



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2023-235**

PUBLIÉ LE 6 DÉCEMBRE 2023

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2023-11-23-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'administration du 23 novembre 2023 délibérations CA-2023-034 à

CA-2023-069 (349 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2023-11-23-00006

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Conseil d'administration du 23 novembre 2023
délibérations CA-2023-034 à CA-2023-069

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 034

Fixation du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) 2024

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),

Vu l'article 1607 ter du CGI portant perception d'une taxe spéciale d'équipement au profit des établissements publics fonciers, destinée au financement de leurs interventions foncières,

Vu le Projet de Loi de Finances Initiale pour 2024,

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

Vu le projet de Budget Initial 2024,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

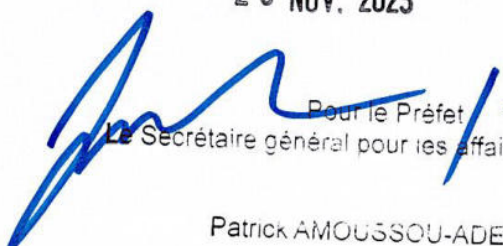
- ✓ Fixe le produit de la **Taxe Spéciale d'Équipement 2024** pour l'EPFNA à **23 242 000 € brut, soit 21 150 220 € net** de tout frais d'assiette et de recouvrement ;
- ✓ Précise que ce produit ne comprend pas :
 - La dotation de l'Etat correspondant au montant versé à l'EPF Nouvelle Aquitaine au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les résidences principales en application du H. du V de l'article 16 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 ;

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

La présidente du conseil d'administration, le 23.11.2023
Laurence ROUEDE

Approbation par préfecture de région
Bordeaux, le

28 NOV. 2023


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 035

Autorisation d'ouverture d'une ligne de trésorerie pour l'année 2024

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),

Vu l'arrêté du 3 juin 2016 relatif aux modalités d'exercice du contrôle budgétaire sur les établissements publics fonciers de l'Etat ; prévu par les articles 220 à 228 du décret du 7 novembre 2012 ; notamment son article 7,

Vu le projet de Budget Initial 2024,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- D'autoriser le directeur général à solliciter une ligne de trésorerie, selon les besoins, dans la limite des crédits inscrits, soit 2 000 000 € au titre de l'année 2024 et à signer tout document nécessaire à sa mise en place après avis du Contrôleur Général Economique et Financier.

La présidente du conseil d'administration, le 23.11.2023

Laurence ROUEDE

Approbation par préfecture de région
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023
Délibération n° CA-2023- 036

Vote du Budget Initial 2024

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),

Vu les articles 175, 176, 178 et 180 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique dans sa version en vigueur,

Vu l'arrêté du 20 septembre 2023 relatif aux règles budgétaires des organismes,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Article 1 :

Le conseil d'administration vote les autorisations budgétaires suivantes :

- 70 ETPT hors plafond d'emplois législatif
- 83 204 050 € d'autorisations d'engagement dont :
 - 5 350 000 € personnel
 - 77 224 050 € fonctionnement
 - 630 000 € investissement

- 83 204 050 € de crédits de paiement dont :
 - 5 350 000 € personnel
 - 77 224 050 € fonctionnement
 - 630 000 € investissement
- 75 530 412 € de prévisions de recettes
- - 7 673 638 € de solde budgétaire (déficit)

Article 2 :

Le conseil d'administration vote les prévisions comptables suivantes :

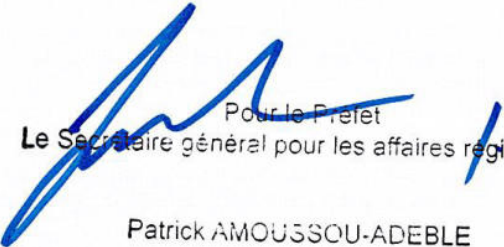
- - 7 673 638 € de variation de trésorerie (prélèvement),
- 29 061 362 € de résultat patrimonial (bénéfice),
- 29 361 362 € de capacité d'autofinancement,
- 28 731 362 € de variation de fonds de roulement (augmentation).

Les tableaux des emplois, des autorisations budgétaires, de l'équilibre financier et de la situation patrimoniale sont annexés à la présente délibération.

Article 3 :

Le conseil d'administration approuve et vote le budget initial 2024 tel que présent et annexé.

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 28 NOV. 2023


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration, le 23.11.2023
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Budget Initial 2024

Ce budget 2024 s'inscrit dans la continuité des orientations et actions de l'établissement déterminées dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2023-2027 approuvé lors du conseil d'administration du 24 novembre 2022. Ce document socle, donne une visibilité sur les futures actions de l'établissement pour les cinq prochaines années, ainsi que celui des territoires, en proposant plus que jamais des solutions concrètes pour répondre aux enjeux de demain et à la diversité des enjeux locaux, tout en préservant la ressource foncière et en accompagnant au mieux les territoires.

Cette année 2023 a été marquée par une évolution des compétences des établissements publics fonciers. Ainsi la loi relative à l'industrie verte qui a été promulguée le 23/10/2023 prévoit deux évolutions importantes :

1. Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols, **y compris par des actions ou des opérations de renaturation.** Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.
2. Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières et pour **procéder à toute acquisition ou cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux.**

S'il est trop tôt pour mesurer l'impact budgétaire de ces deux dispositions il semble évident que notre établissement va devoir développer ou acquérir de compétences nouvelles et notamment dans les domaines de la maîtrise de l'impact de nos activités sur l'environnement (ciblage des fonciers à acquérir par l'EPFNA, modalités de gestion durant le portage foncier et conception des projets développés sur les fonciers EPFNA). Le renforcement de compétences dites experte sera également nécessaire pour pouvoir répondre aux demandes nos collectivités et notamment Bordeaux Métropole, suite à la remise à plat du partenariat avec cette collectivité en 2023.

Autre point important pour cette année 2024, la trajectoire budgétaire définie sera mise en relation avec la crise immobilière actuelle qui est à la fois conjoncturelle et structurelle. Conjoncturelle, du fait des effets conjugués de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt. Structurelle, par la rareté des logements là où il en faudrait. Avec pour conséquence des loyers chers et des prix parfois inabordables. La hausse du prix des matières premières conduit à une hausse du coût de la construction sur un foncier déjà cher ne permettant pas de produire des logements à prix abordable. Dans ce contexte, l'établissement entend maintenir son niveau d'intervention foncière pour répondre aux enjeux de demain en matière de logement. Ainsi l'établissement mènera notamment une réflexion avec les services de l'Etat sur la mobilisation adéquate du fonds SRU pour répondre à cette crise.

A noter que notre projet de budget BI 2024 ne tient pas compte de la création de la filiale, sujet abordé lors d'un bureau, et qui sera à travailler cette fin d'année et en 2024 avec la banque des territoires, partenaire de ce projet.

Ainsi la construction du budget initial 2024 découle des perspectives financières pluriannuelles fixées dans la maquette financière du PPI 2023-2027 :

- ✓ Pour les recettes de cessions foncières, le PPI prévoit 40 M€ incluant les subventions ce qui se traduit par 37.9 M€ en cession et 2.1 M€ en subventions.
- ✓ Pour les dépenses d'acquisitions foncières, le PPI prévoit 75 M€ qu'il convient de décliner sur les différents postes tels que les acquisitions, études, travaux, frais, impôts...

Le présent rapport présente le projet de budget 2024 avec ses différentes composantes.

Pour rappel, le budget est présenté en mode GBCP conformément à la réglementation en vigueur introduite par les dispositions présentes dans le Recueil des Règles Budgétaires des Organismes (RRBO) applicables aux organismes soumis au titre III du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (dit « décret GBCP »).

Aussi, le budget initial 2024 proposé est présenté en dépenses selon trois enveloppes : le personnel, le fonctionnement (comprenant l'intervention foncière) et l'investissement. S'agissant des recettes, la présentation est décomposée par nature des recettes qui sont par principe globalisées et par exception fléchées.

Le budget initial 2024 pourra faire l'objet de plusieurs budgets rectificatifs dans le courant de l'exercice 2024 notamment pour ajuster les dépenses et recettes foncières en cas de besoin.

A- LES RESSOURCES DE L'ETABLISSEMENT

Les recettes de l'Etablissement se distinguent par :

- ✓ Les recettes globalisées, estimées à 73.43 M€, dans lesquelles on retrouve le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE), la dotation de l'Etat et les produits relatifs au « cœur de métier » de l'établissement : les cessions foncières. Ces recettes enregistrent également les produits émanant du fonds de Solidarité et Renouvellement Urbain (dite « SRU ») orientées en recettes globalisées en raison de la non-affectation à une opération particulière et donc non-inscrites en recettes fléchées. Cette ressource, estimée à 3 M€ (identique au PPI 2023-2027) fait l'objet d'un suivi et d'un compte rendu de leur affectation aux tutelles et également au conseil d'administration.
- ✓ Les recettes fléchées relatives aux subventions à percevoir, estimées à 2.1 M€, permettent de financer le recyclage des friches ou la transformation de foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition), dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ou des périphéries urbaines, ou encore pour en faire des sites prêts à l'emploi permettant la relocalisation d'activités. Par ailleurs et pour faciliter la sortie opérationnelle des projets des collectivités, l'EPF de Nouvelle Aquitaine recherche des cofinancements auprès de partenaires notamment auprès l'ADEME, la Région Nouvelle Aquitaine et l'État qui appuient les projets de restructuration des friches et les projets de préservation de l'environnement aux côtés de l'Agence de l'eau.

1- La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) - Produit issue de la fiscalité :

Le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) est votée chaque année par le conseil d'administration dans la limite d'un montant plafond annuel déterminé en Loi de Finances Initiale. Le projet de Loi de Finances pour 2024

prévoit une stabilité du plafond fiscal de la TSE de l'établissement à 23 242 000 € brut, soit un produit net attendu de 21 150 220 € après déduction des frais de recouvrement.

A noter que depuis l'exercice 2023, l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine n'est plus le seul établissement à prélever la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) sur le territoire Néo Aquitain.

2- La dotation budgétaire de l'Etat

Lorsque le gouvernement a décidé de mettre en place le même mécanisme de compensation que celui décidé pour la Taxe d'Habitation, ne générant ainsi aucun report sur les autres redevables. Aussi, le principe d'une compensation à l'euro près par le budget général de l'Etat a été acté par l'article 16 de la loi de finances pour 2020, qui reste inchangé au projet de loi de finance 2024.

Afin de maintenir une activité foncière soutenue, la dotation budgétaire présentée au budget 2024 est stable comparée à celle réellement perçue en 2023 soit 10,7 M€ (idem PPI).

Ce qui conduirait à voter un produit de fiscalité, TSE et de dotation budgétaire de l'Etat, de l'ordre de 31,85 M€ net.

3- Les cessions foncières

Les cessions foncières prévues sur l'année 2024 devraient s'élever à 37,9 M€ (intégrant les minorations foncières venant en déduction du prix de rétrocession). Cette prévision intègre des cessions relatives à des anciennes conventions sur les territoires de l'ex-Poitou-Charentes tels que Angoulême, Nieul sur Mer, Dompierre sur Mer, Chatelaillon Plage, Niort, Royan, Angoulins, Châtelleraut, Echiré et quelques sorties opérationnelles sur les nouveaux territoires tels que : Saint Médard en Jalles, Mérignac, Soulac sur Mer, Brive la Gaillarde, Périgueux, Cherveix Cubas.

En raison des incertitudes opérationnelles, de la conjoncture économique et immobilière et des impacts liés notamment aux recours contre les autorisations d'urbanisme et la hausse des coûts de travaux sur certains projets, il est probable que ce poste de recette subisse des aléas.

Pour mémoire, les cessions sont des marqueurs importants de la soutenabilité du modèle économique de l'établissement. Elles alimentent le fonds de roulement qui permet de financer les interventions foncières, de limiter le recours à l'emprunt.

4- Les financements de l'Etat et autres financements publics

L'EPF de Nouvelle Aquitaine déploie depuis maintenant 3 ans une véritable politique en matière de recherche de financement agissant en tant que véritable levier financier au service de nos territoires. Plusieurs projets ont fait l'objet d'une obtention de financement dans le cadre des dispositifs fonds friches (recyclage des friches et plus généralement de foncier déjà artificialisé) et du fonds vert permettant d'accélérer la transition écologique dans nos territoires.

Plusieurs dossiers devraient trouver leur issue en 2024 dont notamment la réalisation du projet de désamiantage-déplombage et de curage des bâtiments de la Maison Dieu à Montmorillon, financé par le fonds vert, en vue de permettre sa reconversion ou encore la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot du Port à Angoulême, financé par le fonds friches, qui permettra la production de logements individuels, collectifs et des locaux d'activités complémentaires aux fonctions et projets émaillant le quartier.

La convention de financement signée dans le cadre des mesures foncières prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société SIGAP ouest à Niort devrait faire l'objet d'un 4^{ème} appel de fonds en 2024.

L'enveloppe budgétaire dédiée au titre de 2024 pour les financements de l'Etat et autres financements publics devraient être de l'ordre de 2.1 M€.

B- LES DEPENSES DE L'ETABLISSEMENT

1- L'action foncière

En dépit des difficultés de prévision des acquisitions foncières et du ralentissement de la dynamique de croissance, l'établissement se doit d'adopter un rôle contracyclique (poursuite de l'action foncière) avec un degré de vigilance sur les niveaux de prix. Le volume d'acquisitions foncières budgété pour 2024 tient par conséquent la trajectoire définie dans le PPI 2023-2027 en étant sensiblement à la hausse en comparaison du budget précédent pour atteindre 74,9 M€. Dans le détail, les prévisions des actions foncières stockées sont décomposées en :

Acquisitions et frais accessoires	61 900 000
Frais d'études	1 000 000
Travaux	10 000 000
Taxes foncières	2 000 000
TOTAL ACTIONS FONCIERES	74 900 000

La ventilation par destination qui est présentée dans le tableau 3, représente la finalité opérationnelle de la dépense. Après analyse des bases de données de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine et des prévisions qui restent soumises à des aléas, le choix a été fait de ventiler les dépenses par destination selon les ratios suivants qui sont représentatifs de l'activité de l'établissement :

- ✓ 65 % logement,
- ✓ 25% développement économique,
- ✓ 4% protection des risques technologiques et naturels,
- ✓ 2% préservation espaces naturels et agricoles,
- ✓ 4% autres.

Il convient par ailleurs d'indiquer que la ligne minoration foncière ne fait plus l'objet d'une budgétisation annuelle et ce pour répondre aux recommandations formulées par le commissaire aux comptes en fin d'année 2022. Conformément aux principes comptables des droits constatés, une charge ou un produit ne peut être acquis qu'à l'encontre d'un tiers (personnalité physique ou morale différente de celle de l'EPF). Ainsi, la participation financière de l'établissement ne doit pas être retracée comptablement par une charge et/ou un produit. Elle est constituée par la différence entre les produits constatés à l'encontre des tiers par rapport aux charges engagées par l'établissement envers des tiers. La minoration est constatée par la différence entre nos dépenses et nos recettes. Par conséquent, l'enveloppe prévue dans la maquette PPI 2023-2027 de 6 M€ est intégrée dans l'enveloppe actions foncières.

L'action foncière en 2024 sera notamment ciblée sur l'acquisition de quelques fonciers d'envergure, avec par exemple les anciennes poudreries d'Angoulême (SNPE), l'ancien CFM d'Hourtin, et sur le territoire de Bordeaux Métropole pour le compte de la collectivité ou de l'EPA Bordeaux Euratlantique suite à la nouvelle feuille de route validée.

2- Le fonctionnement de l'établissement

Le budget de fonctionnement de l'établissement rassemble 2 enveloppes : l'enveloppe de personnel et l'enveloppe relative au fonctionnement courant. Le total des dépenses de fonctionnement de l'EPF est évalué à 7,57 M€ pour 2024 (5,35 pour le personnel et 2,22 pour les autres dépenses).

a) L'enveloppe de personnel

L'année 2024 doit permettre la poursuite de la réorganisation du pôle foncier et l'affirmation du management du pôle par Alexandre Villatte, avec le renforcement de l'expertise de l'équipe sur des sujets spécifiques avec le recrutement ciblé de personnes qualifiées tel qu'un écologue, une personne spécialisée dans la problématique du trait de côte et une personne spécialisée en montage de dossiers complexes. Le service travaux devra lui aussi trouver un fonctionnement nouveau avec notamment le recrutement attendu d'un(e) assistant(e).

Le nombre de postes pour l'année 2024 est de 70 ETPT, soit une augmentation de 1 poste par rapport au budget initial 2023 (69 ETPT). Pour cet exercice, avec les moyens mis en place et les derniers recrutements effectués, l'enveloppe de personnel devrait s'établir à 5,35 M€ et demeure stable comparée à 2023.

b) Le budget de fonctionnement courant

Le budget de fonctionnement courant de l'établissement est estimé à 2 194 K€ hors frais financiers et 2 224 K€ avec les frais financiers. Ce budget est sensiblement en baisse en comparaison du budget de l'exercice précédent (- 156 K€) notamment lié à un ralentissement des frais liés aux déplacements du personnel illustrant un changement des usages des collaborateurs en matière de mobilité.

Le montant des frais financiers budgétés (30 000 €) correspond aux frais liés à l'utilisation d'une ligne de trésorerie de 2 M€ inscrit au budget 2024.

c) L'enveloppe d'investissement

Seules sont détaillées les immobilisations incorporelles et corporelles de l'établissement.

Le budget d'investissement 2024 est proposé à 630 K€, en augmentation de 30 K€ par rapport à 2023. Les travaux et aménagements prévus en 2023 n'ont pas été conduits dans les nouveaux locaux prise à bail le 1^{er} novembre 2022.

Néanmoins, certaines prestations en lien avec ces travaux seront finalisées d'ici la fin d'année 2023 : recensement et chiffrage des travaux faisant suite à l'audit énergétique et réalisation du programme de travaux de réhabilitation des locaux ex-coalia.

Le budget 2024 correspond essentiellement à la réalisation des travaux et aménagements envisagés dans les locaux de l'établissement (représentant 80% de l'enveloppe budgétée). Le renouvellement usuel du parc informatique est pris en compte.

C- LA TRESORERIE AU 31.12.2024

La trésorerie à fin 2024 s'établirait à 46 M€ (compte tenu des perspectives de réalisations 2024 et à fin 2023).

TABLEAU 1
Autorisations d'emplois Budget Initial 2024

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des autorisations d'emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Plafond organisme (= a + b)
Autorisation d'emplois rémunérés par l'organisme en ETPT	0	70	70

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

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

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

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Pour information : tableau détaillé des emplois rémunérés par l'organisme (décomptant dans le plafond des autorisations d'emplois de l'organisme) et des autres dépenses de personnel

	EMPLOIS SOUS PLAFOND LFI		EMPLOIS HORS PLAFOND LFI		PLAFOND ORGANISME	
	ETPT	Dépenses de personnel *	ETPT	Dépenses de personnel *	ETPT	Dépenses de personnel *
TOTAL DES EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME ET DES AUTRES DEPENSES DE PERSONNEL (1 + 2 + 3 + 4)	0	0	70	5 350 000	70	5 350 000
1 - TITULAIRES	0	0			0	0
* Titulaires Etat	0	0			0	0
* Titulaires organisme (corps propre)	0	0			0	0
2 - CONTRACTUELS	0	0	70	5 350 000	70	5 350 000
* Contractuels de droit public	0	0	3	300 000	3	300 000
δCDI	0	0			0	0
δCDD	0	0	0	0	0	0
. Titulaires détachés sur contrat auprès de l'organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme)	0	0	3	300 000	3	300 000
* Contractuels de droit privé	0	0	67	5 050 000	67	5 050 000
δCDI	0	0	66	5 010 000	66	5 010 000
δCDD	0	0	1	40 000	1	40 000
3 - CONTRATS AIDES			0	0	0	0
4 - AUTRES DEPENSES DE PERSONNEL (autres agents rémunérés à l'acte, à la tâche, prestations sociales, allocations diverses, impôts et taxes associés...)						0

* Dépenses de personnel relevant de l'enveloppe de dépenses de personnel du budget de l'organisme (en AE=CP). Le total des dépenses de personnel mentionné dans le tableau ci-dessus doit être égal au montant total des dépenses de personnel figurant dans le tableau des autorisations budgétaires. Par ailleurs, le total des emplois doit être égal au plafond d'autorisation d'emplois voté par l'organe délibérant (figurant ci-dessus pour vote).

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

Pour information : tableau détaillé des emplois rémunérés par l'organisme et décomptant le plafond des autorisations d'emplois de l'organisme mais en fonction dans une autre entité

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

	EMPLOIS EN FONCTION DANS UNE AUTRE ENTITE, REMUNERES PAR L'ORGANISME ET DECOMPTEES DANS SON PLAFOND D'AUTORISATION D'EMPLOIS	
	ETPT **	Dépenses de personnel **
EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME (5 + 6)	0	0
5 - EMPLOIS REMBOURSES A L'ORGANISME	0	0
6 - EMPLOIS NON REMBOURSES A L'ORGANISME	0	0

** Nombre d'emplois en ETPT décomptés dans le plafond d'autorisation d'emplois de l'organisme soumis au vote de l'organe délibérant et dépenses afférentes relevant de l'enveloppe de personnel du budget de l'organisme.

Pour information : tableau détaillé des emplois rémunérés par d'autres personnes morales et ne décomptant pas dans le plafond des autorisations d'emplois de l'organisme

(Mise à disposition entrantes)

	EMPLOIS EN FONCTION DANS L'ORGANISME NON REMUNERES PAR LUI ET NON DECOMPTEES DANS SON PLAFOND D'AUTORISATION D'EMPLOIS	
	ETPT ***	Dépenses de fonctionnement ***
EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES PERSONNES MORALES (7 + 8)	0	0
7 - EMPLOIS REMBOURSES PAR L'ORGANISME	0	0
8 - EMPLOIS NON REMBOURSES PAR L'ORGANISME	0	0

*** Nombre d'emplois en ETPT non décomptés dans le plafond d'autorisation d'emplois de l'organisme soumis au vote de l'organe délibérant et dépenses afférentes relevant de l'enveloppe de fonctionnement du budget de l'organisme.

TABLEAU 2
Autorisations budgétaires Budget Initial 2024

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES						
	Budget Initial 2023 (voté le 24/11/2022)		Prévision exécution 2023		Budget Initial 2024	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Personnel	5 300 000	5 300 000	4 700 000	4 700 000	5 350 000	5 350 000
<i>dont contributions employeur au CAS Pension</i>	80 000	80 000	63 000	63 000	30 000	30 000
Fonctionnement	74 380 000	74 380 000	47 518 000	46 628 000	77 224 050	77 224 050
<i>dont intervention foncière :</i>	72 000 000	72 000 000	46 018 000	45 328 000	75 000 000	75 000 000
<i>* dont acquisitions et frais accessoires (601111 & 601112)</i>	52 900 000	52 900 000	40 000 000	40 000 000	61 900 000	61 900 000
<i>* dont frais d'études (compte 601113)</i>	1 000 000	1 000 000	553 000	553 000	1 000 000	1 000 000
<i>* dont études non stockées (compte 617)</i>	100 000	100 000	165 000	75 000	100 000	100 000
<i>* dont travaux-portage (compte 601114)</i>	10 000 000	10 000 000	4 000 000	3 400 000	10 000 000	10 000 000
<i>* dont impôts (compte 6011151)</i>	2 000 000	2 000 000	1 300 000	1 300 000	2 000 000	2 000 000
<i>* dont minoration foncière</i>	6 000 000	6 000 000	-	-	-	-
<i>dont fonction support</i>	2 350 000	2 350 000	1 500 000	1 300 000	2 194 050	2 194 050
<i>dont frais financiers</i>	30 000	30 000	-	-	30 000	30 000
Investissement	600 000	600 000	100 000	100 000	630 000	630 000
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	80 280 000	80 280 000	52 318 000	51 428 000	83 204 050	83 204 050
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)				6 927 054		

RECETTES			
Budget Initial 2024	Prévision exécution 2023	Budget Initial 2023 (voté le 24/11/2022)	
73 425 412	56 097 634	69 950 412	Recettes globalisées
			Subvention pour charges de service public
			Subvention pour charges d'investissement
10 700 192	10 700 192	10 700 192	Autres financements de l'Etat
21 150 220	21 325 180	21 150 220	Fiscalité affectée (TSE)
3 000 000	3 692 262	3 000 000	Autres financements publics (SRU)
38 575 000	20 380 000	35 100 000	Recettes propres
37 895 000	19 500 000	34 500 000	<i>Dont Cessions</i>
600 000	800 000	500 000	<i>Dont Loyers</i>
80 000	80 000	100 000	<i>Autres recettes</i>
2 105 000	2 257 420	1 500 000	Recettes fléchées*
			Subvention pour charges d'investissement fléchée
1 835 000	2 079 620		Autres financements de l'Etat fléchés
135 000	111 160		Autres financements publics fléchés
135 000	66 640	1 500 000	Recettes propres fléchées
75 530 412	58 355 054	71 450 412	TOTAL DES RECETTES (C)
7 673 638		8 829 588	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)

(*) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

TABLEAU 3
Dépenses par destination - Recettes par origine Budget Initial 2024

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination (obligatoire)

Les axes de destination, décidés en commun accord avec les tutelles, sont propres à l'organisme.

Budget	DEPENSES									
	Personnel		Fonctionnement		Intervention (le cas échéant)		Investissement		Total	
	AE = CP		AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE (A)	CP (B)
1.0 FONCTIONS SUPPORT	5 350 000	5 350 000	2 224 050	2 224 050			630 000	630 000	8 204 050	8 204 050
2.0 LOGEMENT			48 750 000	48 750 000					48 750 000	48 750 000
3.0 DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES			18 750 000	18 750 000					18 750 000	18 750 000
4.0 PROTECTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS			3 000 000	3 000 000					3 000 000	3 000 000
5.0 PRÉSERVATION ESPACES NATURELS ET AGRICOLES			1 500 000	1 500 000					1 500 000	1 500 000
6.0 AUTRES INTERVENTIONS			3 000 000	3 000 000					3 000 000	3 000 000
TOTAL	5 350 000	5 350 000	77 224 050	77 224 050	-	-	630 000	630 000	83 204 050	83 204 050

SOLDE BUDGETAIRE (excédent) D1 = C - B -

Tableau des recettes par origine (facultatif)

Les axes d'origine, décidés en commun accord avec les tutelles, sont propres à l'organisme.

Budget	RECETTES										
	Recettes globalisées						Recettes fléchées				Total (C)
	Subvention pour charges de service public	Subvention pour charges d'investissement	Autres financements de l'Etat (Dotation budgétaire de l'ETAT)	Fiscalité affectée (TSE)	Autres financements publics (SRU)	Recettes propres	Subvention pour charges d'investissement fléchée	Autres financement de l'Etat fléchés	Autres financements publics fléchés	Recettes propres fléchées	
1.0 FONCTIONS SUPPORT											-
2.0 TSE			10 700 192	21 150 220							31 850 412
3.0 COLLECTIVITÉS					3 000 000						3 000 000
4.0 PORTAGE FONCIER						38 575 000		1 835 000	135 000	135 000	40 680 000
5.0 PPRT											-
TOTAL	-	-	10 700 192	21 150 220	3 000 000	38 575 000	-	1 835 000	135 000	135 000	75 530 412

SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C 7 673 638

Organismes soumis à la comptabilité budgétaire

TABLEAU 4
Equilibre financier Budget Initial 2024

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BESOINS	Budget Initial 2023 (voté le 24/11/2022)	Prévision exécution 2023	Budget Initial 2024	Budget Initial 2024	Prévision exécution 2023	Budget Initial 2023 (voté le 24/11/2022)	FINANCEMENTS
Solde budgétaire (déficit) (D2)*	8 829 588	-	7 673 638	-	6 927 054	-	Solde budgétaire (excédent) (D1)*
<i>dont Budget Principal</i>	<i>8 829 588</i>	<i>-</i>	<i>7 673 638</i>	<i>-</i>	<i>6 927 054</i>	<i>-</i>	<i>dont Budget Principal</i>
<i>dont Budget Annexe</i>							<i>dont Budget Annexe</i>
Remboursements d'emprunts (capital) ; Nouveaux prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b1)	2 000 000	3 100 000	2 000 000	2 000 000	100 000	2 000 000	Nouveaux emprunts (capital) ; Remboursements de prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b2)
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)**				-			Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)**
Autres décaissements non budgétaires (e1)							Autres encaissements non budgétaires (e2)
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)	10 829 588	3 100 000	9 673 638	2 000 000	7 027 054	2 000 000	Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=D1+(b2)+(c2)+(e2)
ABONDEMENT de la trésorerie (I)= (2) - (1)	-	3 927 054	-	7 673 638	-	8 829 588	PRELEVEMENT de la trésorerie (II)=(1) - (2)
<i>dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)***</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)***</i>
<i>dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)</i>	<i>-</i>	<i>3 927 054</i>	<i>-</i>	<i>7 673 638</i>	<i>-</i>	<i>8 829 588</i>	<i>dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)</i>
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	10 829 588	7 027 054	9 673 638	9 673 638	7 027 054	10 829 588	TOTAL DES FINANCEMENTS (2) + (II)

(*) Montant issu du tableau "Autorisations budgétaires"

(**) Montants issus du tableau "Opérations pour compte de tiers"

(***) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

Organismes soumis à la comptabilité budgétaire

TABLEAU 6
Situation patrimoniale Budget Initial 2024

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat prévisionnel

CHARGES	Budget Initial 2023 (voté le 24/11/2022)	Prévision exécution 2023	Budget Initial 2024	PRODUITS	Budget Initial 2024	Prévision exécution 2023	Budget Initial 2023 (voté le 24/11/2022)
Personnel	5 021 000	4 486 000	5 116 000	Autres subventions / financements de l'Etat	10 700 192	10 700 192	10 700 192
dont charges de pensions civiles **	80 000	63 000	30 000	Fiscalité affectée (TSE)	21 150 220	21 325 180	21 150 220
Fonctionnement autre que les charges de personnel	45 079 000	21 249 000	40 753 050	Autres subventions			
dont intervention foncière	65 500 000	44 528 000	74 400 000	Autres produits	43 080 000	25 829 682	45 100 000
dont fonction support	2 629 000	1 514 000	2 428 050	dont cessions (hors loyers)	37 895 000	19 500 000	34 600 000
dont intérêts d'emprunts	30 000	-	30 000	dont produits (SRU)	3 000 000	3 692 262	3 000 000
dont amortissements & provisions	320 000	160 000	300 000	dont reprise sur provisions		300 000	-
dont minorations	6 000 000	-	-	dont reprise sur provisions (78)			6 000 000
dont variation de stock	-29 400 000	-24 953 000	-36 405 000	dont autres recettes	2 185 000	2 337 420	1 500 000
TOTAL DES CHARGES (1)	50 100 000	25 735 000	45 869 050	TOTAL DES PRODUITS (2)	74 930 412	57 855 054	76 950 412
Résultat : bénéfice (3) = (2) - (1)	26 850 412	32 120 054	29 061 362	Résultat : perte (4) = (1) - (2)	-	-	-
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	76 950 412	57 855 054	74 930 412	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	74 930 412	57 855 054	76 950 412

