.

Recettes issues du bilan de l'opérateur :

1000 CAFES					
Exploitation Café					
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	137 020,00 €	142 111,80 €	147 444,80 €	153 030,92 €	158 882,69 €
CHIFFRE D'AFFAIRES BAR/CAFE	95 140,00 €	99 897,00 €	104 891,85 €	110 136,44 €	115 643,26 €
CA Bar/Café	95 140,00 €	99 897,00 €	104 891,85 €	110 136,44 €	115 643,26 €
Coûts de production	23 785,00 €	24 974,25 €	26 222,96 €	27 534,11 €	28 910,82 €
Achats Bar/Café	23 785,00 €	24 974,25 €	26 222,96 €	27 534,11 €	28 910,82 €
MARGE BRUTE Activité Bar/Café	71 355,00 €	74 922,75 €	78 668,89 €	82 602,33 €	86 732,45 €
CHIFFRE D'AFFAIRES RESTAURANT	33 480,00 €	33 814,80 €	34 152,95 €	34 494,48 €	34 839,42 €
CA Restauration	33 480,00 €	33 814,80 €	34 152,95 €	34 494,48 €	34 839,42 €
Coûts de production	14 392,00 €	14 525,92 €	14 661,18 €	14 797,79 €	14 935,77 €
Achats Restauration	13 392,00 €	13 525,92 €	13 661,18 €	13 797,79 €	13 935,77 €
Achats petit matériel de restauration et consom	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
MARGE BRUTE Activité Restaurant	19 088,00 €	19 288,88 €	19 491,77 €	19 696,69 €	19 903,65 €
CHIFFRE D'AFFAIRES EPICERIE	- €	- €	- €	- €	- €
CA Epicerie	- €	- €	- €	- €	- €
CA Pains	- €	- €	- €	- €	- €
Coûts de production	- €	- €	- €	- €	- €
Achats Epicerie	- €	- €	- €	- €	- €
Achats Pains	- €	- €	- €	- €	- €
MARGE BRUTE Activité Epicerie	- €	- €	- €	- €	- €
CHIFFRE D'AFFAIRES ADDITIONNEL	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €
CA Location d'espace	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €
CA Relais Colis	2 400,00 €	2 400,00 €	2 400,00 €	2 400,00 €	2 400,00 €
Autre CA additionnel Net	- €	- €	- €	- €	- €
Charges sur CA additionnel	- €	- €	- €	- €	- €
Charges - Location d'espace	- €	- €	- €	- €	- €
Charges - Relais Colis	- €	- €	- €	- €	- €
Charges -	- €	- €	- €	- €	- €
MARGE BRUTE Additionnelle	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €
Coûts commerciaux et marketing	- €	- €	- €	- €	- €
Coûts matière premières et achats	38 177,00 €	39 500,17 €	40 884,14 €	42 331,90 €	43 846,59 €
RESULTAT D'EXPLOIT. AVANT FRAIS GÉNÉRAUX	98 843,00 €	102 611,63 €	106 560,66 €	110 699,02 €	115 036,10 €

Dépenses issues du bilan de l'opérateur :

RESULTAT D'EXPLOIT. AVANT FRAIS GENERAUX	98 843,00 €	102 611,63 €	106 560,66 €	110 699,02 €	115 036,10 €
Frais généraux	94 464,05 €	95 408,69 €	96 362,78 €	97 326,41 €	98 299,67 €
Frais généraux RH	56 325,11 €	56 888,37 €	57 457,25 €	58 031,82 €	58 612,14 €
Masse salariale	56 325,11 €	56 888,37 €	57 457,25 €	58 031,82 €	58 612,14 €
Frais généraux autres	38 138,94 €	38 520,33 €	38 905,53 €	39 294,59 €	39 687,53 €
Eau	500,00 €	505,00 €	510,05 €	515,15 €	520,30 €
Electricité	3 000,00 €	3 030,00 €	3 060,30 €	3 090,90 €	3 121,81 €
Gaz	2 000,00 €	2 020,00 €	2 040,20 €	2 060,60 €	2 081,21 €
Carburant	1 800,00 €	1 818,00 €	1 836,18 €	1 854,54 €	1 873,09 €
Chauffage	- €	- €	- €	- €	- €
Produits d'entretien petit matériel	1 000,00 €	1 010,00 €	1 020,10 €	1 030,30 €	1 040,60 €
Fournitures administratives	100,00 €	101,00 €	102,01 €	103,03 €	104,06 €
Location immobilière	13 284,00 €	13 284,00 €	13 284,00 €	13 284,00 €	13 284,00 €
Locations diverses	4 800,00 €	4 848,00 €	4 896,48 €	4 945,44 €	4 994,90 €
Charges locatives	- €	- €	- €	- €	- €
Entretien/réparations mobilières	- €	- €	- €	- €	- €
Entretien/réparations immobilières	1 000,00 €	1 010,00 €	1 020,10 €	1 030,30 €	1 040,60 €
Maintenance matInformatique	600,00 €	606,00 €	612,06 €	618,18 €	624,36 €
Assurance	600,00 €	606,00 €	612,06 €	618,18 €	624,36 €
Honoraires & Services réseaux	- €	- €	- €	- €	- €
Frais d'actes et contentieux	- €	- €	- €	- €	- €
Voyages et déplacements	100,00 €	101,00 €	102,01 €	103,03 €	104,06 €
Missions Réceptions	- €	- €	- €	- €	- €
Frais postaux et télécommunications	800,00 €	808,00 €	816,08 €	824,24 €	832,48 €
Services bancaires	600,00 €	606,00 €	612,06 €	618,18 €	624,36 €
Publicités/Publications	1 000,00 €	1 010,00 €	1 020,10 €	1 030,30 €	1 040,60 €
Cadeaux	- €	- €	- €	- €	- €
Transports divers	- €	- €	- €	- €	- €
Droit d'auteur - SACEM	814,54 €	822,69 €	830,91 €	839,22 €	847,61 €
Divers (cotisations/Scs ext)	600,00 €	606,00 €	612,06 €	618,18 €	624,36 €
Impôts locaux et taxes	1 000,00 €	1 010,00 €	1 020,10 €	1 030,30 €	1 040,60 €
Coûts fixes participation au réseau 1000 cafés	3 940,40 €	4 000 €	4 000 €	4 000,00 €	4 000,00 €
Amortissement	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 378,95 €	7 202,94 €	10 197,87 €	13 372,61 €	16 736,43 €
Résultat financier	- 365,51 €	- 311,62 €	- 257,03 €	- 201,72 €	- 145,69 €
Charge rémunération variable gérant(s)	1 204,03 €	2 067,39 €	2 982,25 €	3 951,27 €	4 977,22 €
Charge patronale sur variable gérants	240,81 €	413,48 €	596,45 €	790,25 €	995,44 €
Impôt sociétés (28%)	719,21 €	1 234,93 €	1 781,40 €	2 360,22 €	2 973,06 €
RESULTAT NET	1 849,39 €	3 175,52 €	4 580,74 €	6 069,14 €	7 645,01 €
CAF	2 449,39 €	3 775,52 €	5 180,74 €	6 660,14 €	8 245,01 €
Rbt emprunt	4 120,48 €	4 174,37 €	4 228,96 €	4 284,27 €	4 340,30 €
CASH	- 1 671,09 €	- 398,85 €	951,78 €	2 384,88 €	3 904,71 €

	Option 1 : Niveau de loyer sans minoration du prix d'acquisition des murs avec rénovation du rez de terrasse.	Option 2 : Niveau de loyer sans minoration de l'acquisition des murs et sans rénovation du rez de terrasse.	Option 3 : Niveau de loyer avec une minoration du prix d'acquisition des murs et sans rénovation du rez de terrasse.
Rentabilité brute	5,0%	5,0%	5,0%
Niveau de loyer annuel	19 554,00	16 754,00	13 284,00
Niveau de loyer mensuel	1 629,50	1 396,17	1 107,00
Total des investissements immo	391 080,00	335 080,00	265 680,00
Total Travaux HT avec rénovation du RDC	209 000,00		
Total Travaux HT sans rénovation du RDC		159 000,00	159 000,00
Prix de vente des murs par EPF	145 000,00	145 000,00	80 000,00
Frais d'acquisition (Notaire)	12 000,00	12 000,00	7 600,00
Frais Architecte à 12 % du montant des travaux HT	25 080,00	19080	19080

Afin d'accompagner et soutenir l'initiative, et impacter la collectivité de manière minimale, une minoration foncière est proposée :

	DEPENSES		RECETTES
Acquisition	145 000 €	Cession SASU 1000 Cafés (54%)	80 000 €
Frais annexes (Notaire, TF, assurance)	3 731,72 €	Reste-à-charge collectivité (20% du reste à charge après cession opérateur)	13 746 €
		Besoin de minoration (38%)	54 985,72 €
TOTAL	148 731,72 €		148 731,72 €

BILAN OPERATEUR

	DEPENSES HT		RECETTES HT
Coût du foncier EPF	145 000 €	Acquisition (54%)	80 000 €
Frais annexes (Notaire, TF, assurance)	15 731,72 €	Frais de notaire	12 000 €
Frais architecte	19 080 €	Frais architecte	19 080 €
Sous-total	179 811,72€	Emprunt travaux	159 000 €
<i>Travaux</i>	159 000 €	<i>Sous-total</i>	265 080 €
Sous- total	159 000 €	<i>Prise en charge collectivité (20% du reste à charge après cession opérateur)</i>	13 746 €
		<i>Minoration EPF</i>	54 985,72 €
TOTAL DEPENSES	338 811,72 €	TOTAL RECETTES	338 811,72 €

Besoin en financement de l'opération

La revente à un prix inférieur à celui de l'acquisition permet à l'EURL de payer un niveau de loyer de 1107€ mensuels à la SASU pour le remboursement des dépenses engagées (acquisition + travaux). Cet effort permet au groupe de générer une capacité de remboursement de l'emprunt à compter de la troisième année d'activité, et d'avoir une activité économique à l'équilibre.

Sans cet accompagnement, l'activité ne serait toujours pas à l'équilibre au bout de la 5^{ème} année, et l'EURL n'aurait toujours aucune capacité de remboursement de son emprunt.

Le besoin en minoration est de 55 000€, sur la base d'une participation d'une charge foncière portée par l'opérateur 1000 Cafés à hauteur de 54% du coût du projet, et d'une participation de 20% de la collectivité.

Raisons du déficit

La commune de Meilhan-sur-Garonne est une commune vivante du Lot-et-Garonne, située à une dizaine de kilomètres de Marmande. Cependant, il convient de ne pas penser un projet démesuré du fait de l'enclavement de la commune, et de l'offre de commerces et services déjà présents en centre-bourg. En effet, les **tarifs des activités de bar/restauration/location devront être attractifs** afin de conserver la clientèle. S'en déduit donc un chiffre d'affaires à ne pas surévaluer.

Ensuite, **les travaux de réhabilitation** du bien sont très importants pour l'opérateur, qui les a chiffrés à 159 000€ HT après visite de site et diagnostic par un bureau de contrôle. La volonté de réexploiter le lieu dans sa totalité contribue à creuser le déficit, du fait des travaux nécessaires sur chaque étage du bâtiment. La nécessité de l'adapter aux normes accessibilité (PMR) et sécurité (incendie) sont également des facteurs explicatifs. Ces travaux auront nécessairement un impact dans le loyer mensuel que l'EURL devra rembourser.

L'effort financier de la Commune sur ce projet, à hauteur de 20% du déficit constaté après proposition de l'opérateur, et sa contribution au dynamisme territorial, justifient une participation financière de l'EPFNA. Ce projet s'inscrit pleinement dans les démarches engagées par la commune pour la redynamisation de son centre-bourg, et est notamment inscrit dans la démarche d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT).

Il est donc proposé, compte tenu le caractère valorisant du projet sur le bâtiment du Tertre pour le territoire, avec la création de 3 emplois à temps plein, sa parfaite intégration dans les démarches de revitalisation (ORT) avec la reconquête d'un bâti emblématique vacant et la revitalisation commerciale d'un Pôle relais d'une commune du Val de Garonne, de voter une enveloppe de 55 000€ pour cette opération gratifiante portée par le groupe 1000 Cafés.

Minoration foncière

Projet : Opération Ilot Taupineau – Ville de Saint-Maixent-l'École (79)

Convention : Nouvelle convention opérationnelle entre la Commune de Saint-Maixent-l'École, la Communauté de communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA

Foncier :

Cadastré : AP 382, 385, 386 et 387

Surface du foncier : 310 m²

Prix de revient (HT) au 31.12.2020 : 297 519,30 €



Entre 2018 et 2020, l'EPFNA a acquis successivement plusieurs immeubles situés 1, 3, 5 et 7 rue Taupineau dans le centre-ville de Saint-Maixent-l'École et composant un îlot, pour un montant total d'acquisition de 284 000 € HT.

Il s'agit d'immeubles comprenant des cellules commerciales en RDC et des logements aux étages.

Caractéristiques du projet :

Après avoir fait réaliser des premières études de faisabilité en 2020, la Ville a pris attache auprès d'un bailleur social (Immobilière Atlantic Aménagement) qui a établi un bilan financier prévisionnel et indiqué sa capacité à faire l'opération.

Le projet consiste en l'aménagement de 2 grandes cases commerciales en rez-de-chaussée d'une surface totale utile d'environ 205 m² et de 6 logements locatifs sociaux aux étages de type T2 et T3 (3 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS) d'une surface totale utile de 442 m². Les loyers mensuels de ces 6 logements représenteraient un total de 2 553,65 €.

Les commerces seraient loués par le bailleur à des porteurs de projets intéressés pour s'implanter sur cette rue commerçante du centre-ville.

L'objectif est de signer un compromis de vente avec le bailleur d'ici la fin d'année 2021 avec un dépôt en parallèle du permis de construire. La cession de l'ensemble des biens serait donc envisageable fin 2022.

Calendrier prévisionnel envisagé par le bailleur :

Signature compromis de vente EPFNA-IAA : Décembre 2021

Dépôt permis de construire (PC) par IAA : Janvier 2022

Acquisition du foncier auprès de l'EPFNA : Décembre 2022

Besoin en financement :

Dans son bilan financier, qui prévoit un investissement global 1,3 M€ HT, IAA a intégré un coût d'acquisition du foncier à € symbolique et une subvention d'équilibre de la commune de 300 000 €.

Au regard de ce projet d'importance pour la revitalisation du centre-ville de Saint-Maixent-l'École par cette opération de création de commerces et des logements locatifs sociaux en réhabilitation, il est proposé d'attribuer une minoration foncière.

Les règles de fonctionnement de la minoration foncière validées par le CA de l'EPFNA en septembre 2019 prévoient que le montant de minoration ne peut excéder 80 % du déficit lié au portage de l'EPFNA, soit 238 015,44 €.

Compte-tenu de la création par l'opérateur de logements locatifs sociaux, il est donc proposé que l'EPFNA participe à la prise en charge d'une partie du déficit d'opération en appliquant une base de 10 000 €/LLS soit 60 000 € (6 LLS) et 20 000 €/cellule commerciale soit 40 000 € (2 cellules commerciales), soit 100 000 € au total, ce qui correspond à une prise en charge de 33,6 % du déficit sur le portage.

Cette minoration devra être inscrite par voie d'avenant à la convention entre l'EPFNA et la Ville de Saint-Maixent-l'École afin d'être exécutoire.

PLAN DE FINANCEMENT

INVESTISSEMENT				FINANCEMENT		
	Montant HT	TVA	TTC 5,5% et 10 %			Montant
% CHARGE FONCIERE	408 001	49 931	457 932			97,19%
> Terrain	1	0	1			0,00%
> VRD	408 000	49 931	457 931			31,60%
> Branchements Taxe	0	0	0			0,00%
% BATIMENT	688 190	85 444	783 634			
> Tous corps d'etat	688 190	85 444	783 634			54,18%
% HONORAIRES	182 521	22 337	204 858			
> Honoraires	182 521	22 337	204 858			14,18%
TOTAL	1 288 712	157 711	1 446 424			100,00%
				% EMPRUNTS		97,19%
				> Prêt PLUS	134 996	9,33%
				> Prêt PLUS Foncier	96 593	6,68%
				> Prêt PLA-I	59 143	4,09%
				> Prêt PLA-I Foncier	45 119	3,12%
				> Prêt PLS	104 754	7,24%
				> Prêt PLS Foncier	59 560	4,12%
				> Prêt PHB 2.0	30 000	2,07%
				> Prêt Booster	0	0,00%
				> Prêt Privé	441 617	30,53%
				% FINANCEMENT ACTION LOGEMENT		8,69%
				> PRÊT ACTION LGT AMORTISSABLE	10 000	0,69%
				> PRÊT ACTION LGT IN FINE	0	0,00%
				> SUBVENTION ACTION LGT	0	0,00%
				> AUTRES SUBVENTION		
				% SUBVENTIONS		1,38%
				> Subv. Etat PLUS	0	0,00%
				> Subv. Etat PLA-I	20 000	1,38%
				% AUTRES SUBVENTIONS		20,74%
				> Conseil Régional	0	0,00%
				> Conseil Départemental	0	0,00%
				> CAN/Communauté d'agglo	0	0,00%
				> Volet Foncier CAN	0	0,00%
				> Commune	0	0,00%
				> Autres Subventions	300 000	20,74%
				% AUTOFINANCEMENT		10,00%
				TOTAL	100,00%	1 446 424

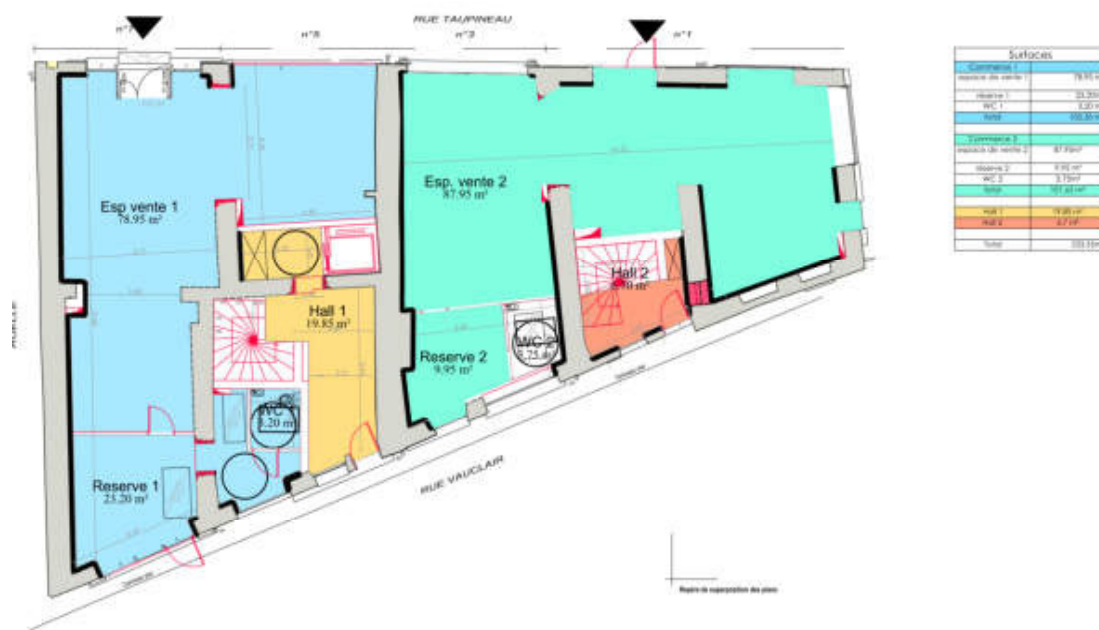
Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calcul au 31.12.2020			
Acquisition	284 000 €	Cession à IAA	1 €
Frais de maîtrise foncière (notaire, etc.)	8 092,43 €	Reste à charge Ville sur portage foncier (avant minoration)	297 518,30 €
Frais portage (assurance + TF)	6 486,87 €	Minoration foncière EPFNA	100 000 €
Loyers	-1 060 €	Reste à charge Ville sur portage foncier (après minoration)	197 518,30 €
TOTAL	297 519,30 €	TOTAL	297 519,30 €

Raisons du déficit :

Le déficit de l'opération porté par la Ville de Saint-Maixent-l'École est lié notamment aux coûts d'acquisition du foncier ainsi que la réalisation de logements locatifs sociaux en réhabilitation en centre-ancien.

Annexes - Plans (faisabilité IAA) :




Aménagement de l'îlot Taupineau à Saint Maixent L'école
 Commune de Saint Maixent L'école



 Plan RDC Solution B
 Ech 1/100 29 Juillet 2020 ESQ




Aménagement de l'îlot Taupineau à Saint Maixent L'école
 Commune de Saint Maixent L'école



 Plans R+1
 Ech 1/100 02 Juin 2020 ESQ



NCE ARCHITECTES ASSOCIÉS

Aménagement de l'îlot Taupineau à Saint-Maixent L'école
Commune de Saint-Maixent L'école

Plans R+2

Ech 1/100 02 Juin 2020

ESQ



ENCE ARCHITECTES ASSOCIÉS

Aménagement de l'îlot Taupineau à Saint-Maixent L'école
Commune de Saint-Maixent L'école

Plans R+3

Ech 1/100 02 Juin 2020

ESQ

Minoration foncière Projet : Ilots Didelon et Renaudin, Angoulême (16)

Convention : Convention opérationnelle n°CCA 16-16-019 relative aux projets d'aménagement des Ilots de la Gare d'Angoulême entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPFNA

Fonciers :

Ilot Didelon

Adresse : Rue Jean Didelon, Angoulême

Surface du foncier : 12 655 m²

Prix de revient (HT) au 15.03.2021 : 1 785 000 € HT



Dans le quartier de la Gare d'Angoulême, au croisement de la rue Jean Didelon et de la rue Leclerc Chauvin, l'EPF s'est porté acquéreur à l'amiable de plusieurs emprises dégradées composées d'entrepôts et de garages, entre 2011 et 2014.

D'importants travaux de démolition ont été réalisés en plusieurs phases entre 2013 et 2016, permettant de livrer un foncier entièrement démoli et prêt à aménager.

Ilot Renaudin

Adresse : Rue de l'Amiral Renaudin, Angoulême

Surface du foncier : 6337 m²

Prix de revient (HT) au 15.03.2021 : 2 575 000 € HT



Au croisement de la rue de l'Amiral Renaudin et de la rue Denis Papin, en face de la nouvelle médiathèque d'Angoulême, l'EPF s'est porté acquéreur à l'amiable de plusieurs emprises dégradées composées d'entrepôts entre 2011 et 2012.

D'importants travaux de démolition ont été réalisés en plusieurs phases entre 2013 et 2016, permettant de livrer un foncier entièrement démoli. Suite à une prescription de la DRAC, l'EPF a réalisé des travaux de fouilles archéologiques préventives, qui se sont achevées début 2019.

Caractéristiques des projets :

Ces deux sites ont fait l'objet d'une consultation d'opérateurs fin 2015, à l'issue de laquelle le groupement Réalités-Redman a été retenu, Réalités réalisant l'aménagement de l'ilot Didelon tandis que l'ilot Renaudin revenait à Redman.

Ilot Didelon :

Le projet de l'ilot Didelon est divisé en 4 tranches successives :

- Tranches 1 et 2, livrées début 2020 : ensemble de 65 logements, dont 18 maisons de ville, 12 maisons évolutives et 35 logements semi-collectifs sociaux (4908 m² SDP) ;
- Tranche 3, en construction : une résidence service seniors de 129 logements (7768 m² SDP) ;
- Tranche 4, en construction : ensemble comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, des bureaux, une résidence jeunes actifs de 44 logements (3207 m² SDP), ainsi qu'une placette devant être rétrocédée à la collectivité.

La livraison des deux dernières tranches est prévue au printemps 2022.

Ilot Renaudin :

Sur l'ilot Renaudin est prévue la réalisation d'un centre d'affaires, comprenant des bureaux (5011 m² SDP), un hôtel de 80 chambres (2717 m² SDP), des commerces en rez-de-chaussée (284 m²) et un parking silo d'une capacité de 88 places. La cession du foncier à l'opérateur est envisagée fin 2021.

Ces deux projets s'inscrivent dans le projet global de requalification du quartier de la Gare, en lien avec la livraison récente de la médiathèque d'agglomération, située en face du site de l'ilot Renaudin et auquel elle sera connectée via une placette, de la passerelle SNCF et l'aménagement des espaces publics mettant en place un nouveau maillage entre la gare et les bords de la Charente. Ils ont permis la requalification de deux anciens ilots dégradés de plus d'un hectare chacun, constitués alors d'entrepôts, de garages et friches qui faisaient l'objet de squats.

Ces deux sites ont fait l'objet d'importants travaux de démolition, et de fouilles archéologiques d'envergure sur l'ilot Renaudin, permettant la mise au jour de vestiges datant de la fin de l'époque paléolithique, dont une plaquette de grès comportant des gravures d'animaux, qualifiée de découverte exceptionnelle.