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

	Budget Initial 2023 (voté le 24/11/2022)	Prévision exécution 2023	Budget Initial 2024
Résultat de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	26 850 412	32 120 054	29 061 362
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	320 000	160 000	300 000
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	6 000 000	300 000	-
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés			
- produits de cession d'éléments d'actifs			
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs			
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	21 170 412	31 980 054	29 361 362

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

EMPLOIS	Budget Initial 2023 (voté le 24/11/2022)	Prévision exécution 2023	Budget Initial 2024	RESSOURCES	Budget Initial 2024	Prévision exécution 2023	Budget Initial 2023 (voté le 24/11/2022)
Insuffisance d'autofinancement	-	-	-	Capacité d'autofinancement	29 361 362	31 980 054	21 170 412
Investissements	600 000	100 000	630 000	Financement de l'actif par l'État			
Remboursement des dettes financières	2 000 000	3 100 000	2 000 000	Financement de l'actif par des tiers autres que l'État			
				Autres ressources			
TOTAL DES EMPLOIS (5)	2 600 000	3 200 000	2 630 000	Augmentation des dettes financières	2 000 000	100 000	2 000 000
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	20 570 412	28 880 054	28 731 362	TOTAL DES RESSOURCES (6)	31 361 362	32 080 054	23 170 412
				Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	-	-	-

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

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

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

	Compte Financier 2022	Prévision exécution 2023	Budget Initial 2024
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	23 692 522	28 880 054	28 731 362
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)	3 568 664	24 953 000	36 405 000
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	20 123 858	3 927 054	7 673 638
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	216 717 910	245 597 964	274 329 326
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	166 927 116	191 880 116	228 285 116
Niveau final de la TRESORERIE	49 790 793	53 717 847	46 044 209

* Montant issu du tableau "Equilibre financier"

TABLEAU 7
Plan de trésorerie Budget Initial 2024

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	TOTAL Variation de trésorerie annuelle
(1) SOLDE INITIAL (début de mois)	53 717 847	50 778 882	46 373 370	47 081 347	46 496 578	58 513 461	54 848 488	48 144 441	46 984 394	44 610 093	41 206 778	39 077 605	- 14 640 242
ENCAISSEMENTS													
Recettes budgétaires globalisées	2 352 917	2 886 650	4 821 180	3 219 983	16 588 837	5 888 645	2 152 518	5 354 913	5 354 913	4 287 448	3 219 983	17 297 424	73 425 412
Subvention pour charges de service public													-
Subvention pour charges d'investissement													-
Autres financements de l'État					10 700 192								10 700 192
Fiscalité affectée (TSE)	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	21 150 220
Autres financements publics (SRU)			333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	3 000 000
Recettes propres													-
Ventes	533 732	1 067 465	2 668 662	1 067 465	3 736 127	3 736 127		3 202 394	3 202 394	2 134 930	1 067 465	15 478 239	37 895 000
Loyers	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	600 000
Autres	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	80 000
Recettes budgétaires fléchées			458 750			458 750			728 750			458 750	2 105 000
Subvention pour charges d'investissement fléchée													-
Autres financements de l'État fléchés			458 750			458 750			458 750			458 750	1 835 000
Autres financements publics fléchés									135 000				135 000
Recettes propres fléchées									135 000				135 000
Opérations non budgétaires													
Emprunts : encaissements en capital													-
Prêts : encaissement en capital													-
Dépôts et cautionnements													-
Opérations au nom et pour le compte de tiers :													-
TVA encaissée													-
Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements													-
Autres opérations au nom et pour le compte de tiers													-
Autres encaissements d'opérations non budgétaires													-
A. TOTAL	2 352 917	2 886 650	5 279 930	3 219 983	16 588 837	6 347 395	2 152 518	5 354 913	6 083 663	4 287 448	3 219 983	17 756 174	75 530 412
DECAISSEMENTS													
Dépenses liées à des recettes globalisées	5 291 883	6 765 911	4 571 954	3 804 752	4 045 704	10 012 368	8 856 565	5 988 709	8 457 964	7 690 762	4 822 906	10 789 571	81 099 050
Personnel	445 833	445 833	445 833	445 833	445 833	445 833	445 833	445 833	445 833	445 833	445 833	445 833	5 350 000
Fonctionnement													-
Intervention foncière	4 663 212	6 079 968	3 886 010	3 108 808	3 359 760	9 326 425	8 160 622	5 302 766	7 772 021	6 994 819	4 136 962	10 103 627	72 895 000
Fonction support	182 838	182 838	182 838	182 838	182 838	182 838	182 838	182 838	182 838	182 838	182 838	182 838	2 194 050
Frais financiers				10 000			10 000			10 000			30 000
Intervention													-
Investissement		57 273	57 273	57 273	57 273	57 273	57 273	57 273	57 273	57 273	57 273	57 273	630 000
Dépenses liées à des recettes fléchées		526 250			526 250			526 250			526 250		2 105 000
Personnel													-
Fonctionnement		526 250			526 250			526 250			526 250		2 105 000
Intervention													-
Investissement													-
Opérations non budgétaires													
Emprunts : remboursements en capital													-
Prêts : décaissements en capital													-
Dépôts et cautionnements													-
Opérations au nom et pour le compte de tiers :													-
TVA décaissée													-
Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements													-
Autres opérations au nom et pour le compte de tiers													-
Autres décaissements d'opérations non budgétaires													-
B. TOTAL	5 291 883	7 292 161	4 571 954	3 804 752	4 571 954	10 012 368	8 856 565	6 514 959	8 457 964	7 690 762	5 349 156	10 789 571	83 204 050
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	- 2 938 966	- 4 405 511	707 976	- 584 769	12 016 883	- 3 664 973	- 6 704 047	- 1 160 046	- 2 374 302	- 3 403 314	- 2 129 173	6 966 604	- 7 673 638
SOLDE CUMULE (1) + (2)	50 778 882	46 373 370	47 081 347	46 496 578	58 513 461	54 848 488	48 144 441	46 984 394	44 610 093	41 206 778	39 077 605	46 044 209	

Variation de trésorerie correspondant à celle du tableau d'équilibre financier (I) ou (II)

Organismes soumis à la comptabilité budgétaire

TABLEAU 8
Opérations liées aux recettes fléchées Budget Initial 2024

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	Antérieures à N non dénouées	N	N+1	N+2	N+3 et suivantes	TOTAL
Position de financement des opérations fléchées en début d'exercice (a)	-	-	-	-	-	-
Recettes fléchées (b)	-	2 105 000	-	-	-	2 105 000
Subvention pour charges d'investissement (SCI) fléchée						-
Autres financements de l'État fléchés		1 835 000				1 835 000
Autres financements publics fléchés		135 000				135 000
Recettes propres fléchées		135 000				135 000
Dépenses sur recettes fléchées CP (c)	-	2 105 000	-	-	-	2 105 000
Personnel						-
AE=CP						-
Fonctionnement						-
AE		2 105 000				2 105 000
CP		2 105 000				2 105 000
Intervention						-
AE						-
CP						-
Investissement						-
AE						-
CP						-
Solde budgétaire de l'exercice résultant des opérations fléchées (b) - (c)	-	-	-	-	-	-

Solde budgétaire N repris au tableau "Équilibre financier" en (a)

Au cas où l'organisme utilise ce tableau pour un suivi individuel par opération, cette seconde partie permet de vérifier l'équilibre final de chaque opération.

Autofinancement des opérations fléchées (d)						-
Opérations de trésorerie (décaissements) financées par recettes fléchées (e)						-
Position de financement des opérations fléchées en fin d'exercice (a) + (b) - (c) + (d) - (e)	-	-	-	-	-	-

Organismes soumis à la comptabilité budgétaire

TABLEAU 10
Synthèse budgétaire et comptable Budget Initial 2024

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

		BI n		
Niveaux initiaux	1	Niveau initial de restes à payer nets des retraits d'engagements juridiques sur exercices antérieurs à N		
	2	Niveau initial du fonds de roulement	245 597 964	
	3	Niveau initial du besoin en fonds de roulement	191 880 116	
	4	Niveau initial de la trésorerie	53 717 847	
	4.a	dont niveau initial de la trésorerie fléchée		
4.b	dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	53 717 847		
Flux de l'année	5	Autorisations d'engagement	83 204 050	
	6	Résultat patrimonial	29 061 362	
	7	Capacité d'autofinancement (CAF)	29 361 362	
	8	Variation du fonds de roulement	28 731 362	
	9	Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire	-	
	10	Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF		SENS
		Variation des stocks	+ / -	36 405 000
		Charges sur créances irrécouvrables	-	
		Produits divers de gestion courante	+	
	11	Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie		SENS
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs		+ / -
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours		+ / -
		Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs		+ / -
		Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours		+ / -
	12	Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11	- 7 673 638	
	13	Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	-	
14	Variation de la trésorerie = 12 - 13	- 7 673 638		
14.a	dont variation de la trésorerie fléchée	-		
14.b	dont variation de la trésorerie non fléchée	- 7 673 638		
15	Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	36 405 000		
16	Variation des restes à payer	-		
Niveaux finaux	17	Niveau final de restes à payer	-	
	18	Niveau final du fonds de roulement	274 329 326	
	19	Niveau final du besoin en fonds de roulement	228 285 116	
	20	Niveau final de la trésorerie	46 044 209	
	20.a	dont niveau final de la trésorerie fléchée	-	
20.b	dont niveau final de la trésorerie non fléchée	46 044 209		

 Comptabilité budgétaire
 Comptabilité générale

Organismes soumis à la comptabilité budgétaire

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

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 037

Fixation d'un seuil de non-émission des ordres de recouvrer pour l'apurement des opérations de portage foncier (hors gestion locative)

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),

Vu l'article 192 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique dans sa version en vigueur,

Vu le décret n°2023-144 du 1^{er} mars 2023 relatif au seuil d'émission des ordres de recouvrer, pris par application de l'article 192 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 modifié relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- Fixe, pour les recettes liées à l'apurement des opérations de portage foncier (*hors gestion locative*), le seuil de non-émission des ordres de recouvrer à 500 euros HT, dès lors que le compte de gestion à la clôture de l'opération présente un solde inférieur ou égal au seuil précité.

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration, le 23.11.2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Fixation d'un seuil de non-émission des ordres de recouvrer pour les recettes liées à l'apurement des opérations de portage foncier (*hors gestion locative*)

L'EPF de Nouvelle Aquitaine a mis en place un cadre conventionnel évolutif et adaptable aux projets des territoires. En effet, afin de réaliser un accompagnement ciblé de ces derniers, l'établissement propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets :

- Conventions d'études
- Conventions de veille
- Conventions de réalisation

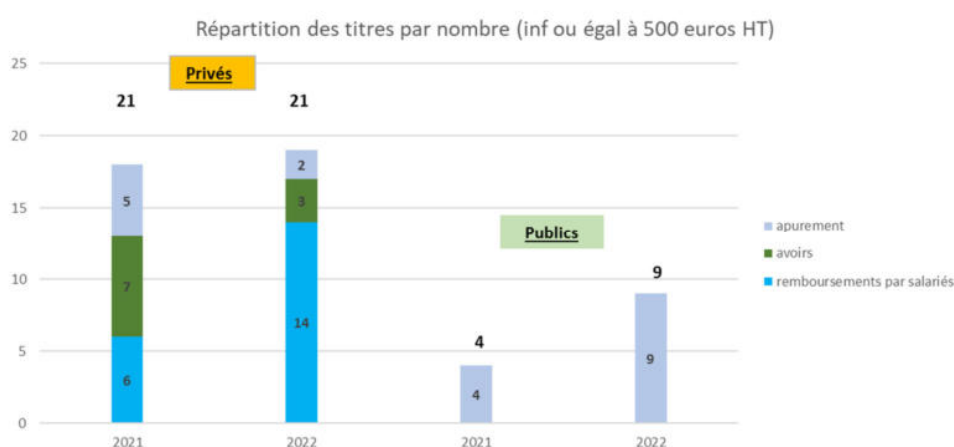
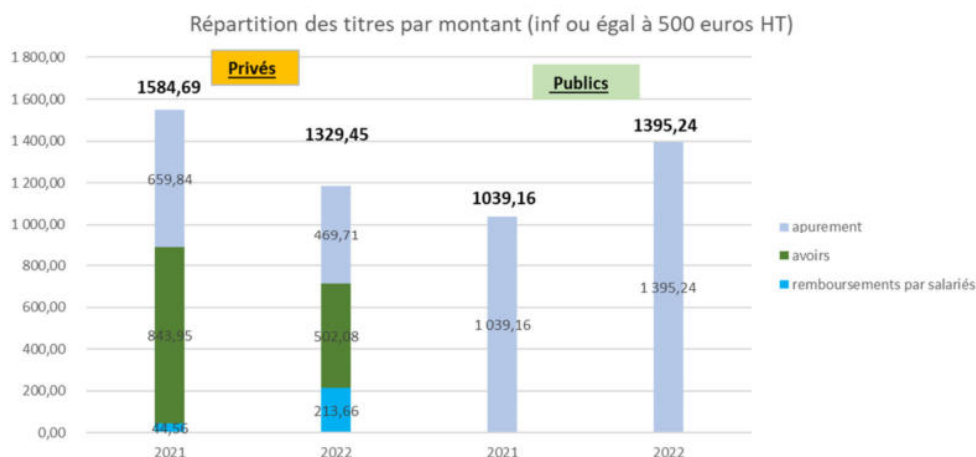
L'analyse des projets permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation. Des conventions spécifiques peuvent être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

La collectivité s'engage à racheter le foncier ou les fonciers identifiés dans la convention et porté(s) par l'EPF de Nouvelle Aquitaine. Cette garantie de rachat doit être lisible dans la comptabilité de la collectivité signataire de la convention. En effet, selon le Code général des Collectivités Territoriales (CGCT), la collectivité garante doit inscrire dans sa comptabilité hors bilan les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du plan comptable général. Le prix de revient est calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'établissement et n'intègre pas de frais de structure.

Ainsi la collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes. L'établissement procède à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives. Il résulte que le solde du compte de gestion de l'EPF de Nouvelle Aquitaine doit être nul à la clôture de l'opération. Enfin, très souvent la collectivité est sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'établissement est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chaque année, l'établissement procède à une revue des opérations à clôturer en refacturant les dépenses résiduelles, assez fréquemment pour des sommes dérisoires, aux collectivités concernées.

Une analyse rétrospective et quantitative plus large des titres de recette émis par l'établissement d'un montant inférieur à 500 € HT ; tant pour la sphère privée que publique ; sur ces deux précédents exercices dénote du faible impact financier.



Dans ce cadre et pour répondre à un double objectif consistant à :

- Tenir compte du coût de gestion administrative de la constatation d'une créance au regard de l'enjeu financier qu'elle représente ;
- Réduire les dépenses de facturation en recentrant les actes de poursuites sur les créances à enjeux dans un souci d'efficacité du recouvrement, en cohérence avec les principes du nouveau régime de responsabilité des gestionnaires publics ;

Ainsi dans un souci d'efficacité de rationalisation des moyens, il est proposé de fixer, pour les recettes liées à l'apurement des opérations de portage foncier (hors gestion locative), un seuil de non-émission des ordres de recouvrer à 500 euros HT, dès lors que le compte de gestion à la clôture de l'opération présente un solde inférieur ou égal au seuil précité.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 038

Cartographie des risques et plan d'actions associé pour l'année 2024

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 (GBCP),

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- VALIDE la cartographie des risques ci-annexée,
- VALIDE le plan d'actions présenté sous forme de fiches, et les actions à mener en 2024 ci-annexé.
- AUTORISE Monsieur le directeur général à réaliser toutes les actions qu'il juge utile pour la bonne application de cette cartographie des risques et de son plan d'actions.

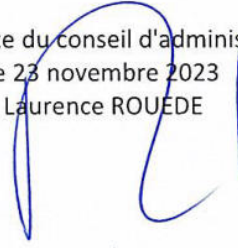
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

FABRIZIO MOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Cartographie des risques et son plan d'actions associé

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

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

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

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

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

Il est proposé que la cartographie se présente sous forme de fiches d'action permettant d'avoir un état des lieux mais aussi une programmation des actions à réaliser.

La cartographie comporte 3 familles :

- Risque managérial
- Risque réglementaire
- Risque technique et opérationnel

Et les fiches sont numérotées.

Les principaux risques sont liés :

- Aux difficultés de bénéficier des prévisions foncières précises et au contexte actuel d'un secteur de l'immobilier en crise,
- Aux potentiels conflits d'intérêt pour les administrateurs et les collaborateurs,
- A la mauvaise connaissance des projets et défauts de conseil aux collectivités,
- A la connaissance approximative des biens acquis par l'EPFNA et à leur suivi,
- Aux dysfonctionnements dans le fonctionnement et l'organisation actuels, turn over, à la qualité du management intermédiaire mise en perspective avec la réforme de la responsabilité financière

- ordonnateur/comptable,
- A la non-conformité ou respect de la GBCP (gestion budgétaire et comptable publique),
- A la non-conformité fiscale,
- Au non-respect de la norme RGPD (règlement général sur la protection des données).

Le plan d'actions pour l'année 2024 poursuit la mise à jour continue des process, procédures, permettant de travailler en mode projet.

Lors de l'année 2024 un renforcement des audits de la contrôleur de gestion est attendu.

Un bilan des actions réalisées en 2023 sera présenté au prochain conseil d'administration en mars 2024.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES ET PLAN D' ACTIONS 2024

N° fiche	Famille de risque	Risque	Probabilité d'occurrence	Impact	Responsables du suivi	Service ou salarié chargé du suivi	Risques Nov 2023
MA-1	Managérial	Trajectoire financière de l'établissement	4	4	Directeur général/DGA foncier	DGA foncier/Directeurs territoriaux/Agent comptable	Majeur
MA-2	Managérial	Conflit d'intérêts	3	3	DGA foncier	Directeurs Territoriaux Chargé de mission Instances	Fort
MA-3	Managérial	Risques managériaux	3	3	DG/DRH	Tous managers intermédiaires	Fort
RE-1	Règlementaire	Respect de la GBCP (Gestion Budgétaire et Comptable Publique)	4	1	DGA ressources Agent comptable	Service finances Agence comptable	Moyen
RE-2	Règlementaire	Conformité fiscale	2	3	DGA ressources	Service finances Agence comptable	Moyen
RE-3	Règlementaire	Maitrise des risques / Contrôle interne financier	3	3	DGA ressources/Agent comptable	Référent CIF/ contrôleur de gestion	Fort
TO-1	Technique et opérationnel	Défaut de conseil aux collectivités	4	4	DGA foncier	Directeurs Territoriaux	Majeur
TO-2	Technique et opérationnel	Risque sur les biens acquis	3	3	DGA foncier	Directeurs Territoriaux	Fort
TO-3	Technique et opérationnel	Respect de la norme RGPD	2	2	Directeur général	Référent RGPD	Moyen

Regroupement des risques par famille :

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

Qualification :

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

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

Légende :

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

Cotation du risque :

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

Famille de risque : Managérial

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

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

Probabilité d'occurrence	4
Impact	4

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

Evolution des risques	Nov 2021	Nov 2022	Nov 2023
	Majeur	Majeur	Majeur

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Prévisions d'acquisitions et cessions erronées,
Soutenabilité,
Surendettement
Demande de l'Etat de porter du foncier sans collectivité garante.
Secteur de l'immobilier en difficulté

ACTIONS CORRECTIVES :

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

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Amélioration du taux d'exécution avec une meilleure quantification des prévisions foncières (acquisitions/cessions), avec utilisation en mode projet du logiciel métier Gesprojet, Dialogue de gestion avec la direction générale, Collaboration étroite avec l'agent comptable, Mettre en place sur les opérations très spécifiques des garanties particulières, Suivi des minorations accordées et subventions perçues.
Actions à poursuivre en 2024
Implication des directeurs territoriaux dans le suivi et l'anticipation des besoins de leur territoire, Contrôle continu par les directeurs de l'utilisation du logiciel métier Gesprojet par les équipes, Limiter les avenants pour une meilleure rotation du stock, Via le comité d'engagement, contrôle renforcé et périodique de la concordance entre enveloppes budgétaires et l'exécution, Une attention devra être portée sur la perspective annoncée de passage en contrôle économique et financier au lieu du contrôle budgétaire, La centralisation au sein du service comptable et financier des missions budgétaires et comptables relatives à l'activité foncière par la création de 2 postes dédiés d'assistantes comptables métier.
Actions nouvelles en 2024
Réflexions et mise en œuvre de process innovants afin d'aider à la sortie de projets, ex modification des règles d'attribution du fonds SRU dans le contexte actuel de crise de production de logements neufs.

Famille de risque : Managérial

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

Risque : **CONFLITS D'INTERETS**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	DGA foncier
Service ou salarié chargé du suivi	Directeurs Territoriaux/chargée mission instances

Evolution des risques	Nov 2021	Nov 2022	Nov 2023
	Fort	Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Conflits d'intérêt pour les salariés,
Conflit d'intérêt pour les administrateurs.

ACTIONS CORRECTIVES :

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

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Mise à jour régulière du règlement intérieur institutionnel (RII), Note d'information pour les administrateurs sur le conflit d'intérêt après chaque renouvellement du Conseil d'Administration, Production par chaque administrateur d'une déclaration personnelle d'intérêts après désignation, Suivi et application de la charte de déontologie en vigueur, Passage en comité achats et application de la note sur la commande publique.
Actions à poursuivre en 2024
Formation des salariés à ce risque, Définition plus précise des risques de conflits d'intérêt par poste, Suivi des déclarations d'intérêt des salariés.
Actions nouvelles en 2024
Recours à la plateforme des marchés publics pour la consultation d'opérateurs.

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :

MA-3

Risque : **RISQUES MANAGERIAUX (encadrement intermédiaire)**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	DG/DRH
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les managers intermédiaires

Evolution des risques

Nov 2023

Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Dysfonctionnements dans le fonctionnement et l'organisation actuels, turn over,
Management de proximité peu efficace, manque de clarté dans les directives,
Difficulté à partager la vision de la direction générale,
Difficulté d'alignement avec la direction générale,
Manque d'expertise transversale par les managers intermédiaires,
Difficulté d'actualiser, d'harmoniser et d'appliquer les procédures internes,
Mauvaise coordination entre les services,
Manque de considération et de valorisation des équipes,
Manque d'arbitrage et de priorisation des actions,
Surcharge de travail liée à un manque d'anticipation / planification,
La direction générale est parfois mobilisée sur des sujets qui sont de la responsabilité des managers de proximité ex management opérationnel.

ACTIONS CORRECTIVES :

Sensibilisation aux risques psycho-sociaux,
Evaluation des facteurs de risques en lien avec notre document unique d'évaluation des risques psycho-sociaux,
Proposition de formation aux managers intermédiaires,
Accompagnement collectif et individuel par la direction des ressources humaines,
Renforcement de la communication directe par la direction générale auprès de l'ensemble des collaborateurs,
Constitution d'un véritable collectif des managers pour échanger et partager les expériences.

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions 2024

Mobilisation de la direction ressources humaines sur les risques psycho-sociaux et les alertes,
Collaboration avec le psychologue et le médecin de la médecine du travail pour évaluation des risques,
Poursuite du travail sur les entretiens annuels d'évaluation et professionnels, formation des managers intermédiaires,
Finalisation du travail sur les valeurs de l'établissement avec la rédaction d'une charte,
Evaluation et si nécessaire refonte des comités existants.

Famille de risque : Règlementaire

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

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

Probabilité d'occurrence	4	Responsable du risque	DGA ressources Agent comptable
Impact	1	Service ou salarié chargé du suivi	Service finances Agence comptable

Evolution des risques	Nov 2021	Nov 2022	Nov 2023
	Moyen	Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

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

ACTIONS CORRECTIVES :

Veille réglementaire GBCP (Site internet Budget plus), Contrôle par sondage des écritures comptables.
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Habilitations informatiques à contrôler et à réactualiser, Formation et information comptable à l'ensemble des intervenants EPFNA, Dématérialisation à continuer, Elaboration de procédures, Note de clôture.
Actions à poursuivre en 2024
Procédure sur la chaine de la dépense, Réflexion sur un éventuel budget rectificatif, Vérification de l'interaction avec le logiciel métier. Poursuite de la mise à jour de la décision " chaine de la dépense" Mise en œuvre Norme 24, Mise en œuvre d'Infinoé, Passage en contrôle économique et financier au lieu du contrôle budgétaire.
Actions nouvelles en 2024
Mise en œuvre d'auto-contrôle par le service

Famille de risque : Règlementaire

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

Risque : **Conformité fiscale**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	DGA ressources
Service ou salarié chargé du suivi	Service Finances

Evolution des risques	Nov 2021	Nov 2022	Nov 2023
	Faible	Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

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

ACTIONS CORRECTIVES :

Maintenir une veille réglementaire,
Echanges avec les autres EPF sur les pratiques fiscales,
Interroger des cabinets extérieurs pour l'interprétation si nécessaire des textes,
Appui auprès de la DRFIP.

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Formation sur les bases fiscales en matière de TVA foncière, Mise en place du notaire unique, Mise à jour de la base documentaire sur la fiscalité / Créer un répertoire sous le serveur en commun pour toute la documentation fiscale, Base documentaire interne sur les avis/analyses données par les juristes fiscaux, Avoir recours aux rescrits si nécessaire, Recours au réseau inter-EPF / réunions DAF.
Actions à poursuivre en 2024
Suivi des demandes et actions liées au retour du commissaire aux comptes, Mise en place d'un suivi des exonérations de plus-value sur cession de logements sociaux, Poursuite de l'automatisation du traitement annuel pour le paiement des taxes foncières.
Actions nouvelles en 2024

Famille de risque : Réglementaire

N° de fiche :

RE-3

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

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

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

Evolution des risques	Nov 2021	Nov 2022	Nov 2023
	Fort	Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Le non respect du décret GBCP.

ACTIONS CORRECTIVES :

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

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Comité contrôle de gestion et pilotage,
Groupe de travail piloté par le référent CIF,
Sensibilisation de tous les salariés à la maîtrise des risques,
Mise en œuvre de la phase d'évaluation des dispositifs existants.

Actions à poursuivre en 2024

Réalisations d'audits dans l'année,
Mise en œuvre d'un processus de traçabilité (contrôle interne et contrôle de gestion),
Carte des processus sous responsabilité de la contrôlease de gestion et agent comptable,
Organigramme fonctionnel nominatif (OFN), sous responsabilité de la contrôlease de gestion et agent comptable,
Création d'un centre de documentation, sous responsabilité de la contrôlease de gestion et agent comptable,
Plan d'actions et mise en œuvre d'actions suite aux remarques du commissaire aux comptes,
Renforcement de la responsabilité managériale dans le cadre de la réforme ordonnateur/comptable par la mise en œuvre de contrôle interne à chaque service par le manageur.
Formation renforcée de la contrôlease de gestion

Actions nouvelles en 2024

Etablissement d'un plan d'actions et de suivi des audits réalisés et à réaliser

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :

TO-1

Risque : **Défaut de conseil aux collectivités**

Probabilité d'occurrence	4
Impact	4

Responsable du risque	DGA foncier
Service ou salarié chargé du suivi	Directeurs territoriaux

Evolution des risques

Nov 2021	Nov 2022	Nov 2023
Fort	Majeur	Majeur

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Rotation du stock insuffisante,
Projet non approprié,
Objet de la préemption pas assez cerné, recours possible,
Faire courir un risque financier aux collectivités en soutenant des projets disproportionnés,
Affecter anormalement le plan de charge de l'EPFNA,
Insolvabilité ou difficulté de paiement lors des cessions.

ACTIONS CORRECTIVES :

Information annuelle des collectivités (COPI / RDV),
Production systématique de documents harmonisés récapitulants les engagements de la collectivité (CRAC),
Utilisation du logiciel métier facilitant le suivi du stock, les acquisitions, les cessions,
Possibilité de paiement anticipé échelonné pour minorer les difficultés de paiement lors des cessions,
Etudes préalables avant les acquisitions pour déceler les dossiers sensibles,
Veille réglementaire, anticipation réglementaire.

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) transmis annuellement,
Cadre conventionnel,
Paiement anticipé échelonné,
Démembrement de propriété,
Utilisation du logiciel métier pour connaître la situation financière des collectivités pour proposer des projets et des modalités de paiement adaptés à leurs ressources.

Actions à poursuivre en 2024

Pilotage régulier,
Mise en place d'un processus cession.

Actions nouvelles en 2024

Mise en place du comité d'engagement études travaux et financement
Réflexion pour la mise en place d'un comité interne analysant les projets des collectivités en lien avec le développement conventionnel,

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :

TO-2

Risque : **Risque sur les biens acquis**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	DGA foncier
Service ou salarié chargé du suivi	Directeurs territoriaux

Evolution des risques	Nov 2021	Nov 2022	Nov 2023
	Fort	Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Risques environnementaux,
Risque sur le logement dégradé habité,
Risque d'intrusion et d'accidents pour les biens non occupés, les friches,
Risque pour la santé quand il y a des sites pollués,
Risque concernant la prime d'assurance / Risque de déclaration d'assurance non efficientes.

ACTIONS CORRECTIVES :

Connaissance approfondie des biens préalablement à l'acquisition,
Rédaction et mise en œuvre de procédures de sécurité,
Sécuriser les sites de l'EPFNA et réfléchir aux choix des modes de gestion adaptés notamment aux risques environnementaux,
Limiter les situations d'occupation à risque,
Avoir une réflexion approfondie avant toute déclaration d'assurance.

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Visite technique des sites et bâtiments de l'EPFNA avant acquisition,
Vérification périodique des bâtis avec l'aide des équipes foncières,
Suivre de très près les déclarations d'assurance et le marché " assurance".

Actions à poursuivre en 2024

Les missions patrimoine sont intégrées dans les directions foncières,
Amélioration et formalisation des process " patrimoine",
Implication et responsabilisation des directions foncières dans le suivi et la gestion des bâtis acquis,
Implication du notaire unique dans les process de sécurisation.

Actions nouvelles en 2024

Réflexions autour du recrutement d'un écologue " maisons"
Renforcement des équipes foncières pour répondre aux besoins d'expertise pointue et dossiers d'envergure de certaines collectivités ex
bordeaux métropole.

Famille de risque : Technique et opérationnel

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

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

Probabilité d'occurrence	2
Impact	2

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

Evolution des risques	Nov 2021	Nov 2022	Nov 2023
	Moyen	Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Non respect du RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données).

ACTIONS CORRECTIVES :

Accompagnement par un prestataire extérieur pour la mise en conformité.

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Mise en œuvre d'un registre des traitements, Elaboration d'un plan d'actions et du plan de mise en œuvre des priorisations des actions.
Actions à poursuivre en 2024
Plan d'actions et plan de mise en œuvre des priorisations des actions, Mise en place des actions définies Poursuite des formations des responsables de services plus particulièrement concernés
Actions nouvelles en 2024
Reprise de la responsabilité de ces missions par le médiateur numérique

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

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 039

Evolution du règlement du personnel (RP) 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- APPROUVE le projet modifié du règlement du personnel (RP) de l'EPFNA, dans sa version présentée le 23 novembre 2023, et annexé à la présente délibération,
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter le nouveau règlement du personnel et tous les documents y afférents après les formalités de dépôt et de publicité conformément à l'article L 2231-6 du code du travail sous réserve du visa favorable du contrôleur général budgétaire.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Evolution du règlement du personnel (RP) de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

La dernière mise à jour du règlement du personnel (RP) de l'établissement datait du 5 décembre 2019, pour une application au 1er janvier 2020. Ce dernier rappelle les modalités de fonctionnement de l'établissement.

Cependant, il est ainsi apparu nécessaire d'y apporter des modifications dans le but de :

- Mettre à jour certaines dispositions réglementaires ;
- Préciser, clarifier certaines dispositions qui pouvaient être mal interprétées ;
- Adapter le règlement en fonction de nos pratiques ;
- Mettre en cohérence le règlement avec le contexte actuel de l'établissement.

Il s'agit d'une décision unilatérale de l'employeur donc le projet de règlement doit faire l'objet de discussions avec les membres du CSE qui doivent être consultés et donner un avis.

Le règlement du personnel en vigueur a été dénoncé par le directeur général de l'établissement par courrier adressé par mail à l'ensemble du personnel le 29 septembre 2023, avec signature individuelle sur une liste d'émargement.

Outre quelques modifications mineures principalement de forme, d'autres modifications ont été apportées comme énoncées ci-dessous :

- L'établissement est soumis aux règles de la commande publique et de la comptabilité publique ainsi qu'au contrôle économique et financier ;
- Le recrutement et la gestion du personnel sont effectués sans discrimination d'aucune sorte conformément à l'article 1132-1 du code du travail et dans le respect des pratiques d'égalité de traitement des hommes et des femmes ainsi que du droit du travail des personnes handicapées et des salariés seniors ;
- Précision de la durée de la rupture de période d'essai pour les CDI & CDD
- Définition des missions et des tâches pour les différents groupes "employés, agents de maîtrise, cadres et cadres supérieurs" ;
- Suppression de la majoration familiale ;
- Actualisation de la grille des salaires ;
- Ajout d'un article concernant la prime d'astreinte (ouvert aux salariés du patrimoine et des travaux) ;
- Ajout de toutes les mentions liées au logiciel métier RH ;
- Réduction de 1 heure par jour de travail au lieu de 30 minutes pour les femmes enceintes ;
- Augmentation de la durée de préavis en cas de démission et de licenciement (sauf faute grave et lourde) pour les classes 1 et 2 : passage à 2 mois au lieu de 1 mois, et ce, quel que soit l'ancienneté du salarié ;
- Actualisation des mentions liées aux protections des données personnelles et droit d'accès.

Ces évolutions sont soumises au visa préalable de Monsieur le contrôleur général économique et financier.

Ce nouveau règlement du personnel remplacera l'ancien et sera transmis à la DREETS (direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités) et au greffe du Conseil des prud'hommes.

Il est proposé au Conseil d'Administration de prendre connaissance des orientations envisagées et d'autoriser le Directeur général à procéder à la mise à jour du règlement du personnel.

En cas d'approbation, le nouveau règlement du personnel rentrera en vigueur à la fin de la procédure réglementaire, soit au plus tard le 1er janvier 2024.



RÈGLEMENT DU PERSONNEL



Entrée en vigueur le 01/01/2024

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
Article 1 – Objet et champ d'application.....	4
Article 2 - Discrétion professionnelle	4
Article 3 - Engagement au nom de l'Établissement	4
Article 4 - Déontologie du personnel et obligation de réserve	4
TITRE 2 - RECRUTEMENT ET CONTRAT DE TRAVAIL	5
Article 5 - Embauche	5
Article 6 – Nature des contrats.....	4
Article 7 - Période d'essai	5
7.1 – Période d’essai des salariés en CDI	5
7.2 – Rupture de la période d’essai des salariés en CDI.....	5
7.3 – Période d’essai des salariés en CDD.....	5
7.4 – Rupture de la période d’essai en CDD.....	5
Article 8 – Fonctionnaires en situation de détachement	7
TITRE 3 - CARRIÈRE ET RÉMUNÉRATION	7
Article 9 - Classification	7
9.1 - Classes et groupes.....	7
9.2 - Grille des salaires.....	9
9.3 - Séniorité.....	9
Article 10 - Rémunération.....	9
10.1 – Prime exceptionnelle individuelle et/ou collective	10
10.2 – Prime d’intéressement.....	10
10.3 – Prime de grand déplacement	10
10.4 – Prime astreinte.....	10
Article 11 - Entretien annuel professionnel d'activité	10
Article 12 - Évolution des rémunérations	10
12.1 - Rémunération initiale.....	10
12.2 – Augmentation des rémunérations.....	10
Article 13 - Frais de mission et de déplacement, télétravail	11
TITRE 4 – ABSENCES ET CONGÉS PAYÉS	11
Article 14 : Congés payés	11
14.1 - Régime.....	11
14.2 - Demande de congés	12
Article 15 - Compte Épargne Temps (CET).....	12
Article 16 – Autorisations spéciales d'absence rémunérées	12
Article 17 - Aménagement du temps de travail pour les femmes enceintes	13

TITRE 5 – RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL	13
Article 18 - Cas de rupture.....	13
Article 19 - Démission	13
Article 20- Licenciement	14
20.1 - Préavis.....	14
20.2 – Indemnité	14
Article 21– Rupture Conventionnelle	14
Article 22 - Absence pour recherche d’emploi	15
Article 23 - Retraite.....	15
23.1 - Préavis.....	15
23.2 - Indemnité de départ en retraite	15
TITRE 6 – SÉCURITÉ SOCIALE ET AVANTAGES SOCIAUX.....	15
Article 24 - Affiliation au régime de sécurité sociale	15
Article 25 - Régimes complémentaires de retraite et de prévoyance.....	15
25.1 – Régime complémentaire de santé	15
25.2 – Régime complémentaire de retraite	15
25.3 - Régime de prévoyance.....	16
Article 26 - Maladie ou accident.....	16
Article 27 - Maternité, paternité et adoption.....	16
Article 28 - Congé parental d'éducation.....	17
Article 29 - Contrôle médical.....	17
TITRE 7 - ŒUVRES SOCIALES DE L'EMPLOYEUR ET/OU DU CSE	17
Article 30 - Budget.....	17
Article 31 - Divers.....	17
31.1 - Participation au coût des repas	17
31.2 - Prêts	17
TITRE 8 - REPRÉSENTATION DU PERSONNEL ET DROIT SYNDICAL	17
Article 32 - Représentation du personnel et droit syndical.....	17
TITRE 9 – PROTECTION DES DONNÉES.....	18
Article 33. Protection des données personnelles et droit d'accès	18
TITRE 10 – RÉVISION ET ADOPTION	18
Article 34 – Révision et adoption	18
LISTE DES ACCORDS EN VIGUEUR.....	20

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Objet et champ d'application

Le présent règlement fixe les conditions générales, dans le respect du Code du travail, de recrutement, d'engagement, de travail et de rémunération du personnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), Établissement public de l'État à caractère industriel et commercial régi par le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, modifié par le décret n° 2014-1730 du 29 décembre 2014 et le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017.

Certaines décisions du directeur général, prises en application du présent règlement, sont soumises à un avis ou un visa préalable du Contrôleur Général Économique et Financier de l'Établissement (CGEFI), dans le cadre de la note de contrôle en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent à tout le personnel lié à l'Établissement quel que soit le contrat de travail ainsi qu'aux titulaires d'un contrat d'apprentissage et aux titulaires d'un contrat de professionnalisation ou formation en alternance dans la mesure où ces dispositions ne sont pas incompatibles avec les exigences de leur formation.

Sous réserve de dispositions particulières dans les articles ci-après, elles s'appliquent aussi aux fonctionnaires en situation de détachement

Le directeur général de l'Établissement est nommé par arrêté ministériel, qui constitue son autorité de tutelle. Ses conditions de travail et notamment sa rémunération obéissent à des règles spécifiques fixées conjointement par le ministre de tutelle et par le ministre chargé du budget. Il est rappelé que le directeur général n'est pas considéré comme employé par l'Établissement au sens du présent règlement du personnel.

Article 2 - Discrétion professionnelle

Indépendamment des règles contenues dans le code pénal en matière de secret professionnel, tout salarié de l'Établissement est lié par l'obligation de discrétion professionnelle en ce qui concerne les faits et informations dont il a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions. Cette obligation subsiste durant les cinq années suivant l'expiration de son contrat de travail.

Article 3 - Engagement au nom de l'Établissement

L'établissement est soumis aux règles de la commande publique et de la comptabilité publique ainsi qu'au contrôle économique et financier.

En dehors des cas où il agit dans le cadre d'une délégation ou suivant les instructions écrites de son autorité hiérarchique, il est interdit au salarié de se prévaloir de son appartenance à l'Établissement pour engager celui-ci.

Les délégations de signature en vigueur sont diffusées sur le logiciel SIRH.

Article 4 - Déontologie du personnel et obligation de réserve

Il est interdit à chaque salarié d'avoir, par lui-même ou par personne interposée et sous quelque dénomination que ce soit, des intérêts de nature à compromettre son indépendance dans une entreprise ou une collectivité en relation avec l'Établissement.

Le personnel de l'Établissement respecte strictement la charte de déontologie et de prévention des conflits d'intérêts, en vigueur. Cette charte est disponible sur le logiciel SIRH.

Tout salarié de l'Établissement est tenu, dans l'exercice de son activité professionnelle, à une obligation de réserve.

TITRE 2 - RECRUTEMENT ET CONTRAT DE TRAVAIL

Le recrutement et la gestion du personnel sont effectués sans discrimination d'aucune sorte conformément à l'Article 1132-1 du Code du Travail et dans le respect des principes d'égalité de traitement des hommes et des femmes ainsi que du droit du travail des personnes handicapées et des salariés seniors.

Article 5 - Embauche

Le personnel est recruté par le directeur général, conformément aux lois en vigueur et à l'article R. 321-9 du Code de l'urbanisme.

Tout candidat à un emploi dans l'Établissement doit satisfaire aux conditions suivantes :

- Justifier de son état civil ;
- Justifier de ses titres et diplômes ou certificats de stages allégués ;
- Justifier de son immatriculation à la sécurité sociale ;
- Produire un extrait de casier judiciaire (casier n° 3) au regard du poste envisagé et des conditions légales de conservation ;
- Justifier de ses charges de famille.

L'engagement du salarié est en outre subordonné à sa reconnaissance d'aptitude physique à l'emploi sollicité à la suite de la visite médicale d'information et de prévention à laquelle tout salarié doit satisfaire, dans les conditions prévues par la législation relative aux services médicaux du travail, sans préjudice de la législation applicable aux travailleurs handicapés.

Article 6 – Nature des contrats

L'Établissement peut recruter des salariés en contrat à durée indéterminée (CDI) ou à durée déterminée (CDD), dans les conditions prévues par les articles L. 1221-2, L. 1242-1 et L. 1242-2 du Code du travail.

L'Établissement peut recruter également des titulaires d'un contrat d'apprentissage et des titulaires d'un contrat de professionnalisation ou formation en alternance.

Tout recrutement donne lieu à un contrat de travail écrit rédigé et signé en 2 exemplaires par les 2 parties, dont un est remis à la personne engagée.

Les fonctionnaires sont recrutés sur la base d'une convention de détachement prévu à l'article 8 ci-après.

Article 7 - Période d'essai

La période d'essai permet à l'employeur d'évaluer les compétences du salarié dans son travail, notamment au regard de son expérience, de vérifier concrètement, en situation de travail effectif, la capacité du salarié à

répondre aux attentes de l'Établissement dans le cadre de sa fiche de poste et au salarié d'apprécier si les fonctions occupées lui conviennent.

Les fonctionnaires en situation de détachement ne sont pas concernés par cet article.

7.1 Période d'essai des salariés en CDI

Conformément à l'article L. 1221-19 du Code du travail, le CDI peut comporter une période d'essai dont la durée maximale est :

- deux mois pour les employés ;
- trois mois pour les agents de maîtrise ;
- quatre mois pour les cadres.

7.2 Rupture de la période d'essai des salariés en CDI

Toute absence durant cette période et quelle qu'en soit la raison, prolongerait automatiquement la période d'essai du temps de cette absence.

En cas de rupture du contrat de travail à durée indéterminée pendant la période d'essai, le salarié est prévenu par écrit dans un délai de :

- Vingt-quatre heures en deçà de huit jours de présence ;
- Quarante-huit heures entre huit jours et un mois de présence ;
- Deux semaines après un mois de présence
- Un mois au-delà de trois mois de présence.

Lorsqu'il est mis fin à la période d'essai par le salarié, celui-ci respecte un délai de prévenance de :

- Vingt-quatre heures en deçà de huit jours de présence ;
- Quarante-huit heures après huit jours de présence ;

7.3 Période d'essai des salariés en CDD

Conformément à l'article L. 1242-10 du Code du travail, le CDD peut comporter une période d'essai.

Cette période ne peut excéder une durée calculée à raison d'un jour par semaine, dans la limite de deux semaines lorsque la durée initialement prévue au contrat est au plus égale à six mois et d'un mois dans les autres cas.

Lorsque le contrat ne comporte pas de terme précis, la période d'essai est calculée par rapport à la durée minimale.

7.4 Rupture de la période d'essai des salariés en CDD

Toute absence durant cette période et quelle qu'en soit la raison, prolongerait automatiquement la période d'essai du temps de cette absence.

Lorsque la période d'essai est inférieure à 7 jours calendaires, sa rupture ne fait pas l'objet d'un délai de prévenance.

La période d'essai est égale ou supérieure à 7 jours calendaires, la rupture de la période d'essai par l'une ou l'autre des parties donnera lieu à un délai de prévenance de :

- 24 heures en deçà de 8 jours de présence ;

- 48 heures à partir de 8 jours de présence.

Article 8 – Fonctionnaires en situation de détachement

L'Établissement peut accueillir des fonctionnaires, par la voie d'un détachement par le biais d'une convention.

Cette convention mentionne la durée de détachement pour laquelle elle est conclue et prend fin de plein droit à l'issue de cette période. Chaque renouvellement de détachement donnera lieu à une nouvelle convention de détachement.

Les fonctionnaires en situation de détachement sont considérés comme des salariés de droit commun relevant strictement du Code du travail.

Trois mois au moins avant l'expiration du détachement, le fonctionnaire en situation de détachement fait connaître à son administration d'origine et à l'EPFNA, sa décision de solliciter le renouvellement du détachement ou de réintégrer son corps d'origine.

Deux mois au moins avant le terme de la même période, l'EPFNA fait connaître au fonctionnaire en situation de détachement et à son administration d'origine, sa décision de renouveler ou non le détachement.

Il peut être mis fin au détachement avant le terme fixé par l'arrêté le prononçant à la demande de l'une des parties dans le respect des dispositions de l'article 24 du décret n° 85-986 du 16 septembre 1985 modifié, sans que cette mesure ait un caractère disciplinaire.

Si le fonctionnaire en situation de détachement ou son organisme d'origine souhaite mettre fin au détachement avant sa date normale d'échéance, il en informe l'EPFNA au moins deux mois avant la date d'effet.

Si l'EPFNA souhaite mettre fin au détachement avant le terme prévu à la convention de détachement, il devra en informer l'administration d'origine et le fonctionnaire en situation de détachement au moins trois mois avant la date d'effet souhaitée. La date de réintégration sera fixée par l'administration d'origine.

A l'expiration du détachement, aucune indemnité de fin de détachement n'est versée au fonctionnaire en situation de détachement.

TITRE 3 - CARRIÈRE ET RÉMUNÉRATION

Article 9 - Classification

9.1 - Classes et groupes

Les salariés sont répartis en quatre classes, et dans chaque classe en deux ou trois groupes, dans lesquels ils sont positionnés en fonction de leurs qualifications et expériences professionnelles.

1) Classe 1 : « Employés »

- *Groupe – A* – Réalisation de tâches non spécialisées sous la responsabilité d'un responsable de service ou d'un cadre supérieur ;
- *Groupe – B* – Réalisation de tâches, nécessitant une compétence d'ordre administratif, technique ou autre, sous la responsabilité d'un responsable de service ou d'un cadre supérieur ;

2) Classe 2 : « Agents de maîtrise »

- *Groupe – A* – chargés de l'exécution de tâches spécialisées pouvant impliquer une part d'autonomie, sous la responsabilité d'un cadre supérieur ou d'un responsable de service;

- *Groupe – B* – chargés de l'exécution de tâches spécialisées, demandant une autonomie personnelle et requérant une expérience professionnelle confirmée, sous la responsabilité d'un cadre supérieur ou d'un responsable de service.

3) Classe 3 : « Cadres »

- *Groupe – A* – responsables de tâches, missions ou projets de complexité moyenne, demandant une part d'autonomie et d'initiative, exercés sous la responsabilité d'un responsable de service ou d'un cadre supérieur ;
- *Groupe – B* – responsables de tâches, missions ou projets de complexité moyenne ou grande, requérant une expérience professionnelle confirmée, ou chargés d'animer une équipe sous la responsabilité d'un responsable de service ou d'un cadre supérieur ;
- *Groupe – C* – responsables de tâches, missions ou projets de complexité moyenne ou grande, requérant une expérience professionnelle confirmée, avec une séniorité et une expertise significative, ou chargés d'animer une équipe sous la responsabilité d'un responsable de service ou d'un cadre supérieur.

Les cadres de ces trois groupes contribuent à la définition des objectifs à atteindre du service ou de la direction et rendent compte de l'atteinte des objectifs qui leur ont été assignés auprès de la direction générale.

4) Classe 4 : « Cadres supérieurs »

- *Groupe – A* – responsables de tâches, missions ou projets très complexes, disposant de l'autonomie et de la marge d'initiative suffisante pour assurer la conduite de ces actions, requérant une expertise professionnelle avérée reconnue, chargés d'encadrer et d'assumer la pleine responsabilité d'une équipe importante, sous la responsabilité de la direction générale ;
- *Groupe – B* – collaborateurs directs du directeur général de l'Établissement, assumant des fonctions d'encadrement général.

Les salariés de ces deux groupes participent à la fixation des objectifs avec la direction générale et ils rendent compte des objectifs qui leur ont été assignés.

L'accès à la **classe 1** est accessible à une formation allant jusqu'au Bac +2 inclus ; à titre exceptionnel, il peut se faire sans diplôme.

L'accès à la **classe 2** est accessible au moment du recrutement aux titulaires :

- d'une licence (Bac +3) ;
- à titre exceptionnel d'une formation initiale de niveau Bac +2 ;

La **classe 3** est accessible au moment du recrutement aux titulaires :

- d'un Master (Bac +5) ;
- d'un diplôme d'ingénieur ;
- d'un diplôme d'architecte ou d'urbaniste ;
- d'une grande école ou à titre exceptionnel d'une formation initiale de niveau Bac +4 ;

La **classe 4** est accessible au moment du recrutement aux titulaires :

- d'un Master, Doctorat (Bac +5) ou plus ;
- d'un diplôme d'architecte ou d'urbaniste ;
- d'un diplôme d'ingénieur d'une grande école de haut niveau, cumulée éventuellement avec un Master ;
- d'une grande école d'ingénieurs, de gestion ou de commerce de haut niveau disposant d'une solide

expérience professionnelle ou relevant de la catégorie des cadres supérieurs ou dirigeants des fonctions publiques.

Dans tous les cas, la formation initiale peut être remplacée par une solide expérience professionnelle équivalente au moment du recrutement comme au moment d'une promotion interne, et donc d'un changement de classe.

9.2 - Grille des salaires

L'ensemble des salariés est positionné en fonction de la classification de son poste dans la grille des salaires mensuels bruts (en équivalent temps plein) :

Catégorie	Classification	Niveau	Minimum Brut	Maximum Brut
1	Employés	A	SMIC	2 500 €
		B	SMIC	2 750 €
2	Agents de maîtrise	A	2 100€	3 200 €
		B	2 400 €	3 800 €
3	Cadres	A	2 800 €	4 900 €
		B	3 000 €	5 300 €
		C	3 600 €	5 700 €
4	Cadres supérieurs	A	3 800 €	7 900 €
		B	4 100 €	-

Les montants maximum et minimum peuvent être revalorisés sur décision du directeur général. Dans le cadre de la politique de management, l'évolution générale des salaires intervient sur décision du directeur général, selon les modalités définies par la note de contrôle en vigueur du CGEFI.

Une grille de référence des salaires a été mise en place au sein de l'établissement. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision sur lequel l'établissement peut s'appuyer en matière de recrutement ou de promotion interne.

9.3 - Séniorité

Les salariés des classes 1 à 4 justifiant d'une ancienneté professionnelle d'au moins 15 ans acquise au sein de l'Établissement et / ou d'autres emplois du même niveau peuvent prétendre à la qualification de « sénior » s'ils exercent effectivement la fonction de référent, de formateur et d'accompagnateur à l'égard des autres salariés. Cette qualification leur ouvre un déroulement de carrière pouvant aller jusqu'à un niveau salarial égal à 110 % du plafond terminal de leur groupe dans le cadre de la grille salariale annexée. La demande doit être par le salarié auprès du service des ressources humaines.

Article 10 - Rémunération

La rémunération se compose d'un salaire de base, et d'autres éventuels éléments variables de rémunération. Le salaire brut est défini conformément à la grille salariale décrite à l'article 10.2 du présent règlement. Il correspond à la durée légale du travail ou la durée contractuelle.

Il est précisé que la majoration familiale ayant été supprimée, elle est intégrée dans le salaire de base pour les salariés en ayant déjà bénéficié avant la date d'application du présent règlement du personnel. Pour les autres, cette majoration ne sera plus applicable.

10.1 – Prime exceptionnelle individuelle et/ou collective

Le directeur général de l'Établissement peut accorder en plus de la rémunération prévue au contrat de travail, une prime exceptionnelle individuelle et/ou collective. Ce n'est ni un acquis, ni un usage. Elle ne fait l'objet d'aucune reconduction automatique.

10.2 – Prime d'intéressement

Le salarié peut percevoir une prime d'intéressement. Ces modalités sont prévues dans le cadre de l'accord d'intéressement négocié entre la direction générale et les représentants du personnel disponible sur le logiciel SIRH.

10.3 – Prime de grand déplacement

En raison de l'étendue de la région de compétence, et d'une organisation intégrée du fonctionnement de l'EPFNA ayant son siège à Poitiers, le salarié dont la fonction justifie plusieurs jours consécutifs par mois hors de son domicile perçoit une prime trimestrielle de grand déplacement. Ces modalités sont prévues dans le cadre d'un accord collectif négocié entre la direction générale et les représentants du personnel disponible sur le logiciel SIRH.

10.4 – Prime astreinte

Le salarié peut percevoir une prime d'astreinte afin de répondre aux engagements de continuité de service que l'EPFNA souhaite prendre vis-à-vis des collectivités via le recours à ce dispositif. Les modalités sont prévues dans le cadre de l'accord d'entreprise négocié entre la direction générale et les représentants du personnel disponible sur le logiciel SIRH.

Article 11 - Entretien annuel professionnel d'activité

Afin de permettre à la direction de l'Établissement de gérer les compétences internes et les parcours professionnels des salariés, un système d'évaluation permettra de réunir les informations à l'appui de la prise de décision, notamment en matière de promotions, d'évolutions salariales et de formations.

Chaque année, le responsable hiérarchique et le salarié dressent ensemble le bilan de l'activité du salarié des 12 mois précédant l'entretien. Après échange avec le salarié, le responsable définit les orientations, les objectifs et les attentes propres au salarié, les conditions de leur mise en œuvre, ainsi que le niveau de sa contribution aux objectifs généraux de l'établissement. Il est demandé au responsable hiérarchique de veiller à ce que le compte-rendu de cet entretien soit complété par le biais du logiciel SIRH, selon les dates de la campagne d'entretien communiquées et selon la procédure en vigueur.

Article 12 - Évolution des rémunérations

12.1 - Rémunération initiale

Lors du recrutement, la rémunération initiale est fixée dans le contrat de travail.

12.2 – Augmentation des rémunérations

Les rémunérations peuvent évoluer chaque année, selon plusieurs modalités :

- augmentation collective des salaires ;
- augmentations individualisées des salaires en fonction du mérite, du travail, de l'engagement et des résultats professionnels des salariés ;
- augmentations individualisées consécutives à une évolution de poste (évolution des missions, des

- responsabilités, réorganisation de l'établissement)¹;
- augmentations individualisées consécutives à une mobilité interne ;

En cas d'augmentation collective des salaires, les *minima* et *maxima* de la grille de classification et de rémunération sont revalorisés à due proportion.

Chaque augmentation est actée par le biais d'un avenant au contrat de travail ou à la convention de détachement.

L'augmentation individualisée de la rémunération peut tenir compte, notamment, d'éléments tirés de l'entretien annuel et professionnels, ainsi que de l'importance et de la qualité du travail effectué et des résultats professionnels atteints. Il peut être tenu compte des certificats, brevets ou diplômes obtenus par le salarié depuis son entrée en fonction, notamment dans le cadre de la formation continue. En particulier, il pourra être tenu compte du succès à une formation diplômante pour tout salarié.

Une évolution de poste dans le cadre d'une réorganisation sur décision du directeur général peut conduire à la signature d'un avenant au contrat de travail tenant compte d'une prise de responsabilités supérieures et plus importantes, ou l'accomplissement de tâches plus nombreuses. Un nouveau positionnement dans la grille salariale peut alors être acté.

Article 13 - Frais de mission et de déplacement, télétravail

Tout salarié de l'Établissement (stagiaires compris) a le droit au remboursement des frais professionnels qu'il expose en cas de déplacements effectués pour les besoins de l'établissement. Une décision du directeur général fixe les modalités et le barème de ce remboursement, elle est disponible sur le logiciel SIRH.

Une charte d'utilisation des véhicules de service est accessible à chaque salarié sur le logiciel SIRH.

L'établissement dispose d'une politique de mobilité dont les modalités sont fixées dans une décision relative au forfait mobilité durable disponible sur le logiciel SIRH.

Le salarié peut bénéficier du dispositif de télétravail. Les modalités sont prévues dans le cadre de l'accord d'entreprise négocié entre la direction générale et les représentants du personnel disponible sur le logiciel SIRH.

TITRE 4 – ABSENCES ET CONGÉS PAYÉS

Article 14 : Congés payés

14.1 - Régime

L'Établissement appliquera immédiatement toute évolution de la législation.

Les jours de congé sont décomptés en jours ouvrés (du lundi au vendredi) et sont au nombre de 25 par année civile. La durée des congés payés est ainsi fixée à 2,08 jours ouvrés par mois de présence étant précisé qu'en vertu des dispositions légales un mois de travail effectif est équivalent à 4 semaines ou 20 jours ouvrés.

En cas d'arrivée ou de départ en cours d'année, les salariés bénéficient par mois d'un nombre de jours de congés calculés au prorata de leur temps de présence sur leur droit à congés de 25 jours ouvrés de congés

payés.

A noter que les salariés à temps partiel bénéficient des mêmes droits que les salariés à temps plein.

Sur décision du directeur général, un report des congés d'une année sur l'autre peut être exceptionnellement accordé.

14.2 - Demande de congés

Les salariés doivent poser leurs congés payés sur le logiciel SIRH moyennant un délai de prévenance de 15 jours et sont soumis à la validation du manager (pour les congés d'été, au plus tard le 31 mai de l'année N). L'ordre de départ en congés est établi en tenant compte de l'ancienneté dans l'Établissement, de la situation de famille, notamment des vacances scolaires pour les salariés ayant des enfants en âge de scolarité et des possibilités de congés du conjoint. Le choix des dates de congés annuels est subordonné aux nécessités de service.

Article 15 - Compte Épargne Temps (CET)

Les salariés de l'EPFNA peuvent bénéficier de l'ouverture d'un compte épargne temps. Ces modalités sont définies dans l'accord collectif conclu entre le directeur général et les représentants du personnel disponible sur le logiciel SIRH.

Article 16 – Autorisations spéciales d'absence rémunérées

Des autorisations d'absences exceptionnelles non déductibles des congés et n'entraînant pas de réduction de rémunération sont accordées sur justification aux salariés au moment de certains événements.

→ Jours accordés au titre de l'événement :

Mariage ou PACS du salarié	5
Mariage ou PACS d'un enfant	2
Naissance d'un enfant	3 (non cumulables avec le congé maternité)
Adoption d'un enfant Décès d'un enfant Annonce de la survenue d'un handicap chez l'enfant	Règlementation en vigueur
Décès du conjoint, du concubin, du cocontractant d'un PACS	5
Décès du père ou de la mère	4
Décès frère, sœur, beau-père, belle-mère	3
Décès d'un parent ou allié(e) au 1 ^{er} ou 2 nd degré (gendre, belle-fille, grand-père, grand-mère, petit-fils, petite-fille, beau-frère, belle-sœur, oncle, tante)	1
Déménagement du salarié	1

→ Maximum de jours accordés:

Maladie des enfants de 7 ans jusqu'à la veille du 17 ^e anniversaire	6 pour l'ensemble des enfants
Maladie du conjoint, du concubin, du cocontractant d'un PACS nécessitant la présence, justifiée par un certificat médical, du salarié	3
Maladie du père ou de la mère nécessitant la présence, justifiée par un	2

Ces jours d'absence doivent être pris le jour de l'évènement ou dans un délai raisonnable avant ou après l'évènement et doivent donner lieu à un justificatif obligatoire. Ils s'apprécient en jours ouvrés et sont accordés pour chaque évènement par année civile. Ils sont assimilés à des jours de travail effectif pour le calcul des congés payés.

Si le salarié est absent de l'établissement au moment de l'évènement pour une autre raison (congés payés, maladie, etc.), il ne peut pas prétendre à ces jours de congés à son retour dans l'établissement.

La prise de congés payés peut être fractionnée. Lorsque le salarié prend une partie de son congé principal en dehors de la période légale (du 1^{er} mai au 31 octobre), il obtient des jours de congés supplémentaires. Ce sont les jours supplémentaires pour fractionnement.

Il est précisé que les jours fériés chômés sont intégralement rémunérés quelle que soit l'ancienneté du salarié.

Article 17 : Aménagement du temps de travail pour les femmes enceintes

Lorsqu'une salariée est en état de grossesse médicalement constaté, elle peut à compter de son quatrième mois de grossesse bénéficier de 1 heure (ou 2 fois 30 mn) de réduction de travail décomptées de son temps de travail effectif journalier le matin et/ou le soir. La salariée devra en faire la demande par écrit auprès du service des ressources humaines.

TITRE 5 – RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL

Article 18 - Motifs de rupture

La rupture du contrat de travail résulte :

- 1) soit de la démission ;
- 2) soit du licenciement ;
- 3) soit de la rupture conventionnelle ;
- 4) soit du départ ou de la mise à la retraite ;
- 5) soit de la fin de détachement pour les fonctionnaires en situation de détachement ;
- 6) soit de la rupture de la période d'essai à l'initiative du salarié ou de l'employeur.

La résiliation du contrat de travail par l'une ou l'autre des parties est notifiée par pli recommandé avec accusé de réception, dont la date de première présentation constitue la date de notification de la dénonciation du contrat. Le salarié a la possibilité de notifier sa demande de rupture de contrat après de l'employeur par la remise en main propre du courrier contre signature.

Les RTT ne sont pas rémunérées avec le solde de tout compte, sauf autorisation de la direction générale.