Besoin en financement :

Ilot Didelon

En avril 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet de l'ilot Didelon est de **2 838 284,32 € HT**.

Le montant total prévisionnel de recettes après réalisation de l'ensemble des cessions est de **1 145 514,36 € HT**.

Le reste à charge de la collectivité peut donc être estimé à **1 692 769,96 € HT**, auquel se rajoute le rachat d'une partie des fonciers de cette opération pour un montant de 226 173,61 € HT.

Ilot Renaudin

En avril 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet de l'Ilot Renaudin (opérations Renaudin et rue Denis Papin) est de **2 708 931,98 € HT**.

Le montant total prévisionnel de recettes après réalisation de l'ensemble des cessions est de **1 367 657,32 € HT**.

Le reste à charge de la collectivité sur cette opération peut donc être estimé à **1 341 274,66 € HT**.

Le montant de reste à charge sur les deux ilots représente au total **3 034 044,62 € HT**.

Il s'agit de de deux opérations exemplaires en matière de renouvellement urbain d'anciennes friches, pour la réalisation de programmes d'envergure à vocation de logements et de développement économique.

A ce titre, par des délibérations du 15 décembre 2015, du 27 septembre 2016, du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018, le conseil d'administration de l'EPF a octroyé une minoration travaux pour un montant de 1 200 000 € HT pour les projets des deux projets, et une minoration travaux de 800 000 € HT pour le projet de l'ilot Renaudin. Le montant total de 2 000 000 € HT représente une prise en charge de 60 % du reste à charge total de la collectivité sur ces deux opérations.

Suite au vote des règles de fonctionnement de la minoration foncière par le CA de l'EPFNA en septembre 2019, prévoyant notamment un montant de prise en charge plafonné à 80% du déficit lié au portage de l'EPF, il est proposé que le montant total de minoration sur ces deux ilots soit porté à **2 150 000 € HT** et puisse être mobilisé sur les projets des deux ilots, et réparti au prorata des déficits de chaque opération.

Si ce montant de reste à charge devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, le montant de la minoration foncière sera en tout état de cause plafonné à 65 % du reste à charge de la collectivité (rachat de fonciers par la collectivité compris) et limité au montant voté de 2 150 000 € HT.

Cette minoration devra être inscrite par voie d'avenant à la convention entre l'EPFNA, la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême afin d'être exécutoire.

Bilan prévisionnel des projets avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calcul au 15.04.2020			
Dépenses Ilot Didelon	2 838 284 €	Recettes Ilot Didelon (hors rachat fonciers Grand-Angoulême)	1 145 514 €
Dépenses Ilot Renaudin	2 708 931 €	Recettes Ilot Renaudin	1 367 657 €
		Minoration foncière EPFNA	2 150 000,00 €
		Reste à charge collectivités après minoration*	884 044 €
TOTAL	5 547 215 €	TOTAL	5 547 215 €

**Reste à charge ne tenant pas compte des rachats de fonciers par Grand-Angoulême sur les deux opérations(226 173,61 € HT)*

Raisons du déficit :

Ce déficit s'explique par l'importance des dépenses, notamment de travaux (démolition + fouilles archéologiques) mis en parallèle avec des recettes de cession limitées et compensent très faiblement les dépenses engagées.

Plan-masse Ilot Didelon

Tranches 1 et 2 :



Tranche 3



Tranche 4 :



Visuels Ilot Didelon

Tranches 1 et 2 :



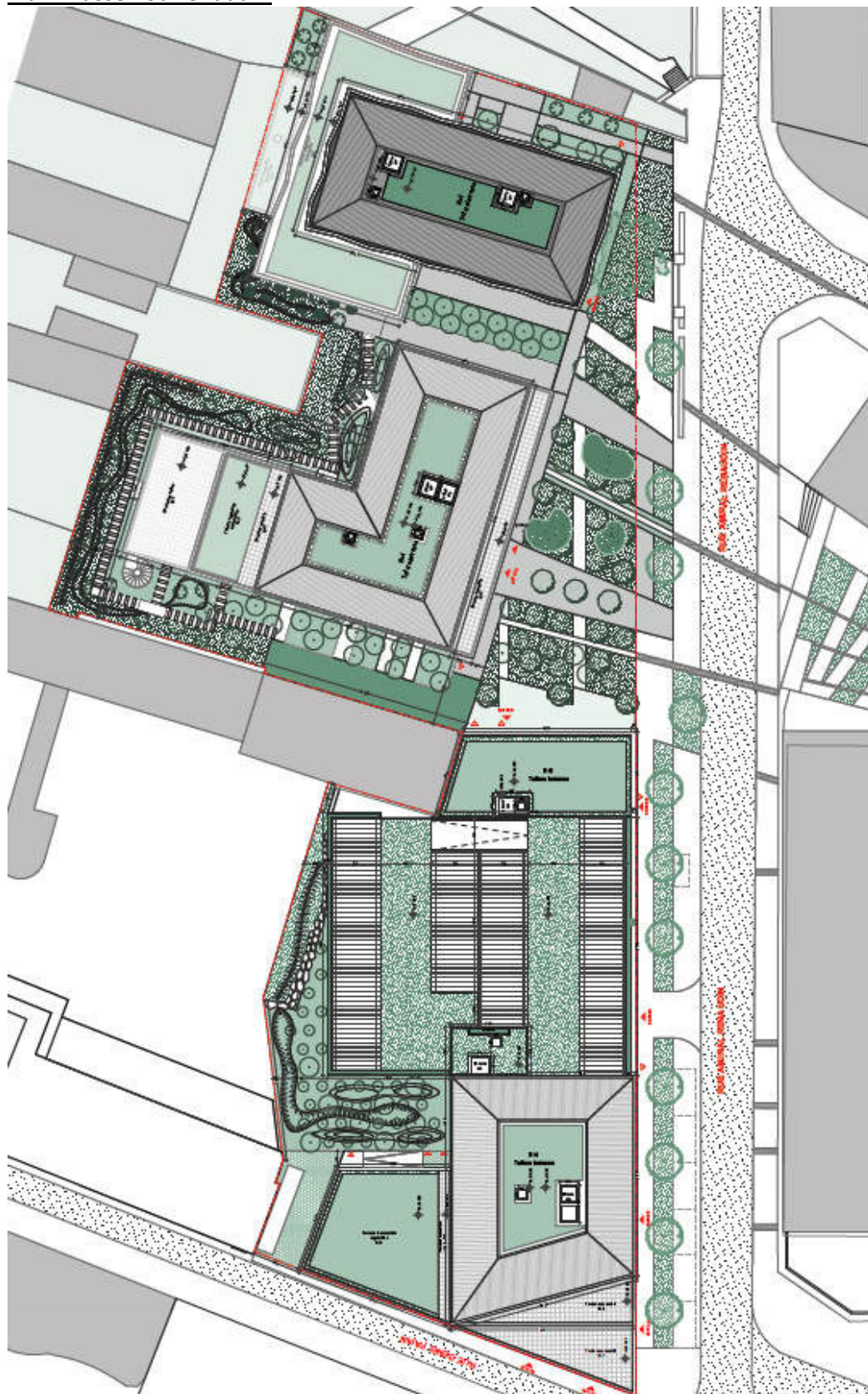
Tranche 3



Tranche 4



Plan-masse Ilot Renaudin



Visuels Ilot Renaudin



Minoration foncière

Projet : Opération Ilot du Port, Angoulême (16)

Convention : Convention opérationnelle n°CCA16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au « Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine » Angoulême 2020, entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

Foncier :

Adresse : Rue de Bordeaux, Angoulême

Surface du foncier : 5086 m²

Prix de revient (HT) au 15.03.2021 : 2 191 787 € HT



Sur les bords de la Charente, à proximité du centre-ville d'Angoulême, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises dégradées situées, composées majoritairement d'anciennes habitations vacantes.

Une partie du site, l'ancien garage Fiat, fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en 2016 et est en cours de maîtrise par l'EPF, la procédure de fixation judiciaire étant portée devant la cour de cassation.

D'importants travaux de démolition ont été réalisés entre juin 2016 et début 2017, permettant de livrer un foncier entièrement démolì, à l'exception de l'ancien garage. Des travaux de porto-aménagement (dépollution, confortement du mur de soutènement) restent à réaliser préalablement à la cession du site.

Caractéristiques du projet :

Ce site a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs en 2018, à l'issue de laquelle le Groupe Duval a signé une promesse de vente avec l'EPF le 18 décembre 2019, en vue de la réalisation d'un programme mixte à dominante logements en 2 tranches :

Tranche 1 : 4939 m² environ de surface de plancher

- Résidence intergénérationnelle de 35 logements sociaux (2383 m² SDP) ;
- Résidence étudiants et jeunes travailleurs de 55 logements sociaux (1889 m² SDP) ;
- Immeuble de bureaux (600 m² SDP).

Tranche 2 : 3130 m² environ de surface de plancher

- Immeuble collectif de logements (2511 m² SDP) ;
- 5 logements individuels avec ateliers (619 m² SDP).

Au total, le programme comprend 125 logements environ, tant à destination d'étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées et de familles. Il intègre des objectifs de certification en terme de qualité d'usage et typologique des logements, de performance énergétique et de nuisance de chantiers.

Le projet prévoit en outre la réalisation d'une traversée piétonne de l'ilot afin de relier la rue de Bordeaux et les berges de la Charente situées au pied du programme.

Le dépôt du permis de construire par l'opérateur pourrait intervenir dans les prochaines semaines, dès validation de la programmation définitive par la Ville. La cession serait ensuite envisagée fin 2021 ou début 2022.

Besoin en financement :

Au 15 mars 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet « Ilot du Port » est de 2 191 787 € HT. A noter que ce montant intègre le montant de 678 160 € consigné dans le cadre de la procédure de fixation judiciaire sur l'ilot Fiat, qui pourra être actualisé selon le montant d'indemnités qui sera fixé par la cour de cassation.

Des travaux de proto-aménagement (dépollution, confortement du mur de soutènement) restent à réaliser pour un montant estimé à 861 962 € HT.

Le montant total prévisionnel des dépenses à fin d'opération s'élève donc à 3 053 749 € HT.

Le montant de charge foncière pour les tranches 1 et 2 inscrit dans la promesse de vente signée avec l'opérateur s'élève à 415 000 € HT.

Le reste à charge de la collectivité après cession peut donc être estimé à 2 638 749 € HT.

Cette opération de renouvellement urbain d'un ancien ilot de bâtiments dégradés et de réalisation d'un programme intégrant une mixité sociale et générationnelle, revêt un caractère exemplaire. A ce titre, Le conseil d'administration de l'EPF a octroyé à ce projet une minoration travaux de 500 000 € HT et une minoration foncière de 200 000 € HT par des délibérations du Conseil d'Administration du 27 septembre 2016 et du 31 octobre 2018.

Ce montant représente une prise en charge de 26,5% du reste à charge prévisionnel de la collectivité (hors attribution de subvention et produits de cession supplémentaires éventuels non connus à ce stade).

Suite au vote des règles de fonctionnement de la minoration foncière par le CA de l'EPFNA en septembre 2019, prévoyant notamment un montant de prise en charge plafonné à 80% du déficit lié au portage de l'EPF, il est proposé que le montant total de minoration de 700 000 € soit confirmé et puisse être mobilisé pour une prise en charge du déficit global d'opération, portant tant sur les dépenses foncières que sur celles liées aux travaux.

Si ce montant de reste à charge devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, le montant de la minoration foncière sera en tout état de cause plafonné à 60 % du reste à charge de la collectivité et limité au montant voté de 700 000 € HT.

Cette minoration devra être inscrite par voie d'avenant à la convention entre l'EPFNA et la Ville d'Angoulême afin d'être exécutoire.

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calcul au 15.04.2021			
Acquisition	1 336 018,81 €	Cession à DUVAL	415 000,00 €
Travaux et études réalisés	756 426,74 €	Reste à charge Ville sur portage foncier (après minoration)	1 938 749,48
Travaux restants	861 962,00 €	Minoration foncière EPFNA	700 000,00 €
Frais de portage	99 342,20		
TOTAL	3 053 749,48 €	TOTAL	3 053 749,48 €


Raisons du déficit :

Ce déficit s'explique par l'importance des dépenses, notamment de travaux (démolition + proto-aménagement) sur un terrain soumis à plusieurs contraintes : déclivité, pollution, qualité des sols, présence d'un ouvrage de soutènement.

L'opération s'inscrivant sur un marché détendu, les recettes de cession sont limitées et compensent très faiblement les dépenses engagées.

Annexes

- Bilan opérateur au 03/02/2021 :

				MARGE NETTE	-269 978 €	-1,72%
				Synthèse dépenses		
Site de projet : Angoulême Nom de l'opérateur : Duval Développement Atlantique				% dépenses		
				Foncier	791 896 €	5,0%
				Travaux	11 852 676 €	74,3%
				Honoraires de construction	1 095 069 €	6,9%
				Honoraires promoteur	941 580 €	5,9%
				Commercialisation/ Communication	627 720 €	3,9%
				Assurances	155 373 €	1,0%
				Frais financiers	496 664 €	3,1%
				Montant € HT	Montant € TTC	
Foncier	Prix unitaire	Quantité/ Surfaces	Calcul	791 896	952 675	
Acquisition foncière	22	6683	m² SP	415 000		
Frais de notaire	2,00%		montant total des acquisitions	8 300		
TA + RAP(Taxes)	2,52%			298 596		
Etudes et Branchements	0,61%			72 000		
				11 852 676	14 223 232	
Travaux						
Travaux de construction hors parking* hors façades	1 195 €	6683	par m² 5dp	9 905 651	11 886 781	
adaptation au sol	50 €	6683	par m² 5dp	635 750	762 900	
Travaux parking	10 000 €	47	par place	850 000	1 020 000	
Travaux VRD / Plantations	45 €	5000	par m² terrain	228 870	274 644	
Aléas travaux MO et actualisation	2,0%			232 405	278 887	
				1 095 069	1 314 063	
Honoraires de construction						
Architecte	7,16%			848 652	1 018 382	
Mission OPC	1,0%			118 527	142 232	
Contrôle technique	0,6%		total prix des travaux	68 627	82 352	
Coordonnateur SPS	0,5%			59 263	71 116	
				941 580	1 129 896	
Honoraires promoteur						
Frais internes de gestion	6,00%		total prix de vente	941 580	1 129 896	
				627 720	753 264	
Commercialisation / Communication						
Honoraires de commercialisation / communication	-4,00%		total prix de vente	627 720	753 264	
				155 373	186 448	
Assurances						
Domage Ourage	1,2%		Total Travaux + hono construction	155 373	186 448	
				496 664	595 956	
Frais financiers						
Intérêts estimés	3,5%		((G16+G20+G26+G32)*20%*042)	308 148	370 017	
Garantie d'achèvement	1,00%		*nbre d'années de construction du prix de vente TTC [25]	188 316	225 979	
TOTAL DEPENSES				15 962 978	19 153 373	
Ventes						
Logement Étudiant	1700	2 475	Prix m²/Shab TTC (10%)	3 825 000	4 207 500	
Logement Collectifs	2260	2 700	Prix m²/Shab TTC	5 085 000	6 102 000	
Logements Individuels	600	2 700	Prix m²/Shab TTC	1 350 000	1 620 000	
Résidence Inter	2145	1 980	Prix m²/Shab TTC(10%)	3 861 000	4 247 100	
Bureaux	600	1 920	Prix m²/Utilie HT	1 152 000	1 152 000	
Parking	42	12 000	Prix unité TTC	420 000	504000	
TOTAL VENTE				15 659 000	18 831 600	

DEROO Eric: surcoût lié à la consolidation du mur

Plan-masse



Plans et vues architecturales :





Minoration foncière Projet : Opération Raoul Boucheron, Angoulême (16)

Une minoration foncière d'un montant de 500 000 € HT a été votée par le Conseil d'administration de l'EPFNA selon la délibération n° CA-2017-94 en date du 13 décembre 2017 et spécifiquement pour une opération de démolition d'un équipement public, le complexe Raoul Boucheron, localisé à l'échelle du quartier NPNRU de Bel Air Grand Font à Angoulême. Cette minoration foncière était rattachée à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-16-033 relative à la redynamisation économique et résidentielle du centre-ville d'Angoulême, cœur d'agglomération signée le 8 novembre 2016.

Cette convention initiale intégrait des enjeux divers liés à la fois à la revitalisation du centre-ville d'Angoulême et à la requalification d'un quartier politique de la ville. Cette spécificité allait à l'encontre de la clarté du suivi des interventions de l'EPF tant en interne à l'établissement que pour les collectivités elles-mêmes.

A ce titre, en lien avec la ville d'Angoulême et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême, il a été décidé de scinder cette convention d'origine en établissant un avenant à la convention initiale intégrant les enjeux relatifs à la revitalisation du centre-ville d'Angoulême et d'établir une nouvelle convention opérationnelle soumise au Bureau de l'EPF du 28 Mai 2021, spécifique à la requalification du quartier NPNRU de Bel Air Grand Font à laquelle la présente demande de minoration foncière sera à rattacher.

Convention : Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier NPNRU de Bel Air Grand Font à Angoulême entre la communauté d'agglomération de Grand Angoulême, la commune de La Couronne et l'EPFNA.

Instance – Bureau de l'EPF NA du 28 Mai 2021

Foncier :

Emprise foncière Raoul Boucheron – Angoulême – Quartier politique de la ville Raoul Boucheron

Surface du foncier : 6035 m²





Dans le cadre de la convention initiale, pour la mise en œuvre du projet, l'EPF a acquis, pour le compte de la ville d'Angoulême, un ancien complexe sportif construit dans les années 60 à l'abandon depuis plusieurs années. Une fois l'acquisition réalisée, l'EPF a procédé aux travaux de démolition de ces véritables verrues à l'échelle du quartier et sujets à des trafics en tout genre. Sur cette emprise démolie, l'opération vise la création d'un espace public fédérateur et structurant de qualité, type « voie verte ». Il s'inscrit dans le prolongement des espaces publics requalifiés en entrée de quartier et le traverse d'Est en Ouest.

Projet :

Véritable colonne vertébrale entre les pôles emblématiques du quartier, il participera à son ouverture vers l'extérieur en réalisant un axe visuel, piétonnier et cyclable, reliant le cœur et l'entrée du quartier. La partie haute du site de l'emprise démolie accueillera un espace vert, dédié aux loisirs et à la convivialité et des aménagements transitoires (par exemple : bancs, kiosque, aire de jeux...). L'aménagement de la partie basse dépend de celle du bassin d'orage programmé à échéance 2022-23.

Le financement de cette opération de renouvellement urbain au niveau du complexe Raoul Boucheron est le suivant (pas de ventilation actée à ce jour concernant l'aménagement de l'espace libéré par la démolition de l'école et faisant l'objet de la rétrocession de l'EPF à la Ville) :

Total des co-financements (*sans prise en compte investissement EPF*) :

2 305 025 € HT (2 718 769,20 € TTC) dont :

Ville d'Angoulême : 1 383 015,25 € HT

Communauté d'agglomération du Grand Angoulême : 115 251 € HT

ANRU : 806 758,75 € HT

Dans le cadre de cette opération spécifique, les dépenses réalisées par l'EPFNA sont les suivantes :

Acquisition et frais d'acte : 781 € HT

Travaux : 618 196,37 € HT

Diagnostic et analyses : 20 189,50 € HT

Assurance : 1790,10 € HT

Soit au total : 640 956,97 € HT

Les travaux de démolition ayant été achevés au début de l'année 2020, l'EPF va rétrocéder cette emprise foncière à la ville d'Angoulême afin que celle-ci puisse entreprendre les travaux d'aménagement liés au projet global. La présente cession se fait au profit de la commune d'Angoulême moyennant un prix de **101 700,03 € HT** après application d'une minoration foncière d'un montant de 500 000,00 € HT. Le montant de la TVA sur la totalité s'élève à 20 340,01 € ce qui fait un prix de vente total TTC de 122 040,04 € à la ville d'Angoulême.



Justifications de la minoration foncière

Les motivations qui avaient permis en 2017 au Conseil d'Administration de l'EPF de statuer sur une délibération validant le principe d'une minoration pour cette opération spécifique demeurent aujourd'hui inchangées. Ainsi, celle-ci se justifie par le rôle structurant que cette opération de démolition va impliquer dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de NPNRU prévue par le protocole de préfiguration signé le 27 mai 2016. Ce quartier d'intérêt régional souffre en effet de problèmes économiques et sociaux en tout genre (chômage, précarité, délinquance...).

L'intervention de l'EPF dans le cadre de l'opération de démolition de cette propriété avait fait consensus en 2017 au sein du Comité de Pilotage du projet de requalification du quartier de Bel Air Grand Font. Entourée d'immeuble d'habitations d'une dizaine d'étage et localisée dans une enclave à l'échelle de ce quartier isolée de la ville d'Angoulême, cette propriété était en effet devenue un espace de non-droits (insécurité, drogue, squats).

De plus, le projet de démolition de la friche Raoul Boucheron s'est révélé particulièrement novateur et expérimental dans la mesure où il s'est inscrit dans la démarche dite "Démoclès" soutenue par l'ADEME. Celle-ci vise à améliorer la traçabilité des déchets et leur gestion sur chantier. Dans ce cadre, l'EPF a réussi à revaloriser 97,5% de la masse totale des déchets sur le chantier de Raoul Boucheron. Cette démarche a engendré ainsi un surcoût (69 k€ HT) lié au tri sur place des tubes cartonnés découverts dans les dalles en béton en vue de la revalorisation de ces dernières.



Minoration foncière

Projet : Création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC de l'Arsenal), Rochefort (17)

Convention : Convention opérationnelle N°CCA 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la zone d'activités économiques (ZAE) de "L'Arsenal" » établie entre la Communauté d'agglomération Rochefort Océan (CARO) et l'EPFNA.

Foncier :

Adresse : ZAE de l'Arsenal, Rochefort

Surface cadastrée : 33 482 m²

Prix de revient (HT) au 06/05/2021 : 4 282 374,11 € HT (n'intégrant pas les frais juridiques liés à l'opération ni l'acquisition à venir des trois derniers fonciers du périmètre)



La ZAC de l'Arsenal est située à l'Est de la Ville de Rochefort. Le site d'intervention se positionne au niveau de la zone industrielle de l'Arsenal, au Sud-Est du bourg et au Sud de l'entreprise aéronautique. Le site recouvre une surface cadastrale de : 33 482 m². Il est localisé à proximité immédiate de la Charente qui borde le côté Est de la zone.

L'EPFNA a acquis 39 fonciers sur les 42 compris dans le périmètre de la convention :

- 21 acquisitions amiables ;
- 3 acquisitions par consignation suite à la fixation judiciaire du prix dans le cadre de la procédure d'expropriation ;
- 15 acquisitions par signature d'actes d'avocats.

Il reste 3 fonciers à acquérir : l'un d'eux est en cours d'acquisition par acte d'avocat tandis que l'acquisition des deux restants est conditionnée à la mise en œuvre par la CARO d'une procédure juridique d'expulsion du bien.

Caractéristique du projet :

Ce site a vocation d'accueillir un projet urbain visant à la requalification de la zone industrielle de l'Arsenal dans l'aire urbaine de Rochefort en zone d'aménagement concertée (ZAC). L'objectif est d'étendre la zone d'activités de la filière aéronautique en recyclant entièrement l'espace foncier et éviter la consommation de nouveaux espaces agricoles.

La cession de ces biens à la CARO en l'état s'effectuera en deux phases, une première en 2021, la seconde en 2022 :

- **Phase 1 : cession de 23 parcelles d'une surface cadastrale de 19 747 m² ;**
- **Phase 2 : cession de 19 parcelles d'une surface cadastrale de 13 735 m².**

Les travaux de démolition seront réalisés par la SEMDAS après cession des fonciers à la CARO. A terme, de nouveaux bâtis seront construits afin de maintenir 900 emplois en place et 500 supplémentaires dans la filière aéronautique.

Besoin en financement :

Au 6 mai 2021, le montant des dépenses réalisées dans la réalisation du projet d'aménagement de la Zac de Arsenal à Rochefort est de : 4 048 529,70 € HT. Ce montant n'intègre pas les frais juridiques liés à l'opération ni l'acquisition à venir des trois fonciers qu'il reste à acquérir.

Les travaux de démolition et de dépollution pris en charge par la CARO sont estimés à 5 200 000 € HT.

Le reste à charge de la collectivité après cession est estimé à 4 600 000 € HT (sans les frais juridiques liés au projet). Ainsi, le montant total prévisionnel des dépenses en fin d'opération foncières pour une préparation du foncier à l'emploi s'élèverait donc à environ 9 800 000 € HT.