Article 19 - Démission

La démission doit résulter d'un écrit du salarié traduisant sa volonté sérieuse et non équivoque de quitter l'Établissement. La durée du préavis d'un CDI commence à courir dès la réception de la lettre de démission par l'employeur.

Après la période d'essai, la demande doit être présentée moyennant le respect d'un préavis en jours calendaires de :

- 2 mois pour les salariés des classes 1 et 2 ;
- 3 mois pour les salariés des classes 3 et 4 ;

avant la date à laquelle l'intéressé désire quitter l'Établissement.

Lorsque des congés payés ont déjà été validés par l'employeur, la durée du préavis est repoussée du nombre de jours d'une durée équivalente au nombre de jours de congés payés pris.

Si l'employeur et le salarié sont d'accord, il est possible d'annuler ces congés pour que le préavis ne soit pas prolongé. En revanche, tous les congés payés posés et acceptés postérieurement à la notification de la démission ne décalent pas le préavis.

Les congés payés restant à la fin du préavis seront indemnisés sous forme d'une indemnité compensatrice de congés payés.

Article 20 - Licenciement

Le directeur général peut mettre fin au contrat de travail dans les conditions fixées par les lois et règlements.

20.1 - Préavis

Le licenciement, sauf faute grave ou lourde, donne lieu à un préavis d'une durée :

- de deux mois pour les salariés des classes 1 et 2 ;
- de trois mois pour les salariés des classes 3 et 4 ;

Pendant le préavis, le salarié continue d'être rémunéré, sauf demande de dispense de travail pendant le préavis à l'initiative du salarié ;

Le directeur général peut mettre fin effectivement aux fonctions du salarié avant la fin de son préavis, sous réserve de lui verser la rémunération correspondant à la fraction du préavis non effectuée.

20.2 – Indemnité

Le salarié peut bénéficier d'une indemnité de licenciement légale sauf en cas de faute grave et de faute lourde conformément à la réglementation en vigueur.

Article 21 – Rupture Conventionnelle

La rupture conventionnelle est encadrée par les articles L. 1237-11 à L. 1237-16 du Code du travail. Elle intervient d'un commun accord entre l'employeur et le salarié et résulte d'une convention signée par les 2 parties qui atteste de leur consentement mutuel. L'employeur et le salarié conviennent ensemble de la date de rupture du contrat de travail qui va figurer sur la convention.

La rupture conventionnelle est assortie :

- d'une indemnité de rupture égale à l'indemnité de licenciement légale;
- d'une procédure destinée à garantir la liberté du consentement des parties telle que dictée dans le Code du travail.

Article 22 - Absence pour recherche d'emploi

En cas de démission, de licenciement, les salariés en période de préavis peuvent s'absenter 2 heures par jour pour rechercher un emploi. En cas de licenciement, ces heures ne donneront pas lieu à réduction de salaire. Les heures d'absence seront fixées d'un commun accord entre l'employeur, le manager et le salarié. Le directeur général peut autoriser par écrit le salarié à cumuler ses heures pour recherche d'emploi en fin de période de préavis si les nécessités du service le permettent.

Article 23 - Retraite

Les salariés peuvent être admis au départ à la retraite dans les conditions prévues par la législation en vigueur. Le directeur général peut prononcer la mise à la retraite de tout salarié remplissant les conditions prévues par le Code du travail.

23.1 - Préavis

Tout salarié quittant volontairement l'établissement pour bénéficier d'une pension de retraite est tenu d'observer un préavis d'une durée égale à celle précisée à l'article 21. Lorsque l'employeur procède à la mise à la retraite d'un salarié dans les conditions prévues par la loi, le directeur général est tenu d'observer un préavis égal à celui précisé au paragraphe 21.1.

23.2 - Indemnité de départ en retraite

Aucune indemnité de départ en retraite ou de mise à la retraite n'est due pour les fonctionnaires en situation de détachement, recrutés au sein de l'Établissement. Pour les autres salariés, l'indemnité est calculée conformément aux dispositions du Code du travail.

TITRE 6 – SÉCURITÉ SOCIALE ET AVANTAGES SOCIAUX

Article 24 - Affiliation au régime de sécurité sociale

Les salariés de l'Établissement sont affiliés au régime général de la sécurité sociale. Ces cotisations sont précomptées sur les bulletins de paie conformément à la loi.

Article 25 - Régimes complémentaires de retraite et de prévoyance

25.1 – Régime complémentaire de santé

L'adhésion au régime de complémentaire de santé est obligatoire pour tous les salariés, sauf pour les cas de dispense prévus dans la décision unilatérale de l'employeur en vigueur au sein de l'établissement, disponible sur le logiciel SIRH.

Le directeur général choisit l'organisme et décide :

- la nature, la répartition et l'étendue des remboursements ;
- les taux ou les montants des cotisations à la charge de l'Établissement et des salariés affiliés.

25.2 – Régime complémentaire de retraite

Les salariés de l'Établissement, à l'exception des fonctionnaires en situation de détachement, bénéficient au moins d'un régime complémentaire de retraite par répartition assuré par l'AGIRC-ARRCO pour tout nouveau contrat conclu depuis le 1^{er} janvier 2017 et l'IRCANTEC pour tout contrat conclu avant cette date.

Toute modification sera prise en compte par la législation en vigueur.

25.3 - Régime de prévoyance

Les salariés de l'Établissement bénéficient d'un régime de prévoyance complémentaire, invalidité, incapacité, décès et frais de soins de santé conformément à la décision unilatérale de l'employeur en vigueur au sein de l'établissement, disponible sur le logiciel SIRH.

Le directeur général choisit l'organisme et décide :

- la nature, la répartition et l'étendue des risques couverts ;
- les taux ou les montants des cotisations à la charge de l'Établissement et des salariés affiliés.

Les cotisations mises à la charge des bénéficiaires des régimes complémentaires de santé, de retraite et de prévoyance sont précomptées sur leur bulletin de paie.

Article 26 - Maladie ou accident

Dès que possible et au plus tard dans les 24 heures, sauf cas de force majeure, le salarié doit avertir l'Établissement du motif, de la durée probable de son absence et du lieu où il est soigné. Cette information est confirmée dans le délai maximal de 48 heures à compter du premier jour de l'indisponibilité, au moyen d'un certificat médical ou un arrêt de travail.

En cas de prolongation de l'interruption de travail, le salarié doit adresser un nouveau certificat médical dans les 48 heures suivant la date primitivement fixée pour la reprise des fonctions.

En cas de maladie professionnelle ou non professionnelle, accident du travail ou accident de trajet, le salarié continue d'acquiescer des congés payés.

En cas d'arrêt maladie non professionnelle pendant la première année du contrat de travail ou convention de détachement, le salaire du collaborateur ne sera pas maintenu. Il pourra percevoir un maintien de salaire uniquement après 3 jours de carence. Au-delà d'un an d'ancienneté, l'employeur maintiendra la rémunération du collaborateur à 100% (sans délai de carence). Dans les 2 cas, l'employeur appliquera la subrogation.

En cas de maladie professionnelle ou accident du travail, la rémunération sera maintenue intégralement dès le 1^{er} jour d'arrêt de travail, quel que soit l'ancienneté.

En cas d'arrêts de travail supérieurs à 90 jours, calculés sur les 12 mois précédents le premier jour du dernier arrêt de travail initial, le maintien de la rémunération ne sera plus assuré par l'établissement mais directement par la Sécurité Sociale et par la prévoyance après subrogation par l'employeur selon les conditions en vigueur.

Le directeur général de l'Établissement, peut, s'il le juge utile, organiser une contre-visite par un médecin contrôleur, cette contre-visite pouvant porter, notamment sur l'opportunité de l'arrêt de travail, sa durée ou la vérification que le salarié malade respecte les prescriptions relatives aux heures de sortie.

Les avantages complémentaires prévus par le présent article ne sont pas accordés au salarié qui a refusé le contrôle médical ou dont la maladie ou l'accident résulte de l'ivresse, d'un crime ou d'un délit dont il est l'auteur ou le complice ou d'une faute inexcusable dont il s'est rendu coupable.

Article 27 - Maternité, paternité et adoption

Les conditions dans lesquelles le contrat de travail est suspendu en cas de maternité, de paternité ou d'adoption sont régies par les articles L. 1225-16 à L. 1225-46 du Code du travail

Le point de départ de ce congé est fixé à la date de l'acte médical qui a constaté le fait nouveau.

Pendant la période légale de suspension du contrat de travail, le salaire du salarié est maintenu sous déduction, le cas échéant, des indemnités journalières versées par la sécurité sociale.

Article 28 - Congé parental d'éducation

Les dispositions législatives en vigueur relatives au congé parental d'éducation sont applicables aux salariés de l'Établissement en cas de naissance ou l'arrivée d'un enfant au foyer en vue d'une adoption.

Le bénéfice de ce congé est toutefois ouvert jusqu'au 3^e anniversaire de l'enfant ou trois ans après l'adoption. Le bénéficiaire doit informer le directeur général de son intention de bénéficier de ce congé, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou lettre remise en main propre contre signature.

La demande doit être réalisée 1 mois avant la fin du congé maternité si le congé parental est à la suite du congé maternité. Dans les autres cas, l'employeur doit être informé minimum 2 mois avant le début du congé parental..

Article 29 - Contrôle médical

Les salariés de l'Établissement sont soumis à un contrôle médical devant le médecin du travail désigné par l'Établissement. Le salarié, qui personnellement convoqué par écrit, refuse le contrôle médical, s'y soustrait ou le rend impossible, commet une faute justifiant une sanction.

TITRE 7 - ŒUVRES SOCIALES DE L'EMPLOYEUR ET/OU DU CSE

Article 30 - Budget

Le financement des œuvres sociales est assuré conformément à la législation en vigueur et à la délibération du Conseil d'Administration..

Article 31 - Divers

31.1 - Participation au coût des repas

L'Établissement fait bénéficier le personnel de chèques déjeuners en raison de l'absence de restaurant d'entreprise. La participation de l'employeur au coût des chèques déjeuners est ouverte à l'ensemble du personnel selon les modalités en vigueur au sein de l'établissement disponible sur le logiciel SIRH.).

31.2 - Prêts

Des prêts au titre du 1 % patronal peuvent être consentis aux salariés aux conditions réglementaires prévues.

TITRE 8 - REPRÉSENTATION DU PERSONNEL ET DROIT SYNDICAL

Article 32 - Représentation du personnel et droit syndical

La représentation du personnel et l'exercice du droit syndical sont assurés dans l'Établissement

conformément aux dispositions du Code du travail.

TITRE 9 – PROTECTION DES DONNÉES

Article 33 – Protection des données personnelles et droit d'accès

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 et du Règlement européen du 27 avril 2016, les salariés sont informés que l'EPFNA est amené à collecter et traiter des données personnelles les concernant.

Certaines données peuvent être collectées directement auprès de tiers ou transmises à des organismes sociaux, notamment via la DSN (administration fiscale, CPAM, URSSAF, etc...).

En cas d'évolution/de modification des données personnelles des salariés, ils devront en informer la Direction générale dans les meilleurs délais.

Sous certaines conditions, les salariés disposent des droits d'accès, de rectification, d'effacement, et de portabilité de ses données, ainsi que de limitation et d'opposition au traitement de ses données, auprès de l'EPFNA et des tiers cités ci-dessus.

Pour davantage d'information sur la protection de ses données personnelles, les salariés peuvent utilement se reporter aux communications régulièrement diffusées par l'établissement sur ce sujet, notamment par voie d'affichage.

Il est rappelé également que, dans le cadre de l'exercice de leurs missions, les salariés peuvent être amenés à collecter et/ou traiter des données personnelles concernant d'autres salariés ou toute personne en relation avec l'établissement (client, fournisseur, prestataire...).

Les salariés sont alors tenus à une obligation de discrétion et de confidentialité, et au respect des règles de protection des données personnelles (sécurité interne, signalisation en cas de violation, procédures internes diverses...).

TITRE 10 – RÉVISION ET ADOPTION

Article 34 – Révision et adoption

Le présent statut peut être révisé dans les mêmes formes que son adoption. Il est accessible à chaque salarié sur le logiciel SIRH.

Le présent règlement a été soumis à l'avis des représentants du personnel.

Le présent règlement du personnel a été approuvé par le directeur général, par délégation dans le cadre du règlement intérieur institutionnel (RII) approuvé le 26 octobre 2017 et des orientations arrêtées par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine le XXXX.

Conformément aux dispositions du Code du Travail, le présent règlement a été communiqué en 2 exemplaires à l'inspecteur du travail, déposé au secrétariat du greffe du conseil de prud'hommes de Poitiers en date du XXXX.

Ce règlement est affiché dans les locaux de l'établissement sur le panneau d'affichage RH ainsi que sur le logiciel SIRH, il est communiqué à chaque salarié en poste ou lors de l'embauche.

Il entre en vigueur un mois plus tard, soit le 01/01/2024.

Fait en 5 exemplaires à POITIERS, le

Au sein de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Sylvain BRILLET
Directeur général

PROJET

LISTE DES ACCORDS EN VIGUEUR A LA DATE DE SIGNATURE DU PRESENT REGLEMENT

- **Accord d'entreprise instituant un dispositif d'astreinte**
- **Accord collectif sur le compte épargne temps (CET)**
- **Accord collectif relatif à l'aménagement du temps de travail – Instauration du forfait annuel en jours**
- **Accord d'intéressement**
- **Accord collectif relatif au dispositif de prime trimestrielle de grand déplacement**
- **Accord collectif relatif au télétravail**
- **Accord collectif relatif à l'aménagement du temps de travail**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023-040

Evolution du règlement intérieur (RI) de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- APPROUVE le projet modifié du règlement intérieur (RI) de l'EPFNA, dans sa version présentée le 23 novembre 2023, et annexé à la présente délibération,
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter le nouveau règlement intérieur et tous les documents y afférents après les formalités de dépôt et de publicité conformément à l'article L 2231-6 du code du travail sous réserve du visa favorable du contrôleur général budgétaire.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Le Secrétaire général adjoint

Patrick AMOUCSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Evolution du règlement intérieur (RI) de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

La dernière mise à jour du règlement intérieur (RI) de l'établissement datait du 5 décembre 2019, pour une application au 1er janvier 2020. Ce dernier définit l'ensemble des règles relatives à l'hygiène et à la sécurité, à la discipline, aux sanctions et droits à la défense du salarié, à la protection contre le harcèlement moral, et agissements sexistes.

Cependant, il est ainsi apparu nécessaire d'y apporter des modifications dans le but de :

- Mettre à jour certaines dispositions réglementaires ;
- Adapter le règlement en fonction de nos pratiques ;
- Mettre en cohérence le règlement avec le contexte actuel de l'établissement.

Le directeur général de l'établissement a informé l'ensemble des salariés par l'envoi d'un courrier par mail le 29 septembre 2023 de sa volonté de modifier le règlement intérieur dans sa rédaction telle que signée le 5 décembre 2019, avec signature individuelle sur une liste d'émargement.

Les représentants du personnel ont été sollicités pour un avis consultatif.

Outre quelques modifications mineures principalement de forme, d'autres modifications ont été apportées comme énoncées ci-dessous :

- Précision sur les tenues vestimentaires en cas de canicule ;
- Interdiction de vapoter ;
- Précision sur la prise des repas ;
- Précisions sur l'utilisation des locaux de l'établissement ;
- Précisions sur l'attribution des places de parking de l'établissement ;
- Précisions sur l'utilisation des véhicules de service et des véhicules de fonction ;
- Précisions sur l'utilisation des outils informatiques ;
- Précisions sur l'organisation en cas d'incendie au sein de l'établissement ;
- Précisions en cas d'accident de travail ;
- Précisions sur les horaires et la durée du travail ;
- Précisions sur les absences ;
- Ajout d'un article sur les valeurs de l'établissement ;
- Ajout d'un article sur la réforme du régime des responsables des gestionnaires publics ;
- Mise à jour réglementaire de la protection des lanceurs d'alertes
- Procédure du lanceur d'alerte en annexe
- Mise à jour réglementaire de la protection contre le harcèlement moral, sexuel et agissements sexistes

Ces évolutions sont soumises à l'avis préalable de Monsieur le contrôleur général économique et financier.

Ce nouveau règlement intérieur remplacera l'ancien et sera transmis à la DREETS (direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités) et au greffe du Conseil des prud'hommes.

Il est proposé au Conseil d'Administration de prendre connaissance des orientations envisagées et d'autoriser le Directeur général à procéder à la mise à jour du règlement intérieur.

En cas d'approbation, le nouveau règlement intérieur rentrera en vigueur à la fin de la procédure réglementaire, soit au plus tard le 1er janvier 2024.



RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Entrée en vigueur le 01/01/2024

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Objet et champ d'application

Article 2 – Textes généraux régissant l'établissement

TITRE 2 - RÈGLES RELATIVES À L'HYGIÈNE ET À LA SÉCURITÉ

Article 3 - Règles d'hygiène et de protection générale

3.1 - Tenue vestimentaire

3.2 - Clause de neutralité

3.3 - Locaux non-fumeurs

3.4 - Protection des matériels et des biens

Article 4 - Repas et boissons alcoolisées

4.1 - Repas

4.2- boissons alcoolisées et stupéfiants

Article 5 - Utilisation des locaux de l'établissement

Article 6 – Parking

Article 7 - Salles de réunion

Article 8 – Déplacements

Article 9 - Utilisation des outils informatiques

Article 10 - Obligations générales

10.1 - Obligations en cas d'incendie

10.2 - Droit de retrait

10.3 - Rétablissement des conditions de travail protectrices de la sécurité et de la santé

10.4 - Dispositif de protection

10.5 - Défaillance et réparation de tout matériel

Article 11 - Accidents du travail

TITRE 3 - RÈGLES RELATIVES À LA DISCIPLINE

Article 12 - Embauche

Article 13 - Horaires et durée du travail

Article 14 – Accès à l'établissement

- Article 15 – Absences
 - 15.1 - Absence pendant les heures de travail
 - 15.2- Absence pour maladie
 - 15.3 - Absence pour congés payés et JRTT

- Article 16 - Exécution du travail et comportement
 - 16.1 - Discipline et comportement
 - 16.2 – Discrétion professionnelle
 - 16.3 - Valeurs de l'établissement
 - 16.4 - Réforme du régime de responsabilité des gestionnaires publics

- Article 17 - Droit et obligation d'alerte
 - 17.1 - Protection des salariés contre les pressions
 - 17.2 - Protection des lanceurs d'alerte

TITRE 4 - REGLES RELATIVES AUX SANCTIONS ET DROITS DE LA DÉFENSE

Article 18 – Echelle des sanctions

Article 19 - Droits à la défense

TITRE 5 - PROTECTION CONTRE LE HARCELEMENT SEXUEL/MORAL ET AGISSEMENTS SEXISTES

Article 20 - Harcèlement sexuel

Article 21 - Harcèlement moral

Article 22 – Agissements sexistes

TITRE 6 - FORMALITES ET DEPOTS

Article 23 – Entrée en vigueur

Article 24 - Modifications

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Objet et champ d'application

Le présent règlement intérieur est pris en application des articles L.1311-1 et L.1311-2 du Code du travail. Selon l'article L.1321-1 et l'article L.1321-2, dans le règlement intérieur, l'employeur fixe exclusivement :

- les mesures d'application de la réglementation en matière de santé et de sécurité dans l'entreprise ou l'établissement, notamment les instructions prévues à l'article L.4122-1 ;
- les conditions dans lesquelles les salariés peuvent être appelés à participer à la demande de l'employeur, au rétablissement de conditions de travail protectrices de la santé et de la sécurité des salariés, dès lors qu'elles apparaîtraient compromises ;
- les règles générales et permanentes relatives à la discipline, notamment la nature et l'échelle des sanctions que peut prendre l'employeur ;
- Les dispositions relatives au respect des procédures disciplinaires ;
- Les dispositions relatives aux droits de la défense des salariés;
- Les dispositions relatives aux harcèlements moral, sexuel et agissements sexistes;
- Les mesures relatives à la protection applicable aux lanceurs d'alerte.

Il s'applique dans l'ensemble des locaux de l'établissement, terrasses, parkings, y compris hors de l'établissement à l'occasion du travail effectué pour son compte.

Il s'applique de plus à l'ensemble des personnels présents dans l'établissement, y compris les fonctionnaires en situation de détachement auprès de l'établissement ou mis à sa disposition qui doivent s'y conformer sans restriction et réserves.

Les règles relatives à la discipline, l'hygiène et la sécurité s'appliquent également aux personnes présentes dans l'établissement en qualité de stagiaires, intérimaires, salariés d'établissements extérieurs intervenant à quelque titre que ce soit.

Article 2 – Textes généraux régissant l'établissement

Conformément à l'article L.1321-5, le présent règlement peut être complété par des notes de service, des décisions unilatérales de l'employeur, des procédures portant prescriptions générales et permanentes dans les matières énumérées ci-dessus. Celles-ci sont soumises aux mêmes consultations et aux mêmes formalités que le règlement intérieur.

Les notes de service et décisions mentionnées ci-dessus devront être distinguées des notes de services/décisions prises par l'établissement en application de son pouvoir réglementaire autonome et de son pouvoir général de direction, lesquelles par leur nature et leur objet sont hors du champ d'application du présent règlement.

TITRE 2 - RÈGLES RELATIVES À LA SANTÉ ET À LA SÉCURITÉ

Article 3 - Règles d'hygiène et de protection générale

3.1 Tenue vestimentaire

Les salariés doivent se présenter sur les lieux de travail dans une tenue propre et appropriée et respecter les règles d'hygiène corporelle. En cas de canicule, l'employeur peut autoriser certaines tenues qui seront précisées par mail.

3.2 Clause de neutralité

Conformément à l'article L.1321-2-1 du Code du travail, est interdit le port visible de tout signe d'appartenance politique, philosophique, idéologique, religieuse ou syndicale pour les salariés en contact avec les personnes extérieures à l'établissement dans le cadre de leur travail.

3.3 Locaux non fumeurs

En application du décret n°2006-1386 du 15 novembre 2006, les locaux sont entièrement non fumeur, cela vise également la cigarette électronique. Il est donc interdit de fumer et de vapoter dans les locaux de l'établissement.

3.4 Protection des matériels et des biens

L'ensemble des locaux, bureaux de travail, parkings, véhicules de service et de fonction, objets et matériels communs à l'établissement doit être conservé en état de propreté. Chaque salarié doit veiller au maintien de cet état.

L'usage des bottes fournies pour l'activité en extérieur est exclusivement réservé aux déplacements sur sites et ne peut en aucun cas être admis dans les locaux de l'établissement.

Le personnel est tenu de tenir les bureaux (salle de pause et salles de réunion comprises), le mobilier et les locaux en général en parfait état de propreté et il est interdit d'y conserver des matières dangereuses. L'établissement sera en droit de faire ouvrir une armoire ou quelconque rangement en cas de nécessité liée à l'hygiène et à la sécurité, en présence de l'intéressé sauf urgence ou empêchement exceptionnel.

Article 4 - Repas et boissons alcoolisées

4.1 Repas

Il est interdit de déjeuner :

- à son poste de travail sauf décision exceptionnelle de l'employeur;
- dans tout autre lieu dédié à l'activité professionnelle ;
- en dehors du temps prévu à cet effet sauf circonstance exceptionnelle.

La durée de pause légale minimum, pour le déjeuner, est de 45 minutes. Il revient à l'encadrement de veiller à prévenir les tensions d'agenda qui empêcheraient le respect de cette pause.

4.2 Boissons alcoolisées et stupéfiants

Il est strictement interdit aux salariés d'introduire et/ou de consommer des stupéfiants ou boissons alcoolisées, d'être sous l'emprise de stupéfiants, d'être en état d'ébriété/d'ivresse, dans les locaux, dans les voitures de service et de fonction ainsi que sur les différents lieux de travail dans le cadre des déplacements. Dans le cas contraire, des sanctions peuvent être prises. Dans certaines situations spécifiques (séminaires, conseils d'administration...) la consommation d'alcool peut être autorisée uniquement sur autorisation expresse de la direction générale.

Le cas échéant, il pourra être demandé au salarié occupé à l'exécution de certains travaux dangereux (et notamment à la conduite de véhicules) de se soumettre à un éthylotest ou à un test salivaire de dépistage de stupéfiants si son état présente un danger pour sa propre sécurité et celle de ses collègues, afin de faire cesser immédiatement cette situation. Le salarié pourra toutefois demander à être assisté d'un tiers et à bénéficier d'une contre-expertise.

En cas de constatation d'un état d'ivresse, l'établissement pourra mettre en œuvre les mesures nécessaires pour assurer le retour à son domicile du salarié concerné. Il pourra également demander une visite médicale auprès

du médecin du travail et, le cas échéant, appeler les services de secours afin de faire cesser le risque provoqué par cet état d'ébriété.

Un taux d'alcoolémie supérieur à la limite autorisée ou le refus de se soumettre au test lorsqu'il est assorti des garanties pour le salarié (contre-expertise et présence d'un tiers) pourra entraîner la mise en œuvre d'une sanction disciplinaire.

Article 5 - Utilisation des locaux de l'établissement

Toute personne ayant accès aux locaux doit veiller à ne pas causer de désordre en quelque lieu que ce soit, faire de bruit dans les couloirs, salles et bureaux, de nature à nuire au bon déroulement des activités de l'EPFNA. Les effets personnels sont sous la responsabilité de leur propriétaire. L'EPFNA garantit un minimum de sécurité dans le bâtiment mais ne peut être tenu responsable de tout incident survenu sur ces effets.

Les locaux de l'établissement sont réservés à un usage professionnel sauf autorisation expresse du directeur général.

Il est interdit :

- d'y effectuer un travail personnel, d'utiliser le matériel et les outils de l'établissement à des fins personnelles sauf autorisation expresse de la direction générale,
- d'y effectuer sans autorisation des collectes, distributions et affichages à l'exception de celles liées à l'exercice d'un mandat syndical ou de représentant du personnel et dans les limites fixées par la loi,
- d'introduire dans l'établissement des personnes qui y sont étrangères (sauf dans le cadre professionnel et sauf autorisation expresse de l'employeur),
- de provoquer des réunions pendant les heures et sur les lieux de travail pour tout autre motif que professionnel, sous réserve de l'exercice des droits de grève et d'expression et des droits des représentants du personnel,
- de dormir dans les locaux de travail (hors salle de sieste dédiée),
- d'annoter, lacérer ou détruire tout affichage de l'employeur.

Article 6 - Parking

L'EPFNA loue des places de parking identifiables grâce à une signalétique. Ces places sont toutes attribuées individuellement à des salariés de l'EPFNA selon les places disponibles et dans la mesure du possible sans que cela constitue un droit pour les salariés. Des places sont réservées aux véhicules de service et de fonction.

La direction générale se réserve la possibilité de modifier l'attribution de ces emplacements.

Une décision unilatérale de l'employeur définit les modalités d'utilisation et d'attribution de ces places de parking, elle est disponible sur le logiciel SIRH.

Article 7 - Salles de réunion

L'occupation des différentes salles de réunion doit être renseignée via les agendas prévus à cet effet.

Chaque utilisateur d'une salle de réunion est prié de procéder à la fermeture des fenêtres après chaque réunion, éteindre l'éclairage et veiller à maintenir le chauffage à une température raisonnable ainsi que de s'assurer que la salle reste propre afin de permettre sa réutilisation ultérieure.

Article 8 - Déplacements

• Des véhicules de service / de fonction

Des véhicules sont mis à disposition des salariés pour les déplacements. L'établissement en assure la maintenance. Néanmoins, avant d'utiliser un véhicule de l'établissement, tout salarié doit réserver le véhicule de service par le biais de l'agenda dédié et vérifier le bon état apparent du véhicule emprunté. Le carnet de bord doit également être renseigné.

Tout salarié doit respecter les obligations essentielles suivantes :

- être toujours en possession des documents nécessaires à la conduite ;
- signaler sans délai toute défectuosité et demander en temps opportun l'entretien et les réparations qu'exige l'état du véhicule à l'accueil ;
- signaler à la personne en charge du parc automobile et au service des ressources humaines dès le retour d'un déplacement, les accidents, les incidents, les infractions ou faits anormaux survenus au véhicule ou dans le fonctionnement de celui-ci ;
- indiquer sur le carnet de bord prévu à cet effet, l'objet, la destination, les horaires et le kilométrage parcouru à l'occasion du déplacement ;
- respecter la réglementation du Code de la route ;
- respecter le caractère strictement professionnel du véhicule en s'interdisant :
 - le transport de toute personne étrangère à l'EPFNA et à son activité, sauf accord de la direction générale ;
 - l'utilisation du véhicule à des fins personnelles sauf accord de la direction générale ;
 - le transport de marchandises ne concernant pas l'exercice de l'activité.

En cas d'infraction routière ou de retrait du permis de conduire, les conducteurs doivent en aviser le service des ressources humaines dans les plus brefs délais. Dans ce dernier cas, il leur sera formellement interdit de continuer à conduire les véhicules de service ou de fonction.

Conformément à la procédure en vigueur, en cas d'infraction au Code de la route, le service des ressources humaines procède automatiquement à la désignation du conducteur concerné auprès de l'agence nationale de traitement automatisé des infractions.

Par temps de neige ou de verglas, il est déconseillé d'utiliser les véhicules de service et de fonction.

Les équipements de chantier sont strictement interdits au volant dans les véhicules.

Une note de service relative à l'utilisation des véhicules de service est disponible sur le logiciel SIRH.

Article 9 - Utilisation des outils informatiques

Le parc informatique est sous la responsabilité du médiateur numérique. En cas de problème, il convient de le solliciter.

Pour des raisons de sécurité, il est important de s'enquérir de la fiabilité de la source avant d'ouvrir un fichier externe. L'installation d'applications spécifiques doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la direction générale.

L'utilisation des outils informatiques se fait à des fins professionnelles. L'usage à des fins privées est toléré s'il reste marginal et sur le temps de pause. Il appartient à la direction générale d'apprécier ce caractère marginal.

Conformément au Code du travail, l'employeur a le droit de contrôler l'activité professionnelle du salarié, y compris sur les réseaux informatiques, selon les mêmes principes que pour toute contrôle d'activité : information préalable des salariés et du représentant du personnel. Ces actions seront réalisées en respectant les lois en vigueur, notamment la loi n°7817 du 6 janvier 1978.

Le salarié s'interdit de transférer ou de sortir de l'établissement par quel que biais que ce soit même à lui-même (par courrier, par voie électronique ou par impression des documents notamment) les informations de nature tant technique que commerciale, artistique ou financière portant sur l'établissement ainsi que sur les collectivités et les prestataires, informations dont il aura été le destinataire ou non et qui auront été portées à sa connaissance au cours de son activité professionnelle.

Par ailleurs, le salarié s'engage à sauvegarder l'ensemble de ses documents de travail sous le ou les dossiers spécifiques mis à sa disposition et situés sur le serveur de fichiers de l'établissement et à ne pas les conserver uniquement sur le disque dur de son ordinateur ou espace privé.

Article 10 - Obligations générales

Il est obligatoire :

- de mettre en œuvre toutes les mesures de sécurité et de protection individuelles ou collectives existantes et de respecter scrupuleusement les instructions sur ce point ;
- de maintenir l'ensemble du matériel/équipement mis à la disposition des salariés en parfait état de propreté et d'entretien et d'aviser le responsable de toute défaillance ou défectuosité qui pourrait être constatée.