Compte tenu de l'importance du déficit, le projet a été présenté à l'appel à projet « Fonds Friches » du plan de relance gouvernemental.

Cette opération de requalification urbaine revêt une dimension exemplaire et complexe. Les fonciers de la zone d'activité seront entièrement recyclés et des emplois seront créés. De plus, étant occupé par des entreprises, il a été nécessaire de délocaliser et d'accompagner, des surcoûts liés à l'acquisition de fonciers, des indemnités d'éviction des occupants et des travaux à engager pour réaliser un nouvel aménagement de la zone. Sans oublier que des activités pour parties polluantes ont été menées sur certains de ces fonciers. Ces facteurs augmentent grandement les dépenses foncières liées aux acquisitions et la remise en état des fonciers.

Ainsi, la CARO a sollicité une minoration travaux à hauteur de 900 000 € HT. Le Conseil d'Administration de l'EPFNA a octroyé cette minoration par une délibération du 25 septembre 2018 afin de financer une partie des travaux de démolition et dépollution du foncier qu'il a acquis. Cependant, la CARO a désigné la SEMDAS afin de l'accompagner dans la réalisation des travaux d'aménagement et réalisera pour le compte de la CARO les travaux de démolition et de dépollution.

Ainsi, une demande de réaffectation de la minoration travaux en minoration foncière est prévue à l'ordre du jour du Conseil d'Administration de l'EPFNA du 28 mai 2021. Le montant de minoration foncière sollicité reste 900 000€ HT, soit environ 9% du montant du reste à charge prévisionnel (hors frais juridiques) pour la CARO.

Cette minoration sera inscrite par voie d'avenant à la convention entre l'EPFNA et la CARO afin d'être exécutoire.

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Acquisition	4 600 000 € HT	Rachats fonciers par la CARO	4 600 000 € HT
Travaux réalisés par la SEMDAS après cession à la CARO	5 200 000 € HT	Minoration foncière EPFNA	900 000 € HT
		Reste à charge ville sur portage foncier (après minoration)	3 700 00 € HT
TOTAL	9 800 000 € HT	TOTAL*	3 700 00 € HT

**Reste à charge ne tenant pas compte des frais de démolition et de dépollution estimé à 5 200 000 € HT après cession.*

Raison du déficit :

Ce déficit s'explique par l'importance des dépenses en acquisition (frais juridiques, d'actes, indemnités d'éviction, délocalisation) puis en travaux (démolition + dépollution) après le rachat par la CARO.

Le déficit de l'opération est estimé à 9 800 000 € HT.

Annexes

- Plan de situation :



- Valorisation du prix de cession au 15/03/2021 :

Au 15/03/2021

**BILAN AU 8 MARS 2021 - CONVENTION CA Rochefort Océan - ZAE de "l'Arsenal" -
Emprise DUP**

Opération : CA Rochefort Océan - ZAE de "l'Arsenal" - Emprise DUP
Opération : CA Rochefort Océan - ZAE de "l'Arsenal" - îlot 2 - Périmètre de veille
Opération : CA Rochefort Océan - ZAE de "l'Arsenal" - îlot 1
Opération : CA Rochefort Océan - ZAE de "l'Arsenal" - DEP/REC GÉNÉRALES



DEPENSES réelles	en € HT	RECETTES réelles	en € HT
Coût d'achat - Portage	2 599 013,00	Loyers non agricoles	12 982,13
Indemnité de remplai	224 870,00	Déstockage études	9 792,00
Frais de notaire	8 322,68	Cession CARD phase 1	2 401 257,82
Autres frais d'acquisition	461 962,31		
Frais d'éviction	731 811,51		
Frais d'huissier			
Honoraires avocats sur acquisition	1 360,00		
Frais d'études	26 536,00		
Honoraires avocats sur études	960,00		
Travaux	1 109,00		
Impôts fonciers - Portage	18 170,00		
Frais accessoires - Portage	95,51		
Assurances Portage Foncier	1 964,10		
Reste à charge réel		Reste à charge réel	1 646 442,10
TOTAL	4 070 174,11	TOTAL	4 070 174,11

* Dépenses prévisionnelles à 4 518 848,69 € HT au 08/03/2021 soit un reste à charge théorique de 2 095 116,68 € HT
* 48 089 € de consigner auprès de la caisse des dépôts pour les dossiers ACMR & M. François DE OLIVEIRA COSTA REGO



CA/MIA/VL – 28/05/2021 – point VIII

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021- 048**

Attribution de minorations 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,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la minoration SRU présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Attribution de minorations SRU

1. La minoration SRU

Le produit de la minoration SRU est issu des pénalités payées par les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI doté d'un PLH, la partie non majorée des pénalités est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

L'utilisation de cette minoration est prioritaire sur les communes carencées (qui ne sont pas les mêmes forcément que les communes prélevées) mais peut également être utilisée afin de financer les opérations de logements locatifs sociaux de toutes communes disposant d'une convention avec l'EPFNA.

2. Le principe d'attribution des minorations et enveloppe de minoration pour l'année 2021

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

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

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

Le Conseil d'administration a validé, lors de sa séance du 26 novembre 2019, la mise en place d'un principe de reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération). Toutefois, le montant de minoration pourra couvrir 100 % du déficit si le montant total des minorations (celles déjà attribuées et celles proposées au bénéfice de la commune) n'excède pas les pénalités payées par la collectivité. Cela permet en effet aux communes ayant conventionné avec l'EPFNA de pouvoir prétendre à une ou plusieurs minorations SRU sur des opérations.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Depuis l'instauration du dispositif de minorations, 36 opérations ont fait l'objet d'une attribution de minoration SRU pour un montant total de 7 129 300 €. Cela contribue à la réalisation au total d'environ 602 logements locatifs sociaux prioritairement au sein des communes déficitaires et notamment des communes carencées.

Au 31 décembre 2020, 13 opérations ont pour le moment bénéficié de la minoration SRU au moment de la cession pour un montant total de 2 492 586,18 € (34,9 % de minoration SRU consommée).

Lors du dernier Conseil d'Administration le 25 février 2021, l'enveloppe totale de minorations SRU après attribution était de 5 480 295,77 €. Au cours du 2^{ème} trimestre 2021, l'EPFNA a perçu les pénalités payées par les communes déficitaires au titre de la loi SRU pour un montant total de 3 185 389 € (1 M € ayant été budgétisé pour l'année 2021).

De plus, suite à certaines cessions d'opération ayant bénéficié de minorations SRU, un différentiel est apparu entre le montant de ce qui a été voté (et donc provisionné) et le montant qui a véritablement été déstocké au moment de la cession. Ce différentiel représentait un montant total de 157 545,93 € qu'il convient d'ajouter à l'enveloppe de minoration. De ce fait, **l'enveloppe de minorations SRU pour l'année 2021 est à ce jour de 7 823 230,70 €.**

3. Nouvelles demandes de minorations SRU

De nouvelles demandes de minorations SRU sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets de logements locatifs sociaux sur des communes déficitaires.

Ainsi, une demande de minoration SRU est présentée au présent Conseil d'administration et concerne la commune de Breuillet (opération route du Candé). Ce projet est présenté ci-dessous de manière synthétique et fait l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

Par analogie avec les règles fixées pour sur les modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, un projet d'avenant est soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer la minoration proposée à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire dans la mesure où cette minoration pourrait ne pas être mobilisée avant l'échéance du 30 juin 2021. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre.

- Convention opérationnelle n° CCA 17-16—030 avec la Commune de Breuillet et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ;



		Enveloppe minoration SRU disponible en 2021			
Nature opération proposée	Opération - convention	Description du projet	Minoration SRU	Soit minoration totale sur l'opération	Reste à charge de la commune
Nouvelle attribution	Breuillet – Route du Candé – 17-16-030	Réalisation d'une opération de 43 logements dont 75% de LLS après retraitement d'une friche industrielle	79 000 €	79 000 €	53 000 €
Total proposé au CA du 28.05.2021			79 000 €		
Enveloppe restante après attribution au CA du 28.05.2021			7 744 230,70 €		

Annexe(s) :

- *Fiche minoration SRU Breuillet (route de Candé)*

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

Minoration SRU

Projet : Opération de 43 logements dont 32 LLS, route du Candé à BREUILLET (17)

Convention : Commune de Breuillet – EPFNA Convention opérationnelle n°CP 17-16-030

Etat du foncier :

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface
E	796	Bois des Marenneaux	980 m ²
E	797	Bois des Marenneaux	1 430 m ²
E	801	Bois des Marenneaux	100 m ²
E	805	Bois des Marenneaux	180 m ²
E	812	Prise de la Brissonne	320 m ²
E	813	Prise de la Brissonne	640 m ²
E	818	Prise de la Brissonne	112 m ²
E	819	Prise de la Brissonne	218 m ²
E	2175	Bois des Marenneaux	2 752 m ²
E	2541	Prise de la Brissonne	184 m ²
E	2579	Route du Candé	241 m ²
TOTAL			7 158 m²

Surface du foncier : 7 158 m²

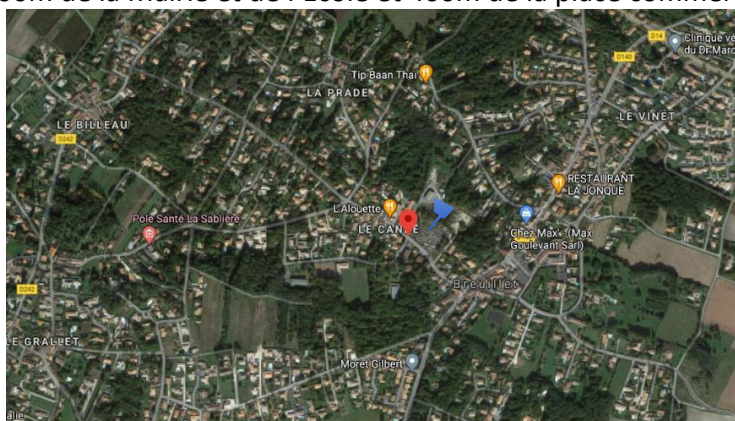
Type de bien : terrain à bâtir suite à la démolition d'une ancienne friche d'activités par l'EPFNA

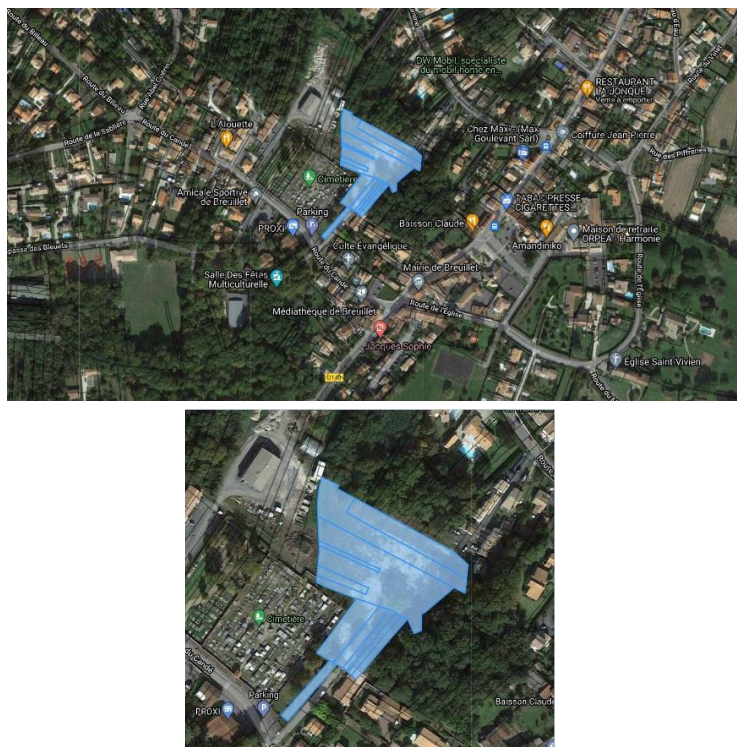
Dépenses réalisées par l'EPFNA :

- Coût d'acquisition EPFNA (HT) : 350 000 €
- Travaux réalisés et frais annexes (HT) : 89 300.45 €

Total HT : 439 300.45 €

Foncier situé à 200m de la Mairie et de l'Ecole et 400m de la place commerçante du bourg

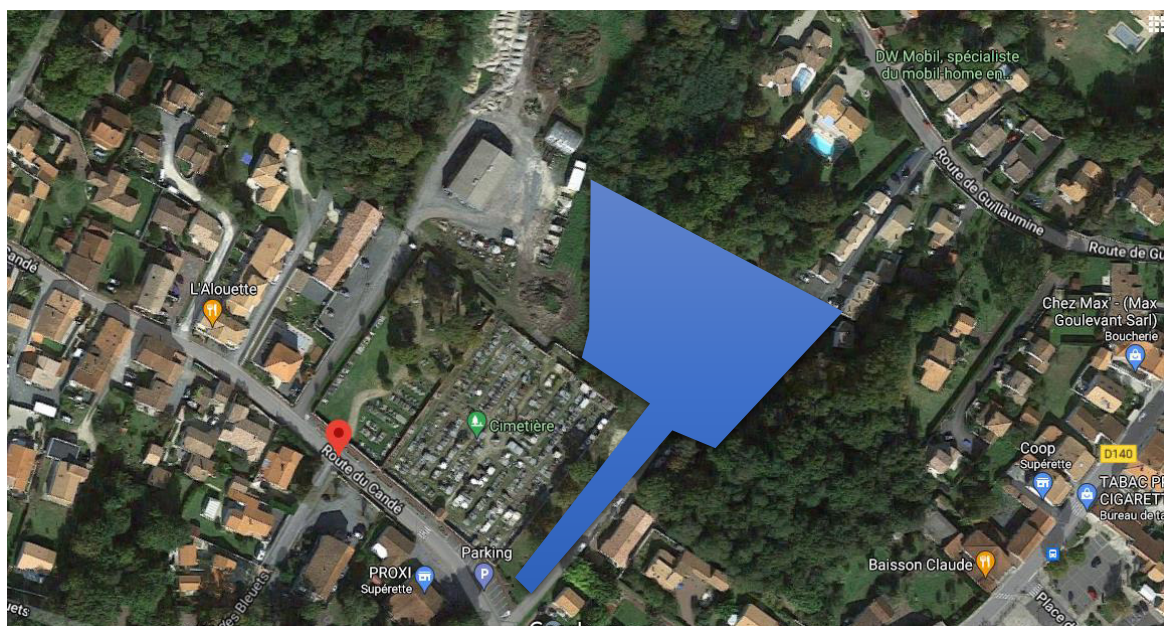




Caractéristiques du projet :

La Commune de Breuillet est située sur le territoire de la CARA et comprend environ 3100 habitants en 2021. Situé à 10 km de Royan, la commune subit une forte pression foncière et immobilière et souhaite développer massivement son offre de logement abordable et social à destination de ses ménages. La commune atteindra le seuil des 3500 habitants d'ici 5 ans et souhaite anticiper la création de logements sociaux afin d'éviter de présenter un déficit lorsqu'elle sera soumise aux obligations de la loi SRU.

Le projet de la commune porte sur le recyclage et la reconversion d'une ancienne friche industrielle située en cœur de bourg, pour la création d'un nouveau quartier d'habitat, comprenant une large part de logements sociaux.



Situé à proximité directe du cœur de bourg, le tènement acquis en 2018 par l'EPFNA représente plus de 7 000 m², desservi par la route du Candé et reliés au centre-bourg par des liaisons douces à connecter.

Ancienne friche industrielle démolie par l'EPFNA, ce tènement désormais prêt à l'emploi fait l'objet d'une OAP dans le PLU communal visant la réalisation d'une opération de 42 logements minimum et d'une part de Logements Locatifs Sociaux à 75%.

Suite à une consultation d'opérateurs lancée en 2020, la Commune a désigné un groupement d'opérateur et bailleur social pour la réalisation de **43 logements dont 32 LLS**.

Le groupement SIGNATURE Promotion / NOALIS propose une charge foncière d'un montant de **308 000 € HT**. Le déficit de l'opération entre le prix de revient de l'EPFNA et la charge foncière proposée est de 131 300.45 € HT.



3

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calcul au 05.05.2021			
Acquisition	350 000 €	Cession à SIGNATURE	308 000,00 €
Travaux et frais de portage	89 300,45 €	Reste à charge Ville sur portage foncier (après minoration)	52 300,45€
		Minoration foncière EPFNA	79 000€
TOTAL	439 300,45 €	TOTAL	439 300,45 €

Raisons du déficit :

Ce déficit s'explique par l'importance des dépenses, notamment de l'acquisition d'un foncier bâti, et de travaux (démolition) sur un terrain situé en cœur de bourg.

L'opération s'inscrivant sur un marché tendu, avec une très forte part de logement social dans le projet (75%). En conséquence, les recettes de cession sont limitées et compensent très faiblement les dépenses engagées.

Bilan du projet :



COMMUNE :	BREUILLET		PROJET :	rue de Candé		
Commentaires : 25% libre et 75% en Logement locatif social						
Simulation Prévisionnelle du : 26 01 2021				TVA générale: 20,00%		
NOMBRE de LOGEMENTS:	43 u	APPARTEMENTS:	32 u	PAVILLONS:	11 u	
SURFACE TAXABLE LOGEMENTS:	822m2	SURFACE TAXABLE PARKING ssol:	0 u	SURFACE TAXABLE Logts sociaux:		
SDP Globale du projet:	2 607 m2	Commerces et Bureaux:	0 u	PRIX de REVENT TTC FONCIER: 393 934		
PRIX d'ACHAT HT du M ² SHON:	118,00	SURFACE du TERRAIN:	3 227 m2	PRIX de REVENT GLOBAL HT: 4 563 555		
PRIX d'ACHAT HT du TERRAIN:	307 639	PRIX de VENTE TTC de l'OPER.:	5 566 640	PRIX de REVENT TTC par LOGT: 92 094		
PRIX de REVENT HT M2 SHON:	1 750	PRIX de VENTE HT de l'OPER.:	4 890 567	CHARGE FONCIERE par LOGT: 9 161		
16,23% de Marge Brute soit:	793 587			5,87% de Marge Nette = 327 012		
Ensemble des Rubriques pour la base de calcul						
Foncier	Base de calcul	Q. ou Coef.	Prix HT	20,00%	Prix TTC	
PRIX TERRAIN			307 639	61 528	369 166	
DEPOT de GARANTIE					0	
ACTUALISATION - Prix du Terrain	307 639		0		0	
COMMISSION d'AGENCE - Terrain	307 639	0,00%	0	0	0	
FRAIS D'ACTE	307 639	2,20%	6 768		6 768	
SONDAGE	15 000	estimation	15 000	3 000	18 000	
DEMOLITION	0	estimation	0	0	0	Total TTC Foncier %
EVICION		estimation	0	0	0	393 934 7,08%
Taxes						
TAXE D'AMENAGEMENT			53 299		53 299	
T.R.E.			51 600		51 600	
TAXE ARCHÉOLOGIE			3 676		3 676	
					0	
					0	Total Taxes %
					0	108 575 1,95%
Ingénierie						
INGENIERIE			249 420	49 884	299 304	Total TTC Ingenierie
GEOMETRE(logements commerces)	300	43 lots	12 900	2 580	15 480	314 784 5,65%
Travaux						
VOIRIES RESEAUX DIVERS			361 800	72 360	434 160	
PRIX BATIMENTS			2 875 000	575 000	3 450 000	
IMPREVUS TECHNIQUES	3 162 448	2,00%	63 249	12 650	75 899	Total TTC Travaux %
REVISION et ACTUALISATION	3 162 448		0	0	0	3 960 059 71,14%
Assurance D.O	4 067 334	1,75%	71 178		71 178	71 178 1,28%
GFA	5 566 640	0,45%	25 450		25 450	25 450 0,46%
Sous total du prix de revient technique:			4 096 980	777 002	4 873 981	87,56%
Commercialisation						
FRAIS de COMM. Ext.	2 244 200	5,00%	112 210	22 442	134 652	Total TTC Com. %
CHARGES FIXES			15 000	3 000	18 000	
FRAIS de PUBLICITE	1 500	11 lots	16 500	3 300	19 800	172 452 3,10%
Gestion						
FRAIS de GESTION	5 566 640	5,00%	278 332		278 332	Total TTC Gestion %
FRAIS FINANCIERS	5 566 640	0,80%	44 533		44 533	322 865 5,80%
PRIX DE REVENT GLOBAL :			4 563 555	805 744	5 369 298	96,45%
			TVA résiduelle :		-805 744	14,47%
			Marge nette :		327 012	0,00%
PRIX de VENTE HT de l'OPERATION :			4 890 567	676 073	5 566 640	100,00%

Etat financier de la convention :

Le montant total des dépenses engagées dans le cadre de la convention opérationnelle n° CP 17-16-030 est de **439 300.45 € HT**.

Besoin en financement de l'opération :

Cette opération doublement vertueuse par le recyclage d'une friche industrielle en centre-bourg et la création de 32 LLS présente un bilan déséquilibré du fait de ces mêmes caractéristiques.

La présence d'amiante a entraîné un surcoût du montant des travaux de démolition portant celui-ci à plus de 80 000€.

Par ailleurs, l'OAP porte une programmation vertueuse, comprenant l'obligation de réaliser son emprise 75% de LLS. De fait, la charge foncière admissible s'en trouve impactée.

Avec un coût de revient de 439 300.45€ HT pour l'EPFNA et une charge foncière de 308 000€ HT proposée par SIGNATURE Promotion, l'opération ne s'équilibre pas financièrement et porte le déficit connu de 131 300.45€.

Aussi, compte-tenu du caractère particulièrement ambitieux et vertueux de cette opération, la collectivité sollicite l'octroi d'une minoration égale à 60 % du déficit à charge de la collectivité. La Commune prendra à sa charge 40% du déficit du volet foncier du projet, soit un montant de 52 300,45 €.

Montant de la minoration foncière demandée : 79 000€

Le Directeur Général

Sylvain BRILLET



CA/GG/AS – 28/05/2021 – point VIII-2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-** 049

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 15-17-057 entre la commune de l'île d'Aix (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 15-17-057 entre la commune de l'île d'Aix (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 15-17-057 entre la commune de l'île d'Aix (17) et l'EPFNA

Objet : Accueil d'activités économiques par réhabilitation d'un foncier emblématique

Contexte : L'EPFNA maîtrise depuis 2016 un ensemble foncier situé au nord-est de l'île implanté dans la forêt de Montrésor au Nord Est de l'île, non loin du Fort Liédot, ancienne propriété de l'Etat déclassée en 2013, le Centre Armand Fallières était un centre de vacances pouvant accueillir une centaine de personnes.

Sur ce site, la Commune développe une opération ambitieuse répondant à plusieurs objectifs suivant quatre pôles de développement : artisanat & création, agricole & alimentaire, savoirs & formation pratique et hébergement.

Cette opération de réhabilitation d'un foncier emblématique de l'île permettra la création d'activités économiques non dépendantes du tourisme, l'implantation d'une exploitation agricole, la création d'un espace de formation et un centre d'hébergement pouvant accueillir l'ensemble des saisonniers et libérant ainsi du foncier locatif dans le parc privé.

Projet : Le projet d'avenant a pour objet d'intégrer à la convention la minoration soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'EPFNA du 28 mai 2021, et de définir les modalités et les conditions de sa mobilisation.

Durée : inchangé, 31/12/2021

Montant : 700 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre :

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONELLE N° CP 15-17-057

ENTRE

LA COMMUNE DE L'ILE D'AIX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de l'Ile-d'Aix dont le siège est situé – rue Gourgaud 17123 Ile-d'Aix- représentée par son maire, **Monsieur Patrick DENAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

D'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 24 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

L'EPF et la commune de l'Île d'Aix ont conclu le 18 décembre 2015 une convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la requalification du centre Armand Fallières.

Dans ce cadre, l'EPF a acquis l'emprise foncière en septembre 2016 qui est depuis mise à disposition de la collectivité qui y mène une opération de reclassement en développant un programme à visées économique, sociale et culturelle. Le site héberge ainsi actuellement des activités artisanales telles qu'une cordonnerie, une tannerie, un paysagiste et une micro-brasserie.

La commune a ainsi été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêts « Aménagement durable et prévention du patrimoine littoral » au titre du CPER Poitou-Charentes 2015-2020, pour bénéficier d'un accompagnement dans la précisions des hypothèses de valorisation du site Armand Fallières.

En avril 2018, au terme d'une étude de définition pour la requalification de ce site, quatre pôles de développement ont ainsi été retenus :

- artisanat & création,
- agricole & alimentaire,
- savoirs & formation pratique,
- hébergement.

Le projet a, par la suite, été inscrit en janvier 2019 dans le Contrat de cohésion et de dynamisation signé entre la Région Nouvelle-Aquitaine et la Communauté d'Agglomération Rochefort-Océan.

La collectivité va désormais pouvoir traduire ces pôles dans un programme architectural dont la stratégie est double avec l'accueil d'activités économiques dans des secteurs non dépendants de l'activité touristique d'une part et la création de logements d'autres part.

Pour ce faire, la Commune de l'Île d'Aix doit désormais procéder au rachat du foncier porté par l'EPF.

Au regard du montant de travaux à engager par la Commune et des l'absences de recettes autres que les subventions publiques, l'équilibre financier pour la réhabilitation d'un ensemble emblématique du patrimoine aixois reste toutefois très difficile à atteindre.

En raison de ce déséquilibre lié aux travaux importants nécessaires à la réhabilitation du bien, compte-tenu de la participation financière de la commune au projet, cette dernière sollicite l'octroi d'une minoration foncière visant à l'accompagnement du déficit à charge de la collectivité.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET « CENTRE ARMAND FALLIERES »

ARTICLE 1. OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de promotion du territoire, sur un bâti emblématique de la commune.

Sur ce site, acquis par l'EPFNA en 2016, la Commune développe un programme à visées économique, sociale et culturelle. Le site héberge ainsi actuellement des activités artisanales telles qu'une cordonnerie, une tannerie, un paysagiste et une micro-brasserie.

La commune a ainsi été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêts « Aménagement durable et prévention du patrimoine littoral » au titre du CPER Poitou-Charentes 2015-2020, pour bénéficier d'un accompagnement dans la précision des hypothèses de valorisation du site Armand Fallières.

En avril 2018, au terme d'une étude de définition pour la requalification de ce site, quatre pôles de développement ont ainsi été retenus :

- artisanat & création,
- agricole & alimentaire,
- savoirs & formation pratique,
- hébergement.

Le projet a, par la suite, été inscrit en janvier 2019 dans le Contrat de cohésion et de dynamisation signé entre la Région Nouvelle-Aquitaine et la Communauté d'Agglomération Rochefort-Océan.

La collectivité va désormais pouvoir traduire ces pôles dans un programme architectural dont la stratégie est double avec l'accueil d'activités économiques dans des secteurs non dépendants de l'activité touristique d'une part, et la création de logements d'autres part. Le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre est d'ores et déjà en cours pour la réalisation d'un programme de travaux.

La Commune vient enfin de candidater au fonds friches en 2021.

Ainsi, le projet porté par la Commune se veut très structurant pour le territoire aixois en proposant l'implantation de 4 activités artisanales, d'une exploitation agricole en maraichage diversifié ainsi que la réhabilitation du centre d'hébergement en vue d'accueillir jusqu'à 75 travailleurs saisonniers.

Par cette opération d'envergure, la Commune agit sur différents leviers structurants :

- création d'activités économiques pérennes et non dépendantes de l'activité touristique
- installation de plusieurs familles résidentes à l'année et dont les enfants seront scolarisés sur l'île
- développement d'une offre d'hébergement pour les travailleurs saisonniers afin d'assurer des conditions d'accueil dignes et permettant de délester le marché locatif libre
- création d'une offre de culture maraichère locale et vertueuse quand la totalité des produits consommés sur l'île sont actuellement importés du continent

L'équilibre financier pour la réhabilitation d'un ensemble emblématique du patrimoine aixois reste toutefois très difficile à atteindre et le budget prévisionnel établi par la Commune et étudié par l'ensemble de ses partenaires fait apparaître un déficit d'opération de plus de 684 000€ à la charge de la Commune.

Aussi, compte-tenu du caractère exemplaire de cette opération, en réhabilitation d'un foncier historique de l'Île d'Aix et en développement de l'activité économique, il est proposé, afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet, d'octroyer une minoration foncière de 100 000 € HT du déficit à charge de la collectivité.

ARTICLE 2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Afin de permettre la sortie du projet, une minoration d'un montant de **100 000€** est soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPF.

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

ARTICLE 3. DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition du bien identifié ci-avant s'élèvent à **688 602,85 € au 31/12/2020**.

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 28 mai 2021 valide le principe d'une prise en charge d'une partie du reste à charge de la collectivité, le montant de la minoration attribué est de **100 000 €**. Le reste à charge de la commune sera de **588 602.85 €**.

ARTICLE 4. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à la collectivité pour la réalisation du projet précité.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec la collectivité afin que lui soit cédé l'intégralité des fonciers acquis par l'EPFNA dans le cadre de cette convention.

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

- Cession du foncier à la collectivité : d'ici décembre 2021

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de l'Île d'Aix
Représentée par le Maire,

Patrick DENAUD

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/.....
en date du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CP 15-17-057 signée le 18 décembre 2015

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n° CP 15-17-057

PROJET



CA/GG/AJ – 28/05/2021 – point VIII-3

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-** 050

Approbation du projet : Avenant n° 1 à convention opérationnelle n° CCP 17-15-059 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Taillebourg, la CdC des Vals de Saintonge (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à convention opérationnelle n° CCP 17-15-059 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Taillebourg, la CdC des Vals de Saintonge (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à convention opérationnelle n° CCP 17-15-059 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Taillebourg, la CdC des Vals de Saintonge (17) et l'EPFNA

Objet : Opération mixte en centre-bourg (logement et galerie d'art en rez de chaussée)

Contexte : La collectivité avait un projet initial de valorisation de la maison et de l'aménagement d'un parc de stationnement à l'arrière, sur le jardin avec la possibilité d'inclure les deux fonds de jardins voisins. Une minoration avait été votée par le CA de l'EPFNA en 2016 de 30 000 €, notamment pour prendre en charge les surcoûts liés aux travaux réalisés par ce dernier. Compte tenu de la configuration du terrain et d'éléments géotechniques portés à connaissance de la Commune, ce projet n'est finalement pas réalisable. Sur recommandation de l'EPFNA, la Commune a commencé la recherche d'un acquéreur afin d'acheter le foncier. A cette fin, elle a sollicité une agence immobilière.

Fin décembre, un potentiel acquéreur a fait une offre à l'EPFNA de rachat pour 50 000 € HT (52 000 € FAI) afin d'habiter le logement et d'installer une galerie de décoration et de peinture au rez-de-chaussée, en lieu et place de l'ancien local commercial. La Commune a décidé d'accepter cette offre, le projet étant pertinent et s'intégrant pleinement dans le cadre d'un projet de revitalisation d'un centre-bourg. La revente du foncier a eu lieu le 19 mars 2021.

Compte tenu de la qualité de projet supérieure à celle du précédent (projet mixte de qualité en centre-bourg, contre un projet de parc de stationnement précédemment) la confirmation d'une minoration de 30 000 € est proposée à l'approbation du conseil d'administration de l'EPFNA le 28 mai 2021.

Projet : Le projet d'avenant a pour objet d'intégrer à la convention la minoration présentée à la validation du conseil d'administration de l'EPFNA le 28 mai 2021.

Durée : échéance en novembre 2021 (inchangée)

Montant : 250 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Maison Rue Aliénor d'Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCP 17-15-059 D'ACTION FONCIERE POUR LA
REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE TAILLEBOURG (17)

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALS DE SAINTONGE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Taillebourg, dont le siège est situé 2 Place du marché 17350 Taillebourg, représentée par son Maire **Monsieur Pierre TEXIER**, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

d'une part,

La Communauté de communes des Vals de Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 55 rue Michel Texier – 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY – représentée par **Monsieur Jean Claude GODINEAU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015,

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 situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 18 avril 2016, la Commune de Taillebourg, Vals de Saintonge Communauté et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention opérationnelle afin de mener, un projet de requalification du centre-bourg, notamment à l'échelle d'un ilot dégradé en centre-bourg.

Dans le cadre de la convention, l'EPF a acquis par voie amiable une maison ancienne avec jardin pour 40 000 €. La maison était dans un état relativement sain mais la clôture et la grange située en fond de jardin étaient en très mauvais état et menaçaient ruine. C'est pour cette raison que l'EPFNA a effectué des travaux de démolition de la grange et consolidation du mur pour un 52 019 € HT (62 423 € TTC) dès 2016. Le projet initial était l'installation d'un parc de stationnement afin de renforcer la centralité du centre-bourg de la Commune notamment desservir les commerces de proximité, et remettre la maison sur le marché privé. Afin de réduire le déficit d'opération lié aux travaux précités, le CA de l'EPFPC (devenu ensuite EPFNA) avait voté une minoration foncière et travaux à hauteur de 30 000 € le 27 septembre 2016. Des contraintes techniques (notamment topographiques et géotechniques) ont rendu ce projet impossible.

Suite à ce constat d'impossibilité de réalisation du projet, la Commune a commencé une recherche de porteur de projets afin de réaliser un projet alternatif. A cette occasion, la Commune a sollicité une agence immobilière locale pour trouver des acquéreurs. Fin 2020, un acquéreur potentiel a fait une offre à hauteur de 52 000 € TTC, correspondant au prix du marché local, afin d'aménager un logement à l'étage de la maison et une galerie d'art et tapisserie au rez-de-chaussée. La revente a eu lieu le 19 mars 2021.

Cette opération est qualitative et correspond bien à l'ambition de la Commune de porter un projet de revitalisation du centre-bourg, en accueillant de nouveaux habitants et de nouvelles activités, en réhabilitation d'anciens bâtiments en centre-bourg. C'est pour cette raison qu'il est envisagé une minoration foncière à hauteur de 30 000 €

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE L'ILOT DU PORT

La convention projet n° CCP 17-15-059 est complétée par un paragraphe 16 « Minoration foncière » auquel sont intégrées les dispositions suivantes :

1) Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de mixte en centre-bourg exemplaire en matière de réhabilitation d'un ilot dégradé en centre-bourg.

Le foncier a été vendu à 52 000 € TTC le 19 mars 2021 à un porteur de projet qui envisage de réaliser une opération mixte avec un logement à l'étage de la maison et une galerie d'art et de tapisserie au rez-de-chaussée s'y prêtant tout à fait, étant d'ailleurs un ancien commerce

Cette opération de renouvellement urbain d'un ancien ilot dégradés en centre-bourg intégrant une mixité des fonctions revêt un caractère exemplaire.

Elle est le résultat d'une intervention menée depuis 2016, faisant notamment suite à l'acquisition de ce bien et de la réalisation de travaux de démolition d'une grange et remise en état d'une clôture ayant eu d'ailleurs vocation à valoriser un jardin avec un mur ancien remarquable (voir ci-dessous) pour un montant de 52 019 € HT (62 423 € TTC).



Avant



Après

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, la Commune sollicite l'octroi d'une minoration égale à 54 % du reste à charge prévisionnel de la collectivité.

2) Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration

Par des délibérations du 27 septembre 2016 le Conseil d'administration de l'EPNA a décidé d'attribuer une minoration foncière et une minoration travaux pour le projet de revitalisation du centre-bourg de Taillebourg.

Le montant total voté par le Conseil d'Administration est de 30 000 €, soit 52% du montant du reste à charge prévisionnel TTC de la collectivité suite à la cession du bien à l'acquéreur.

Le projet initial n'étant plus le même, cette minoration est de fait caduc. Du fait de la qualité du nouveau projet, il est proposé d'attribuer une minoration foncière de 30 000 €, soit 52% du reste à charge TTC de la collectivité.

3) Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Au 25 janvier 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet « Rue Aliénor d'Aquitaine » est de 98 033 € HT.

Le foncier a été vendu à un porteur de projet à 52 000 € TTC le 19 mars 2021.

Le reste à charge de la collectivité après cession peut donc être estimé à **57 574,31€ TTC**.

Le montant de 30 000 € de minoration proposée représente donc 52% du reste à charge TTC.

4) Conditions de mise en œuvre de la minoration foncière

La minoration foncière sera mise en œuvre suite à la revente au porteur de projet en date du 19 mars 2021 pour 52 000 € TTC.

La Commune de Taillebourg s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Taillebourg
représentée par son Maire

Pierre TEXIER

La Communauté de Communes
Des Vals-de-Saintonge
représentée par son Président

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

Jean-Claude GODINNEAU

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**

n° du

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CCA 17-15-059



CA/PL/LL – 28/05/2021 – point VIII-4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021- 051

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 47-17-074 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 47-17-074 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 47-17-074 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Maintien de l'activité commerciale en centre-bourg et action en faveur de l'habitat

Contexte : Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux envisagés depuis de nombreuses années, la commune de Meilhan-sur-Garonne, VGA et l'EPF ont signé le 09 mars 2018 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Meilhan-sur-Garonne, autant par une action en termes d'habitat que du développement de l'activité commerciale. L'EPF a acquis le 30 avril 2020 un bâtiment emblématique de la commune, Le Tertre, un ancien restaurant surplombant le canal latéral de la Garonne et la Garonne, au prix de 145 000€.

Depuis, le groupe 1000 Cafés a dès lors manifesté son intérêt pour s'impliquer sur ce projet, et redonner un usage fédérateur à ce lieu, correspondant aux attentes communales. La revente à un prix inférieur à celui de l'acquisition (80 000€) permettra au locataire de payer un niveau de loyer de 1107€ mensuels pour le remboursement des dépenses engagées (acquisition + travaux). Cet effort permet au groupe de générer une capacité de remboursement de l'emprunt à compter de la troisième année d'activité, et d'avoir une activité économique à l'équilibre.

Le besoin en minoration est de 56 986 €, sur la base d'une participation d'une charge foncière portée par l'opérateur 1000 Cafés à hauteur de 54 % du coût du projet, et d'une participation de 20% de la collectivité.

Projet : L'attribution d'une minoration de 56 986 € HT est proposée à l'approbation du CA de l'EPFNA le 28 mai 2021. Le projet d'avenant a pour objet d'intégrer à la convention la minoration et de définir les modalités et les conditions de sa mobilisation.

Durée : 5 ans

Montant : 700 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Projet 4 de la convention : Parcelle AH n° 110, situé Esplanade du Tertre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 3
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE 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'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Meilhan-sur-Garonne dont le siège est situé –Place Neuf Brisach- 47 180 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 2021,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire n°D-2020-108 en date du 23 juillet 2020
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 28 mai 2021,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux envisagés depuis de nombreuses années, la commune de Meilhan-sur-Garonne, VGA et l'EPF ont signé le 09 mars 2018 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Meilhan-sur-Garonne, autant par une action en termes d'habitat que du développement de l'activité commerciale.

La commune de Meilhan-sur-Garonne est signataire d'une convention d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) avec l'Etat, le bien objet du présent avenant est ciblé dans l'ORT.

La convention identifiait notamment un foncier prioritaire, acquis depuis par l'EPFNA :

- Parcelle AH n°110, sise Esplanade du Tertre, dans le but de parvenir à la réaffectation d'un lieu emblématique de la commune, à usage de commerce (bar-restaurant) et hébergement.

En parallèle de l'acquisition par l'EPFNA au prix de 145 000 € le 30 avril 2020, la commune avait pris attache avec le groupe SOS, portant l'initiative « 1000 Cafés » au niveau national. L'initiative vise à revitaliser les communes rurales de moins de 3 500 habitants en ouvrant ou reprenant un café multiservice dans des localités n'en ayant plus ou risquant de le perdre.

L'association a étudié la réhabilitation du bâtiment, et en ce sens produit des bilans financiers d'exploitation, en fonction des coûts d'acquisition et de travaux nécessaires pour une remise en l'état du bien, correspondant aux attentes des différentes parties (commune, EPF).

Le projet prévu concerne l'implantation d'un:

- Café/restauration
- Espace de travail partagé
- Espace polyvalent socio-culturel
- Logement du gérant et chambre d'hôtes

Le projet permettra outre de poursuivre la redynamisation du centre bourg de Meilhan, de créer 3 emplois à temps plein.

Au regard du montant de travaux à engager par l'opérateur et des montants de loyers acceptables pour permettre au futur exploitant d'atteindre une rentabilité, le montant de la charge foncière acceptable est inférieur aux dépenses engagées par l'EPFNA pour la maîtrise du bien.

En raison de ce déséquilibre lié aux travaux importants nécessaires à la réhabilitation du bien, compte-tenu de la participation financière de la commune au projet et de son inscription dans l'ORT, cette dernière sollicite l'octroi d'une minoration foncière d'un montant égal à 80 % du reste à charge stocké en convention.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DU TERTRE

ARTICLE 1. OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de promotion du territoire, sur un bâti emblématique de la commune et actuellement vacant.

Dès lors, la commune a compté se saisir de la problématique et être facilitateur dans le devenir du bien qui soit réfléchi et analysé en amont.

Les usages projetés du lieu sont les suivants :

- Café/restauration
- Espace de travail partagé
- Espace polyvalent socio-culturel
- Logement du gérant et chambre d'hôtes

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

➤ les **tarifs des activités de bar/restauration/location devront être attractifs** afin de conserver la clientèle. S'en déduit donc un chiffre d'affaires à ne pas surévaluer.

➤ **les travaux de réhabilitation** : La volonté de réexploiter le lieu dans sa totalité contribue à creuser le déficit, du fait des travaux nécessaires sur chaque étage du bâtiment. La nécessité de l'adapter aux normes accessibilité (PMR) et sécurité (incendie) sont également des facteurs explicatifs. Ces travaux auront nécessairement un impact dans le loyer mensuel que l'EURL devra rembourser.

➤ **L'effort financier de la Commune** sur ce projet, à hauteur de 20% du déficit constaté après proposition de l'opérateur, et sa contribution au dynamisme territorial, justifient une participation financière de l'EPFNA. Ce projet s'inscrit pleinement dans les démarches engagées par la commune pour la redynamisation de son centre-bourg, et est notamment inscrit dans la démarche d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT).

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, mais valorisant pour le territoire de Meilhan sur Garonne et de Val de Garonne, la commune et l'opérateur ciblé sollicitent l'octroi d'une minoration égale à 80 % du reste à charge prévisionnel de la collectivité après cession à l'opérateur.

ARTICLE 2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Afin de permettre au porteur de projet d'envisager un équilibre financier de son opération à horizon 3 ans, une minoration d'un montant de **55 000€** est soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPF.

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

ARTICLE 3. DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition du bien identifié ci-avant s'élèvent à **148 732 € au 31/12/2020**.

Le montant de charge foncière proposé par l'opérateur est de **80 000 €**.

Le déficit de l'opération s'élève donc à **68 732 €**.

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 28 mai 2021 valide le principe d'une prise en charge de 80% du reste à charge de la collectivité, le montant de la minoration attribué est de **55 000 €**. Le reste à charge de la commune sera de **20%** soit **13 732 €**.

ARTICLE 4. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'un projet de commerce de proximité.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération au montant de 80 000 HT €.

Si ce montant devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera égal à 80 % du reste à charge de la collectivité, sans pouvoir dépasser le montant maximum de 55 000 € HT et à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

La commune de Meilhan sur Garonne s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

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

- Signature d'une promesse de vente : décembre 2021
- Cession des fonciers à l'opérateur : avril 2022

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La commune de Meilhan-sur-Garonne
représentée par son maire,

Régine POVEDA

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

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Président,

Jacques BILIRIT

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du

Annexe n° 1: Convention opérationnelle n° 47-17-074



CA/GG/AS – 28/05/2021 – point VIII-6

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-** 052

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-030 entre la commune de Breuillet, la CdA de Royan-Atlantique (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-030 entre la commune de Breuillet, la CdA de Royan-Atlantique (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-030 entre la commune de Breuillet, la CdA de Royan-Atlantique (17) et l'EPFNA

Objet : Création de logements, dont logements sociaux en renouvellement urbain et en densification d'urbanisation

Contexte : L'EPFNA a acquis une vaste friche industrielle idéalement située en cœur de bourg en vue de permettre la réalisation d'une opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation. Après avoir procédé à la démolition du bâti, l'EPFNA a organisé une consultation afin de retenir un opérateur pour la réalisation d'une opération de 43 logements dont 75 % de Logements Locatifs Sociaux

Projet : Le projet d'avenant a pour objet d'intégrer à la convention la minoration de 79 000 € soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'EPFNA du 28 mai 2021, et de définir les modalités et les conditions de sa mobilisation.

Durée : inchangée, novembre 2023

Montant : 700 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre :

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 17-16-030**

ENTRE

LA COMMUNE DE BREUILLET (17),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de BREUILLET, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – 28 rue du centre–17 920 BREUILLET, représentée par son maire, Monsieur Jacques LYS, **autorisé** à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération Royan Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex– représentée par Monsieur Vincent BARRAUD, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil

Communautaire du,

Ci-après dénommée « **CARA** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 28 mai 2021,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Soucieuse de pérenniser l'attractivité de son centre-bourg composé de plusieurs commerces et services structurants, la collectivité a sollicité l'intervention de l'EPFNA au travers d'une convention opérationnelle signée en janvier 2017 afin d'intervenir dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation qu'elle souhaite réaliser sur une vaste emprise située en plein cœur de bourg.

Le tènement acquis en 2018 par l'EPFNA représente plus de 7 000 m², desservis par la route du Candé et reliés au centre-bourg par des liaisons douces à connecter.

Ancienne friche industrielle démolie par l'EPFNA, ce tènement désormais prêt à l'emploi fait l'objet d'une OAP dans le PLU communal visant la réalisation d'une opération de 42 logements minimum et d'une part de Logements Locatifs Sociaux à 75%.

Suite à une consultation d'opérateurs lancée en 2020, la Commune a désigné un groupement d'opérateur et bailleur social pour la réalisation de **43 logements dont 32 LLS**.

Cette opération doublement vertueuse par le recyclage d'une friche industrielle en centre-bourg et la création de 32 LLS présente un bilan déséquilibré du fait de ces mêmes caractéristiques.

La présence d'amiante a entraîné un surcoût du montant des travaux de démolition portant celui-ci à plus de 80 000€.

Par ailleurs, l'OAP porte une programmation vertueuse, comprenant l'obligation de réaliser sur l'emprise 75% de LLS. De fait, la charge foncière admissible s'en trouve impactée.

En raison de ce déséquilibre, la collectivité sollicite l'octroi d'une minoration d'un montant égal à 60 % du déficit à sa charge.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION SUR LE PROJET DU TERTRE

ARTICLE 1. OBJET DE LA MINORATION

La demande de minoration a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet doublement vertueux par le recyclage d'une friche industrielle en centre-bourg et la création de 32 LLS pour une collectivité qui devrait atteindre le seuil de 3 500 habitants au cours des cinq prochaines années.

Avec un coût de revient de 439 300.45€ HT pour l'EPFNA et une charge foncière de 308 000€ HT proposée par l'opérateur, l'opération ne s'équilibre pas financièrement et porte le déficit connu de 131 300.45€.

Ce déficit s'explique par l'importance des dépenses, notamment de l'acquisition d'un foncier bâti, et de travaux (démolition) sur un terrain situé en cœur de bourg.

L'opération s'inscrivant sur un marché tendu, avec une très forte part de logement social dans le projet (75%).

En conséquence, les recettes de cession sont limitées et compensent très faiblement les dépenses engagées.

Aussi, compte-tenu du caractère particulièrement ambitieux et vertueux de cette opération, la collectivité sollicite l'octroi d'une minoration égale à 60 % du déficit à charge de la collectivité. La Commune prendra à sa charge 40% du déficit du volet foncier du projet, soit un montant de 52 300,45 €.

ARTICLE 2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Afin de permettre la sortie de ce projet, une minoration d'un montant de 79 000 € est soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPF du 28 mai 2021.

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

ARTICLE 3. DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition du bien identifié ci-avant s'élèvent à **439 300,45 € au 05/05/2021.**

Le montant de charge foncière proposé par l'opérateur est de **308 000 €.**

Le déficit de l'opération s'élève donc à **131 300.45 €.**

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 28 mai 2021 valide le principe d'une prise en charge de 60 % du reste à charge de la collectivité, le montant de la minoration attribué est de **79 000 €.** Le reste à charge de la commune sera de **40%** soit **52 300,45 €.**

ARTICLE 4. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'un projet de 43 logements dont 32 LLS.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération précitée.

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

- Signature d'une promesse de vente : juin 2021
- Cession des fonciers à l'opérateur : avril 2022

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Breuillet
représentée par son maire,

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

Jacques LYS

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique
représentée par son Président,

Vincent BARRAUD

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date
du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 17-16-030



CA/GG/JP – 28/05/2021 – point VIII-7

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021- 053

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CCA 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la gare d'Angoulême, entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CCA 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la gare d'Angoulême, entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CCA 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des îlots de la gare d'Angoulême, entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Projet de requalification du quartier de la Gare reposant sur la reconquête de plusieurs friches, en vue du développement d'un quartier d'affaire en lien avec l'arrivée de la LGV

Contexte : L'EPFNA menée par l'EPFNA sur les îlots Didelon et Renaudin dans le cadre de cette convention s'inscrit dans le projet global de requalification du quartier de la Gare, en lien avec la livraison récente de la médiathèque d'agglomération, située en face du site de l'îlot Renaudin et auquel elle sera connectée via une placette, de la passerelle SNCF et l'aménagement des espaces publics mettant en place un nouveau maillage entre la gare et les bords de la Charente.