Il est interdit :

- de déclencher, d'enlever ou de neutraliser des dispositifs de sécurité existants sans justification impérieuse ;
- de limiter l'accès aux matériels de sécurité (extincteurs, brancards, trousse de secours, etc.) ;
- de les déplacer sans nécessité ou de les employer à un autre usage.

Toute violation de ces dispositions constitue une faute grave.

10.1 - Obligations en cas d'incendie

Les salariés doivent prendre connaissance des consignes de sécurité et d'évacuation en cas d'incendie qui sont affichées au sein de l'établissement et disponibles sur le logiciel SIRH.

Ils doivent respecter strictement ces consignes, obéir aux instructions d'évacuation qui leur seront données et veiller au libre accès aux issues de secours.

La participation aux exercices d'évacuation est obligatoire.

Des coordinateurs d'évacuation sont désignés ainsi que des chargés d'évacuation en cas d'évacuation des locaux (cf. décision relative à l'évacuation de l'EPFNA en cas d'incendie).

10.2 - Droit de retrait

Le droit de retrait ne peut être exercé que dans le cas d'un motif raisonnable :

- si le salarié a des raisons de penser qu'il se trouve face à un danger grave et imminent pour sa vie et sa santé ;
- si le salarié constate que les systèmes de protection sur son lieu de travail sont défectueux.

Dès la connaissance du danger, le salarié doit avertir immédiatement son supérieur hiérarchique, qui transmettra sans délai l'information à la direction générale, de l'existence de ce danger et devra établir au plus vite une note relatant l'événement.

10.3 - Rétablissement des conditions de travail protectrices de la sécurité et de la santé

Dans le cas où les conditions de travail protectrices de la sécurité et de la santé des salariés apparaîtraient compromises, la direction générale pourrait être amenée à faire appel au personnel de l'EPFNA pour participer au rétablissement de ces conditions de travail dans le respect des règles de sécurité.

Sauf urgence exceptionnelle, les modalités de ces interventions seront déterminées par une note de service.

10.4 - Dispositif de protection

Les salariés concernés sont tenus d'utiliser tous les moyens de protection individuels ou collectifs mis à leur disposition (casques, gilets jaunes, bottes, lampes, chaussures de sécurité) et de respecter strictement les consignes particulières données à cet effet, notamment lors des réunions de chantier. L'entretien de cet équipement est à la charge de son utilisateur, qui doit signaler à l'accueil toutes détériorations, obsolescences ou pertes.

Il est rappelé que l'enlèvement ou la neutralisation d'un dispositif de protection constitue une faute grave.

La vaccination antitétanique est fortement conseillée par la médecine du travail à ceux qui se déplacent sur le terrain. Ceux qui refuseraient de s'y soumettre déchargent l'EPF de toute responsabilité en la matière.

10.5 - Défaillance et réparation de tout matériel

Toute intervention sur le matériel est soumise aux consignes particulières données à cet effet : les prescriptions relatives aux personnes pouvant intervenir et celles relatives aux mesures et précautions à prendre pour l'entretien et le nettoyage de ce matériel doivent être strictement respectées.

Tout arrêt de fonctionnement du matériel et tout incident doivent être immédiatement signalés au responsable hiérarchique.

Article 11 - Accidents du travail

Afin de prévenir les accidents du travail, le personnel est tenu de respecter parfaitement l'ensemble des consignes et instructions liées à l'hygiène et à la sécurité dans le travail tant par des consignes individuelles que par des notes de service ou tout autre moyen.

Conformément à la procédure en vigueur affichée au sein de l'établissement et disponible sur le logiciel SIRH, tout accident du travail, même bénin ou tout autre dommage corporel ou non causé à un tiers doit immédiatement, sauf cas de force majeure, d'impossibilité absolue, ou sauf motif légitime, faire l'objet d'une déclaration de l'intéressé ou des témoins auprès du supérieur hiérarchique et au service RH dès que possible. Toute fausse déclaration pourra entraîner pour son auteur, et le cas échéant, pour les témoins, des sanctions disciplinaires.

En cas d'arrêt de travail, l'établissement doit être avisé dès que possible par tout moyen, et les certificats médicaux relatifs à l'accident ou à la maladie professionnelle doivent être communiqués au plus tard dans les 48 heures à l'employeur.

TITRE 3 - RÈGLES RELATIVES À LA DISCIPLINE

Article 12 – Embauche

Tout nouveau salarié doit se soumettre à la visite d'information et de prévention de la médecine du travail lors de son embauche et à toute visite légalement ou conventionnellement obligatoire de la médecine du travail en cours du contrat.

Article 13 - Horaires et durée du travail

En application des dispositions légales en vigueur, la durée de travail effectif est le temps pendant lequel le salarié est à la disposition de l'employeur et doit se conformer à ses directives sans pouvoir vaquer librement à des occupations personnelles.

Les salariés doivent respecter l'horaire de travail fixé par la direction conformément à la réglementation en vigueur, et affiché sur le tableau d'affichage RH ou disponible sur le logiciel SIRH.

Dans un souci de continuité des services et d'organisation, il convient de prévenir le supérieur hiérarchique et le service des ressources humaines le plus rapidement possible en cas d'absence ou de retard. Tout retard non justifié pourra entraîner des sanctions sous réserve des droits des représentants du personnel.

Les salariés doivent être à leur poste de travail durant la plage horaires fixe (soit présents dans l'établissement, soit en mission soit en télétravail ou en rendez-vous extérieur). Ce sont des plages impératives pendant lesquelles tous les salariés concernés doivent être présents ou joignables.

Article 14 – Accès à l'établissement

L'accès à l'établissement est réservé, sauf autorisation expresse, sous réserve des droits des syndicats et des représentants du personnel, aux salariés de l'établissement.

Pour accéder aux locaux en dehors des horaires de travail (hors accès au parking de l'établissement), il convient de prévenir la direction générale par écrit ou par courriel afin d'obtenir l'autorisation d'accès.

Les entrées et sorties du personnel s'effectuent en empruntant les itinéraires et issues prévus à cet effet. Il est interdit de pénétrer dans les locaux ou d'en sortir par toute autre issue sauf urgence exceptionnelle.

Article 15 – Absences

Le manager et le service RH doivent être prévenus dès le début d'une absence exceptionnelle. En cas de déplacements professionnels, les salariés doivent l'indiquer sur le logiciel SIRH.

15.1 - Absence pendant les heures de travail

Les sorties (hors cadre professionnel) pendant les heures de travail doivent être exceptionnelles et doivent, sauf cas de force majeure, faire l'objet d'une autorisation du supérieur hiérarchique avec une information auprès du service RH.

Sous réserve des droits des représentants du personnel, les absences non autorisées constituent une faute et entraînent, le cas échéant, l'application de sanctions disciplinaires.

Le salarié doit communiquer au service RH ainsi qu'à son supérieur hiérarchique le motif de l'absence, et doit la régulariser dès que possible par le congé approprié ou fournir un justificatif.

15.2- Absence pour maladie

En cas d'absence pour maladie ou de prolongation d'un arrêt de maladie, le manager et le service des ressources humaines doivent être avisés dès que possible par tout moyen, et le salarié doit transmettre à l'établissement, dans les 48 heures, un certificat médical ou un bulletin de situation hospitalier justifiant son état et indiquant la durée prévisible de l'absence.

Le défaut de production de ce certificat dans les délais pourra entraîner des sanctions.

Le salarié doit se soumettre aux visites médicales de reprise dans tous les cas prévus par les textes légaux et conventionnels.

15.3 - Absence pour congés payés et JRTT (jours des RTT)

Les salariés doivent déposer leurs demandes d'absences pour congés payés et de RTT sur le logiciel SIRH.

Article 16 - Exécution du travail et comportement

16.1 - Discipline et comportement

Dans l'exécution de son travail, le personnel est tenu de respecter les instructions de ses supérieurs hiérarchiques, ainsi que l'ensemble des instructions diffusées par voie de décisions, notes de service et d'affichage... Tout acte contraire à la discipline est passible de sanctions.

Il doit, de plus, faire preuve de correction dans son comportement vis-à-vis de ses collègues et de la hiérarchie, sous peine de sanctions.

Sauf autorisation de la direction générale, le personnel ne doit pas se faire expédier de correspondance et/ou de colis personnel(s) à l'adresse de l'EPFNA.

Il est interdit d'envoyer toute correspondance personnelle aux frais de l'EPFNA.

16.2 - Discrétion professionnelle

L'ensemble des documents et matériels détenus par le personnel dans l'exercice de ses fonctions est confidentiel et ne peut être divulgué.

Ces documents et matériels doivent être restitués sur simple demande de l'établissement en cas de modification ou de cessation du contrat de travail pour quelque cause que ce soit.

Le personnel est tenu, enfin, de faire preuve de la plus grande discrétion vis à vis de l'extérieur sur l'ensemble des faits, informations et éléments techniques, financiers ou autres dont il aurait pu avoir connaissance à l'occasion de son travail sous peine de sanctions disciplinaires, sans préjudice d'éventuelles poursuites pénales. Toute communication de documents confidentiels à des tiers, sans l'autorisation écrite du directeur général, est formellement interdite et constitue une faute lourde susceptible d'entraîner la rupture du contrat de travail et de poursuites judiciaires.

Ces informations ne pourront donc être utilisées que dans des buts professionnels à l'exception des nécessités liées à l'exercice du droit d'expression ou aux fonctions syndicales ou de représentation du personnel.

16.3 – Valeurs de l'établissement

Conformément à la charte des valeurs en vigueur, chaque salarié doit être capable de porter, en interne et en externe, les 5 valeurs de l'établissement : Apprentissage, Humilité, Loyauté, Partage, et Respect.

16.4 – Réforme du régime de responsabilité des gestionnaires publics

Conformément à la réforme de la responsabilité des gestionnaires publics, un recentrage des contrôles des acteurs de la chaîne financière sur les enjeux significatifs et le développement de la responsabilité managériale sont mis en œuvre. Chaque responsable de service doit pouvoir identifier les risques ou les situations anormales

afin de pouvoir les corriger et assurer la qualité des procédures, à défaut sa responsabilité pourra être recherchée au titre de l'article 16-1.

Chaque salarié doit vérifier qu'il est bien en possession d'une délégation adéquate avant de signer notamment des devis, des marchés publics ou bon de commande etc., dans le cas contraire sa responsabilité pourra être recherchée.

Article 17 - Droit et obligation d'alerte

17.1 - Protection des salariés contre les pressions

Tout salarié est susceptible d'être soumis à l'action de pressions ou de groupes de pression qui peut être directe, indirecte voire insidieuse. Dans une telle situation, il doit rappeler courtoisement mais fermement à l'auteur des pressions, les règles et les grands principes qu'il doit respecter, ainsi que le risque pénal encouru par son interlocuteur. Il doit rendre compte sans délai à sa hiérarchie des pressions subies.

L'encadrement du salarié, dans cette situation, est tenu de le soutenir.

17.2 - Protection des lanceurs d'alerte

Un salarié peut avoir la connaissance ou la forte présomption de faits lui paraissant anormaux au regard des règles du présent règlement : prise illégale d'intérêt, voire corruption passive, d'un autre salarié ; pratiques anticoncurrentielles de prestataires, abus de position dominante ou de faiblesse par un établissement prestataire... Il doit alors en informer spontanément sa hiérarchie en faisant preuve de discernement et de discrétion dans sa relation des faits.

Son encadrement est tenu de le soutenir dans sa démarche.

Une procédure est annexée au présent règlement.

TITRE 4 - REGLES RELATIVES AUX SANCTIONS ET DROITS DE LA DÉFENSE

Article 18 – Echelle des sanctions

Conformément à l'article L.1331-1 du Code du travail, constitue une sanction, toute mesure, prise par l'employeur à la suite d'un agissement d'un salarié considéré par lui comme fautif, que cette mesure soit de nature à affecter immédiatement ou non la présence du salarié dans l'établissement, sa fonction, sa carrière ou sa rémunération.

Tenant compte des faits et circonstances, l'une ou l'autre des sanctions ci-après pourra être prise par le directeur général de l'établissement sans suivre nécessairement l'ordre du classement :

- Blâme : lettre écrite faisant état du comportement fautif ;
- Avertissement : lettre reprochant le comportement fautif et avertissant le salarié de l'éventualité de nouvelles sanctions en cas de faute ultérieure ;
- Mise à pied : suspension temporaire des fonctions avec suspension de la rémunération pendant une durée maximum de 5 jours ouvrés ;
- Mutation disciplinaire : changement de poste sans perte de rémunération ;
- Rétrogradation : changement de poste avec perte de responsabilité et de rémunération ;
- Licenciement disciplinaire : rupture du contrat de travail avec préavis et indemnité de licenciement ;
- Licenciement disciplinaire avec faute grave : rupture du contrat de travail sans préavis et sans indemnité de licenciement ;

- Licenciement disciplinaire pour faute lourde : rupture du contrat de travail sans préavis, et sans indemnité de licenciement.

Article 19 – Droit à la défense

Toute sanction sera notifiée par écrit et motivée.

Seules les sanctions ayant une incidence sur la fonction, la carrière, la rémunération et la présence du salarié dans l'établissement seront précédées de la procédure suivante :

- Convocation du salarié dans un délai de 2 mois à compter de la connaissance des faits par l'employeur par lettre recommandée ou remise en main propre contre décharge à un entretien préalable ;
- Entretien préalable au cours duquel seront exposées au salarié et la personne qui l'assiste les fautes qui lui sont reprochées et au cours duquel seront recueillies les explications du salarié ;
- Eventuellement, en fonction des explications recueillis, envoi de la lettre de notification de la sanction par courrier recommandée avec demande d'avis de réception au moins deux jours ouvrables après l'entretien préalable. Cette lettre devra être expédiée dans le délai maximum d'un mois suivant le jour de l'entretien préalable.

TITRE 5 - PROTECTION CONTRE LE HARCELEMENT SEXUEL/ MORAL ET AGISSEMENTS SEXISTES

Article 20 - Harcèlement sexuel

Selon les dispositions des articles L.1153-1 à L.1153-6 du Code du travail, aucun salarié ne doit subir des faits :

- 1- Soit de harcèlement sexuel, constitué par des propos ou comportements à connotation sexuelle répétés qui soit portent atteinte à sa dignité en raison de leur caractère dégradant ou humiliant, soit créent à son encontre une situation intimidante, hostile ou offensante ;

Le harcèlement sexuel est également constitué :

- a) Lorsqu'un même salarié subit de tels propos ou comportements venant de plusieurs personnes, de manière concertée ou à l'instigation de l'une d'elles, alors même que chacune de ces personnes n'a pas agi de façon répétée ;
- b) Lorsqu'un même salarié subit de tels propos ou comportements, successivement, venant de plusieurs personnes qui, même en l'absence de concertation, savent que ces propos ou comportements caractérisent une répétition ;

- 2- Soit assimilés au harcèlement sexuel, consistant en toute forme de pression grave, même non répétée, exercée dans le but réel ou apparent d'obtenir un acte de nature sexuelle, que celui-ci soit recherché au profit de l'auteur des faits ou au profit d'un tiers ;

Aucun salarié, aucune personne en formation ou en stage, aucun candidat à un recrutement, à un stage ou à une formation en établissement ne peut être sanctionné, licencié ou faire l'objet d'une mesure discriminatoire,

directe ou indirecte, notamment en matière de rémunération, de formation, de reclassement, d'affectation, de qualification, de classification, de promotion professionnelle, de mutation ou de renouvellement de contrat pour avoir subi ou refusé de subir des faits de harcèlement sexuel, tels que définis à l'article L. 1153-1, y compris, dans le cas mentionné au 1° du même article, si les propos ou comportements n'ont pas été répétés ou pour avoir témoigné de faits définis à l'alinéa précédent ou pour les avoir relatés.

Toute disposition ou tout acte contraire est nul.

- 3- Aucune personne ayant subi ou refusé de subir des faits de harcèlement sexuel définis à l'article [L. 1153-1](#), y compris, dans le cas mentionné au 1° du même article L. 1153-1, si les propos ou comportements n'ont pas été répétés, ou ayant, de bonne foi, témoigné de faits de harcèlement sexuel ou relaté de tels faits ne peut faire l'objet des mesures mentionnées à l'article [L. 1121-2](#).

Les personnes mentionnées au premier alinéa du présent article bénéficient des protections prévues aux I et III de l'article [10-1](#) et aux [articles 12 à 13-1 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016](#) relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

- 4- Toute disposition ou tout acte contraire aux dispositions des articles [L. 1153-1](#) et [L. 1153-2](#) est nul.
- 5- L'employeur prend toutes dispositions nécessaires en vue de prévenir les faits de harcèlement sexuel, d'y mettre un terme et de les sanctionner.

Dans les lieux de travail ainsi que dans les locaux ou à la porte des locaux où se fait l'embauche, les personnes mentionnées à l'article [L. 1153-2](#) sont informées par tout moyen du texte de l'[article 222-33 du code pénal](#) ainsi que des actions contentieuses civiles et pénales ouvertes en matière de harcèlement sexuel et des coordonnées des autorités et services compétents. La liste de ces services est définie par décret.

- 6- Les agissements de harcèlement de toute personne dans le but d'obtenir des faveurs de nature sexuelle à son profit ou au profit d'un tiers sont interdits.
- 7- Est passible d'une sanction disciplinaire tout salarié ayant procédé aux faits précédemment définis, qui constitue une faute grave.

Par ailleurs, l'article 222-33 du Code pénal dispose que :

« Le harcèlement sexuel est le fait d'imposer à une personne, de façon répétée, des propos ou comportements à connotation sexuelle qui soit portent atteinte à sa dignité en raison de leur caractère dégradant ou humiliant, soit créent à son encontre une situation intimidante, hostile ou offensante.

L'infraction est également constituée :

1° Lorsque ces propos ou comportements sont imposés à une même victime par plusieurs personnes, de manière concertée ou à l'instigation de l'une d'elles, alors même que chacune de ces personnes n'a pas agi de façon répétée;

2° Lorsque ces propos ou comportements sont imposés à une même victime, successivement, par plusieurs personnes qui, même en l'absence de concertation, savent que ces propos ou comportements caractérisent une répétition.

II. - Est assimilé au harcèlement sexuel le fait, même non répété, d'user de toute forme de pression grave dans le but réel ou apparent d'obtenir un acte de nature sexuelle, que celui-ci soit recherché au profit de l'auteur des faits ou au profit d'un tiers.

III. - Les faits mentionnés aux I et II sont punis de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. Ces peines sont portées à trois ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende lorsque les faits sont commis :

1° Par une personne qui abuse de l'autorité que lui confèrent ses fonctions ;

2° Sur un mineur de quinze ans ;

3° Sur une personne dont la particulière vulnérabilité, due à son âge, à une maladie, à une infirmité, à une déficience physique ou psychique ou à un état de grossesse, est apparente ou connue de leur auteur ;

4° Sur une personne dont la particulière vulnérabilité ou dépendance résultant de la précarité de sa situation économique ou sociale est apparente ou connue de leur auteur ;

5° Par plusieurs personnes agissant en qualité d'auteur ou de complice ;

6° Par l'utilisation d'un service de communication au public en ligne ou par le biais d'un support numérique ou électronique ;

7° Alors qu'un mineur était présent et y a assisté ;

8° Par un ascendant ou par toute autre personne ayant sur la victime une autorité de droit ou de fait ».

Article 21 - Harcèlement moral

Selon les dispositions des articles L.1152-1 à L.1152-5 du Code du travail :

1- Aucun salarié ne doit subir les agissements répétés de harcèlement moral qui ont pour objet ou pour effet une dégradation des conditions de travail susceptible de porter atteinte à ses droits et à sa dignité, d'altérer sa santé physique ou mentale ou de compromettre son avenir professionnel ;

2- Aucun salarié, aucune personne en formation ou en stage, ne peut être sanctionné, licencié ou faire l'objet d'une mesure discriminatoire, directe ou indirecte, notamment en matière de rémunération, de formation, de reclassement, d'affectation, de qualification, de classification, de promotion professionnelle, de mutation ou de renouvellement de contrat pour avoir subi, ou refusé de subir, les agissements définis à l'alinéa précédent ou pour avoir témoigné de tels agissements ou les avoir relatés ;

3- Toute rupture du contrat de travail qui en résulterait, toute disposition ou tout acte contraire est nul ;

4- L'employeur prend toutes dispositions nécessaires en vue de prévenir les agissements d'harcèlement moral ;

5- Tout salarié ayant procédé à des agissements de harcèlement moral est passible d'une sanction disciplinaire.

Par ailleurs, l'article 222-33-2 du Code pénal dispose que :

« *Le fait de harceler autrui par des agissements répétés ayant pour objet ou pour effet une dégradation des conditions de travail susceptible de porter atteinte à ses droits et à sa dignité, d'altérer sa santé physique ou mentale ou de compromettre son avenir professionnel, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.* »

Enfin, conformément à l'article L.1152-6 du Code du travail, une procédure de médiation peut être mise en œuvre par toute personne de l'entreprise s'estimant victime de harcèlement moral ou par la personne mise en cause.

Le choix du médiateur fait l'objet d'un accord entre les parties.

Le médiateur s'informe de l'état des relations entre les parties. Il tente de les concilier et leur soumet des propositions qu'il consigne par écrit en vue de mettre fin au harcèlement.

Lorsque la conciliation échoue, le médiateur informe les parties des éventuelles sanctions encourues et des garanties procédurales prévues en faveur de la victime.

Article 22 - Agissements sexistes

Selon les dispositions de l'article L. 1142-2-1 du Code du travail :

Nul ne doit subir d'agissement sexiste, défini comme tout agissement lié au sexe d'une personne, ayant pour objet ou pour effet de porter atteinte à sa dignité ou de créer un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant.

Selon les dispositions de l'article L.1142-1 du Code du travail : 1- Mentionner ou faire mentionner dans une offre d'emploi le sexe ou la situation de famille du candidat recherché. Cette interdiction est applicable pour toute forme de publicité relative à une embauche et quels que soient les caractères du contrat de travail envisagé ;

Refuser d'embaucher une personne, prononcer une mutation, résilier ou refuser de renouveler le contrat de travail d'un salarié en considération du sexe, de la situation de famille ou de la grossesse sur la base de critères de choix différents selon le sexe, la situation de famille ou la grossesse ;

Prendre en considération du sexe ou de la grossesse toute mesure, notamment en matière de rémunération, de formation, d'affectation, de qualification, de classification, de promotion professionnelle ou de mutation ;

Est passible d'une sanction disciplinaire tout salarié ayant procédé aux agissements précédemment définis.

Selon l'Article L1154-1 : Lorsque survient un litige relatif à l'application des articles L. 1152-1 à L. 1152-3 et L. 1153-1 à L. 1153-4, le candidat à un emploi, à un stage ou à une période de formation en entreprise ou le salarié présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'un harcèlement.

Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que ces agissements ne sont pas constitutifs d'un tel harcèlement et que sa décision est justifiée par des éléments objectifs étrangers à tout harcèlement.

Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.

Article L1154-2 : Les organisations syndicales représentatives dans l'entreprise peuvent exercer en justice toutes les actions résultant des articles L. 1152-1 à L. 1152-3 et L. 1153-1 à L. 1153-4.

Elles peuvent exercer ces actions en faveur d'un salarié de l'entreprise dans les conditions prévues par l'article L. 1154-1, sous réserve de justifier d'un accord écrit de l'intéressé.

L'intéressé peut toujours intervenir à l'instance engagée par le syndicat et y mettre fin à tout moment.

Conformément à l'article L2314-1 : Un référent en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes est désigné par le comité social et économique parmi ses membres, sous la forme d'une résolution adoptée selon les modalités définies à l'article L. 2315-32, pour une durée qui prend fin avec celle du mandat des membres élus du comité.

Ainsi, 2 référents harcèlement sexuel et agissements sexistes ont été désignés au sein de l'établissement, leur nom est affiché sur le panneau d'affichage du service RH et du CSE et la décision est disponible sur le logiciel SIRH.

TITRE 6 - FORMALITES ET DEPOTS

Article 23 – Entrée en vigueur

Le présent règlement intérieur a été soumis à l'avis des représentants du personnel.

Le présent règlement a été approuvé par le directeur général, par délégation dans le cadre du règlement intérieur institutionnel approuvé le 26/10/2017 et approuvé par délibération lors du conseil d'administration du XX/XX/XXXX.

Conformément aux dispositions du Code du Travail, le présent règlement a été communiqué en 2 exemplaires à l'inspecteur du travail, déposé au secrétariat du greffe du conseil de prud'hommes de Poitiers en date du XX/XX/XXXX.

Ce règlement est affiché dans les locaux de l'établissement sur le panneau d'affichage RH ainsi que sur le logiciel SIRH, il est communiqué à chaque salarié en poste ou lors de l'embauche.

Il entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Article 24 - Modifications

Les modifications et adjonctions apportées au présent règlement intérieur, notamment à la suite du contrôle opéré par l'administration du travail, feront l'objet des mêmes procédures de consultation, de publicité et de dépôt.

Fait en 5 exemplaires à POITIERS, le

Au sein de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Sylvain BRILLET
Directeur général

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 041

Plan d'actions relatif à l'égalité professionnelle et salariale entre les femmes et les hommes 2023 - 2025 de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- APPROUVE le projet de plan d'actions relatif à l'égalité professionnelle et salariale entre les femmes et les hommes 2023 - 2025, dans sa version présentée le 23 novembre 2023, et annexé à la présente délibération, sous réserve de l'avis favorable du contrôleur budgétaire.
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter ce plan d'actions après les formalités de dépôt conformément à l'article L 2231-6 du code du travail sous réserve de l'avis favorable du contrôleur budgétaire.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **28 NOV. 2023**

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Plan d'actions relatif à l'égalité professionnelle et salariale entre les femmes et les hommes 2023 - 2025 de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Dans les entreprises d'au moins 50 salariés, l'employeur doit engager une négociation sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, portant notamment sur des mesures visant à supprimer les écarts de rémunération, en vue d'être couvert par un plan d'actions en l'absence de délégués syndicaux dans l'entreprise.

Le plan d'actions doit comporter au moins 3 domaines d'actions (pour les entreprises de moins de 300 salariés parmi les suivants (article R 2242-2 du code du travail) :

- La rémunération effective (domaine obligatoire)
- L'embauche
- La formation
- La promotion professionnelle
- La qualification
- La classification
- Les conditions de travail
- La sécurité et la santé au travail
- L'articulation entre l'activité professionnelle et la vie personnelle et familiale

Chacun de ses domaines d'action doit comprendre des objectifs de progression, des actions permettant d'atteindre ces objectifs et des indicateurs chiffrés.

L'EPFNA s'engage en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle et salariale et réaffirme son attachement au respect du principe de non-discrimination entre les femmes et les hommes.

L'EPFNA a donc choisi 7 domaines d'actions pour agir en faveur d'une meilleure égalité entre les femmes et les hommes afin :

- ✓ D'améliorer l'égalité professionnelle dans le **recrutement**,
- ✓ D'assurer une **évolution** professionnelle identique aux femmes et aux hommes,
- ✓ D'assurer un égal accès à la **formation** aux femmes et aux hommes,
- ✓ D'améliorer l'**égalité salariale** femmes-hommes,
- ✓ De s'assurer que **la maternité, la paternité ou l'adoption** n'ont pas d'influence sur l'évolution de la carrière,
- ✓ De développer des actions en faveur d'un meilleur **équilibre vie professionnelle et vie personnelle**,
- ✓ De prévenir les faits **d'agissement sexistes**.

Des actions ont déjà été menées depuis 2021, mais l'EPFNA souhaite également s'appuyer sur un outil tel que ce plan d'actions, dans une démarche d'amélioration continue.

Ce plan d'actions a été présenté aux membres du CSE le 27 octobre 2023.

Ce plan d'actions sera transmis à la DREETS (direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités).

Il est proposé au Conseil d'Administration de prendre connaissance des mesures envisagées, de les valider et d'autoriser le directeur général à procéder à la mise en œuvre de ce plan d'actions.

Ce plan d'actions rentrera en vigueur dès sa signature pour une durée de 3 ans.

PLAN D' ACTIONS RELATIF A L'EGALITE PROFESSIONNELLE ET SALARIALE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES 2023-2025

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), SIRET n° 510 194 186 000 35, dont le siège social est situé 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 Poitiers Cedex, représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, agissant en qualité de Directeur Général de l'EPFNA.
Dénommé ci-dessous « L'EPFNA » ou « l'Établissement »,

A adopté le présent plan d'actions,

PREAMBULE

L'EPFNA s'engage en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle et salariale et réaffirme son attachement au respect du principe de non-discrimination entre les femmes et les hommes.

L'EPFNA a choisi 7 domaines d'action pour agir en faveur d'une meilleure égalité entre les femmes et les hommes afin :

- ✓ D'améliorer l'égalité professionnelle dans le **recrutement**,
- ✓ D'assurer une **évolution** professionnelle identique aux femmes et aux hommes,
- ✓ D'assurer un égal accès à la **formation** aux femmes et aux hommes,
- ✓ D'améliorer l'**égalité salariale** femmes-hommes,
- ✓ De s'assurer que **la maternité, la paternité ou l'adoption** n'ont pas d'influence sur l'évolution de la carrière,
- ✓ De développer des actions en faveur d'un meilleur **équilibre vie professionnelle et vie personnelle**,
- ✓ De prévenir les faits **d'agissement sexistes**.

A cet effet, un bilan spécifique sur la situation comparée des femmes et des hommes sera réalisé chaque année par le directeur des ressources humaines au plus tard le 31 mars n+1 et sera présenté en CSE au plus tard au 30 juin n+1.

Des actions ont déjà été menées depuis 2021, mais l'EPFNA souhaite également s'appuyer sur un outil tel qu'un plan d'action, dans une démarche d'amélioration continue. Il est à noter que malgré tout, la conjoncture économique encore incertaine ainsi que l'évolution en nombre de collaborateurs peuvent avoir des effets non maîtrisables sur les résultats attendus.

L'EPFNA s'engage à favoriser le principe d'égalité professionnelle au sein de l'établissement, c'est pourquoi, il sera mis en place des actions pour sensibiliser aux problèmes de discrimination

professionnelle entre les hommes et les femmes et communiquer sur les actions engagées auprès de tous les collaborateurs. Le directeur du service des ressources humaines est responsable de la mise en place, du suivi et des actions de communication lié à ce plan d'actions.

Il s'agit également d'améliorer le niveau de connaissance statistique de la situation comparée entre les hommes et les femmes.

PLAN D' ACTIONS

DOMAINE D' ACTION 1 : LE RECRUTEMENT

OBJECTIFS :

Il s'agit d'assurer le respect de la mixité des recrutements et de la non-discrimination lors de l'embauche.

L'EPFNA s'engage à ce que le processus de recrutement, interne ou externe, se déroule dans les mêmes conditions pour les femmes et pour les hommes afin que les choix ne résultent que de l'adéquation entre la qualification des candidats et les compétences requises pour l'emploi proposé (égalité des chances et de traitement).

INDICATEURS :

- Nombre d'offres d'emploi publiées respectant le principe de non-discrimination,
- Mise en place de trames et de grilles d'évaluation pour les entretiens d'embauche,
- Nombre de candidats reçus en entretien de recrutement et répartition hommes-femmes, en proratissant avec le nombre de candidatures réparties par sexe.