Les deux anciens îlots dégradés de plus d'un hectare chacun, constitués alors d'entrepôts, de garages et friches qui faisaient l'objet de squats, ont été requalifiés dans ce cadre. Cela a nécessité d'importants travaux de démolition, et de fouilles archéologiques d'envergure sur l'îlot Renaudin, permettant la mise au jour de vestiges datant de la fin de l'époque paléolithique, dont une plaquette de grès comportant des gravures d'animaux, qualifiée de découverte exceptionnelle.

Projet : Le conseil d'administration de l'EPF a attribué aux projets de l'îlot Didelon et de l'îlot Renaudin des minorations travaux pour un total de 2 150 000 € HT. Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de ces minorations.

Durée : 31/12/2022 (inchangée)

Montant : 8 500 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : CdA

Périmètre : Large périmètre de réalisation sur le quartier de la Gare de part et d'autres des voies ferrées.

Périmètre de veille de 1ha aux abords du périmètre de réalisation

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 3
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 16-16-060
RELATIVE AUX PROJETS D'AMENAGEMENT DES ILOTS DE LA GARE D'ANGOULÊME**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Communauté d'agglomération du Grand-Angoulême, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du
ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ou « **la collectivité** » ;

a supprimé: communauté

La ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

ET

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° en date du,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

a supprimé: L'établissement

d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans la perspective d'accueillir la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Sud-Europe Atlantique en 2017, Grand-Angoulême a engagé depuis 2010 la requalification du quartier de l'Houmeau, plus communément appelé quartier de la Gare, pour un montant de 60 millions d'euros d'investissements publics.

Afin d'accompagner sur le plan foncier ce projet de requalification, la convention opérationnelle n°16-16-060 relative aux projets d'aménagement des îlots de la Gare d'Angoulême a été conclue le 3 février 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cette convention fait suite à une première convention opérationnelle datant de mars 2010.

Le projet de requalification du quartier repose sur la reconquête de plusieurs friches, principalement orientée vers les activités économiques. L'enjeu y est de développer un quartier d'affaires en lien avec l'arrivée de la LGV, afin de dynamiser l'activité économique sur la Ville d'Angoulême, grâce notamment à la création de bureaux, de commerces, d'un hôtel ainsi que de logements.

En parallèle, la réalisation par Grand-Angoulême d'une médiathèque d'agglomération, inaugurée en 2016, ainsi que d'une passerelle reliant directement le quartier à la gare, a permis le lancement d'une dynamique de développement sur ce quartier en mutation et a favorisé son désenclavement.

Dans le cadre de la convention, l'EPF s'est porté acquéreur de différents fonciers sur un total de 11 sites d'opérations, dont les îlots Didelon et Renaudin. L'EPF a procédé à la démolition des ensembles bâtis dégradés de ces deux îlots en vue de fournir des fonciers prêts à l'emploi et permettre la réalisation de nouveaux projets immobiliers.

Une consultation d'opérateurs lancée en 2015 pour retenir des opérateurs sur ces deux sites, sur la base d'un cahier des charges défini par les collectivités a permis la cession de l'îlot Didelon.

Sur cet îlot, le projet de construction en 4 tranches successives comprend un ensemble de logements, bureaux et commerces.

Les deux premières tranches du programme, avec la construction de 65 logements, ont été livrées début 2020 après cession du foncier en 2018. La tranche 3 constituée d'une résidence personnes âgées de 129 appartements, et la tranche 4 intégrant un programme de bureaux, commerces et logements, sont actuellement en construction pour une livraison début 2022 suite à la cession du foncier en 2020.

Sur l'îlot Renaudin, le projet immobilier prévoit la réalisation d'un programme intégrant des bureaux, des commerces, un parking ainsi qu'un hôtel. Après la réalisation d'importants travaux de fouilles archéologiques entre avril et novembre 2018, ayant permis la découverte de vestiges exceptionnels datant de la fin de l'époque paléolithique (-12000 ans), la cession du foncier à l'opérateur devrait intervenir courant 2021.

Trois autres fonciers bâtis ont fait l'objet d'une cession dans le cadre de la convention : le site de la rue Leclerc Chauvin pour la réhabilitation d'un immeuble de logements, le site de la rue Charcot pour la réalisation de bureaux et la réhabilitation d'un logement, et le site des Chais Napoléon pour un projet de logements.

Dans le cadre de la convention, l'EPF porte au 27 avril 2021 un stock de **5 312 388,37 € HT**. Trois derniers fonciers doivent faire l'objet de cession à des opérateurs : l'îlot Renaudin, les sites de l'impasse Albert, pour un projet de logements en réhabilitation, et le site de la rue Coulomb pour un projet de logements en construction neuve.

a supprimé: Deux

Par ailleurs, par un arrêté du 8 juillet 2019, le Ministère de la Culture a attribué une subvention d'un montant de 670 281,70 € HT à l'EPFNA pour le financement de l'opération de fouilles archéologiques préventives, préalablement au développement du projet sur l'îlot Renaudin.

Sur la base des montants prévisionnels des recettes à venir, le stock final estimé de la convention s'élève à **3 778 193,23 € HT**. Pour mémoire, à ce montant seront notamment ajoutées les taxes foncières sur les fonciers encore portés par l'EPF jusqu'à leur cession définitive.

Selon les termes de la convention opérationnelle, il est prévu que la Ville d'Angoulême prenne à sa charge 15% du déficit global de la convention, pour un montant plafonné à 400 000 € HT. Selon les conditions prévues dans la présente convention, cette somme est calculée en fonction du déficit global de la convention, et non du reste à charge final après déduction des minorations de l'EPF.

Le conseil d'administration de l'EPF a d'octroyé aux projets de l'Ilot Didelon et de l'Ilot Renaudin des minorations travaux pour un total de 2 150 000 € HT. Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de ces minorations, conformément aux dispositions adoptées Jors du Conseil d'administration de l'EPF du 28 mai 2021.

Grand-Angoulême, en tant que titulaire de la convention, assurera le reste-à-charge dû, d'un montant prévisionnel de **1 628 193,23 € HT**. A cela s'ajoute le rachat des fonciers encore portés par l'EPF à racheter par Grand-Angoulême, qui représentent un montant en avril 2021 de 305 154,79 € HT.

Au regard de l'importance des montants à mettre en œuvre par les deux collectivités, le présent avenant vise également à définir les modalités de paiement par Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême des déficits résiduels restant à leur charge dans le cadre de la convention. A ce titre sera mis en place un remboursement anticipé des sommes dues par les deux collectivités.

a supprimé: 000

a supprimé: en

Commenté [MA1]: Ce n'est pas ces délibérations qu'il faut viser mais la délibération de réaffectation de minoration qui sera soumise au CA le 28 mai

a supprimé: {

a supprimé: délibérations n°CA-2015-100 du 15 décembre 2015, n°CA-2016-56 du 27 septembre 2016 et n°CA-2017-48 du 26 septembre 2017 et n°CA-2018-35 du 7 mars 2018).

a supprimé: 378 193,23

Figure 1 – Bilan financier de la convention au 27 avril 2021 (montants HT) :

Code	Libellé	Cumulé en DROIT CONSTATE			Stock actuel
		Dépenses (601x)	Recettes (701x)		
1616060001	"ZAC Jlot rue des lignes"	226 173,61			226 173,61
1616060002	"ZAC/Jlot Didéon/Chauvin/Paignaud"	2 838 284,32	1 069 473,18		1 768 811,14
1616060003	"ZAC/Jlot Renaudin"	2 660 285,92	107 376,32		2 552 909,60
1616060011	"ZAC/Rue Denis Papin (Gardien)"	48 646,06			48 646,06
1616060004	"ZAC/Jlot impasse Albert"	380 582,43	26 683,52		353 898,91
1616060005	"ZAC/Jlot Lederc Chauvin"	214 602,55	50 129,23		164 473,32
1616060006	"ZAC/Rue Charcot"	325 129,15	150 810,81		174 318,34
1616060007	"ZAC/Jlot giratoire"	856 963,68	856 963,68		-
1616060008	"ZAC/Jlot kiosque"	68 711,14	68 711,14		-
1616060009	"ZAC/Jlot 137/139 rue de Paris"	356 657,36	356 657,36		-
1616060010	"ZAC/Jlot rue Coulomb"	145 391,18			145 391,18
1616060013	"ZAC/paris gare"	248 912,31	248 128,60		783,71
16160600XX	"ZAC Gare - DEP/REC GENERALES"	37 452,90	470,40		36 982,50
TOTAL		8 407 792,61	2 935 404,24		5 472 388,37

Cessions à venir	Acquéreur
226 173,61	GRAND ANGOULEME*
76 041,18	GRAND ANGOULEME*
590 000,00	REDMAN
50 000,00	A. DOS SANTOS
81 699,35	C. LACOUTURE
1 023 914,14	

* Montants hors frais d'actualisation

Subvention FNAP	Stock final ESTIMÉ par opération	Minoration EPF
	1 692 769,96	
670 281,00	1 341 274,66	2 150 000,00
	303 898,91	
	164 473,32	
	174 318,34	
	63 691,83	
	783,71	
	36 982,50	
670 281,00	3 778 193,23	2 150 000,00

Stock final estimé	3 778 193,23
Total minorations EPF	2 150 000,00
Reste à charge collectivité	1 628 193,23
Rachat de fonciers Grand-Angoulême (frais actualisation compris)	305 154,79

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DEFINITION DES MODALITES DE PAIEMENT PAR LES COLLECTIVITES DES DEFICITS RESIDUELS DE LA CONVENTION

Cet article vient remplacer le paragraphe « Modalités de paiement du déficit de la convention par les Collectivités » de l'article 4 de la convention.

Paiement échelonné anticipé :

a) Dispositions et contexte

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

Dans le cadre du remboursement du reste à charge de la convention par Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce reste à charge, par Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. L'échelonnement engage Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du reste à charge de la convention.

b) Annuités et échéancier

L'annuité est un remboursement annuel du total du reste à charge de la convention, lissé le long de la durée de portage conventionnée. L'échéance de la convention est fixée au 31/12/2022, conformément à l'avenant n°2 signé.

Afin de calculer les annuités, il est rappelé ci-dessous le détail du calcul du reste à charge prévisionnel :

Stock de la convention (avril 2021)	5 472 388,37 €
Montant total prévisionnel des recettes à venir (cessions et subvention FNAP) hors frais d'actualisation	1 694 195,14 €
Déficit prévisionnel à la fin de la convention	3 778 193,23 €
<ul style="list-style-type: none"> Dont prise en charge prévisionnelle EPF (minorations) 	2 150 000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Dont prise en charge <u>collectivités</u> 	1 628 193,23 €*

* Le montant de prise en charge prévisionnelle Grand-Angoulême s'entend hors rachat des fonciers prévu en 2021, pour un montant prévisionnel de 305 154,79 € HT.

Selon les termes de la convention, la Ville d'Angoulême prend en charge 15% du déficit de la convention plafonné à 400 000 €. Elle versera directement à Grand-Angoulême sur l'année comptable 2021 :

- **200 000 €** de participation en report du BP 2020 ;
- **200 000 €** de participation issue du BP 2021.

L'EPF présentera à la Ville d'Angoulême le bilan définitif de l'opération dès clôture de l'ensemble des opérations, afin de pouvoir justifier du montant de la prise en charge calculé à 15% du déficit plafonné à 400 000 €.

a supprimé: 000

a supprimé: prévisionnelle Grand-Angoulême

a supprimé: 378

a supprimé: <#>Dont prise en charge prévisionnelle Ville d'Angoulême (15% du déficit plafonné à 400 000 €) [1]

a supprimé: L

Par suite, il est donc prévu d'amortir le montant à la charge de Grand-Angoulême jusqu'au 31 décembre 2022, par annuités de la manière suivante :

- avant le 31 décembre 2021, Grand-Angoulême verse à l'EPFNA la somme de : 814 096,62 € HT ;
- avant 31 décembre 2022, Grand-Angoulême verse à l'EPFNA la somme de : 814 096,62 € HT (à actualiser selon solde réel de la convention).

a supprimé: 1 089 096,62

a supprimé: 689 096,61

c) Règlement des échéances

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à Grand-Angoulême, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant des versements déterminés ci-dessus. Pour les collectivités, les annuités seront considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel 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 auquel 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 relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

ARTICLE 2. OCTROI DE MINORATION TRAVAUX SUR LES PROJETS DES ILOTS DIDELON ET RENAUDIN

La convention opérationnelle n° CCA 16-16-060 est complétée par un article 7 « Minoration travaux » auquel sont intégrées les dispositions suivantes :

1) Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle de deux projets exemplaires en matière de renouvellement urbain d'anciennes friches, pour la réalisation de programmes d'envergure à vocation de logements et de développement économique.

Le projet de l'ilot Didelon est divisé en 4 tranches successives :

- Tranches 1 et 2, livrées début 2020 : ensemble de 65 logements, dont 18 maisons de ville, 12 maisons évolutives et 35 logements semi-collectifs sociaux (4908 m² SDP) ;
- Tranche 3, en construction : une résidence service seniors de 129 logements (7768 m² SDP) ;
- Tranche 4, en construction : ensemble comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, des bureaux, une résidence jeunes actifs de 44 logements (3207 m² SDP), ainsi qu'une placette devant être rétrocédée à la collectivité.

La livraison des deux dernières tranches est prévue au printemps 2022.

Le projet de l'îlot Renaudin prévoit la réalisation d'un centre d'affaires, comprenant des bureaux (5011 m² SDP), un hôtel de 80 chambres (2717 m² SDP), des commerces en rez-chaussée (284 m²) et un parking silo d'une capacité de 88 places. La cession du foncier à l'opérateur est prévue fin 2021.

Ces deux projets s'inscrivent dans le projet global de requalification du quartier de la Gare, en lien avec la livraison récente de la médiathèque d'agglomération, située en face du site de l'îlot Renaudin et auquel elle sera connectée via une placette, de la passerelle SNCF et l'aménagement des espaces publics mettant en place un nouveau maillage entre la gare et les bords de la Charente.

Ils ont permis la requalification de deux anciens îlots dégradés de plus d'un hectare chacun, constitués alors d'entrepôts, de garages et friches qui faisaient l'objet de squats.

Ces deux sites ont fait l'objet d'importants travaux de démolition, et de fouilles archéologiques d'envergure sur l'îlot Renaudin, permettant la mise au jour de vestiges datant de la fin de l'époque paléolithique, dont une plaquette de grès comportant des gravures d'animaux, qualifiée de découverte exceptionnelle.

Le projet de l'îlot Renaudin a été présenté dans le cadre de l'appel à projet « Fonds Friches » du plan de relance en vue de permettre la prise en charge d'une partie du déficit de l'opération.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, la Collectivité sollicite l'octroi d'une minoration égale à :

- 71 % du reste à charge de la collectivité sur les deux opérations hors rachat de fonciers par Grand-Angoulême.
- 64 % du reste à charge de la collectivité sur les deux opérations, rachat de fonciers par Grand-Angoulême compris.

a supprimé: 66

a supprimé: 61

2) Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration

Par des délibérations du 15 décembre 2015, du 27 septembre 2016, du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018, le Conseil d'administration de l'EFPNA a décidé d'attribuer des minorations travaux pour les projets de l'îlot Didelon et de l'îlot Renaudin sur la Ville d'Angoulême pour les montants suivants :

- 1 200 000 € HT pour les projets des deux îlots ;
- 800 000 € HT supplémentaires pour le projet de l'îlot Renaudin seul, pour accompagner notamment la réalisation des travaux de fouilles archéologiques.

Suite à la délibération du Conseil d'Administration du 28 mai 2021, le montant total de minoration est porté à 2 150 000 € HT, soit :

- 71 % du montant du reste à charge prévisionnel de la collectivité (hors rachat de fonciers par Grand-Angoulême) suite à la cession de deux biens aux opérateurs désignés.
- 64 % du reste à charge de la collectivité sur les deux opérations, rachat de fonciers par Grand-Angoulême compris.

a supprimé: Le montant voté par le Conseil d'Administration est au total de 2 000 000 € HT, soit :¶ ... [2]

a supprimé: 61

Le montant total de 2 150 000 € HT, intégrant un montant de 950 000 € non déstocké à ce jour, doit être confirmé par une délibération du Conseil d'administration rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs.

a supprimé: 000

a supprimé: 800

3) Détail des modalités de calcul de la minoration

Ilot Didelon

En avril 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet de l'Ilot Didelon est de **2 838 284,32 € HT**.

Le montant total prévisionnel de recettes après réalisation de l'ensemble des cessions est de **1 145 514,36 € HT**.

Le reste à charge de la collectivité peut donc être estimé à **1 692 769,96 € HT**, auquel se rajoute le rachat d'une partie des fonciers de cette opération pour un montant de 226 173,61 € HT.

Ilot Renaudin

En avril 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet de l'Ilot Renaudin (opérations Renaudin et rue Denis Papin) est de **2 708 931,98 € HT**.

Le montant total prévisionnel de recettes après réalisation de l'ensemble des cessions est de **1 367 657,32 € HT**.

Le reste à charge de la collectivité sur cette opération peut donc être estimé à **1 341 274,66 € HT**.

Le montant de reste à charge sur les deux ilots représente au total 3 034 044,62 € HT.

Le montant total de minoration de 2 150 000 € HT représente une prise en charge :

- de 71 % du reste à charge de la collectivité sur les deux opérations hors rachat de fonciers par Grand-Angoulême.
- de 64 % du reste à charge de la collectivité sur les deux opérations, rachat de fonciers par Grand-Angoulême compris.

- a supprimé: , et
- a supprimé: l
- a supprimé: à
- a supprimé: 000
- a supprimé: 66
- a supprimé: 61

4) Conditions de mise en œuvre de la minoration foncière

Sur l'ilot Didelon, la minoration telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre dès la clôture de l'opération, les cessions à l'opérateurs étant réalisées.

Sur l'ilot Renaudin, la minoration sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'un projet mixte comprenant des bureaux, un hôtel, des commerces et un parking silo.

La mise en œuvre des minorations est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération au montant prévisionnel de 590 000 HT €.

Si ce montant devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration sera plafonné à 65 % du reste à charge de la collectivité (rachat de fonciers compris) et limité au montant voté de 2 150 000 €, à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

- a supprimé: 000

La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

5) Impact de la minoration sur les précédentes délibérations du Conseil d'Administration relatives au projet

Par des délibérations du 15 décembre 2015, du 27 septembre 2016, du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018, le Conseil d'administration de l'EPNA a étudié la proposition d'attribution de minoration travaux pour les projets de l'îlot Didelon et de l'îlot Renaudin sur la Ville d'Angoulême pour les montants suivants :

- 1 200 000 € HT pour les projets des deux îlots ;
- 800 000 € HT supplémentaires pour le projet de l'îlot Renaudin seul, pour accompagner notamment la réalisation des travaux de fouilles archéologiques.

Il est proposé que le montant de 800 000 € HT fléché initialement sur le projet de l'îlot Renaudin en vertu des délibérations du 26 septembre 2017 et du 7 mars 2018 puisse également être mobilisé sur le projet de l'îlot Didelon.

Le montant total de 2 150 000 € HT pourra ainsi être mobilisé sur les projets des deux îlots et sera réparti au prorata des déficits de chaque opération.

a supprimé: 000

Les parties reconnaissent que les délibérations susmentionnées sont annulées et remplacées par la délibération du 28 mai 2021.

Les autres dispositions de la convention sont inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

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

La Ville d'Angoulême
représentée par son Maire

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**
n° du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 16-16-060

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention

Annexe n° 4 : Délibération du CA de l'EPFNA du 28 mai 2021 – Attribution de minoration sur les projets des ilots
Didelon et Renaudin

Page 5 : [1] a supprimé Julien PERROT 11/05/2021 14:53:00

Page 7 : [2] a supprimé Julien PERROT 11/05/2021 15:12:00



CA/GG/JP – 28/05/2021 – point VIII-8

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-** 054

Approbation du projet : Avenant n° 5 à convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au "Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine Angoulême 2020" entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 5 à convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au "Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine Angoulême 2020" entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **02 JUIN 2021**
Réceptionné à la préfecture de région le **04 JUIN 2021**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **04 JUIN 2021**

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 5 à convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au "Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine Angoulême 2020" entre la ville d'Angoulême, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Reconquête de plusieurs friches et bâtiments actuellement en déshérence entre les berges de la Charente et le centre-ville

Contexte : Sur les bords de la Charente, à proximité du centre-ville d'Angoulême, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises dégradées situées, composées majoritairement d'anciennes habitations vacantes. Une partie du site, l'ancien garage Fiat, a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en 2016 et est en cours de maîtrise par l'EPF, la procédure de fixation judiciaire étant portée devant la cour de cassation.

D'importants travaux de démolition ont été réalisés entre juin 2016 et début 2017, permettant de livrer un foncier entièrement démoli, à l'exception de l'ancien garage. Des travaux de proto-aménagement (dépollution, confortement du mur de soutènement) restent à réaliser préalablement à la cession du site.

Le site a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs en 2018, à l'issue de laquelle le Groupe Duval a signé une promesse de vente avec l'EPF le 18 décembre 2019, en vue de la réalisation d'un programme mixte à dominante logements en 2 tranches. Au total, le programme comprend 125 logements environ, tant à destination d'étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées et de familles. Il intègre des objectifs de certification en termes de qualité d'usage et typologique des logements, de performance énergétique et de nuisance de chantiers. Le projet prévoit en outre la réalisation d'une traversée piétonne de l'îlot afin de relier la rue de Bordeaux et les berges de la Charente situées au pied du programme.

Le dépôt du permis de construire par l'opérateur pourrait intervenir dans les prochaines semaines, dès validation de la programmation définitive par la Ville. La cession serait ensuite envisagée fin 2021 ou début 2022. **Projet** : Le conseil d'administration de l'EPF a attribué à ce projet une minoration foncière et une minoration travaux pour un montant total de 700 000 € HT. Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration

Durée : 31/12/2024

Montant : 6 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètres de réalisation sur les îlots Barrouilhet, du Port, Engie et Saint-Jacques.

Périmètres de veille sur des périmètres élargis autour de ces îlots

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N°5
A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-12-019
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE LIÉE AU « SCHÉMA DE COHÉRENCE ET DE
PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020 » (SCPU)**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

d'une part,

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

ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

et

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs îlots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Quatre avenants successifs, dont le dernier en date du 26 octobre 2018, ont permis d'ajuster les périmètres d'intervention de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

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

Dans le cadre de la convention, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises très dégradées situées sur le site de l'îlot du Port rue de Bordeaux, à proximité immédiate du pôle de l'image Magélis en mai 2016. Suite à ces acquisitions, l'EPF a lancé de très importants travaux de démolition entre juin 2016 et début 2017, permettant de livrer un foncier entièrement démoli et prêt à l'emploi. Ce site a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs en 2018, à l'issue de laquelle le Groupe Duval a signé une promesse de vente avec l'EPF le 18 décembre 2019, en vue de la réalisation sur ce site d'un programme mixte à dominante logements comprenant une résidence étudiante, une résidence intergénérationnelle, des logements libres et des bureaux.

En parallèle, la Préfecture de la Charente a déclaré d'Utilité Publique la maîtrise foncière de deux anciens garages en friche, situés carrefour Barrouilhet et boulevard Besson-Bey le 28 janvier 2016. Suite à la fixation judiciaire des prix, l'EPF est entré en possession de l'îlot Barrouilhet et y a réalisé en 2019 des travaux de démolition des superstructures. Le site a été mis à disposition de la Collectivité et accueille actuellement un parking temporaire.

Sur l'ancien garage Fiat situé boulevard Besson-Bey, la procédure de fixation judiciaire fait l'objet d'un pourvoi en cassation des anciens propriétaires, suite au jugement du TJ d'Angoulême de juin 2018 et à l'arrêt de la cour d'appel rendu en novembre 2020.

L'EPF doit entrer prochainement en possession de cet îlot qui est intégré au périmètre de projet de l'îlot du Port.

Cette opération de l'îlot du Port présente un important déficit, lié à l'importance des travaux de démolition et de proto-aménagement nécessaires, le montant total prévisionnel des dépenses s'élevant à plus de 3 millions d'euros, pour une charge foncière de 415 000 € HT.

Le conseil d'administration de l'EPF a octroyé à ce projet une minoration foncière et une minoration travaux pour un montant total de 700 000 € HT. Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées lors du Conseil d'administration de l'EPF du 28 mai 2021.

Dans le même temps, la date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2022 ne permettant pas la poursuite des interventions sur les différents sites de projets, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention jusqu'à fin 2024.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE L'ILLOT DU PORT

La convention projet n° CCA 16-12-019 est complétée par un paragraphe 19 « Minoration foncière » auquel sont intégrées les dispositions suivantes :

1) Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de développement du logement exemplaire en matière de renouvellement urbain, sur un ilot anciennement composé de bâtiments dégradés.