ACTIONS ENVISAGEES :

Concernant les offres d'emploi :

- Interdiction de faire apparaître des critères illicites ou discriminatoires (ex : sexe, situation familiale, âge..) et ce quels que soient la nature du contrat de travail et le type d'emploi proposé dans les offres d'emplois rédigées et diffusées en interne et en externe, de manière à ce qu'elles s'adressent indifféremment aux femmes et aux hommes.
- Neutralité des intitulés et des formulations afin de rendre les offres accessibles sans terminologie discriminante.

Concernant les trames et les grilles d'évaluation :

- Processus de recrutement unique et des critères de sélection strictement identiques (en se basant sur les compétences et les expériences des candidats).
- Questions posées identiques pour tous les candidats reçus.

- Concernant les entretiens de recrutement :

- Analyser toutes les candidatures reçues et respecter les critères de non-discrimination à l'embauche.
- Engagement des personnes réalisant les entretiens de recrutement à n'interroger les candidats que sur des points ayant un rapport direct avec l'exercice de l'emploi concerné et interdiction de questionner les candidats sur leurs souhaits ou projets de maternité/paternité.
- Interdiction de toute question discriminante lors des entretiens de recrutement.
- Engagement à ne pas proposer certaines fonctions exclusivement à des hommes ou à des femmes.
- Attirer le plus de candidatures des 2 sexes en diffusant les offres d'emploi dans une multiplicité de supports.
- Engagement d'apporter une réponse à tous les candidats non retenus quel que soit leur sexe.

DOMAINE D'ACTION 2 : EVOLUTION PROFESSIONNELLE

OBJECTIFS :

Il s'agit de :

Garantir une stricte égalité entre le parcours et l'évolution professionnelle de chaque salarié quel que soit son sexe : à compétences égales, accès aux mêmes emplois, quel que soit le niveau de responsabilités, et aux mêmes possibilités d'évolution professionnelle.

Garantir une évolution professionnelle identique pour les hommes et les femmes :

- Fonctions et missions similaires,
- Même niveau de compétences,
- Résultats attendus par les managers.

Veiller aux équilibres sexués dans la promotion professionnelle.

Interdire toute discrimination dans l'évolution professionnelle quel que soit la situation et le sexe du salarié.

INDICATEURS :

- Nombre de collaborateurs promus dans une classification supérieure avec une répartition par sexe
- Nombre de mobilités par sexe

ACTIONS ENVISAGEES :

Concernant le parcours et l'évolution professionnelle du salarié :

- Veiller à l'égalité des hommes et des femmes en matière d'évolution et de parcours professionnels sur des critères d'évaluation professionnels et d'orientation de carrière

EPFNA plan d'action égalité femmes - hommes / version d'octobre 2023 p. 3/8

identiques et fondés exclusivement sur la reconnaissance des compétences, de l'expérience et de la performance.

- Veiller à ce que les périodes d'absences liées à la maternité, à l'adoption ou à la paternité ne soient pas des obstacles à toute évolution de carrière.
- Veiller à informer les salariés sur les outils internes de la GEPP (gestion prévisionnelle des emplois et des parcours professionnels) afin de leur permettre de réfléchir à leur parcours professionnel et de prendre en main leur évolution de carrière.
- Veiller à ce que chaque manager ne fasse pas obstacle aux "vis ma vie" permettant à chaque salarié de pouvoir découvrir une autre fonction en interne.
- S'assurer qu'à compétences, qualifications, fonctions équivalentes et performances individuelles comparables, les promotions soient similaires entre les hommes et les femmes.

DOMAINE D'ACTION 3 : LA FORMATION PROFESSIONNELLE

OBJECTIF :

Il s'agit de garantir un accès égalitaire à la formation professionnelle aux hommes et aux femmes, sans distinction des contenus et des qualités des formations, afin de les maintenir à un haut niveau de compétences, et ce quels que soient leurs métiers.

INDICATEURS :

- Nombre de salariés ayant suivi une action de formation selon la catégorie professionnelle et le sexe pondéré par rapport aux demandes initiales formulées par les salariés.
- Nombre de jours d'actions de formations selon le sexe, pondéré par rapport aux demandes initiales
- Répartition des actions de formations par type d'action selon le sexe pondéré par rapport aux demandes initiales

ACTIONS ENVISAGEES :

Concernant l'accès à la formation :

- Permettre à chaque collaborateur d'exprimer ses souhaits de formation lors de l'entretien annuel, professionnel et lors du bilan des 6 ans.
- Veiller à garantir au principe général d'égalité d'accès de tous les salariés aux mêmes formations, tant pour leur développement des compétences individuelles et collectives et pour l'adaptation aux évolutions et spécificités de l'établissement.
- Veiller à ce que les femmes, comme les hommes, accèdent aux mêmes conditions à la formation, qu'ils travaillent à temps plein ou à temps partiel.
- Veiller à communiquer à l'ensemble des collaborateurs les dispositifs individuels et collectifs de formation et de reconnaissance des acquis : actions possibles au plan de développement des compétences, Compte Personnel de Formation (CPF), Conseil en Evolution Professionnelle, VAE, CPF de transitions, etc.
- Veiller à organiser des formations collectives métiers.

Concernant l'organisation des formations :

- Veiller à réduire les contraintes de déplacements liées aux actions de formations en organisant en priorité les formations au sein de l'établissement.
- Veiller aux aménagements d'horaires et à anticiper les dates des formations pour faciliter la participation aux formations.

Concernant l'accès aux formations diplômantes, qualifiantes et certifiantes :

- Garantir le principe général d'égalité d'accès aux formations diplômantes, qualifiantes et certifiantes sans critères de discrimination

Concernant les directeurs et des chefs de service :

- S'assurer de réaliser 100% des entretiens professionnels
- Sensibiliser les directeurs et les chefs de service aux principes de non-discrimination et d'égalité entre les hommes et les femmes.

DOMAINE D'ACTION 4 : LA REMUNERATION

OBJECTIFS :

S'assurer de l'égalité de rémunération et d'évolution salariale pour tous les salariés, quel que soit le sexe, à compétences, à responsabilités et expériences équivalentes.

Veiller à garantir, à formations initiales et continues, expériences, et responsabilités équivalentes, une égalité de rémunération à l'embauche entre les hommes et les femmes.

S'assurer à ce que les salariés à temps partiel ne soient pas pénalisés, du fait de leur aménagement du temps de travail, dans l'évolution de leur rémunération et leur déroulement de carrière.

INDICATEURS :

- Eventail des rémunérations par classification professionnelle et par sexe
- Evolution des rémunérations par sexe
- Nombre de femmes parmi les 10 plus hautes rémunérations.

ACTIONS ENVISAGEES :

Concernant le principe d'égalité de rémunération :

- Déterminer la rémunération du salarié en faisant abstraction de son sexe et uniquement sur la base du contenu de son poste, de ses compétences professionnelles, du niveau de ses responsabilités et de son expérience.

Concernant les évolutions salariales :

- S'assurer de continuer à réduire les écarts de rémunérations entre les collaborateurs et de veiller à respecter une équité entre les postes et les personnes,
- S'assurer de l'équité en nombre de revalorisations annuelles individuelles proportionnellement aux effectifs féminins et masculins,
- Veiller à faire progresser les rémunérations après un retour de congé paternité,
- Veiller à respecter les grilles de recrutement du règlement du personnel.

DOMAINE D'ACTION 5 : LA MATERNITE, LA PARENTALITE, L'ADOPTION ET CONGE PARENTAL

OBJECTIF :

S'assurer que la maternité, l'adoption, la paternité, le congé parental ne soient pas un frein sur l'évolution de la carrière du salarié

INDICATEURS :

- Nombre d'hommes ayant demandé à bénéficier en intégralité leur congé paternité,
- Taux de personnes augmentées suite à leur retour de congé maternité ou d'adoption,
- Nombre de salariés ayant demandé à bénéficier d'un congé parental,
- Nombre de femmes ayant été demandé un congé maternité.

ACTIONS ENVISAGEES :

Concernant l'adaptation du poste du travail des femmes durant leur grossesse :

- Passer à une heure au lieu de 30 min de réduction du temps de travail par jour à compter du 4ème mois de grossesse
- Veiller à l'information de la possibilité de réduire d'une heure le temps de travail à compter du 4ème mois de grossesse
- Veiller à informer les salariés de leurs droits et règles applicables pour la grossesse et la parentalité
- Veiller aux demandes d'aménagement au poste du travail par le salarié ou le médecin du travail

Concernant le retour des salariés suite à un congé maternité ou à un congé parental d'éducation :

- Veiller à l'organisation conjointe de l'entretien de retour formalisé par le manager et par le service ressources humaines afin de faire un bilan des événements majeurs intervenus durant l'absence du salarié et de préciser et actualiser ses objectifs individuels. Il permet aussi, le cas échéant d'exprimer ses souhaits de mobilité professionnelle et de modification du temps de travail.

Concernant le rattrapage salarial suite à un congé maternité ou d'adoption :

- Faire bénéficier le ou la salariée de retour de congé maternité ou d'adoption des augmentations générales de rémunérations perçues pendant son congé et de la moyenne des

augmentations individuelles perçues pendant la durée de son congé par les salariés relevant de la même catégorie professionnelle (mesure de correction de l'index égalité hommes /femmes).

DOMAINE D'ACTION 6 : EQUILIBRE VIE PROFESSIONNELLE / VIE PERSONNELLE / QUALITE DE VIE AU TRAVAIL

OBJECTIF :

Ne pas contraindre l'organisation et l'aménagement du temps travail pour favoriser un meilleur équilibre entre la vie professionnelle et la vie personnelle

INDICATEURS :

- Nombre de refus de demande de collaborateurs à passer à temps partiel ayant repris un travail à temps plein au cours de l'année considérée (avec une répartition par sexe).
- Nombre de refus de collaborateurs à bénéficier de jours de télétravail et motifs

ACTIONS ENVISAGEES :

Concernant le travail à temps partiel :

- Veiller à ce que les modalités d'organisation du travail du ou de la salariée ne constituent pas un frein à son évolution de carrière.
- Veiller au respect d'égalité de traitement entre les salariés à temps plein et les salariés à temps partiel
- Veiller à l'adaptation proportionnelle de la charge de travail et des objectifs

Concernant le télétravail :

- Veiller au respect des mêmes droits et avantages légaux et conventionnels aux salariés en télétravail que ceux applicables aux salariés en situation comparable travaillant dans les locaux de l'établissement
- Veiller à apporter une réponse favorable ou défavorable à chaque salarié remplissant les critères d'éligibilité et ayant formulé une demande écrite auprès de son responsable (et ce conformément à l'accord télétravail en vigueur).
- Veiller à ce que le télétravail ne pénalise pas l'évolution de carrière.
- Veiller à respecter les dispositions relatives au télétravail et à en faire référence lors des recrutements

Concernant l'organisation des réunions et les déplacements professionnels :

- Veiller à prendre en considération les contraintes de la vie personnelle et familiale dans l'organisation des réunions et déplacements professionnels. Ainsi, les réunions doivent être planifiées pendant les horaires habituels de travail. Les réunions tardives ou matinales doivent être évitées au maximum ou, en tout état de cause, planifiées longtemps à l'avance.
- Veiller à favoriser les actions concernant la mobilité des salariés entre leur domicile et leur lieu de travail.

DOMAINE D'ACTION 7 : AGISSEMENTS SEXISTES

OBJECTIF :

S'engager à prévenir et traiter immédiatement les actes de violence, de harcèlement sexuel et les agissements sexistes.

INDICATEUR :

- Nombre de signalements effectués auprès des référents en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes et/ou auprès de la direction de l'Etablissement

ACTIONS ENVISAGEES :

- Tenue d'un point annuel en réunion du CSE sur les éventuels signalements et échange sur les éventuels dispositifs collectifs à mettre en place.
- Veiller à suivi de la réglementation en vigueur et à mettre à jour le règlement intérieur le cas échéant.
- Veiller à communiquer sur le rôle des référents.

SUIVI DU PLAN D' ACTIONS

Le suivi des indicateurs est effectué par le directeur des ressources humaines et présenté chaque année, lors de la consultation sur la politique sociale, les conditions de travail et l'emploi, sur la base des données transmises par l'employeur et versées dans la BDESE.

Dans le cas où les objectifs de progrès retenus ne seraient pas atteints, de nouvelles recommandations et/ou mesures correctrices seraient alors prises.

Par ailleurs, en cas d'évolution législative ou conventionnelle susceptible de remettre en cause tout ou partie des dispositions du présent plan d'actions, il conviendra d'adapter le plan d'actions.

Le présent plan d'actions s'applique pour une durée de 3 ans. Au terme de cette période, il conviendra d'établir un bilan général des actions et des progrès réalisés.

Le CSE a été informé de la mise en place de ce plan d'actions le 27 octobre 2023.

Il sera déposé sur le portail du ministère du travail <https://www.teleaccords.travail-emploi.gouv.fr>

Fait à Poitiers, le

Sylvain BRILLET
Directeur général

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 042

Augmentation de la prise en charge des frais de transports publics

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 Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) :

- AUTORISE le directeur général de l'EPFNA à appliquer les nouvelles modalités de prise en charge des abonnements de transports publics à compter du 1^{er} janvier 2024 sous réserve de l'obtention du visa du contrôleur budgétaire.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Augmentation de la prise en charge des abonnements de transports publics

Un décret du 21 août 2023 modifie le taux de prise en charge partielle par l'employeur du prix des abonnements correspondant aux déplacements effectués par les agents publics entre leur résidence habituelle et leur lieu de travail. En effet, il augmente cette prise en charge à hauteur de 75% (contre 50% auparavant) des titres de transport à compter du 1er septembre 2023. Ce dispositif vise à favoriser l'utilisation des transports collectifs et à réduire le coût de déplacement des agents publics.

A ce jour l'EPFNA applique la réglementation du droit du travail en vigueur en matière de remboursement des abonnements de transports publics à savoir une prise en charge à 50%.

Or l'établissement a à cœur de faire perdurer et d'améliorer sa stratégie RSE en matière de développement durable. Et ainsi favoriser les mobilités douces, le covoiturage ou encore inciter l'utilisation des transports en commun.

Par conséquent, le directeur général propose d'augmenter le remboursement des abonnements des transports publics des salariés à hauteur de 75% par mois, dans la même lignée que pour les agents publics depuis le 01/09/2023 sous réserve du visa du contrôleur général budgétaire.

A noter qu'une petite vingtaine de salariés sont concernés par cette évolution.

Cette mesure vient compléter la décision relative au forfait mobilité durable effective au sein de l'établissement.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 043

Adhésion de l'EPFNA à l'Association Finances-gestion-évaluation des collectivités territoriales (AFIGESE)

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 Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) :

- AUTORISE le directeur général de l'EPFNA à approuver l'adhésion de l'EPFNA à l'Association Finances-gestion-évaluation des collectivités territoriales (AFIGESE),
- DIRE que la cotisation annuelle sera imputée sur le compte 628 dans le cadre des crédits ouverts annuellement au budget initial 2024.

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Adhésion de l'EPFNA à l'Association Finances-gestion-évaluation des collectivités territoriales (AFIGESE)

L'AFIGESE est une association de professionnels des collectivités territoriales, travaillant sur les métiers des finances, du contrôle de gestion, de l'évaluation des politiques publiques et plus généralement du management public.

Cette association a pour objet d'affirmer l'attachement de ses membres aux valeurs suivantes :

- le citoyen au centre de la problématique du service public ;
- le professionnalisme, la transversalité et le partage des cultures.

Les moyens d'action de l'AFIGESE sont :

- l'organisation d'une manifestation annuelle appelée les Assises de la fonction financière, du contrôle de gestion et de l'évaluation des politiques publiques des collectivités territoriales,
- l'organisation de formations sur tout sujet concernant les métiers des quatre fonctions ;
- la constitution de groupes de travail sur des sujets préoccupant les collectivités territoriales et se rapportant aux quatre fonctions et métiers cités ci-dessus.

Les statuts de l'association permettent aux collectivités territoriales et organismes de droit public de devenir membres de cette association, offrant ainsi à leurs cadres intéressés un lieu d'échanges, de formation et de confrontation des problèmes rencontrés, dans une optique de plus grand professionnalisme et de performance de leur collectivité.

Dans le cadre du travail fait autour du contrôle interne il apparaît que l'Epfna a un intérêt certain à adhérer à cette association.

La cotisation de base annuelle est fixée à 355 € pour un représentant au sein de l'association pour l'année 2023.

Au vu de l'organisation de nos services, il est dit que notre établissement aura Carine Bonnard Dga ressources comme représentante au sein de cette association, chaque année sans qu'il soit besoin que le conseil se délibère dans la mesure où la cotisation n'excède pas 500 euros.

NOUVELLES FORMULES ADHÉSIONS 2023

Le **Conseil d'administration de l'AFIGESE** vous propose une **nouvelle grille tarifaire des adhésions 2023**. Trois évolutions ont été apportées sur cette grille :

- Après 10 ans de stabilisation des tarifs, les **cotisations 2023 augmentent de 5% afin de tenir compte de l'inflation** qui touche aussi les dépenses de fonctionnement de l'association.
- Une nouvelle **réduction des tarifs de 15% est appliquée dès le 2ème représentant**.
- Un nouveau **Forfait Groupe** est créé permettant d'adhérer entre 4 et 9 représentants par collectivité.

Les Formules Adhésions 2023

Structures	Tarifs 1 représentant	Tarifs 2è et 3è représentant -15%	Forfait GROUPE 4-9 représentants	
Collectivités territoriales et leurs établissements publics	< 10 000 habitants	90 €	78€	325€
	>=10 000 et <20 000 habitants	180 €	157€	650€
	>=20 000 et <50 000 habitants	210 €	183€	760€
	>= 50 000 et <100 000 habitants	285 €	248€	1030€
	>= 100 000 habitants	355 €	309€	1280€
Autres personnes morales de droit public	355 €	309€	1280€	
Individuels (adhérent personne physique)	23 €			

Pourquoi adhérer à l'AFIGESE ?

Adhérer au réseau de **l'AFIGESE** permet de bénéficier des avantages suivants :

800 Adhérents

1er réseau

des financiers et gestionnaires
territoriaux



Annuaire adhérents
AFIGESE

talkspirit

Accès à un **espace collaboratif**
dédié aux adhérents (accessible
aux représentants)



Diffusion des **offres**
d'emplois gratuitement
sur le site internet

Réductions auprès de
partenaires presse



Reception des **livrables produits** par
l'association : guides pratiques, études ...



Participation aux **groupes de travail**
thématiques : en fonction du nombre de
représentants. Le forfait Groupe permet de
participer jusqu'à 9 Groupes de travail



Des **tarifs préférentiels** aux formations,
journées d'actualité et aux Assises
annuelles



Progression continue de vos compétences
professionnelles

Réseau des financiers, gestionnaires, évaluateurs,
managers des collectivités territoriales

Siège social : 1, avenue de l'Angevinière | BAL n°3 | 44800 SAINT-HERBLAIN

Centre de formation : 2, boulevard de la libération | 93200 SAINT-DENIS

Tél : 02 28 25 45 15 | Email : contact@afigese.fr



BULLETIN D'ADHÉSION

Personne morale de droit public

- Formule adhésion
- Formule « contribution »

A retourner signé :

AFIGESE - 1, avenue de l'Angevinière
BAL n°3 - 44800 ST-HERBLAIN
ou par courriel à : contact@afigese.fr

COLLECTIVITÉ OU ORGANISME

Nom :

Adresse postale :

Code postal : Ville :

Adresse de facturation :

Code postal : Ville :

Courriel de facturation :

CHORUS PRO : N° de SIRET :

Code service : **N°Engagement :**

Taille de la collectivité ou de l'organisme :

- | | |
|--|---|
| CT et leurs EP de moins de 10 000 habitants <input type="checkbox"/> | CT et leurs EP de 50 000 à 100 000 habitants <input type="checkbox"/> |
| CT et leurs EP de 10 000 à 20 000 habitants <input type="checkbox"/> | CT et leurs EP de plus de 100 000 habitants <input type="checkbox"/> |
| CT et leurs EP de 20 000 à 50 000 habitants <input type="checkbox"/> | Autre personne morale de droit public <input type="checkbox"/> |

TARIF

Nombre de représentants	Tarif unitaire en € TTC	Total en € TTC

COORDONNÉES PROFESSIONNELLES DES REPRÉSENTANTS

	Civilité	Prénom	NOM	Fonction	Service	Téléphone	Courriel
Représentant 1							
Représentant 2							
Représentant 3							
Représentant 4							
Représentant 5							

AUTRE

Comment avez-vous eu connaissance de l'association ?.....

Le soussigné ayant pris connaissance des statuts (consultable sur le site www.afigese.fr, rubrique association/adhérer), notamment des conditions d'adhésion, s'engage à faire mandater ou à régler la cotisation ou la contribution annuelle, par mandat administratif, chèque ou virement à l'ordre de l'AFIGESE, à réception de l'appel à cotisation ou à contribution.

Fait à : Signature (nom et qualité) :

Le :

En complétant ce bulletin d'inscription, j'accepte que les données mentionnées soient utilisées par les services de l'AFIGESE afin de traiter mon adhésion et pour recevoir des informations en lien avec les activités de l'association. Je peux à tout moment demander la suppression de mes données à l'adresse contact@afigese.fr.

Association Finances-Gestion-Evaluation des Collectivités Territoriales | 1, avenue de l'Angevinière | 44800 ST HERBLAIN
Tél : 02 28 25 45 15 | contact@afigese.fr | Siret 430 454 694 00059 | APE 9499 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 87 430454694

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 044

Délégation permanente au Directeur général pour le versement de subventions au Comité Social et Economique (CSE)

Annule et remplace la délibération n°CA-2019-92 du 03/12/2019

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 Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),

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

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

Vu l'Ordonnance n°2017-1386 du 22 septembre 2017 relative à la nouvelle organisation du dialogue social et économique dans l'entreprise et favorisant l'exercice et la valorisation des responsabilités syndicales et notamment son article L2615-61,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du Conseil d'Administration,

Le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) :

- VALIDE la participation annuelle au budget des activités sociales et culturelles du CSE à hauteur de 750€ par ETPT au 31/12/N-1 ;
- VALIDE la participation annuelle pour le budget de fonctionnement du CSE à hauteur de 0.20% de la masse salariale brute (issue des déclarations sociales nominations DSN), de l'année précédente ;
- AUTORISE le directeur général de l'EPFNA à appliquer ces modalités de subventions à compter du 1^{er} janvier 2024 et aussi à conserver ces modalités pour chaque année sans avoir besoin de refaire une délibération annuelle, sous réserve du visa favorable du Contrôle Général Economique et Financier.

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret:510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Délégation permanente au Directeur général pour le versement de subventions au Comité Social et Economique (CSE)

Annule et remplace la délibération n°CA-2019-92 du 03/12/2019

Dans les entreprises de plus de 50 salariés, l'employeur doit verser des subventions au Comité Social et Economique (CSE) pour 2 budgets distincts, l'un de fonctionnement et l'autre relatif aux activités sociales et culturelles.

La subvention du budget de fonctionnement est calculée de la manière suivante : 0.20% de la masse salariale pour les entreprises de 50 à 1999 salariés (issue des DSN de N-1).

La subvention du budget des activités sociales et culturelles peut être fixée de manière libre par chaque entreprise.

En 2019, le Conseil d'Administration du 26 novembre 2019 a validé la délibération n°CA-2019-92 relative le calcul de la subvention du budget des activités sociales et culturelles par 750 € par ETPT fixé sur l'année N.

Afin de garantir un meilleur équilibre et une bonne gestion de nos dépenses, il est prévu de modifier le mode de calcul de ce dernier à savoir une participation à hauteur de 750 € par ETPT au 31/12/N-1.

Ces subventions sont versées au CSE au cours du 1^{er} trimestre de l'année N.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° CA-2019- 92

**Délégation permanente au directeur général
pour le versement de participations au Conseil social et économique (CSE)**

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

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

Vu l'ordonnance 2017-1386 du 22 septembre 2017 relative à la nouvelle organisation du dialogue social et économique dans l'entreprise et favorisant l'exercice et la valorisation des responsabilités syndicales et notamment son art. L2315-61. La mise en place du CSE est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020 pour toutes les entreprises d'au moins 11 salariés, le CSE est doté de moyens financiers. Le budget, qui lui est consacré, est composé d'une enveloppe de fonctionnement d'un plafond minimal de 0,20 % de la masse salariale brute et d'une enveloppe concernant les activités sociales et culturelles. Ces dernières devant exister dans le budget N-1 de l'Établissement.

Considérant les élections prévues le 2 et 16 décembre 2019, le Comité Social Économique (CSE) de l'EPFNA entre en vigueur au 1^{er} janvier 2020.

Vu la délibération du conseil d'administration du 26 novembre 2019 approuvant le budget initial 2020, et prévoyant les crédits nécessaires au 647 pour le paiement des participations à verser au CSE.

Ceci exposé, sur proposition de la présidente, le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine autorise expressément le directeur général à fixer annuellement les participations au Comité Social Economique (CSE) de l'EPFNA de la manière suivante et sans qu'il soit besoin reprendre une délibération chaque année, sous réserve d'avoir recueilli l'avis favorable de monsieur le contrôleur général économique et financier :

- participation pour le budget de fonctionnement : 0,20 % de la masse salariale brute (issue des DSN - Déclarations Sociales Nominatives) de l'année précédente ;
- participation pour le budget des activités sociales et culturelles : 750 € par ETPT inscrit au budget initial (tableau 1).

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le **03 DEC. 2019**

La préfète,
Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Délégation permanente au Directeur général Pour le versement de participations au Conseil Social et Economique (CSE)

L'ordonnance 2017-1386 du 22 septembre 2017 relative à la nouvelle organisation du dialogue social et économique dans l'entreprise et favorisant l'exercice et la valorisation des responsabilités syndicales et notamment son art. L2315-61 rend la mise en place du CSE obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020 pour toutes les entreprises d'au moins 11 salariés.

Le CSE est doté de moyens financiers aussi le budget, qui lui est consacré, est composé d'une enveloppe de fonctionnement d'un plafond minimal de 0,20% de la masse salariale brute et d'une enveloppe concernant les activités sociales et culturelles. Ces dernières devant exister dans le budget N-1 de l'Etablissement.

Le directeur général indique que les élections sont prévues le 2 et 16 décembre 2019 pour que le Comité Social Economique (CSE) de l'EPFNA entre en vigueur au 1^{er} janvier 2020.

Aussi le directeur général propose de l'autoriser expressément à fixer annuellement les participations au Comité Social Economique (CSE) de l'EPFNA de la manière suivante et sans qu'il soit besoin reprendre une délibération chaque année, sous réserve d'avoir recueilli l'avis favorable de monsieur le contrôleur général économique et financier,

- participation pour le budget de fonctionnement : 0,20% de la masse salariale brute (issue des DSN - Déclarations Sociales Nominatives) de l'année précédente,
- participation pour le budget des activités sociales et culturelles : 750 € par ETPT inscrit au budget initial (tableau 1).

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 045

Deuxième rapport RSE 2022

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,

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

- PREND ACTE et VALIDE, le bilan RSE 2022 (ci-annexé) ainsi que sa communication interne et auprès des parties prenantes externes. Ce document est un état des lieux de l'existant en matière de développement durable de l'établissement et présente l'engagement de l'EPFNA au regard de ces enjeux RSE.

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Deuxième rapport RSE 2022

En tant qu'établissement public de l'Etat, nous nous devons d'être innovants aux côtés des collectivités territoriales pour accélérer la transition écologique en renforçant notre expertise et en capitalisant nos expériences mais aussi en veillant à mettre en place des actions en faveur de notre sobriété énergétique en accord avec le plan de sobriété gouvernemental.

Un rapport RSE est un document annuel publié par une organisation pour rendre compte de ses actions et de ses résultats en matière de responsabilité sociale d'entreprise. Ce document synthétise toutes les informations en matière de développement durable.

En France ces rapports, les déclarations de performance extra financière (DPEF), sont encadrés par la loi grenelle II et sont devenus obligatoires pour les entreprises cotées en bourse, avec un CA supérieur à 100 millions d'euros ou une masse salariale supérieure à 500 employés.

Dans le cadre de notre engagement et notamment celui pris auprès du Club Développement Durable des établissements publics, nous avons décidé de réaliser volontairement un rapport annuel RSE avec pour objectif de faire un état des lieux sur les différents enjeux de notre établissement. C'est également l'occasion de présenter sous un autre angle notre action auprès des différentes parties prenantes sur notre territoire.

2022

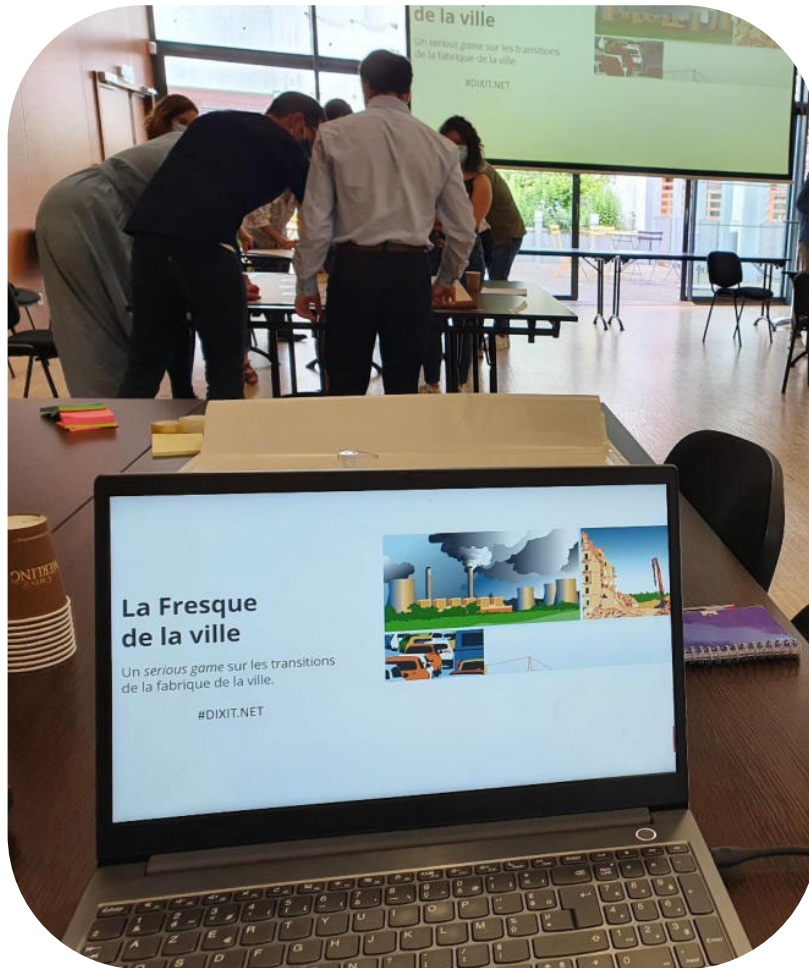
BILAN RSE



I. SOMMAIRE

P. 2-5	STRATEGIE & DEMARCHE RSE
P 6-8	PARTIES PRENANTES ET ANALYSE DE NOS ENJEUX
P 9-10	RESUME DE L'ANNEE 2022 ET AXES DE TRAVAIL 2023
P. 11-14	ENJEUX SUR NOS TERRITOIRES
P. 15-18	ENJEUX SUR NOS OPÉRATIONS
P. 19-30	ENJEUX INTERNES
P. 31-38	ANNEXES

II. STRATEGIE & DEMARCHE RSE



VISION

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

L'EPFNA a pour ambition de contribuer à l'aménagement durable des territoires et d'avoir un impact vertueux sur celui-ci par son action au côté des collectivités de Nouvelle Aquitaine.

VALEURS

Un travail sur les valeurs de l'EPFNA a été mené par la direction en 2022 avec les collaborateurs. Afin de construire une vision commune, chaque personne a pu s'exprimer sur son interprétation des valeurs choisies lors des ateliers participatifs. Trois mots sont ressortis pour catégoriser ces ateliers ; partage ; convivialité et cohésion.

Cinq valeurs ont été retenues et représentent l'identité de l'établissement.



LE RESPECT : respecter aussi bien le cadre collectif défini en interne et celui avec nos partenaires. Respecter les personnes avec qui l'on échange en adoptant une posture d'écoute et d'ouverture.



L'HUMILITE : reconnaître ses erreurs et les efforts et contributions fournis par les équipes ainsi que par chacun de ses membres.



L'APPRENTISSAGE : apprendre des retours d'expériences réalisés par les autres. Adopter une posture d'ouverture et d'agilité pour mieux accepter les critiques constructives.



LE PARTAGE : partager avec pédagogie ses réussites et difficultés, ses connaissances et compétences en prenant soin de contextualiser et créer des conditions d'écoutes favorables.



LA LOYALTE : représenter loyalement l'EPFNA et être en mesure d'expliquer ses missions, sa vision et ses décisions auprès des partenaires extérieurs. Être honnête et sincère avec les autres pour nouer des liens de confiance.

NOS ENGAGEMENTS

Depuis 2021, l'EPFNA est **signataire de la charte du Club Développement Durable** des Établissements Publics et Entreprises Publiques. Cette [charte](#) nous engage à agir sur différents domaines d'actions, d'élaborer une stratégie et communiquer le suivi qui en est fait de manière transparente. En outre, notre mission s'intègre dans les objectifs développement durable de l'ONU. Parmi eux, nous concourons directement à atteindre ces cinq objectifs ci-dessous.



Intégrer l'**urbanisme transitoire** dans notre stratégie de gestion de patrimoine.



Au service de l'**aménagement durable**, résilient et inclusif du territoire (production de logements sociaux, revitalisation des centres bourgs et villes).



Réduction des impacts environnementaux et sociaux de nos chantiers de démolition et de dépollution avec notamment la démarche DEMOCLES qui s'inscrit dans l'**économie circulaire**.



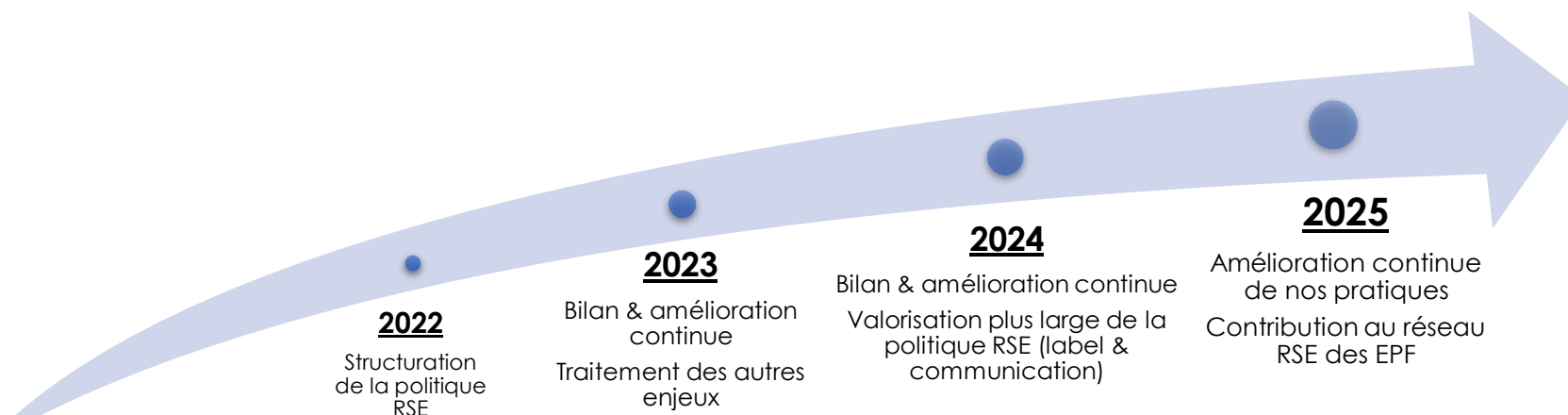
Participation à l'enjeu du « zéro artificialisation net » imposant des choix de projets économes en espace. **Lutte contre l'étalement urbain** et **préservation de la biodiversité**. Contribution au projet pilote Territoire de sobriété foncière



Renforcement des **partenariats locaux** favorisant une synergie et de l'innovation autour de projets d'aménagement.

En 2022, l'EPFNA a répondu à l'incitation gouvernementale pour une **sobriété énergétique** en **renforçant ses efforts**. Ainsi, depuis septembre 2022, **un comité sobriété** se réunit régulièrement et agit dans le but de réduire nos consommations. Typiquement, la température des pièces a déjà été abaissée à 19°C et 26°C en été. De même, la majorité des radiateurs d'appoints, plus énergivores, ont été débranchés. Un audit énergétique ainsi qu'un plan d'action sera formalisé dans l'année 2023.

NOTRE STRATEGIE



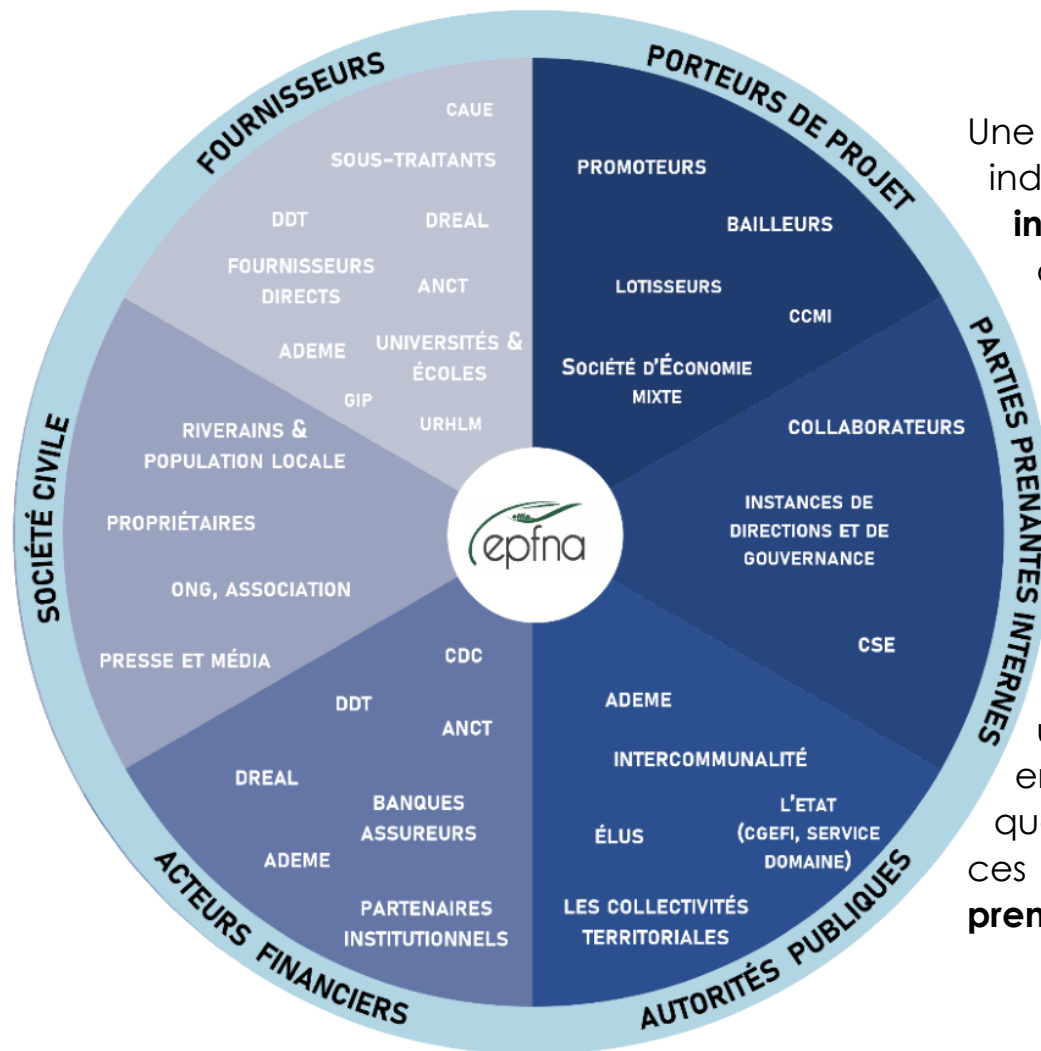
Ces objectifs développement durable et la mesure de notre impact s'appliquent à nos trois échelles d'interventions



Dans le prolongement de l'année 2021 qui a permis à l'établissement de gagner en maturité sur les sujets liés au développement durable, **la stratégie 2022** s'est concentrée sur la **structuration de la politique RSE**. Trois chantiers principaux ont été menés cette année-là, avec la première analyse de notre **bilan carbone**, la **mise en place d'un plan mobilité durable** et la réalisation d'un **rapport RSE**. Le travail de sensibilisation a bien sûr été poursuivi tout au long de l'année.

III. PARTIES PRENANTES ET ANALYSE DE NOS ENJEUX

NOS MATRICES DE MATERIALITE



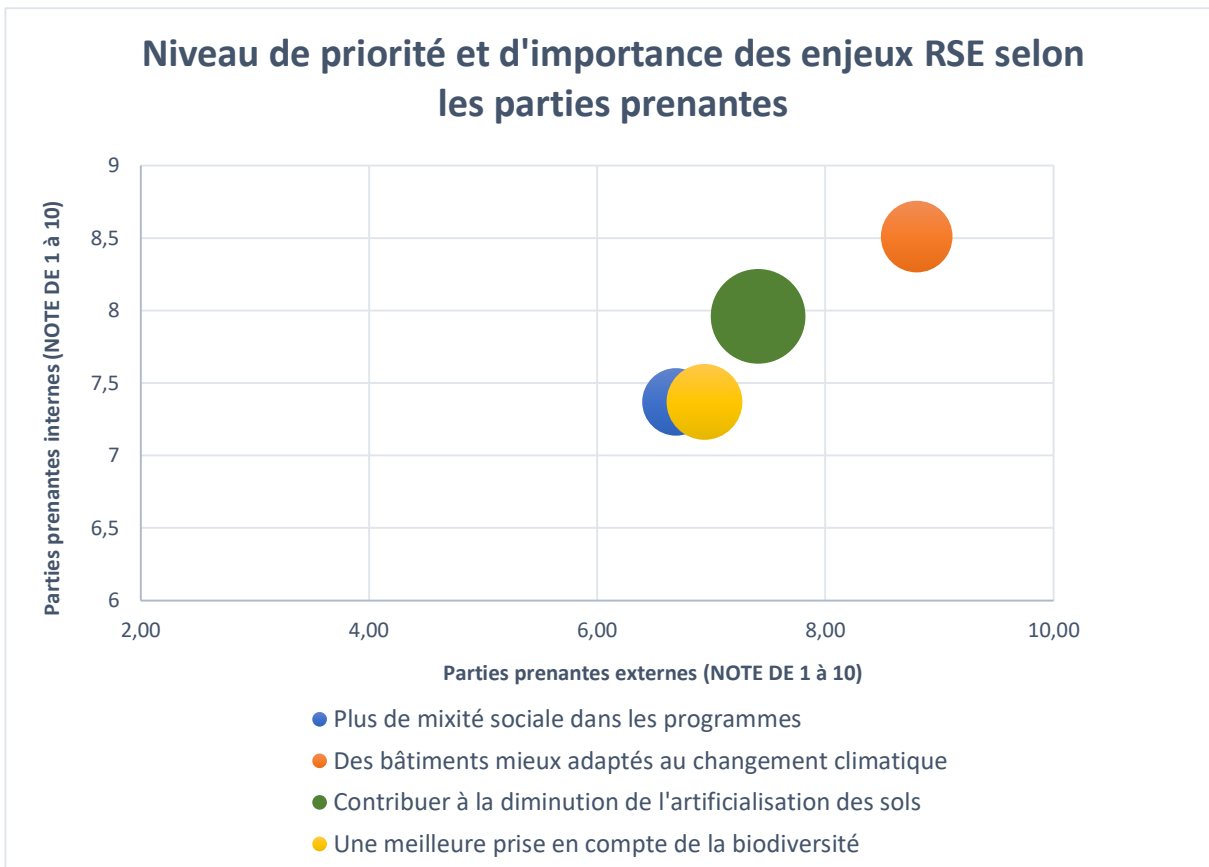
Une **partie prenante** est définie comme un individu ou groupe d'individus ayant un **intérêt** dans les décisions ou activités d'une organisation.

Ce schéma représente les diverses parties prenantes de l'EPFNA qui ont été **regroupées par catégorie**.

Dans le cadre de la définition de notre stratégie RSE, **nous avons consultés nos parties prenantes** afin d'identifier et de mettre en place une hiérarchie cohérente de nos enjeux RSE. Nous avons élaboré un questionnaire et nous l'avons envoyé à ces dernières. Au total, **224 parties prenantes ont participé**.

Voici le résultat de cette consultation. Nous avons décliné les enjeux RSE sur nos trois échelles d'interventions. Tout d'abord les **enjeux liés à notre territoire**, puis **dans nos opérations** et enfin **dans notre quotidien au bureau**.

a) Au service du territoire



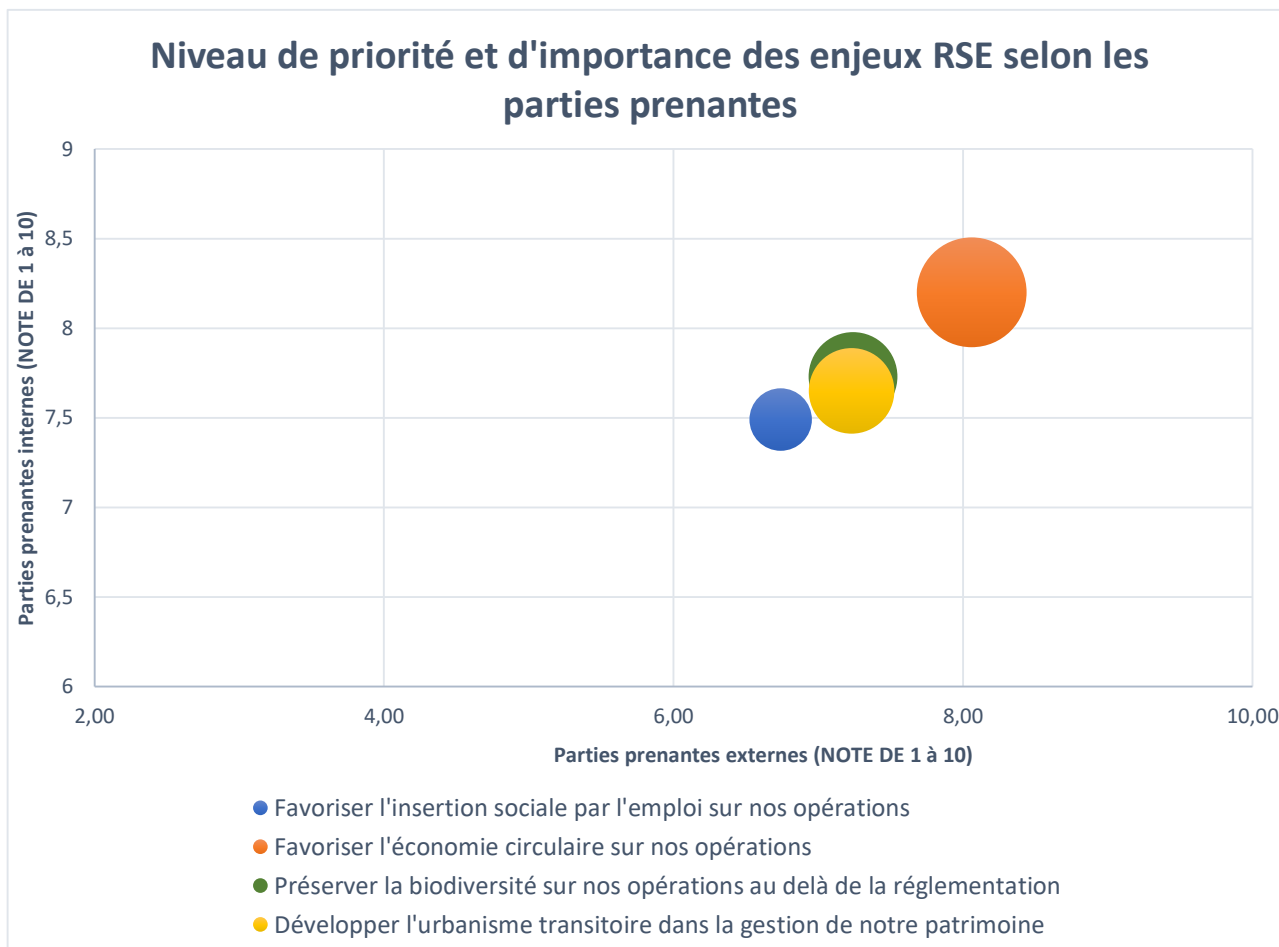
La position des ronds renseigne le niveau de priorité des enjeux.

La grosseur des ronds présente l'importance accordée à ces enjeux.

On constate un consensus entre les parties prenantes (PP) internes et externes pour **prioriser nos actions** sur le territoire vers des **bâtiments mieux adaptés au changement climatique**.

Contribuer à la réduction de l'artificialisation des sols, bien que moins prioritaire représente l'enjeu **le plus important** sur nos territoires selon nos PP.

b) Dans nos opérations



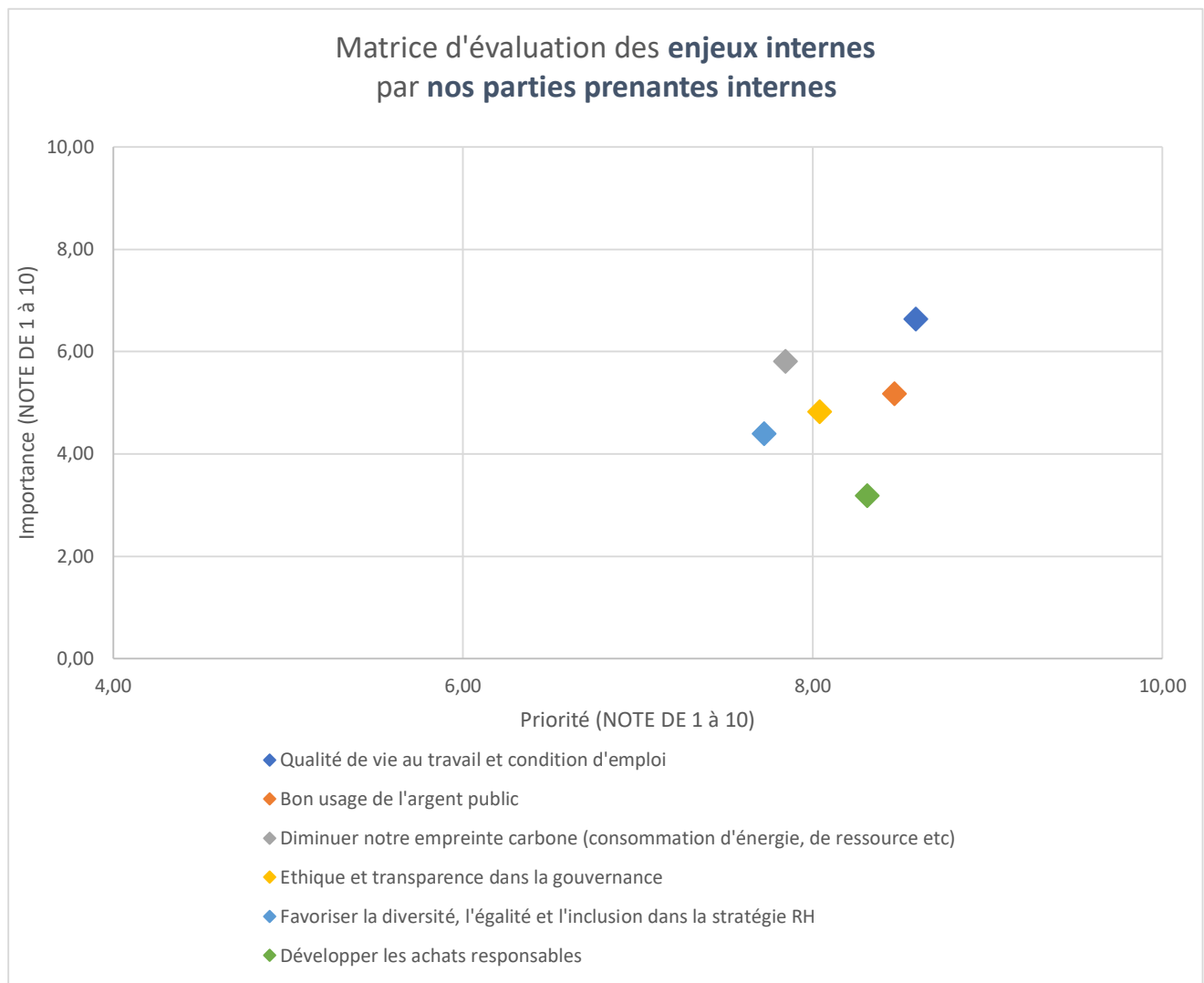
La position des ronds renseigne le niveau de priorité des enjeux.

La grosseur des ronds présente l'importance accordée à ces enjeux.

La matrice révèle que **favoriser l'économie circulaire** représente à la fois **l'enjeu le plus important et prioritaire** selon les PP.

Dans l'ensemble, l'écart entre la priorité donnée à ces enjeux par les parties prenantes internes & externes est faible.

c) Au quotidien



Sur cette partie, **seules les parties prenantes internes ont été interrogées.**

L'axe des abscisses renseigne le niveau de priorité donné par les parties prenantes internes aux enjeux internes tandis que l'ordonnée montre l'importance accordée à ces mêmes enjeux.

Incontestablement, la **qualité de vie au travail et la condition d'emploi** représente **l'enjeu numéro un au quotidien.**

Diminuer notre empreinte carbone représente notre second enjeu le plus important tandis que le **bon usage de l'argent public** le second enjeu sur l'échelle des priorités.

IV. RESUME DE L'ANNEE

MOMENTS FORTS EN 2022



Notre participation à l'évènement « Mai à vélo » a marqué le lancement de notre plan mobilité durable. Depuis, un comité de pilotage se réunit régulièrement sur le sujet de la mobilité. Nous avons mis en place un forfait mobilité durable de 500 € pour aider nos collaborateurs à se mettre à la mobilité douce. Par ailleurs, afin de mieux comprendre leurs besoins en ce qui concerne leurs déplacements, une enquête a été réalisée et va nous permettre d'établir un plan d'action en 2023.

Nous avons organisé des ateliers Fresque de la Ville pour poursuivre l'amélioration des connaissances des collaborateurs sur les enjeux climatiques. Sous forme d'ateliers participatifs, ces derniers se concentrent sur les impacts engendrés par la « Fabrique » de la ville et plus globalement par le secteur de l'aménagement et de la construction. À l'issue des échanges qui ont suivis, nous nous sommes questionnés sur le rôle de l'EPFNA et ses moyens d'actions notamment en termes de prescription.



Au début de l'été 2022, nous avons adhéré à l'Association Bilan Carbone pour accéder aux outils de calcul et au service d'aide méthodologique. Ce premier exercice volontaire qui analyse la totalité de nos émissions (SCOPE 3) a été un réel défi de récolte et consolidation de données ainsi que de réflexion méthodologique du fait de notre activité si spécifique. En fin d'année, une restitution des résultats a été réalisée auprès des collaborateurs, les sensibilisant ainsi une fois de plus.

LES PRINCIPAUX AXES DE TRAVAIL EN 2023



Le résultat du bilan carbone est sans équivoque. Avec plus de **80% d'émission de GES dû à nos achats de biens et prestations de services**, il est important de renforcer notre politique d'achat responsable. L'objectif de cette année est triple :

- Sensibiliser les acheteurs
- Systématiser les bonnes pratiques
- **Formaliser nos procédures d'achat responsable**



Le deuxième volet sur lequel nous allons agir en 2023 est le **numérique responsable**.

Nous avons remarqué le poids de plus en plus conséquent de nos données. Cela sous-entend une consommation d'énergie, d'eau et donc d'émission de GES. Durant l'année, il est prévu d'organiser une **journée de nettoyage numérique**, des **moments de sensibilisations** et **formaliser un plan d'action**.



Nous allons **terminer de structurer la politique RSE** en réalisant notamment des ateliers participatifs thématique autour de notre empreinte carbone. L'objectif est de ressortir avec des plans d'actions de réduction de CO2e à l'horizon de 2025.

Ces plans d'actions compléteront les objectifs RSE existants.

L'EPFNA aura ainsi une vision globale de ces enjeux.

V. ENJEUX SUR NOS TERRITOIRES

NOTRE IMPACT EN 2022

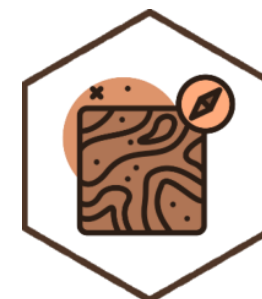


376 communes accompagnées dont
8% concernées par la loi SRU

487 parcelles acquises soit
52 hectares de foncier



734 logements engendrés dont
426 logements sociaux



CONTRIBUTION A LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

« L'**artificialisation du sol** est définie comme l'**altération durable** de tout ou partie **des fonctions écologiques d'un sol**, en particulier de ses fonctions biologiques, hydrique et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique **par son occupation ou son usage** » ([art 192 de la loi « climat et résilience](#)»). L'artificialisation des sols est donc une **conséquence directe de nos modes de vie** et de **notre rapport à l'habitat**.

Les opérations d'aménagement peuvent effectivement entraîner plusieurs externalités négatives :

- L'**imperméabilisation partielle ou totale du sol** (ruissellement, inondations) ;
- L'**érosion de la biodiversité** ;
- La **perte de production agricole** et la diminution du stockage carbone dans les sols.

L'**artificialisation est cependant un concept nouveau**. Les méthodologies pour définir exactement si un sol est artificialisé sont à parfaire. Des **réflexions vont être menées** sur la **création d'un indicateur** pertinent permettant de suivre notre contribution dans la lutte contre l'artificialisation des sols.



CONTRIBUTION A LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

[La loi Climat et résilience \(art 194\)](#) définit la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers comme **la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné**.

Autrement dit, c'est un phénomène qui consiste à **transformer un sol** naturel, agricole ou forestiers afin de l'affecter **pour des fonctions urbaines ou de transport** (habitat, commerces...).

Alors qu'**en 2021, moins de 3%** des hectares que nous avons cédés ont engendré une consommation d'espace, **en 2022 ce chiffre s'élève à près de 11%**.



DYNAMISATION DES CENTRES BOURGS

Partout sur le territoire de Nouvelle-Aquitaine, des **communes sont concernées par la dévitalisation des cœurs de ville et de bourg** au profit des zones urbaines. Ce phénomène a une **conséquence directe sur l'artificialisation des sols** : il renforce l'extension urbaine et la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes et des villages. L'enjeu est de redonner de l'attractivité aux cœurs de ville, par la requalification du bâti et de l'offre de logement ainsi que l'accueil de nouveaux services. Pour agir sur cet enjeu, nous accompagnons les villes dans la requalification des ilots dégradés, la mobilisation des dents creuses ou des friches pour produire du foncier disponible en cœur de ville pour l'accueil de nouveaux ménages et activités.

Ainsi **en 2022, 54 projets (conventions et opérations actives) ont contribué à dynamiser les centres bourgs.**

ACCOMPAGNEMENT DE TERRITOIRE DANS LEUR STRATEGIE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE



L'EPFNA soutient également les collectivités face au changement climatique.

L'EPFNA accompagne la commune de Soulac-sur-Mer dans la **gestion et l'anticipation du recul du trait de côte.**

Située sur le littoral aquitain, à l'extrémité nord du Médoc, la commune doit faire face aux assauts réguliers du climat.

L'emblématique cas de l'immeuble Le Signal a symbolisé à lui seul la vulnérabilité du front de mer face au recul permanent du littoral mais également toute la difficulté des collectivités à accompagner les propriétaires directement affectés par cette problématique.

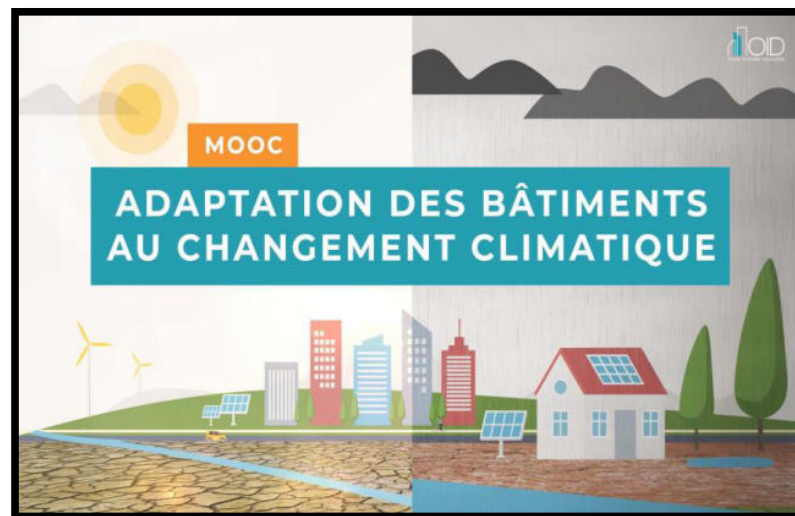
Afin d'anticiper et de limiter l'exposition des populations aux risques liés au recul du trait de côte, la collectivité a donc entrepris une démarche volontariste d'acquisition du foncier le plus exposé, en collaboration avec l'EPFNA.

Des négociations amiables ainsi que des acquisitions par préemption ont ainsi été entreprises. Ces biens seront destinés, à court ou moyen terme, à être renaturés. C'est à dire restaurés dans un état naturel mieux à même de faire face aux risques climatiques.

BATIMENTS DURABLES

En France, le **secteur du bâtiment représente 44% de la consommation d'énergie et 25% d'émissions de CO2**. Il est nécessaire de revoir notre manière de construire afin de réduire cette part. C'est dans ce sens qu'est rentrée en vigueur la RE2020 en 2021 (finalement repoussé au 1^{er} janvier 2022).

En termes d'adaptation, les risques liés aux aléas climatiques (sécheresse, inondation, gonflement des argiles, tempête...) s'amplifient et se reproduisent plus fréquemment avec le réchauffement climatique. Les infrastructures et nos bâtiments sont plus souvent mis à rude épreuve. Pour prolonger durablement leur durée de vie et aussi, garantir la sécurité de tous, les **nouveaux bâtiments construits doivent s'adapter et devenir plus résilients**.