L'opérateur prévoit la réalisation d'un projet à dominante de logements en deux tranches :

Tranche 1 : 4939 m² environ de surface de plancher

- Résidence intergénérationnelle de 35 logements sociaux (2383 m² SDP) ;
- Résidence étudiants et jeunes travailleurs de 55 logements sociaux (1889 m² SDP) ;
- Immeuble de bureaux (600 m² SDP).

Tranche 2 : 3130 m² environ de surface de plancher

- Immeuble collectif de logements (2511 m² SDP) ;
- 5 logements individuels avec ateliers (619 m² SDP).

Au total, le programme comprend 125 logements environ, tant à destination d'étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées et de familles. Il intègre des objectifs de certification en terme de qualité d'usage et typologique des logements, de performance énergétique et de nuisance de chantiers.

Le projet prévoit en outre la réalisation d'une traversée piétonne de l'ilot afin de relier la rue de Bordeaux et les berges de la Charente situées au pied du programme.

Ce projet pourra connaître des aménagements à la marge.

Cette opération de renouvellement urbain d'un ancien ilot de bâtiments dégradés, intégrant une mixité sociale et générationnelle, revêt un caractère exemplaire.

Elle est le résultat d'une intervention menée depuis 2015, faisant notamment suite à l'organisation d'un appel à projets innovant par l'EPFNA et l'EPA Bordeaux Euratlantique portant sur la cession conjointe de deux fonciers, l'Ilot du Port et l'Ilot Armagnac Sud à Bordeaux, l'opérateur lauréat étant chargé de l'aménagement des deux ilots. Cette démarche conjointe entre l'EPFNA et l'EPA a reçu le prix Territoria d'Or dans la catégorie innovation en novembre 2018.

L'aménagement du site présente par ailleurs d'importantes contraintes techniques, relatives à la forte déclivité du site, à la faible qualité des sols (proximité du fleuve Charente et présence de pollution), et à la présence d'un mur de soutènement soutenant les terres de la rue de Bordeaux en aplomb du site.

Ce projet a été présenté dans le cadre de l'appel à projet « Fonds Friches » du plan de relance en vue de permettre la prise en charge d'une partie du déficit de l'opération.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, la Ville sollicite l'octroi d'une minoration égale à 27 % du reste à charge prévisionnel de la collectivité (hors attribution éventuelle d'une subvention fonds friches et produits de cession supplémentaires non connus à ce stade).

2) Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration

Par des délibérations du 27 septembre 2016 et du 31 octobre 2018, le Conseil d'administration de l'EPFNA a décidé d'attribuer une minoration foncière et une minoration travaux pour le projet de l'Ilot du Port sur la Ville d'Angoulême.

Le montant total voté par le Conseil d'Administration est de 700 000 € HT, soit 26,5% du montant du reste à charge prévisionnel de la collectivité suite à la cession du bien à l'opérateur.

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

3) Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Au 15 mars 2020, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet « Ilot du Port » est de 2 191 787 € HT. A noter que ce montant intègre le montant de 678 160 € consigné dans le cadre de la procédure de fixation judiciaire sur l'ilot Fiat, qui pourra être actualisé selon le montant d'indemnités qui sera fixé par la cour de cassation.

Des travaux de porto-aménagement (dépollution, confortement du mur de soutènement) restent à réaliser pour un montant estimé à 861 962 € HT.

Le montant total prévisionnel des dépenses à fin d'opération s'élève donc à **3 053 749 € HT**.

Le montant de charge foncière pour les tranches 1 et 2 inscrit dans la promesse de vente signée avec l'opérateur s'élève à **415 000 € HT**.

Le reste à charge de la collectivité après cession peut donc être estimé à **2 638 749 € HT**.

Le montant de 700 000 € HT de minoration représente une prise en charge de 26,5% du reste à charge de la collectivité.

4) Conditions 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 d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'une opération à dominante de logements, respectant les prescriptions de la Ville d'Angoulême et du PLUi de Grand-Angoulême.

La mise en œuvre des minorations est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec l'opérateur afin de réaliser l'opération au montant de 415 000 €.

Si ce montant devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera plafonné à 60 % du reste à charge de la collectivité et limité au montant voté de 700 000 € HT, à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

La Ville d'Angoulême s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

5) Impact de la minoration sur les précédentes délibérations du Conseil d'Administration relatives au projet

Par des délibérations du 27 septembre 2016 et du 31 octobre 2018, le Conseil d'administration de l'EPNA a étudié la proposition d'attribution de minorations pour le projet de l'ilot du Port sur la Ville d'Angoulême pour les montants suivants :

- 200 000 € HT de minoration foncière ;
- 500 000 € HT de minoration travaux.

Les parties reconnaissent que les délibérations susmentionnées sont annulées et remplacées par la délibération du 28 mai 2021.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

L'article 16 de la convention est modifié comme suit :

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2024**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix.

La prorogation de la durée de la convention est soumise à la réalisation des cessions selon le calendrier suivant :

- Ilot du Port (cession à un opérateur) : au 30 juin 2022 ;
- Ilot Barrouilhet (rachat par la collectivité) : au 31/12/2022 avec possibilité de recourir à un paiement échelonné du prix sur les exercices 2022 et 2023 ;
- Maisons de la rue de Bordeaux (cession à un opérateur, à défaut rachat par la collectivité) : au 31/12/2022.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

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

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

Xavier BONNEFONT
ou son représentant

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN**

n° du

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention

Annexe 4 : Avenant n°3 à la convention

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

Annexe n° 6 : Délibération du CA de l'EPFNA du 28 mai 2021 – Attribution de minoration sur le projet de l'ilot du Port



CA/GG/MDSN – 28/05/2021 – point VIII-10

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-** 055

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention projet n° 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de "l'Arsenal" entre la CdA Rochefort Océan (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention projet n° 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de "l'Arsenal" entre la CdA Rochefort Océan (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention projet n° 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de "l'Arsenal" entre la CdA Rochefort Océan (17) et l'EPFNA

Objet : Développement d'une zone d'activité économique par renouvellement d'une zone industrielle.

Contexte : Les besoins actuels de la filière aéronautique sur le secteur sont en croissance. La CARO s'est engagée depuis de nombreuses années dans une politique d'accompagnement de cette filière. Ce projet de ZAC pourrait maintenir environ 900 emplois en place, créer environ 500 de plus et d'étendre la zone existante en vue de l'extension des activités aéronautiques. L'EPF est propriétaire de l'ensemble des fonciers contenus dans le périmètre de réalisation de la convention, à l'exception de trois fonciers en cours de régularisation. La cession des fonciers à la CARO se fera en deux phases : une première phase en 2021 et une seconde en 2022.

Une minoration travaux à hauteur de 900 000 €HT a été attribuée par le conseil d'administration de l'EPFNA le 25 septembre 2018, car l'EPF devait réaliser les travaux de déconstruction et de dépollution des bâtiments afin de céder une emprise prête à être aménagée. Or, à ce jour, le projet est de céder les biens en l'état à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan. La SEMDAS se chargera de faire les travaux de déconstruction et de dépollution des bâtiments. **Projet** : L'annulation de cette minoration et l'attribution d'une minoration de 900 000 € HT, sans conditions de travaux, est proposée à l'approbation du CA de l'EPFNA le 28 mai 2021. Le projet d'avenant a pour objet d'intégrer à la convention la minoration et de définir les modalités et les conditions de sa mobilisation.

Durée : 31 décembre 2024

Montant : 6 000 000 €

Garantie de rachat : CdA

Périmètre : Zone industrielle de l'Arsenal, à Rochefort.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-14-001
RELATIVE A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'EMPRISE NECESSAIRE A LA
REQUALIFICATION DE LA ZAE DE « L'ARSENAL »**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **Communauté d'Agglomération Rochefort Océan**, dont le siège est – Parc des Fourriers - 3 avenue Maurice Chupin - CS 50224 – 17304 ROCHEFORT Cedex, représentée par son Président, Monsieur Hervé BLANCHE, dûment habilité par une délibération n°..... du Conseil Communautaire en date du, ci-après dénommée « **Communauté d'Agglomération** », « **la collectivité** » ou « **la CARO** » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021-..... en date du.....,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de « l'Arsenal » entre la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et l'EPFNA

PRÉAMBULE

Le 21 mars 2014, la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé la convention opérationnelle n°CCA 17-14-001 afin de conduire sur le périmètre concerné, un projet urbain visant à la requalification de la zone industrielle de l'Arsenal à Rochefort en zone d'aménagement concerté (ZAC). Deux avenants successifs ont été passés, dont le dernier en date du 19 juin 2019. Ils ont permis de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA, des conditions de tarification, de cession et d'ajuster la durée et le montant de la convention.

Les besoins actuels de la filière aéronautique sur le secteur sont en croissance. La CARO s'est engagée depuis de nombreuses années dans une politique d'accompagnement de cette filière. Elle est notamment chargée de mettre en œuvre un projet économique d'ensemble pour le renouvellement de la zone. Ce projet de ZAC pourrait maintenir environ 900 emplois en place, créer environ 500 de plus et d'étendre la zone existante en vue de l'extension des activités aéronautiques.

Compte tenu du projet, elle a souhaité solliciter l'EPFNA pour la maîtrise foncière du site. Après des négociations amiables infructueuses par l'EPFNA en 2016, un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) a été déposé en Préfecture en mai 2017, ainsi qu'une note complémentaire le 21 juillet 2017. L'arrêté de DUP et de cessibilité a été obtenu le 21 mars 2018. L'EPFNA a pu faire des offres indemnitaires.

Sur le périmètre, l'EPFNA a réalisé 21 acquisitions amiables. Les onze propriétaires et exploitants commerciaux restants ont tous refusé les offres réalisées, l'EPFNA a donc saisi le juge de l'expropriation qui s'est prononcé le 31 janvier 2020. Suite au jugement, 3 acquisitions ont été faites par consignations et 15 par signature d'actes d'avocat. **L'EPFNA possède 39 fonciers des 42 compris dans le périmètre de la convention.** Il reste 3 fonciers à acquérir : l'un d'eux est en cours d'acquisition par acte d'avocat tandis que l'acquisition des deux restants est conditionnée à la mise en œuvre par la CARO d'une procédure juridique d'expulsion du bien.

Cette opération présente un déficit estimé à 9 800 000 € HT, pour une charge foncière d'environ 4 600 000 € HT. Le Conseil d'Administration de l'EPFNA, considérant l'enjeu majeur que représente ce projet d'envergure pour le développement de l'activité et de l'emploi du territoire, a délibéré le 25 septembre 2018 sur l'attribution d'une minoration travaux à hauteur de 900 000 €. Cette minoration était à appliquer sur les coûts de travaux réalisés par l'EPFNA pour la déconstruction et la dépollution des bâtiments, afin de céder une emprise prête à aménager. Or, l'EPFNA ne procède plus aux travaux. Ils seront effectués par la SEMDAS après cession des fonciers à la CARO.

Ainsi, une demande de réaffectation de la minoration travaux en minoration foncière est soumise au Conseil d'Administration de l'EPFNA afin qu'il puisse délibérer le 28 mai 2021. La cession des fonciers à la CARO se fera en deux phases, la première en 2021 et la seconde en 2022.

Cette convention porte un stock de 4 048 529,70 € HT au 28 avril 2021. Elle sera échue au 31 décembre 2024.

Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration de l'EPFNA du 28 mai 2021.

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de « l'Arsenal » entre la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et l'EPFNA

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE LA ZONE DE L'ARSENAL

La convention opérationnelle n°CCA 17-14-001 d'action foncière pour la requalification de la ZAE de l'Arsenal entre la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et l'EPFNA est complétée par un article 17 « minoration foncière » auquel sont intégrés les dispositions suivantes :

17.1. Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet exemplaire de requalification de la zone industrielle de l'Arsenal en ZAC. Les fonciers de la zone d'activité seront entièrement recyclés pour éviter la consommation de nouveaux espaces agricoles, maintenir 900 emplois sur le bassin de vie et permettre d'en créer 700 supplémentaires, sous-traitant compris.

La requalification de cette zone est particulièrement complexe au regard de l'occupation des entreprises qu'il est nécessaire de délocaliser et d'accompagner, des surcoûts liés à l'acquisition de fonciers, des indemnités d'éviction des occupants et des travaux à engager pour réaliser un nouvel aménagement de la zone. De plus, des activités pour parties polluantes ont été menées sur certains de ces fonciers. Ces facteurs augmentent grandement les dépenses foncières liées aux acquisitions et la remise en état des fonciers.

De ce fait, le projet est très largement déficitaire. La CARO l'a présenté dans le cadre de l'appel à projet « Fonds Friches » du plan de relance en vue de permettre la prise en charge d'une part du déficit de l'opération. Elle sollicite également une réaffectation de la minoration travaux à hauteur de 900 000 € HT que le Conseil d'Administration de l'EPFNA avait attribué le 25 septembre 2018 pour ce projet. Les travaux ne seront plus réalisés par l'EPFNA et le montant sollicité pour la réaffectation en minoration foncière est identique. Il représente environ 19 % du déficit financier de la collectivité pour l'acquisition des fonciers (hors frais juridiques). A ce titre, la demande de réaffectation a été faite auprès du Conseil d'Administration de l'EPFNA afin qu'il puisse délibérer le 28 mai 2021.

17.2 Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration

Par une délibération en date du 28 mai 2021, le Conseil d'administration de l'EPFNA a décidé de réaffecter une minoration travaux en une minoration foncière pour le projet dit « aménagement de la ZAC de l'Arsenal à Rochefort – opération Cœur de Ville » sur la commune de ROCHEFORT.

Le montant total voté par le Conseil d'administration de l'EPF est de 900 000€ HT, soit 19 % du montant de reste à charge prévisionnel (hors frais juridiques) de la collectivité suite à la cession du bien à la collectivité.

Le présent montant doit être confirmé par une délibération du Conseil d'administration de l'EPFNA rendue exécutoire et publiée au recueil des actes administratifs modifiant les termes de la délibération initiale, l'EPFNA ne réalisant pas les travaux lui-même avant la cession du bien à la CARO.

17.3 Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Au 28 avril 2021, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de l'Arsenal est de 4 048 529,70 € HT. Le montant de la minoration travaux telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA du 25 septembre 2018 fera l'objet d'une demande de réaffectation en minoration foncière lors du Conseil d'Administration de l'EPFNA du 28 mai 2021. La minoration devra ainsi être répartie au prorata de la surface foncière totale (en m²) à céder à la collectivité.

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de « l'Arsenal » entre la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et l'EPFNA

Le périmètre de la convention comprend 42 fonciers pour une surface cadastrée total de 33 482 m². Compte tenu du montant de 900 000€ de minoration octroyée, la minoration représenterait environ 16,88 € par m² cédé sur un prix de revient de 4 282 734,11 € HT et n'intégrant pas les frais juridiques liés à cette opération.

La cession des fonciers à la CARO se fera en deux phases, l'une en 2021, l'autre en 2022. Sous réserve de la régularisation de l'acquisition du foncier « Agevpama », le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

	Phase 1 :	Phase 2 :
Parcelles cédées	23 parcelles	19 parcelles
Surface cadastrale	19 747 m ²	13 735 m ²
Minoration	531 000 €	369 000 €
Références cadastrales	AC 151, 152, 165, 278, 280, 315, 394, 395, 396, 416, 424, 425, 453, 455, 456, 457, 458, 459, 565, 566, 589, 590, 592	AC 215, 265, 267, 269, 271, 273, 392, 401, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 410, 500, 502, 615, 616

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA du 28 mai 2021 est validée, le montant de 900 000 € HT représente une prise en charge d'environ 19% du déficit de la collectivité pour l'acquisition de ces fonciers (hors frais juridiques) liés à cette opération.

17.4 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 d'une cession à la collectivité en deux phases, pour la réalisation du projet précité.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un ou plusieurs actes de vente avec la collectivité afin que lui soit cédé l'intégralité des fonciers acquis par l'EPFNA dans le cadre de cette convention.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

**La Communauté d'Agglomération de
Rochefort Océan**

représentée par son Président,

**L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine**

représenté par son Directeur Général,

HERVE BLANCHE

SYLVAIN BRILLET

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de « l'Arsenal » entre la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et l'EPFNA

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/.....
en date du

Annexes :

- Convention opérationnelle n°CCA 17-14-001
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-001
- Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-001

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°CCA 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de « l'Arsenal » entre la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et l'EPFNA



CA/MIA/AL- 28/05/2021 – point IX-1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021- 056

Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

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

Vu les articles L. 321-1 et suivants, et R. 321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

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

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

Vu la délibération n° CA-2019-12 du 11 juin 2019 donnant délégation de l'exercice du droit de préemption et de priorité au directeur général,

Vu la délibération n° CA-2019-56 du 24 septembre 2019 donnant délégation de l'exercice du droit de préemption et de priorité à la directrice générale adjointe,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité par le directeur général et la directrice générale adjointe, présenté au conseil d'administration et annexé à la présente délibération.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

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

Vu la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010 et confirmé par la délibération n° CA-2015-79 du 06 octobre 2015, Vu le décret n° 2019-424 du 9 mai 2019 fixant les conditions de délégation de l'exercice du droit de priorité par les organismes mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° CA-2019-12 du 11 juin 2019 donnant délégation de l'exercice du droit de préemption et de priorité au directeur général,

Vu la délibération n° CA-2019-56 du 24 septembre 2019 donnant délégation de l'exercice du droit de préemption et de priorité à la directrice générale adjointe,

Il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général et la directrice générale adjointe des décisions de préemption et d'exercice du droit de priorité entre **le 28 janvier 2021 et le 29 avril 2021** :

I. Décisions de préemptions

N° Décision	Objet - Propriétaire - VILLE - (CP)	Adresse	Montant € (FAI)	Date	Signataire
2021/22 PR-03	Préemption - BOURSIER - AD 302 - SAUJON (17)	La Guitarderie	2 400 €	10/02/2021	DGA
2021/23 PR-04	Préemption - Cottes mailles DIA 1 - AYTRE (17)	Fief des Cottes Mailles	390 031 €	10/02/2021	DG
2021/24 PR-05	Préemption - Cottes mailles DIA 2 - AYTRE (17)	Fief des Cottes Mailles	364 587 €	10/02/2021	DG
2021/25 PR-06	Préemption - Cottes-mailles DIA 3 - AYTRE (17)	Fief des Cottes Mailles	596 415 €	10/02/2021	DG
2021/26 PR-07	Préemption - Cottes-mailles DIA 4 - AYTRE (17)	Fief des Cottes Mailles	527 751 €	10/02/2021	DG

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

2021/27 PR-08	Préemption - Petite courbe DIA 1 - AYTRE (17)	Fief du Pas Saulnier	30 561 €	10/02/2021	DG
2021/28 PR-09	Préemption - Petite courbe DIA 2 - AYTRE (17)	Fief du Pas Saulnier	63 900 €	10/02/2021	DG
2021/29 PR-10	Préemption - Petite courbe DIA 3 - AYTRE (17)	Fief du Pas Saulnier	4 860 €	10/02/2021	DG
2021/30 PR-11	Préemption - Petite courbe DIA 4 - AYTRE (17)	Fief du Pas Saulnier	180 474 €	10/02/2021	DG
2021/31 PR-12	Préemption - Petite courbe DIA 5 - AYTRE (17)	Fief du Pas Saulnier	444 294 €	10/02/2021	DG
2021/32 PR-13	Préemption - Petite courbe DIA 6 - AYTRE (17)	Fief du Pas Saulnier	208 658 €	10/02/2021	DG
2021/33 PR-14	Préemption - Petite courbe DIA 7 - AYTRE (17)	Fief du Pas Saulnier	58 640 €	10/02/2021	DG
2021/35 PR-15	Préemption - MESSINES - TOULENNE (33)	80 avenue du 8 mai 1945	260 000 €	18/02/2021	DG
2021/47 PR-17	Préemption - SARL ATOME - LIBOURNE (33)	6 quai des Salinières	237 000 €	31/03/2021	DG
2021/48 PR-18	Préemption - MANCHE - MENSIGNAC (24)	1 route de la Gravelle	33 900 €	31/03/2021	DG
2021/50 PR-19	Préemption - SCI JS DUPUY ENT - SAINT-PAUL (33)	Le Bourg ouest	70 000 €	31/03/2021	DG
2021/55 PR-20	Préemption - SCI SOMA et M. et Mme LEFEBVRE - IZON (33)	Route d'Anglumeau	348 000 €	19/04/2021	DG
2021/57 PR-21	Préemption - AESIO Mutuelle - CASTILLON-LA-BATAILLE (33)	4 allée de la République	90 000 €	19/04/2021	DG

Ces décisions ont été prises par le directeur général et par la directrice générale adjointe.

II. Exercice du droit de priorité

Néant

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte rendu.



CA/CB/MC/LC – 28/05/2021 – point IX-2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021-057

Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA

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

Vu les articles L. 321-1 et suivants, et R. 321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifié par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014 :

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information du directeur général concernant les marchés publics passés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (ci-annexé).

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA

Par sa délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifié par la délibération n° CA-2014-21 4 mars 2014 approuvant le règlement interne des marchés et instaurant par la même une information du Conseil sur les marchés passés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à chaque séance.

Je vous propose de bien vouloir prendre acte des marchés publics passés par l'établissement, tels qu'ils figurent en annexe au présent rapport.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

ANNEXE

Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifié par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014 :

Tableau récapitulatif des attributions

N° marché	Intitulé	Attributaire	Montant € HT
MA 2020-00028	Accord cadre relatif aux missions de diagnostics immobiliers sur les anciennes régions de Limousin et d'Aquitaine	ACTION DIAGNOSTICS	1 490 000 €
	Marché ayant pour objet la réalisation d'une étude de développement économique sur le territoire de la Communauté de communes du Confluent et des coteaux de Prayssas	METROPOLIS	22 500 €
MA 2020-00029	Accord cadre relatif aux missions d'assistance et de diagnostic technique - gestion de sites et sols pollués	HPC ENVIROTEC	2 000 000 €
MA 2020-00031	Marché de travaux ayant pour objet la réalisation des travaux de désamiantage et démolition - rue de l'Abbaye à Sablonceaux	SARL PAPIN	14 237 €
	Marché de prestation de services portant sur la réalisation d'un rapport sur les matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante	AGENDA	5 900 €
MA 2020-00032	Marché de maîtrise d'œuvre MOE ayant pour objet le désamiantage et la déconstruction à Villamblard	GINGER DELEO	16 880 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

MA 2020-00037	Marché de travaux de déconstruction et de dépollution de l'ancien site de la STAR 11 - Avenue d'Argenson à Châtelleraut	PREMYS	158 501 €
MA 2021-00001	Marché de maîtrise d'œuvre ayant pour objet le désamiantage et déconstruction d'un ensemble habitations et commerces à Bergerac	GINGER DELEO	17 390 €
2021-00007	Marché ayant pour objet la fourniture ainsi que la prestation de services d'accès à internet et sécurité pour le compte de l'EPFNA	ALSATIS	35 416 €
2021-00010	Marché relatif à la conception graphique du rapport d'activité de l'EPFNA	GAELE HUBER	6 765 €
	Marché photographe	LIBELLAB	1 200 €



CB/MC- 28/05/2021 – point IX-3

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021- 058

Information par le directeur général de la nouvelle note de procédure interne de passation des marchés publics

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

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

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

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

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifié par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014 :

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE de l'information donnée par le directeur général.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le : 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le : 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Information par le directeur général de la nouvelle note de procédure interne de passation des marchés publics

Cette note relative à la passation des marchés publics a pour objet de définir le mode de fonctionnement interne relatif à la passation des marchés publics en application de la délibération du CA n°2014-21 adoptée le 4 mars 2014 relative à la révision interne des marchés publics de l'EPFNA. Elle annule et remplace la note du 4 avril 2018. Afin d'assurer une meilleure efficacité des procédures de passation, une version mise à jour est arrêtée pour tenir compte du nouveau code de la commande publique, ainsi que des nouveaux seuils modifiés par le règlement délégué (UE) 2019/1828 de la Commission européenne du 30 octobre 2019.

La note rappelle en préalable que tout achat de fournitures, de prestations de services, ainsi que toute commande de travaux est un marché public, et ce dès le premier euro dépensé et est donc à ce titre soumis à la réglementation des marchés publics et aux principes généraux de la commande publique. Elle présente ainsi en fonction des montants hors taxes engagés pour l'achat public et de l'objet du marché, les différentes procédures à respecter.

Elle développe ensuite tout le processus de validation d'un marché au sein de l'EPF en présentant les différentes instances de validation :

- Présentation du rôle de la Direction Achats et du Comité achats au sein de l'EPF,
- Rappel des règles en vigueur pour l'avis de la commission des marchés, la saisine du Contrôleur Général Economique et Financier ainsi que l'avis demandé au Conseil d'Administration

Ainsi que la déclinaison des seuils propres à l'établissement pour les modalités de mise en concurrence et de publicité :

- Pour toute commande égale ou supérieure à 1 000 € HT le personnel de l'EPFNA devra informer la Direction Achats et consulter au moins trois opérateurs économiques ou réaliser une publication sur le profil acheteur
- Pour toute commande égale ou supérieure à 3 000 € HT, le Comité Achats validera les modalités de lancement du marché
- Pour toute commande égale ou supérieure à 10 000 € HT, le Comité Achats validera les pièces contractuelles de la consultation.

Cette note de service comprend 3 annexes synthétiques et pédagogiques pour une meilleure compréhension du processus interne :

Annexe 1 - Tableau synthétique des procédures des marchés publics ;

Annexe 2 - Schémas fonctionnel de passation d'une commande ;

Annexe 3 - Note organisationnelle interne sur la passation des marchés publics

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

NOTE SERVICE n°2021/51 - DR/01

Portant approbation du processus interne de passation des marchés publics de l'EPFNA

Poitiers, le 07 avril 2021

Cette note relative à la passation des marchés publics a pour objet de définir le mode de fonctionnement interne relatif à la passation des marchés publics en application de la délibération du CA n°2014-21 adoptée le 4 mars 2014 relative à la révision interne des marchés publics de l'EPFNA. Elle annule et remplace la note du 4 avril 2018.

Afin d'assurer une meilleure efficacité des procédures de passation, une version mise à jour est arrêtée pour tenir compte du nouveau code de la commande publique, ainsi que des nouveaux seuils modifiés par le règlement délégué (UE) 2019/1828 de la Commission européenne du 30 octobre 2019.

Il convient de rappeler en préalable que tout achat de fournitures, de prestations de services, ainsi que toute commande de travaux est un marché public, et ce **dès le premier euro dépensé** et est donc à ce titre soumis à la réglementation des marchés publics et aux principes généraux de la commande publique. En fonction des montants hors taxes engagés pour l'achat public et de l'objet du marché, les procédures à respecter sont différentes.

I. DEFINITION DES SEUILS REGLEMENTAIRES DES PROCEDURES DE PASSATION DES MARCHES

	Marchés publics sans publicité ni mise en concurrence préalables Arts. L. 2122-1 et R. 2122-8 du code de la commande publique	Marchés à procédure librement adaptée 1° Art R. 2131-12 Modalités de publicité sont librement adaptés par l'acheteur en fonction des caractéristiques du marché	Marchés à procédure adaptée (MAPA) Arts. 2° L. 2123-1 et R. 2123-1 du code de la commande publique	Marchés à procédure formalisée Arts. L. 2124-1 R. 2124-1 du code de la commande publique
Marchés de travaux	1€ HT à 99 999 € HT (LOI ASAP : jusqu'au 31/12/2022)		100 000 € HT à 5 349 999 € HT	Dès 5 350 000 € HT
Marchés de fournitures et de services	1 € HT à 39 999 € HT	Entre 40 000 € et 89 999 € HT	90 000 € HT à 213 999 € HT	Dès 214 000 € HT
Services sociaux et autres services spécifiques Avis JORF n°0077 du 31 mars 2019	1 € HT à 39 999 € HT	40 000 € HT à 749 999 € HT		Dès 750 000 € HT Publicité obligatoire au JOUE

Le code de la commande publique prévoit 3 types de procédures qui déterminent les obligations de publicité et de mise en concurrence.

1. Marchés publics sans publicité ni mise en concurrence préalables

I. En fonction de leur montant :

Marchés de travaux

Jusqu'au 31 décembre 2022 inclus, il est possible de conclure un marché de travaux sans publicité ni mise en concurrence préalables pour répondre à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 100 000 € HT. Ces dispositions sont applicables aux lots qui portent sur des travaux et dont le montant est inférieur à 100 000 euros hors taxes, à condition que le montant cumulé de ces lots n'excède pas 20 % de la valeur totale estimée de tous les lots.

Marchés de services ou de fournitures

Tout achat dont le montant est inférieur à 40 000 € HT est soumis à la procédure des marchés publics sans publicité ni mise en concurrence préalables.

II. En fonction de leur objet :

Par exception, il est possible, tant pour les marchés de travaux que pour les marchés de fournitures, de recourir à la procédure des marchés publics sans publicité ni mise en concurrence préalables pour des achats dont le montant est supérieur à 40 000 € HT lorsque :

- i. Une **urgence impérieuse** résulte de circonstances extérieures et imprévisibles ne permettant pas de respecter les délais de consultation minimaux exigés (danger pour la santé publique, danger sanitaires, etc...)
- ii. **Aucune candidature ou aucune offre n'a été déposée** dans les délais prescrit, soit l'acheteur n'a reçu que des offres irrecevables et inappropriées
- iii. Les travaux ou services ne peuvent être fournis que par un opérateur économique particulier (pour des raisons artistiques, techniques ou de protection des droits d'exclusivité) ;
- iv. Des livraisons complémentaires exécutées par le fournisseur initial sont nécessaires ;
- v. L'achat de fournitures ou de services présentent des conditions particulièrement avantageuses auprès d'un opérateur économique en cessation d'activité définitive ;
- vi. Le marché de travaux a pour objet la **réalisation de prestations similaires** à celles déjà confiées à l'opérateur économique choisi après mise en concurrence (prestations réalisables à l'identique en application des spécifications du marché initial) à la condition que le marché initial ait prévu la possibilité de recourir à cette procédure.
- vii. **Les services juridiques suivants** (art. L.2512-5 du code de la commande publique) :
 - o Les services de certification et d'authentification de documents qui doivent être assurés par des notaires ;
 - o Services pour lesquels les prestataires sont désignés par une juridiction ou par la loi pour réaliser une tâche spécifique sous le e d'une juridiction (tuteur, expert, etc...)
 - o Services liés même occasionnellement à l'exercice de la puissance publique (huissier, expert, etc...)
 - o Les services de représentation légale d'un client par un avocat dans le cadre d'une procédure juridictionnelle, devant les autorités publiques ou les institutions internationales ou dans le cadre d'un mode alternatif de règlement des conflits ;
 - o Les services de consultation juridique fournis par un avocat en vue de la préparation de toute procédure contentieuse ou lorsqu'il existe des signes tangibles et de fortes probabilités que la question sur laquelle porte la consultation fera l'objet d'une telle procédure.

viii. Pour motif d'intérêt général (Loi ASAP : motifs à définir par le Conseil d'Etat).

Les marchés publics sans publicité ni mise en concurrence préalables sont dispensés de mesures de publicité. Le pouvoir adjudicateur doit cependant respecter **les principes fondamentaux de la commande publique** énoncés à l'article L. 3 du code de la commande publique, à savoir :

1. Le principe de liberté d'accès à la commande publique ;
2. Le principe d'égalité de traitement des candidats ;
3. Le principe de transparence des procédures.

Trois règles permettent à l'acheteur public d'effectuer son achat en bon gestionnaire, dans le respect de ces principes fondamentaux :

1. Définition claire du besoin ;
2. Respecter le principe de bonne utilisation des deniers publics (rapport qualité/prix) ;
3. Respecter les règles de publicité et de mise en concurrence (ne pas contracter systématiquement avec un même prestataire lorsqu'il existe une pluralité d'offres potentielles susceptibles de répondre au besoin).

2. Marchés publics à procédure adaptée :

L'acheteur peut recourir à une procédure adaptée pour passer :

- i. Un marché dont la valeur estimée hors taxes du besoin est inférieure aux seuils européens :
- ii. Les lots inférieurs à 80 000 € HT pour les marchés publics de fournitures ou de services et à 100 000 € HT (Loi ASAP) dans le cas des marchés publics de travaux, à la condition que le montant cumulé des lots n'excède pas 20 % de la valeur de la totalité des lots ;
- iii. Un marché ayant pour objet des services sociaux et autres services spécifiques¹ font l'objet d'une publicité libre ou adaptée en fonction des caractéristiques du marché, quelle que soit la valeur estimée du besoin²
 - o Services d'organisation d'expositions, de foires, de congrès, de séminaires, d'événements, de festivals, de fêtes (Codes CPV : de 79950000-8 à 79956000-0) ;
 - o Services d'enseignement et de formation (Codes CPV : de 80000000-4 à 80660000-8) ;
 - o Services récréatifs, culturels et sportifs (Codes CPV : de 92000000-1 à 92700000-8) ;
 - o Services d'hôtellerie, d'hébergement, de camping, de centres aérés, de colonies de vacances, de wagons-lits, de restaurant, de débit de boisson (Codes CPV : de 55100000-1 à 55410000-7) ;
 - o Services de cantine, de restauration scolaire, de traiteur et de livraison de repas (Codes CPV : de 55510000-8 à 55524000-9) ;
 - o Services de conseil et d'information juridique autres que celles pouvant aboutir à un contentieux (Codes CPV : de 79100000-5 à 79140000-7) ;
 - o Services postaux, services de guichets de bureaux de poste, location de boîtes aux lettres, services de poste restante (Codes CPV : de 64000000-6 à 64116000-2) ;

¹ Avis relatif aux contrats de la commande publique ayant pour objet des services sociaux et autres services spécifiques. JORF n°0077 du 31 mars 2019 - NOR: ECOM1831822V.

² Il est nécessaire d'indiquer que pour les services sociaux et spécifiques au-delà du seuil de 750 000 € HT une publication au JOUE s'impose.

Tout marché public de services ou de fournitures supérieur à 40 000 € HT et inférieur aux seuils des procédures formalisées doit faire l'objet d'une publicité, ce qui n'implique pas nécessairement d'effectuer une publication :

- ❖ Lorsque la valeur estimée du besoin est inférieure à 90 000 € HT, les modalités de publicité sont librement adaptées en fonction des caractéristiques du marché (1° de l'article R. 2131-12 du code de la commande publique).
- ❖ Lorsque la valeur estimée du besoin est égale ou supérieure à 90 000 € HT et inférieure aux seuils de procédure formalisée un avis de marché doit être publié sur le profil d'acheteur et sur le BOAMP (2° de l'article R. 2131-12 du code de la commande publique).

En outre, au vu des besoins de l'Établissement et pour assurer un suivi optimal des dossiers entre les différents services, il est instauré des seuils internes en-deçà et au-delà duquel le circuit de communication entre les services sera différent (voir annexe n° 1).

Par conséquent, il est décidé que, pour tout marché supérieur à 1 000 € HT le personnel de l'EPFNA devra :

- Remplir et envoyer à la Direction Achats la fiche de passation des marchés
- Soit consulter au moins trois opérateurs économiques (cf modèle lettre de consultation)
- Soit réaliser une publication sur le profil acheteur.

3. Marchés publics à procédure formalisée :

Conformément à l'article R. 2131-16 du code de la commande publique, tout marché d'un montant supérieur aux seuils des procédures formalisées doit faire l'objet d'une publication sur le profil d'acheteur et sur le support officiel au BOAMP et au JOUE.

III. EXCLUSIONS APPLICABLES AUX AUTRES MARCHES PUBLICS

Les dispositions relatives à la publicité et à la mise en concurrence du code de la commande publique ne s'appliquent pas aux contrats suivants (Arts. L. 2512-5 et suivants du code de la commande publique) :

- a) Les services d'acquisition ou de location, quelles qu'en soient les modalités financières, de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles, ou qui concernent d'autres droits sur ces biens ;
- b) Les services relatifs au transport de voyageurs par chemin de fer ou par métro ;
- c) Services d'huissiers (services liés à l'exercice de la puissance publique) ;
- d) Services d'incendie et de secours ;
- e) Services de notaires ;
- f) Abonnements à des revues ;
- g) Arbitrage et conciliation ;
- h) Annonces et insertion (insertion publicitaire, annonces au JOUE, BOAMP, Le Moniteur, etc.).

IV. CIRCUIT INTERNE DE VALIDATION :

Information et validation par la Direction Achats

- a) La Direction Achats sera informée, via la fiche de passation et les 3 devis reçus, de toute commande égale ou supérieure à **1 000 € HT**.
- b) La Direction Achats soumettra, via la fiche de passation et les 3 devis reçus, toute commande égale ou supérieure à **3 000 € HT** au Comité Achats pour validation.
- c) La Direction Achats soumettra, via la fiche de passation, le DCE de toute commande égale ou supérieure à **10 000 € HT** au Comité Achats pour validation.
- d) La Direction Achats validera tous les avenants aux marchés et les transmettra en fonction du pourcentage de la modification réalisée.

Validation du Comité Achats

Le comité achats se compose du Directeur Général, de la Directrice générale adjointe, de la Secrétaire générale et de la Directrice Achats.

Il se réunit une à 2 fois par mois sur initiative de la Direction Achats pour informer et valider en fonction du marché :

- a) le lancement de consultation pour toute commande égale ou supérieure à **3 000 € HT** ;
- b) les pièces du dossier de consultation et les rapports d'analyse pour tous les marchés égal ou supérieur à **10 000 € HT**.
- c) Les avenants des marchés de travaux supérieurs à **15%** du montant du marché HT ;
- d) Les avenants des marchés de services ou de fournitures supérieurs à **10%** du montant du marché HT.

Avis de la Commission des Marchés

La délibération n° CA-2020-035 relative au « Règlement de la Commission des marchés de l'EPFNA » du 24 novembre 2020 précise que la signature d'un marché doit être précédée d'un avis favorable de la Commission des marchés pour :

- a) les marchés de travaux d'un montant supérieur à **500 000 € HT**;
- b) les marchés de services, fournitures et prestations intellectuelles d'un montant supérieur à **214 000 € HT³**.
- c) les avenants de tous les marchés supérieurs à **15%** du montant du marché HT ;
- d) les avenants ayant pour effet de porter le montant d'un marché au niveau des seuils de la commission des marchés.

(cf. note de service commission des marchés)

Saisine du Contrôleur Général Economique et Financier

Le document de contrôle relatif à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine établi en application de l'article 10 de l'arrêté du 3 juin 2016 précise les seuils de demande d'avis préalable du Contrôleur Général Economique et Financier. Un avis préalable est nécessaire pour :

- a) Les marchés de travaux supérieurs à **1 000 000 € HT** ;
- b) Les marchés de services, d'études, de maîtrise d'œuvre, de fournitures et les marchés subséquents d'un montant supérieur ou égal à **150 000 €**.
- c) **Tous les avenants** ayant une incidence financière.

(cf. note interne demande avis CGEFI).

Avis du Conseil d'Administration

Le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique dispose que l'ordonnateur a la qualité pour procéder à l'engagement des dépenses. Toutefois, l'autorisation préalable de l'organe délibérant est requise au-delà d'un montant qu'il fixe. De ce fait et en application dudit décret, la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018-173 en date du 05 décembre 2008 a fixé ces seuils :

³ Nota bene : Le seuil fixé par le règlement de la Commission des marchés du 04 mars 2015 pour la réunion de la Commission (209 000 € HT) est le nouveau seuil des procédures formalisées pour les fournitures et services (214 000 € HT).

Référence article	Objet	Seuil proposé (HT)	Unité	Durée	Observations
194-2°	Marchés publics et autres contrats de travaux	5 000 000 €	Par contrat	Sans objet	Conformément au règlement intérieur
	Marchés publics de services et fournitures	500 000 €			
	Transactions	50 000 €			
	Autres contrats	500 000 €			

Procédure interne de publicité

Marchés de travaux

MARCHES DE TRAVAUX								
Montant du marché	Modalités de la consultation	Délais de consultation minimum	Direction Achats	Comité achats	Avis de la Commission des marchés	Avis préalable CGEFI	Avis du Conseil d'Administration	
1 € HT à 2 999 € HT	Marchés passés sans publicité ni mise en concurrence préalables avec consultation directe d'un ou de 3 à partir de 1000€	7 jours calendaires à compter de la date d'envoi de la consultation, sauf en cas d'urgence	Information : - Fiche marchés à partir de 1000 € HT	Information : - Tableau marchés		Non		
3 000 € HT à 9 999 € HT	Marchés passés sans publicité ni mise en concurrence préalables avec consultation directe de 3 opérateurs		Validation : - Fiche marchés - LConsl	Information : - Tableau marchés		Non		
10 000 € HT à 39 999 € HT						Non		
40 000 € HT à 100 000 € HT (Loi ASAP)							Non	
100 000 € à 5 299 999 €			MAPA avec publicité sur : - le profil acheteur ; - JOUE ou au BOAMP	22 jours calendaires à compter de la Publication sur le profil d'acheteur et au BOAMP ou JOUE	Validation : - Fiche marchés - LConsl ou DCE	Validation - Fiche marchés - LConsl ou DCE	Oui à partir de 500 000 € HT	Oui à partir de HT1 000 000 €
Supérieur ou égal à 5 350 000 € HT	Marché formalisé avec publicité sur ¹ : - le profil acheteur ; - le BOAMP ; - le JOUE	<ul style="list-style-type: none"> 35 jours calendaires à compter de la date d'envoi de l'avis au BOAMP/JOUE 15 jours en cas d'urgence² 				Oui		

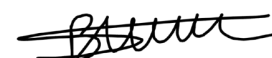
Marchés de prestations intellectuelles, fournitures courantes et services

MARCHES DE SERVICES ET FOURNITURES							
Montant du marché	Modalités de la consultation	Délais de consultation minimum	Direction Achats	Comité achats	Avis préalable CGEFI	Avis de la Commission des marchés	Avis du Conseil d'Administration
1 € HT à 2 999 € HT	Marchés passés sans publicité ni mise en concurrence préalables avec consultation directe d'un ou de 3 à partir de 1000€	7 jours calendaires à compter de la date d'envoi de la consultation	Information : - Fiche marchés à partir de 1000 € HT	Information : - Tableau marchés		Non	
3 000 € HT à 9 999 € HT	Marchés passés sans publicité ni mise en concurrence préalables avec consultation directe de 3 opérateurs					Non	
10 000 € HT à 39 999 € HT	MAPA avec consultation directe d'au moins 3 opérateurs ou selon l'objet du marché avec publication sur le profil acheteur		Soit 22 jours calendaires à compter de la date d'envoi de la consultation ou d'avis	Validation : - Fiche marchés - LConsl ou DCE	Validation : - Fiche marchés - LConsl ou DCE	A partir de 150 000 € HT	Non
40 000 € HT à 89 999 € HT	MAPA avec publicité sur : - le profil acheteur ; - JOUE ou au BOAMP	22 jours calendaires à compter de la date d'envoi de l'avis					
90 000 € à 213 999 € HT	Marché formalisé avec publicité sur : - le profil acheteur ; - le BOAMP ; - le JOUE	<ul style="list-style-type: none"> • 35 jours calendaires à compter de la date d'envoi de l'avis • 30 jours calendaires si le dépôt des candidatures par voie électronique • 15 jours en cas d'urgence* 			Oui	A partir de 214 000 € HT	A partir de 500 000 € HT

Cette note de service comprend :

- Annexe 1 Tableau synthétique des procédures des marchés publics ;
- Annexe 2 Schémas fonctionnel de passation d'une commande ;
- Annexe 3 Note organisationnelle interne sur la passation des marchés publics ;

Le Directeur Général



Sylvain BRILLET

ANNEXE N°1 A LA NOTE INTERNE RELATIVE À LA PASSATION DES MARCHÉS PUBLICS

Tableau synthétique des procédures des marchés publics

A jour du code de la commande publique et du règlement délégué UE 2019/1828 de la Commission du 30 octobre 2019

		+ 1 000 € HT	Entre 3 000 € et 10 000 € HT	40 000 € HT	90 000 € HT	100 000 € HT	150 000 € HT	214 000 € HT	500 000 € HT	1 000 000 € HT	5 000 000 € HT	5 350 000 € HT
Marché de travaux	Marché sans publicité ni mise en concurrence préalables						MAPA				FORMALISEE	
	Information du Comité Achats de toute commande supérieure à 3 000 € HT	Validation du Comité Achats de toute commande à partir de 3 000 € HT	Consultation de trois opérateurs à partir de <u>1 000 € HT</u> OU selon l'objet du marché, publication sur le profil acheteur		Publicité sur le profil d'acheteur et au BOAMP / JAL				22 jours de consultation		Publicité sur le profil d'acheteur, au BOAMP et au JOUE	
		7 jours de consultation						Commission des marchés	Avis CGEFI	Conseil d'admin.	Commission des marchés Avis CGEFI Conseil d'administration	
Marché de services et fournitures	Marché sans publicité ni mise en concurrence préalables						MAPA				FORMALISEE	
	Information du Comité Achats de toute commande supérieure à 3 000 € HT	Validation du Comité Achats de toute commande à partir de 3 000 € HT	Consultation de 3 opérateurs à partir de <u>1 000 € HT</u>	Consultation de 3 opérateurs à partir de <u>1 000 € HT</u> OU selon l'objet du marché, publication sur le profil acheteur	Publicité sur le profil d'acheteur et au BOAMP ou JOUE				22 jours de consultation		Publicité sur le profil d'acheteur, au BOAMP et au JOUE	
		7 jours de consultation						Avis CGEFI	Commission des marchés	Conseil d'administration	Commission des marchés Avis CGEFI	

ANNEXE N°2 A LA NOTE INTERNE RELATIVE À LA PASSATION DES MARCHÉS PUBLICS

Schéma fonctionnel de passation d'une commande

A jour du code de la commande publique

Conventionnement

1. Rendez-vous avec la commune
2. Rédaction de la fiche de gestion projet par le **chef foncier** avec définition des études/travaux qui seront à réaliser (y compris le phasage)
3. Passage de la convention
4. Présentation de la fiche au groupe projet interne (foncier, études, travaux, finances, etc...)
5. Saisine de la Direction études et/ou travaux via la fiche de sollicitation remplie par le **chef foncier**

Définition du besoin

(art. L. 2111-1 du code de la commande publique)

1. Définition de la nature et l'étendue du besoin par le **pilote du marché*** via la fiche de passation
2. Remplissage de la fiche de passation de marchés par le **pilote du marché**

Soumission de la fiche de passation à la Direction Achats par le **pilote du marché** :

- Pour information : à partir de 1 000 € HT
- Pour validation et définition de la procédure à suivre : à partir de 3 000 € HT (choix de la procédure applicable au regard du montant estimatif du marché. En cas de marché alloti, la valeur totale de l'ensemble des lots doit être prise en compte).
- Soumission du DCE au visa
 - du Directeur Etudes/Travaux et du Directeur territorial (pour les marchés d'études)
 - de la Direction Achats
 - du **Service Comptable** (pour les accords-cadres à bons de commande et uniquement sur des éléments financiers)
- Pièces validées par le Comité Achats à partir 10 000 € HT

Consultation des entreprises

(art. L. 2131-1 et R. 2131-1 et suivants du code de la commande publique)

- Publicité, après l'obtention de l'accord de collectivité par la **Direction concernée** selon la procédure utilisée (publication d'un avis dans les journaux officiels, consultation, etc.) par la **Direction Achats**.

Analyse et négociations

(art. R. 2151-1 et suivants du code de la commande publique)

- Réception des plis et ouverture des plis : commission d'ouverture par la **Direction Achats**
- Analyse administrative des candidatures et des offres et régularisation des offres par la **Direction Achats**
- Analyse technique des offres par le **pilote du marché** (en cas de marché d'études, l'analyse se fait par un binôme chef études-chef foncier) et demande de précisions sur la teneur des offres par le **pilote du marché**
- Négociations par le **pilote du marché**
- Mise au point du marché.

Attribution

(art. L. 2152-7, R. 2152-7 et R. 2181-1 et suivants du code de la commande publique)

- Choix de l'offre économiquement la plus avantageuse



- Validation de l'analyse par la **Direction Achats**
- Réunion du Comité Achats pour validation de l'analyse
- Information du rejet aux soumissionnaires évincés par le **pilote du marché**
- Notification du marché au candidat retenu par le **pilote du marché**
- Signature du marché (en respectant le délai de *stand still* de 11 ou 16 jours en procédure formalisée)
- Publication de l'avis d'attribution des marchés passés à procédure formalisée par la **Direction Achats**

Modification du marché

- Le marché initial peut être modifié en cours d'exécution (art R. 2194-1 et suivants du C.C.P)
 - Le montant de la modification n'excède pas 15% (travaux) ou 10% (services) du marché initial.
 - Ou Le marché initial l'avait prévu sous forme de clause de réexamen précise ;
 - Ou le montant des modifications n'excède pas 50% du montant du marché initial et les travaux ou services supplémentaires sont devenus nécessaires et un changement de titulaire est impossible, présenterait un inconvénient majeur ou entraînerait une augmentation substantielle du coût de l'opération ;
 - Ou le montant des modifications n'excède pas 50% du montant du marché initial et cette limite s'applique au montant de chaque modification ;
 - Ou la modification est rendue nécessaire par des circonstances imprévues à la limite de 50% du montant du marché initial
 - Ou un nouveau titulaire remplace le titulaire initial du marché en raison d'une clause de réexamen, d'une clause d'option ou d'une cession du marché suite à une opération de restructuration du titulaire ;
 - Ou la modification n'est pas substantielle.
- L'acheteur peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence ayant pour objet la réalisation de prestations similaires aux celles du marché initial (art. R. 2122-7 du C.C.P.).

La **Direction Achats** validera tous les avenants aux marchés.

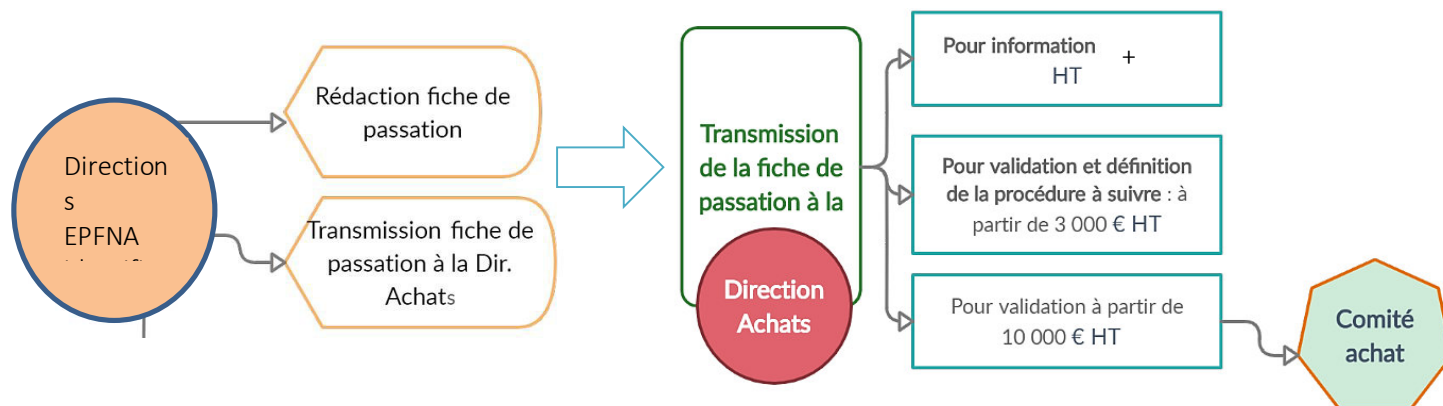
***pilote du marché** : chargé/chef mission/projet (foncier, études, travaux, moyens généraux, RH) qui assure le suivi du marché

ANNEXE N°3 A LA NOTE INTERNE RELATIVE À LA PASSATION DES MARCHÉS PUBLICS

Note organisationnelle interne sur la passation des marchés publics

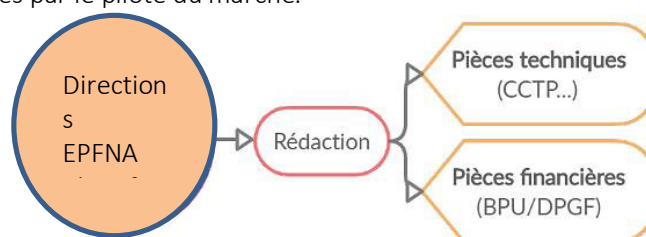
A jour du code de la commande publique

1. Définition du besoin



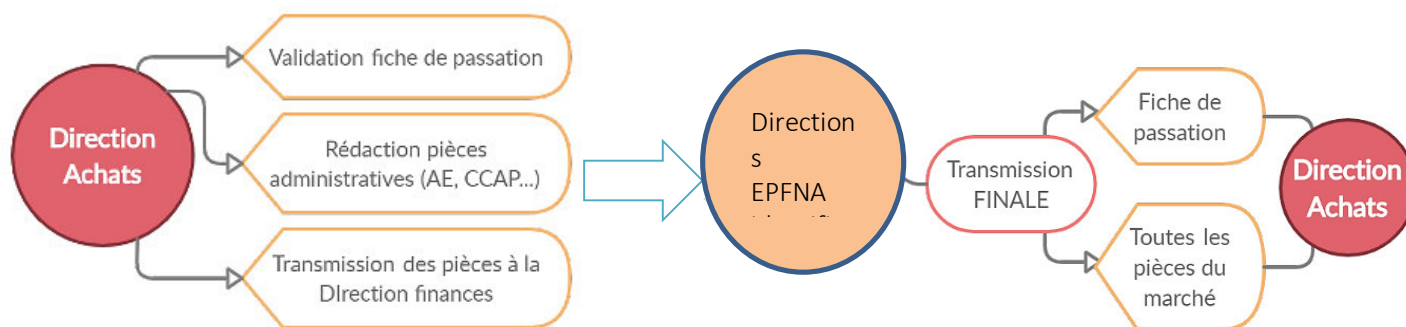
Validation de la fiche de passation de marché par le Comité achat (à partir de 10 000 € HT). Transmission de la fiche à la direction concernée par le **pilote du marché**.

2. Rédaction des pièces par le pilote du marché.



Transmission des pièces du marché et de la fiche de passation à la Direction Achats par le **pilote du marché**.

3. Rédaction des pièces administratives par le pilote du marché sur la base des modèles réalisés par la chargée de la mission commande publique

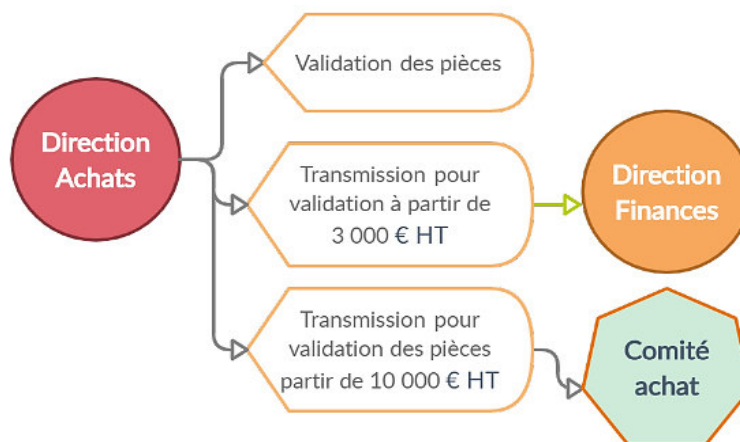


Après rédaction des pièces du marché, la fiche de passation devra être signée par le **pilote du marché** et le **directeur concerné**. Elle sera ensuite transmise par le **pilote du marché** à la Direction Achats.

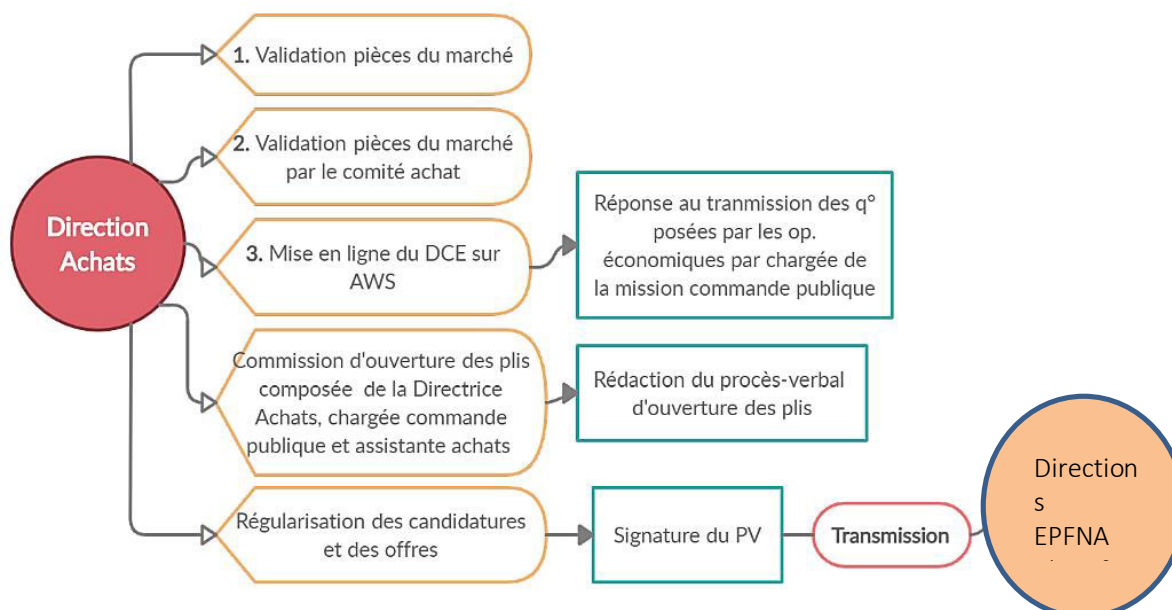
4. Validation des pièces du marché par la Direction Achats

5. Transmission des pièces à la Direction Finances pour validation à partir de 3 000 € HT par la Direction Achats.

6. **Transmission des pièces par la Direction Achats au Comité Achats pour validation à partir de 10 000 € HT** (ou de l'attributaire en cas de consultation avec 3 devis).

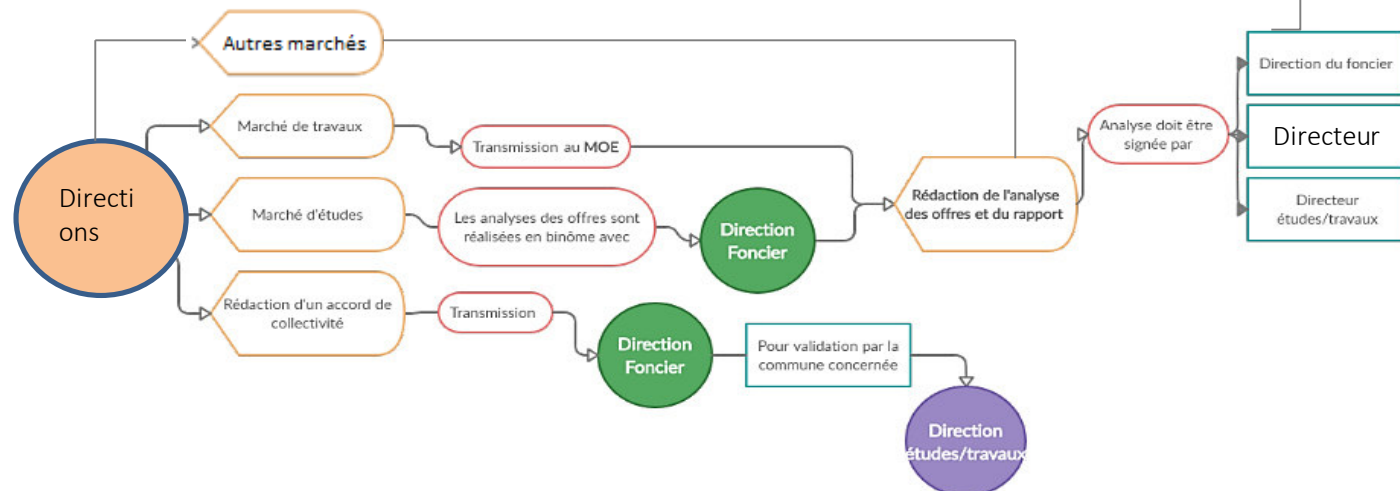


7. **Mise en ligne du dossier de consultation** sur AWS par la chargée de la mission commande publique.



Régularisation des candidatures et des offres aux opérateurs économiques, dans un délai ne pouvant être supérieur à 10 jours, par la chargée de la mission commande publique ou assistant achats.

8. **Rédaction de l'analyse des offres, du rapport et de l'accord de collectivité** par le **pilote du marché** (en cas de marché d'études, l'analyse se fait par un binôme chef études-chef foncier).



9. Attribution du marché

9.1 Attribution du marché hors avis de la Commission des marchés et avis CGEFI avec copie à la Direction concernée

En cas de marché de travaux, le **chef de travaux** remet les dossiers de candidature au Maître d'Œuvre accompagné d'un bordereau précisant le nombre de documents remis. Le Maître d'Œuvre procède à l'analyse technique des offres. Cette analyse doit être signée par le Directeur Travaux et le Directeur Général.

Le **chef de travaux** prépare ensuite une proposition d'attribution.

Pour les autres marchés, le **pilote du marché** rédige l'analyse des offres. Cette analyse doit être signée par le Directeur concerné et le Directeur Général.

9.2 Attribution du marché nécessitant l'avis préalable du CGEFI

En cas de marché de travaux, le **chef de travaux** remet les dossiers de candidature au Maître d'Œuvre accompagné d'un bordereau précisant le nombre de documents remis. Le Maître d'Œuvre procède à l'analyse technique des offres. Cette analyse doit être signée par le Directeur Travaux et le Directeur Général.

Le Chef de Projet prépare ensuite une proposition d'attribution.

Le Chef de Projet prépare une demande d'avis CGEFI qui est validé par le Directeur Études, Travaux, Patrimoine et Dépollution et la Directrice Achats.

Envoi de la demande d'Avis par la Secrétaire Générale.

La proposition d'attribution est soumise au Comité Achat pour que le Directeur Général attribue le marché lorsque l'avis favorable du CGEFI sera recueilli.

Pour les autres marchés, le **pilote du marché** rédige l'analyse des offres. Cette analyse doit être signée par le Directeur concerné et le Directeur Général.

Le pilote du marché prépare une demande d'avis CGEFI qui est validé par le Directeur concerné et la Directrice Achats.

Envoi de la demande d'Avis par la Secrétaire Générale.

La proposition d'attribution est soumise au Comité Achats pour que le Directeur Général attribue le marché lorsque l'avis favorable du CGEFI sera recueilli.

9.3 Attribution du marché nécessitant l'avis préalable de la Commission des Marchés et avis du Conseil d'Administration

En cas de marché de travaux, le **chef de travaux** remet les dossiers de candidature au Maître d'Œuvre accompagné d'un bordereau précisant le nombre de documents remis. Le Maître d'Œuvre procède à l'analyse technique des offres. Cette analyse doit être signée par le Directeur Travaux et le Directeur Général.

Le chef de travaux prépare un diaporama qui sera présenté lors de la Commission des Marchés et ou Conseil d'administration et qui devra faire l'objet d'une validation auprès de la Direction Achats.

La proposition d'attribution est soumise au Comité Achat pour que le Directeur Général attribue le marché lorsque l'avis favorable de la Commission des marchés ou Conseil d'Administration sera recueilli.

Pour les autres marchés, le **pilote du marché** rédige l'analyse des offres. Cette analyse doit être signée par le Directeur concerné et la Directrice Achats.

Le pilote du marché prépare un diaporama qui sera présenté lors de la Commission des Marchés et qui devra faire l'objet d'une validation auprès de la Direction Achats.

La proposition d'attribution est soumise au Comité Achats pour que le Directeur Général attribue le marché lorsque l'avis favorable de la Commission des Marchés ou Conseil d'Administration sera recueilli.

10. Dans le cadre des marchés de travaux, le chef de travaux devra transmettre **le planning prévisionnel** de la prestation à la Direction du Foncier.

11. Rédaction des courriers aux candidats non-retenus et au candidat retenu par le **pilote du marché** sur la base des modèles de la Direction Achats.

MAPA	Envoi concomitant des courriers aux candidats non-retenus et du courrier au candidat retenu.
Marché formalisé	Envoi des courriers aux soumissionnaires évincés et au candidat retenu, puis, à l'expiration d'un délai de 11 jours (en cas d'envoi par mail) ou 16 jours (en cas d'envoi par courrier), le marché est signé. Le respect de ces délais n'est pas exigé lorsque ⁴ : 4. Le marché est attribué au seul opérateur ayant participé à la consultation 5. Il s'agit des marchés subséquents

12. Mise à jour du tableau de suivi des marchés et préparation du point marché en vue du prochain Conseil d'Administration par l'assistante de la Direction Achats.

13. Saisie des données essentielles sur le site d'AWS par la chargée de la mission commande publique.

⁴ Art. R. 2182-2 du code de la commande publique.



CA/FB – 28/05/2021 – Point IX-4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021- 059

Compte-rendu sur les décisions concernant les demandes de remise gracieuse générale pour certains de nos locataires professionnels dans le cadre de la crise sanitaire

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

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

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

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

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

Vu le TITRE III : LA GESTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES ORGANISMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE 3 (Articles 174 à 229) dont l'article 193 Modifié par Décret n°2018-803 du 24 septembre 2018 - art. 24

Vu l'arrêté du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET, dans les fonctions de directeur général de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, notamment son article 3.c,

Vu la délibération n° CA-2020-027 du 24 novembre 2020 relative à la délégation du conseil d'administration au directeur général concernant les demandes de remise gracieuse générale pour certains de nos locataires professionnels dans le cadre de la crise sanitaire,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du compte-rendu sur les décisions relatives au remise gracieuse présenté au conseil d'administration et annexé à la présente délibération.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021-

Compte-rendu sur les décisions concernant les demandes de remise gracieuse générale pour certains de nos locataires professionnels dans le cadre de la crise sanitaire

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

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

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

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

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

Vu le TITRE III : LA GESTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES ORGANISMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE 3 (Articles 174 à 229) dont l'article 193 Modifié par Décret n°2018-803 du 24 septembre 2018 - art. 24

Vu l'arrêté du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET, dans les fonctions de directeur général de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, notamment son article 3.c,

Vu la délibération n° CA-2020-027 du 24 novembre 2020 relative à la délégation du conseil d'administration au directeur général concernant les demandes de remise gracieuse générale pour certains de nos locataires professionnels dans le cadre de la crise sanitaire,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du compte-rendu sur les décisions relatives au remise gracieuse présenté au conseil d'administration et annexé à la présente délibération.

La présidente du conseil d'administration, le
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Compte-rendu sur les décisions concernant les demandes de remise gracieuse générale pour certains de nos locataires professionnels dans le cadre de la crise sanitaire

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

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

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

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

Vu le TITRE III : LA GESTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES ORGANISMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE 3 (Articles 174 à 229) dont l'article 193 Modifié par Décret n°2018-803 du 24 septembre 2018 - art. 24

Vu l'arrêté du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET, dans les fonctions de directeur général de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, notamment son article 3.c,

Vu la délibération n° CA-2020-027 du 24 novembre 2020 relative à la délégation du conseil d'administration au directeur général concernant les demandes de remise gracieuse générale pour certains de nos locataires professionnels dans le cadre de la crise sanitaire,

Il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général des décisions relatives aux remises gracieuses dans le cadre de la crise sanitaire :

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

I. Décisions de remise gracieuse sur loyers :

NOM / ENSEIGNE	ACTIVITE	COMMUNE	FERMETURE ADMINISTRATIVE	LOYERS REMISE	MONTANT LOYER MENSUEL	MONTANT REMISE
SAS ACTB LE CERCLE	Tabac presse	Angoulême (16)	14/03/2020 au 02/06/2020	mars / avril / mai	333,60 €	1 000,80 €
JFL CENTRE AUTO	Centre auto	Limoges (87)	17/03/2020 au 10/05/2020	avril/mai/juin	5 113,43 €	15 340,29 €
LERICHE ERIC	Cordonnerie	Chaniers (17)	17/03/2020 au 18/05/2020	mars / avril / mai	240,00 €	720,00 €
GOUINEAUD (BENEYT) VANESSA	Salon de coiffure	Pauillac (33)	17/03/2020 au 11/05/2020	mars / avril / mai	638,40 €	1 915,20 €
TOTAL						18 976,29 €

Ces décisions ont été prises par le directeur général.

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte rendu.



CA/FB – 28/05/2021 – Point IX-4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021- 060

Compte-rendu sur les décisions relatives au remise gracieuse générale / admission en non valeur pour les occupants des biens de l'établissement professionnels ou non

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

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

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

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

Vu le TITRE III : LA GESTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES ORGANISMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE 3 (Articles 174 à 229) dont l'article 193 Modifié par Décret n°2018-803 du 24 septembre 2018 - art. 24

Vu l'arrêté du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET, dans les fonctions de directeur général de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, notamment son article 3.c,

Vu la délibération n° CA-2020-028 du 24 novembre 2020 portant délégation du conseil d'administration au directeur général relative au remise gracieuse / admission en non-valeur pour les occupants des biens de l'établissement professionnels ou non,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du compte-rendu sur les décisions relatives au remise gracieuse / admission en non-valeur présenté au conseil d'administration et annexé à la présente délibération.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021-

Compte-rendu sur les décisions relatives au remise gracieuse générale / admission en non valeur pour les occupants des biens de l'établissement professionnels ou non

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

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

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

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

Vu le TITRE III : LA GESTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES ORGANISMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE 3 (Articles 174 à 229) dont l'article 193 Modifié par Décret n°2018-803 du 24 septembre 2018 - art. 24

Vu l'arrêté du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET, dans les fonctions de directeur général de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, notamment son article 3.c,

Vu la délibération n° CA-2020-028 du 24 novembre 2020 portant délégation du conseil d'administration au directeur général relative au remise gracieuse / admission en non-valeur pour les occupants des biens de l'établissement professionnels ou non,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du compte-rendu sur les décisions relatives au remise gracieuse / admission en non-valeur présenté au conseil d'administration et annexé à la présente délibération.

La présidente du conseil d'administration, le
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Compte-rendu sur l'exercice des délégations relatives au remise gracieuse générale / admission en non-valeur pour les occupants des biens de l'établissement professionnels ou non

Il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général des décisions relatives aux remises gracieuses :

I. Décisions de remise sur loyers :

NOM / ENSEIGNE	SIRET	REMISE LOYER DEMANDE	MONTANT LOYER MENSUEL	MONTANT REMISE
L'TALIENNE PIZZA	382 205 144 00019	mars/avril/mai 2020	642,42 €	1 000,00 €
LE LONGCHAMPS	333 151 033 00011	mars/avril/mai/juin 2020	859,90 €	1 000,00 €
TOTAL				2 000,00 €

Ces décisions ont été prises par le directeur général.

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte rendu.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



CA/CB/MC – 28/05/2021 – point IX-5

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-** 061

Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

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

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

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

Vu la délibération n° CA 2021-007 du 28 Février 2021 portant délégations du conseil d'administration au directeur général pour solliciter les subventions mobilisables dans le cadre des projets portés l'EPFNA

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.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **02 JUIN 2021**
Réceptionné à la préfecture de région le **04 JUIN 2021**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **04 JUIN 2021**

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° **CA-2021-**

Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

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

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

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

Vu la délibération n° CA 2021-007 du 28 Février 2021 portant délégations du conseil d'administration au directeur général pour solliciter les subventions mobilisables dans le cadre des projets portés l'EPFNA

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.

La présidente du conseil d'administration, le
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le
Réceptionné à la préfecture de région le

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Rapport du directeur général

Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

Vu la délibération n° CA 2021-007 du 28 Février 2021 portant délégations du conseil d'administration au directeur général pour solliciter les subventions mobilisables dans le cadre des projets portés l'EPFNA

Tableau récapitulatif des dossiers de subvention

OPERATIONS	PARTEN	DISPOSITIF	DEPOT DE DOSSIER	DECISION	ASSIETTE DE FINANCEMENT	MONTANT DE SUB	%
TRAVAUX							
Travaux de dépollution du site Mathé sur la commune du Vanneau Irleau (79)	ADEME	APPEL A PROJET PLAN DE RELANCE sur la dépollution de friches Edition 2021	DEPOSE PLATEFORME LE 23/02/2021 LR	DC MAI 2021	1 500 000	825 000	55%
Travaux de démolition du site « Place de la Halle » sur Rauzan (33) Co-dépôt avec Gironde Habitat	ETAT	APPEL A PROJET PLAN DE RELANCE Fonds Friches : Recyclage Foncier (2020-2021),	DEPOSE PLATEFORME LE 18/03/2021 dossier n° 3789250 LL	DC MAI 2021	62 389	62 389	100%
Travaux de dépollution et murs de soutènement « Ilot de port » Angoulême Co-dépôt avec la ville d'Angoulême	ETAT	APPEL A PROJET PLAN DE RELANCE sur la dépollution de friches Edition 2021	DEPOSE PLATEFORME LE 19/03/2021 n° 3629926 VILLE JP	DC MAI 2021	861 761		
ETUDES							
ETUDE COMPLEMENTAIRE RECONVERSION SITE DE LA STAR CHATELLEREAULT (86)	ADEME	AIDE A LA DECISION	DEPOSE PLATEFORME LE 05/01/21 JR/MC	Décision de financement N° 20NAD0060 du 16/04/2021	21 128	14 790	70%
Réalisation de sondages complémentaires et la réalisation d'un Plan de Gestion dans le cadre de la reconversion du site " Manufacture des Tabacs " TONNEINS (33)	ADEME	APPEL A PROJET PLAN DE RELANCE VOLET ETUDE dépollution de friches Edition 2021	DEPOSE PLATEFORME LE 24/02/21 RG	DC MAI 2021	17 372	12 160	70%

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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