L'EPNA prend de plus en plus conscience de ces enjeux d'atténuations et d'adaptations au changement climatique. Intermédiaire crucial entre la politique nationale d'aménagement, les collectivités et les porteurs de projet foncier, nous ne sommes toutefois pas un aménageur. Il nous est donc difficile pour le moment d'agir sur ces enjeux autrement que par la prescription. Sur ce point, des réflexions ont commencé à émerger pour savoir comment nous pourrions agir.

VI. ENJEUX SUR NOS OPÉRATIONS

ECONOMIE CIRCULAIRE

En 2022, seulement **24 %** de nos déchets affichent une **traçabilité précise**.
En 2025, nous souhaitons faire grimper cette part à **70 %**.



Nous comptons dans un premier temps sur l'**obligation** des **mentions** dans les devis concernant les **déchets générés** par des travaux de construction, rénovation ou de démolition de bâtiment en vigueur depuis le **1^{er} juillet 2021**. Cela complète ainsi les obligations déjà existantes concernant les déchets dangereux. L'évolution de cette réglementation va nous aider à suivre plus facilement les déchets issus de nos opérations.

La consolidation de nos données sur les déchets révèle qu'en **2022**, nous avons réceptionné **quatre chantiers** qui ont engendré au total **3 277 tonnes de déchets**.

Traitement des déchets	Quantité en tonnes	Pourcentage	Objectif 2025
Manque d'information claire	2 498,54	76%	30%
Stockés	66,28	2%	8%
Valorisation énergétique	0	0%	7%
Recyclés (sans plus de détails)	653,55	20%	40%
Réemployés	58,2	2%	15%
Total	3 276,57	100%	100%

Arrondi au centième près

Notre volonté d'améliorer la traçabilité de nos déchets est toutefois confrontée à un problème structurel. Effectivement, il nous est pratiquement impossible de suivre certains déchets jusqu'à leur exutoire final.

Cela représente un défi sur lequel nos équipes vont se pencher.

URBANISME TRANSITOIRE

L'**urbanisme transitoire** caractérise des projets urbains qui ont une durée plus ou moins déterminée et qui prennent place au sein d'espaces vacants. Ces lieux peuvent être à vocation culturelle, d'agriculture urbaine ou bien même sociale...

Cette pratique se développe d'autant plus qu'elle répond aux enjeux actuels de l'urbanisme :

- Par exemple, en réinvestissant une friche temporairement, le locataire la sécurise et l'entretient.
- Une association peut concourir à la dynamisation d'un secteur en proposant des animations...

Concernant les biens bâtis que nous avons portés en 2022 qui sont au nombre de 439 au 1^{er} janvier, 71 étaient occupés. Généralement, les biens que nous avons acquis sont mis à disposition des collectivités. Au plus près des sites et besoins locaux, elles sont plus à même d'utiliser efficacement les biens de manière transitoire.

D'autres sont gérés en direct par l'EPFNA. Parmi eux, certaines parcelles ont été **mises à disposition à des associations** comme ici avec l'Outils En Main qui transmet le goût de l'artisanat ou encore Habitat Humanisme.

L'outil en main – Lagord



Habitat humanisme – St Georges-De-Didonne



EXEMPLE DE MISE A DISPOSITION EN 2022

Cognac (16)

Au centre-ville de Cognac, commune « action cœur de ville », l'EPFNA a acquis à l'amiable et préemption deux immeubles mitoyens situés au carrefour des deux principales rues marchandes.

Ces deux immeubles étaient intégralement vacants au moment de l'acquisition, à l'exception du local commercial (bail tout immeuble). Après avoir évincé le commerçant et réalisé des travaux de mise en sécurité l'EPFNA et la commune ont recherché un opérateur pour redonner vie à cet ensemble bâti qui offre près de 1000m² de surface de plancher.

La foncière départementale, Territoire Charente s'est porté acquéreur du rez-de-chaussée commercial et, le bailleur Noalis est en charge de la valorisation des logements à l'étage.

Une occupation temporaire par des créatrices / brocanteuses a été mise en place via Ma Boutique à l'Essai pour animer le site le temps du montage du projet.

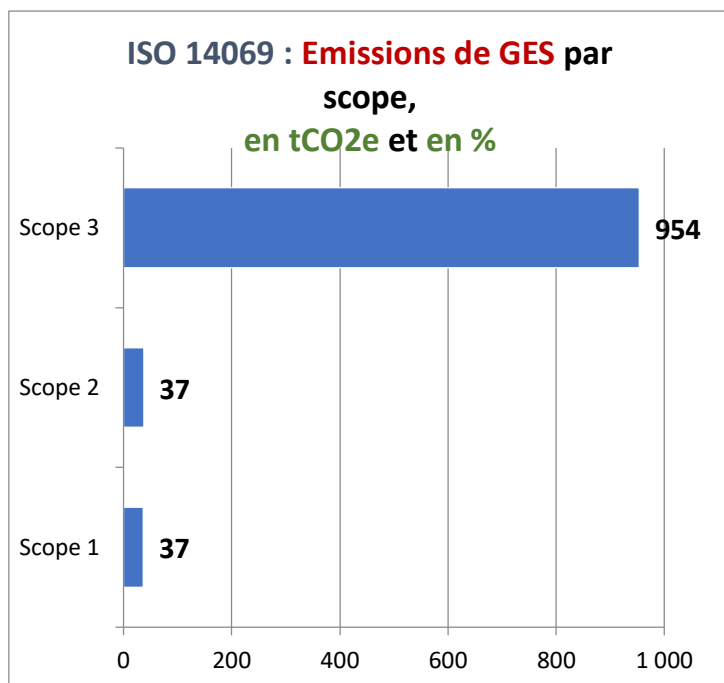


VII. ENJEUX INTERNES

NOTRE EMPREINTE CARBONE



Bilan carbone et suite de la démarche



Nous avons réalisé **volontairement** et pour la première fois un **bilan carbone sur l'année 2021**.

Sans surprise **le Scope 3 représente la majeure partie de nos émissions**. Derrière ce résultat, nos intrants, dans lequel nous trouvons les **prestations de démolitions**, d'études, d'archéologie ainsi que **l'achat de biens et services**, représentent **64% de notre empreinte carbone**. Ainsi, intégrer des clauses environnementales dans nos marchés et nos achats est crucial pour diminuer notre empreinte carbone.

Ce travail a permis de faire un état des lieux et connaître nos axes d'amélioration. Nous avons prévu pour 2023, de mettre en place des ateliers participatifs pour les collaborateurs afin de sensibiliser et échanger sur les thèmes de nos intrants, la mobilité, le numérique, les déchets, les prescriptions et l'énergie qui donneront par la suite des plans d'actions et des objectifs.

MATERIELS ET IMMOBILISATIONS

Le bilan carbone a mis en exergue **la part significative que représente nos biens acquis immobilisables ou non** dans nos émissions de gaz à effet de serre. Afin de réduire à la fois nos coûts écologiques et économiques, il est important de faire durer le plus possible nos équipements dans la mesure du possible et de réfléchir à notre besoin pour optimiser nos commandes.



6.52

C'est l'intensité du matériel informatique & électronique par collaborateur



Non suivi

% d'équipements de bureau achetés en seconde main (reconditionnés, recyclés ou d'occasions)



Non suivi

Durée de vie moyenne du mobilier et des équipements bureautiques

Nous avons constaté une augmentation de l'intensité du matériel informatique et électronique car nous avons pris en compte pour 2022 certains types de matériels non pris en compte pour 2021.

NOTRE GESTION DES DECHETS



En 2021 nous avons fait appel à l'entreprise [Plaxtil](#) basée à Châtelleraut afin de **recycler les masques chirurgicaux**. Les goodies créés de ce recyclage ont été distribués au fur et à mesure de l'année. Au moins 1000 masques ont déjà été recyclés en 2021 et nous avons poursuivi cette collecte de masques en 2022.

Les cendriers intégrés aux poubelles ne sont plus utilisés au profit des cendriers à vote installés en 2021. Ils nous ont permis en 2022 de communiquer et sensibiliser les collaborateurs sur divers sujets. Le service de collecte et recyclage des mégots a été effectué par [l'association GreenMinded](#).

Le projet de composteur a été concrétisé à l'été 2022 avec la mise en place de quatre bioseaux afin de permettre aux collaborateurs de chaque étage de trier leur déchets compostables. Nous estimons que nous trions en moyenne environ 3 kg de déchets compostables par semaine, qui sont par la suite emmenés dans un composteur collectif à proximité de l'établissement.



**+1000 masques
recyclés**



**Deux cendriers
à vote utilisés**



**Quatre bioseaux
mis en place**

Nos déchets de bureau sont gérés par l'association d'insertion Inersud qui quotidiennement vide nos poubelles. **Nous ne pesons pas à ce jour nos déchets liés à la vie de bureau**. Une estimation a toutefois été réalisée sur la base de nos contenants, de la fréquence de vidage des poubelles, de la typologie de nos déchets et du retour de notre prestataire.

NOTRE GESTION DES RESSOURCES

Au quotidien, nous consommons principalement du papier (100% recyclé). Actuellement, une volonté de réduction s'appuyant sur la digitalisation est menée grâce à nos services. C'est un des objectifs pour lesquels nous développons **l'utilisation d'outils digitaux collaboratifs** comme la suite office avec Sharepoint.



**1,6 kg de papier
consommé par
convention active**

17 kg par personne

	2021	2022	Objectif 2025
Total Papiers consommés	1 271 kg	1 062 kg	750 kg
% de papier recyclé	49.09 %	96,06 %	90%

À noter qu'en l'absence de suivi de consommation réelle de papier, il a été comptabilisé les commandes de papier passées auprès de notre fournisseur. Même chose concernant la consommation d'encre.

Ainsi, un second **objectif d'ici 2025** est de pouvoir **suivre la consommation réelle** des consommations d'encre et de papier.

Le **décret tertiaire** implique de diminuer sa consommation d'énergie finale de 40% d'ici 2030 pour les bâtiments dont la surface dépasse les 1000 m² de surface de plancher. Dans ce cadre, **un comité vert** qui rassemble notre bailleur, le cabinet de conseil Sinteo et nous-même **a été créé en 2021** afin de **réduire notre consommation d'énergie**. En 2022 de nouvelles actions ont été mises en place telle que la coupure des ballons ECS des sanitaires.



Résultat 2022

122 233 Kw/h
Soit 73.6 Kw/h par m²



Objectif 2025 (-20%)

Par rapport à 2021

107 620 Kw/h
Soit 64.8 Kw/h par m²

À noter que la part **d'énergie renouvelable dans notre électricité est de 100%** avec le forfait que nous avons souscrit en 2021. Grâce à nos actions et l'implication de chacun, notre consommation d'électricité a **diminuée de 9%** en 2022 par rapport à 2021.



Résultat 2022

518 M3
Soit 8 355 litres d'eau
par personne



Objectif 2025 (-15%)

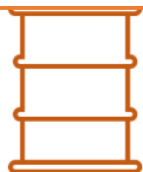
Par rapport à 2021

500 M3
Soit 8 333 litres d'eau par
personne

Cette consommation d'eau correspond à tout le bâtiment, également occupé par France bleu, qui a quitté les locaux en septembre 2022.

En 2021, la crise sanitaire nous a forcé à utiliser davantage de visioconférences et appels téléphoniques pour communiquer avec nos partenaires. Cette nouvelle organisation des échanges nous a permis de réduire notre consommation de carburant.

En 2022 nous avons continué à travailler de cette façon car notre objectif est de **réduire notre empreinte énergétique** en pérennisant ces modes de communication. Notre consommation de carburant a été **réduite de 2.2%**.



(15 314 en 2021)

Soit 23 litres de
carburant consommé
par conventions actives



Soit 16 litres de carburant
consommé par
conventions actives

ACHATS RESPONSABLES



Objectif 2025

3000 heures d'insertion

Dans le cadre de sa **politique d'achats écoresponsables**, l'EPFNA a réalisé **3 996 heures d'insertion** grâce à l'introduction de clauses d'insertion dans les marchés publics et en réservant le marché de prestation de ménage de nos bureaux à une structure d'insertion.

Cette **hausse de 1606 heures** par rapport à 2021 est expliquée par le nombre d'heures d'insertion sur certains chantiers en 2022 comme celui de Chauvigny qui a compté à lui seul 905 heures.



Objectif 2025

75 % de consultations intégrant des critères RSE

En matière d'achat responsable, nous n'avons pas encore structuré la démarche. Néanmoins, que ce soit sur nos achats réguliers ou lors de nos consultations en vue de l'attribution d'un marché public, **nous intégrons des clauses environnementales** quand cela est possible. Par exemple, pour le marché de ménage, les produits utilisés sont certifiés écoresponsables.

Nous devons nous améliorer sur cette thématique notamment en termes de suivi afin de créer un indicateur.

NOTRE GOUVERNANCE

Au sein de l'EPFNA, la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) **est rattachée au service achats et financements**. Ce dernier assure la coordination de la démarche avec les autres services. En 2022, elle est composée d'une directrice responsable des achats, du financement et de la RSE ainsi que d'un assistant sur ces sujets. Ces derniers opèrent en lien direct avec la directrice du pôle ressource, elle-même en lien direct avec le directeur général (voir annexe 3). Un groupe de travail a été spécialement créé pour la **qualité de vie au travail**.



Pour nos **actions RSE**, 3749€ ont été utilisés par le service. En prenant en compte les actions QVT, cette part s'élève alors à **7236€ en 2022**.



Dans un **conseil d'administration** sur trois, soit **33%**, la RSE a été abordée.

Dans huit **CDCS** sur dix, soit **80%**, la RSE a été abordée.

INFORMATIONS SOCIALES

a) Informations générales

	Années	2020	2021	2022
<i>Effectif total</i>		62	60	62
<i>Hommes</i>		28	25	23
<i>Femmes</i>		34	35	39
<i>CDI ETP</i>		59,06	56,01	61
<i>CDD ETP</i>		0	0	1
<i>Contrat apprentissage/prof</i>		0	1	1
<i>Stagiaires</i>		2	6	5
<i>Moyenne d'âge</i>		35	36	37
<i>% de travailleurs handicapés</i>		3,72%	3,60%	3,23%
<i>Moyenne d'ancienneté</i>		3,42	4,1	4,08
<i>Nombre de recrutement total</i>		8	8	12
<i>Taux de rotation (turnover) = ((Total de sorties (décès, démissions, départs négociés, licenciements, ruptures conventionnelles) / total des effectifs))</i>		3,23%	15,00%	14,52%
<i>Taux d'absentéisme maladie (heures d'absence / heures de travail théorique)</i>		1,69%	0,72%	2,75%

b) Environnement de travail

En 2020 et 2021, nous avons connu le confinement et le télétravail « forcé ». Capitalisant sur cette expérience, nous avons souhaité pérenniser le télétravail au sein de l'organisation en 2021 en fournissant le matériel nécessaire pour sa bonne réalisation. Au sortir de cette crise sanitaire, en septembre 2021, l'EPFNA a établi également sa **première charte télétravail** afin d'apporter plus de flexibilité aux collaborateurs et donc d'améliorer les conditions de travail.

En 2022, **92%** des collaborateurs **télétravaillaient** au moins une journée par semaine.

	Années	2020	2021	2022	Objectif 2025
<i>% entretiens pro annuels réalisés</i>		98%	97%	100%	100%
<i>Taux de fréquence des accidents</i>		0%	0%	1%	0%
<i>Taux de gravité des accidents</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Nbre de collaborateurs formés à la santé et sécurité au travail dans les 3 ans</i>		X	68%	100%	100%
<i>% des collaborateurs ayant suivi une formation</i>		100%	100%	100%	100%
<i>% de réalisation du plan de formation GPEC</i>		58%	70%	79%	90%
<i>Index égalité hommes femmes</i>		Incalculable	74%	69%	90%
<i>% hommes qui sont cadres</i>		30,6%	30%	29,03%	--
<i>% femmes qui sont cadres</i>		14,5%	15%	19%	--
<i>Part des femmes dans le Top Management</i>		22%	22%	38%	30%

INFORMATIONS SOCIETALES

L'EPFNA est un établissement public au statut EPIC.

En conséquence, pour tout besoin, nous devons respecter les trois grands principes de la commande publique qui sont :

- L'égalité de traitement entre les opérateurs économiques
- La liberté d'accès à la commande publique
- La transparence des procédures



15,82 jours

Délai moyen de paiement
auprès de nos fournisseurs



3,3 millions €

La création de richesse
engendrée sur notre territoire
d'activité soit 75 % de nos
dépenses
(hors acquisitions)



Non suivi

% de nos fournisseurs
présentant un engagement
environnemental et/ou social

VIII. ANNEXES

TABLEAU D'INDICATEURS

ENJEUX SUR NOS TERRITOIRES				
Thèmes	Indicateurs	Résultat en 2021	Résultat en 2022	Objectif pour 2025
Artificialisation des sols	Pas d'indicateur, notion récente	X	X	Création d'un indicateur
Consommation d'espace	% d'hectares cédés qui ont engendrés une consommation d'espace NAF lors de l'année	3%	11%	1.5%
Dynamisation des centres bourgs	Nombre de conventions actives intégrant l'enjeu de dynamisation de centre-ville et centre-bourg	64	54	Défini par orientations stratégiques de l'Etat
Accompagnement des collectivités sur des enjeux climatiques	Nombre de collectivités accompagnées traitant des enjeux climatiques (ex : recul du trait de côte, îlot de chaleur urbain...)	1	3	3
Bâtiment durable	% de logements construits répondant à des critères environnementaux (HQE, BDNA, BEPOS...) à la suite des cessions de l'année en cours	Pas de suivi	Pas de suivi	Suivre systématiquement et inciter à la construction de logement durable
Bâtiment durable	% de bâtiments construits mixtes socialement	Pas de suivi	Pas de suivi	À suivre
Bâtiment durable	% de cession comprenant des clauses environnementales/ sociales au-delà de la loi	Pas de suivi	Pas de suivi	10 %
Logements sociaux	Part de logements sociaux qui vont être produits sur les fonciers cédés en 2022	48.60%	58%	Défini par orientations stratégiques de l'Etat

ENJEUX SUR NOS OPERATIONS				
Enjeux	Indicateurs	Résultat en 2021	Résultat en 2022	Objectif pour 2025
Economie circulaire	% des déchets de chantier dont on connaît précisément l'exutoire final	31%	24%	70%
Economie circulaire	% des déchets de chantier qui vont être réemployés	0%	2%	15%
Economie circulaire	% des déchets de chantier qui vont être recyclés	19%	20%	40%
Préservation de la Biodiversité	Part des collaborateurs du services études, travaux et opérationnels formés aux enjeux de la biodiversité au cours de l'année	0%	0%	100%
Préservation de la Biodiversité	Hectares compensés dans le cadre de la réglementation	Pas de suivi	Pas de suivi	À suivre

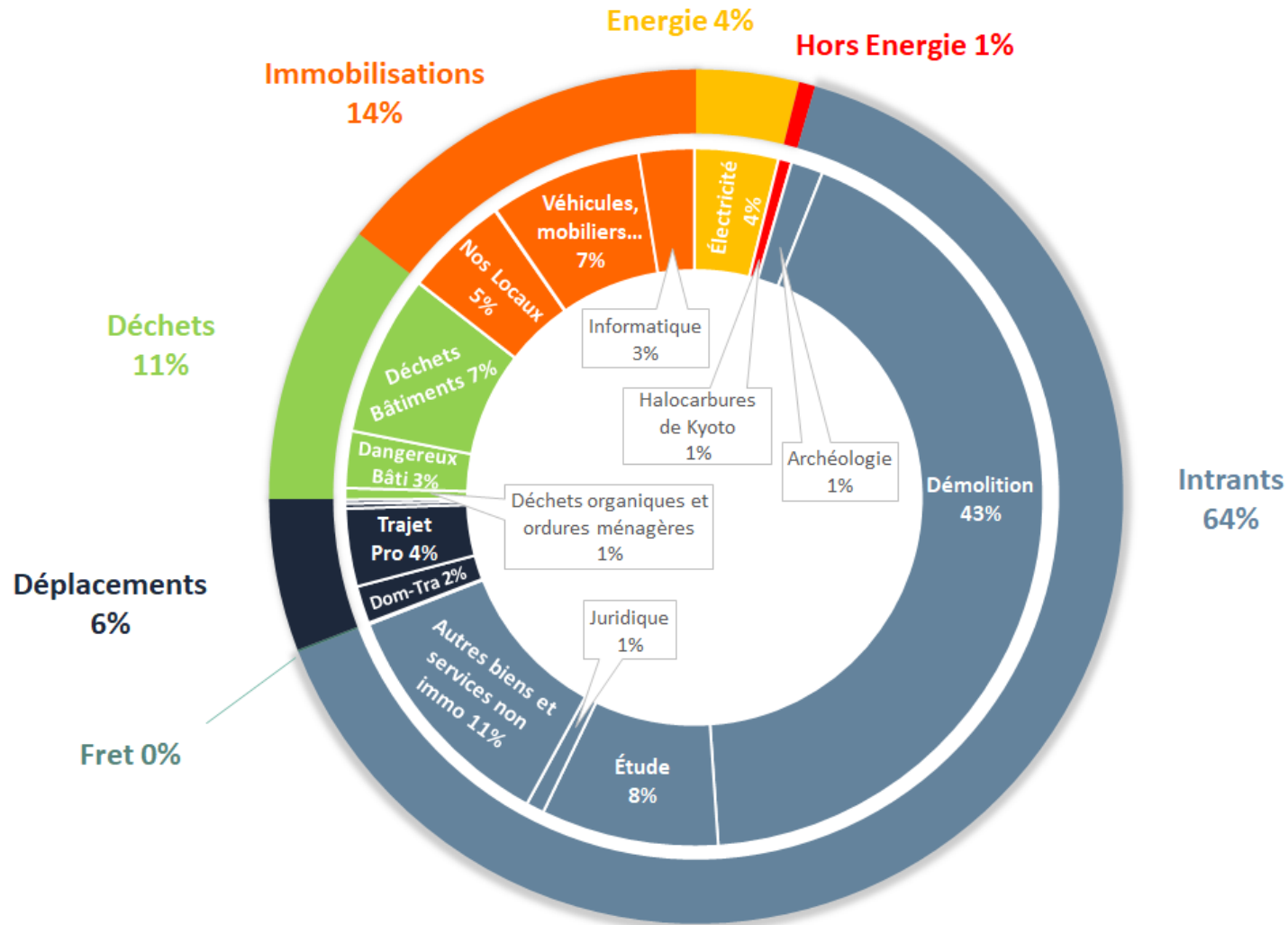
ENJEUX INTERNES				
Enjeux	Indicateurs	Résultat en 2021	Résultat en 2022	Objectif pour 2025
Déchets de bureau	Nombre de catégorie de déchets recyclés	6	7	7
Déchets de bureau	Poids des déchets internes	Pas de suivi	Pas de suivi	À suivre
Ressource Papier	Quantité de papier consommée par convention active	2.12 kg	1.6 kg	1.27 kg
Ressource Eau	Quantité d'eau consommée par collaborateur lors de l'année	9 883 litres	8 355 litres	8 333 litres
Ressource Electricité	Intensité annuelle de notre consommation électrique (kwh/m2)	81 Kwh par m2	73.6 Kwh par m2	64.8 Kwh par m2
Ressource Carburant	Consommation annuelle de carburant par convention active	26 litres	23 litres	16 litres
Ressource Encre	Consommation annuelle d'encre	Pas de suivi	Pas de suivi	À suivre
Achat Responsable	Nombre d'heures d'insertion effectuées par nos prestataires	2 390 heures	3 996 heures	4 000 heures
Achat Responsable	% de consultations intégrant des spécifications RSE	Pas de suivi	Pas de suivi	75 %
Achat Responsable	Nombre d'heures de formation suivies sur les achats responsables	0 h	0 h	20 h

Informations Sociétales	Délai moyen de paiement	20.52 jours	15.82 jours	12 jours
Informations Sociétales	% de la création de richesse sur notre territoire d'activité (hors acquisition)	62%	75%	75%
Informations Sociétales	% de fournisseurs engagés socialement et ou environnementalement	Pas de suivi	Pas de suivi	À suivre
Equipements & matériels	% de produits achetés en seconde main (reconditionné, recyclés, d'occasion)	Pas de suivi	Pas de suivi	À suivre
Equipements & matériels	Durée de vie moyenne du mobilier et des équipements bureautiques	Pas de suivi	Pas de suivi	À suivre
Equipements & matériels	Intensité moyenne d'équipements informatiques et électroniques (IMEie) par collaborateur	5.28 IMeie	6.52 IMeie	4.5 IMeie
Mobilité	% des véhicules de service et de fonction à motorisation électrique	0%	8%	10%
Mobilité	Nombre total de véhicules disponibles (fonction et service) par collaborateur	0.23	0.2	0.2
RSE général	Nombre d'actions de sensibilisation au cours de l'année (événements + mails/affiches de sensibilisation)	19	12	25

RSE général	Niveau de satisfaction moyen des collaborateurs sur les conditions de travail (sous forme de questionnaire)	Pas de suivi	Pas de suivi	80%
RSE général	Nombre d'ateliers QVT réalisés au cours de l'année	Pas de suivi	4	12
Numérique	Indice de réparabilité moyen des appareils électriques achetés (smartphones, ordinateurs portables, téléviseurs)	Pas de suivi	Pas de suivi	À suivre
Numérique	% de poste de travail possédant une multiprise	Pas de suivi	Pas de suivi	100%
Numérique	Nombre moyen de courriels envoyés par jour par collaborateur	Pas de suivi	Pas de suivi	À suivre
Numérique	Poids en octets de notre site interne sur le nombre de convention actives	Pas de suivi	13 660 436	À suivre
Egalité	Part des femmes dans le top management	22%	38%	30 %
Equité	Ecart de rémunération entre le salaire de base le plus élevé et le plus bas	Pas de suivi	3,94	À suivre
Discrimination & harcèlement	Nombre de plaintes et retours sur ces sujets	0	0	0

Gestion des compétences	% de collaborateurs ayant réalisé une formation du plan GPEC	70%	79%	90%
Santé & sécurité	% de collaborateurs formés à la santé et sécurité au travail dans les 3 ans	68%	100%	100%
Santé & sécurité	Taux de fréquence d'accident	0%	1%	0%
Santé & sécurité	Nombre d'évènements/ateliers préventifs sur les TMS au cours de l'année	1	1	2
Management & gouvernance	Taux d'absentéisme	0.72%	2,75%	0.5%
Management & gouvernance	Turnover	15%	14,52%	10%
Management & gouvernance	Part de la prime d'intéressement impliquant l'atteinte d'objectifs développement durable	16.67%	16.67%	25%
Gouvernance	Ressources allouées à la RSE	Début de la démarche	7236€	20 k €
Gouvernance	Nombre de conseil d'administration lors desquels des sujets RSE sont abordés	2/4	1/3	4/4
Gouvernance	Nombre de CDCS lors desquels des sujets RSE sont abordés	1/5	8/10	12/12

REPARTITION DE NOS EMISSIONS DE CO2 PAR POSTES D'EMISSIONS EN 2021



CGEFI

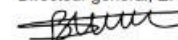
CONTROLEUR BUDGÉTAIRE
Pierre Brunhes

AGENCE COMPTABLE

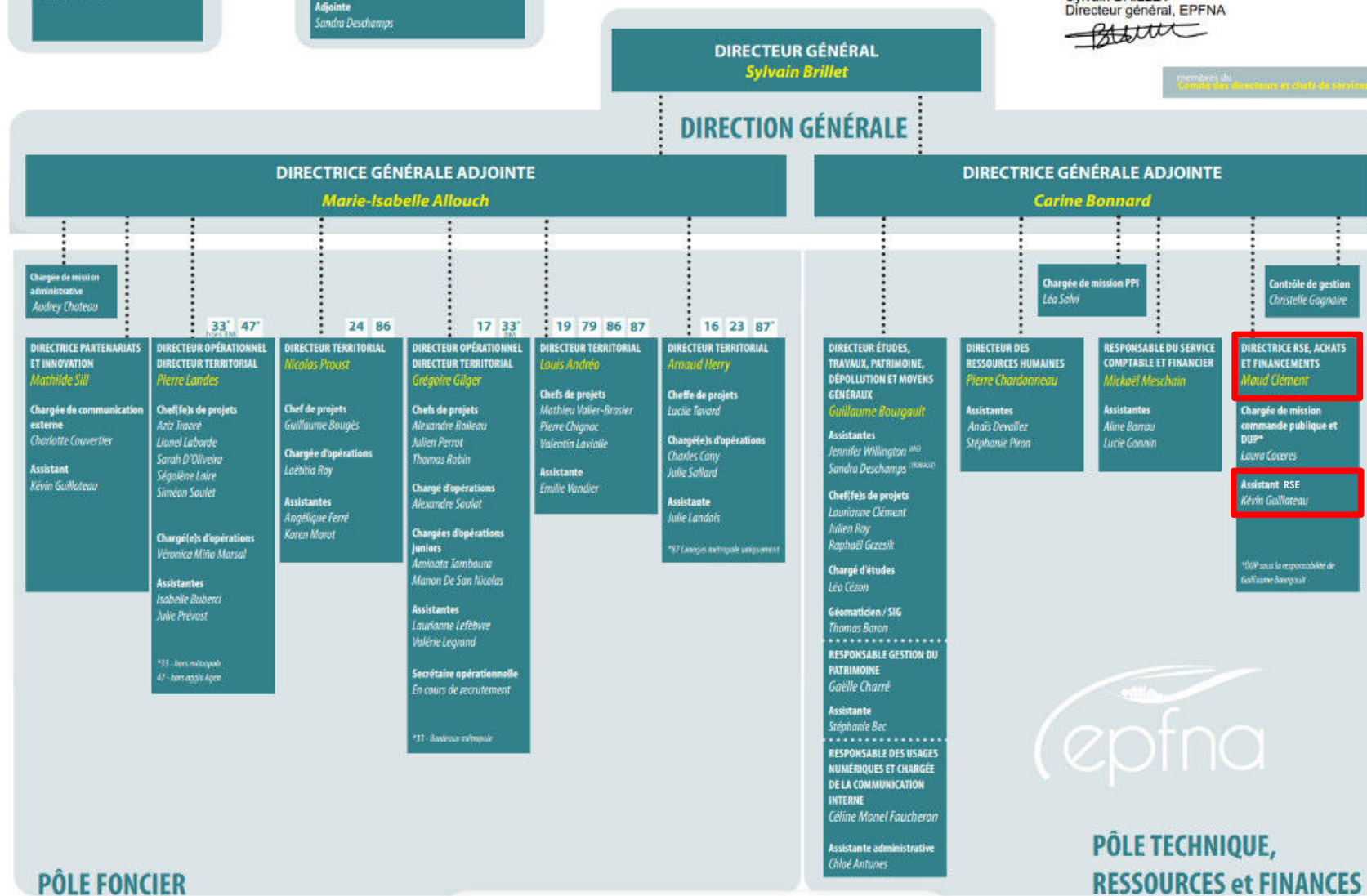
AGENT COMPTABLE
Frédéric Balthand
Adjointe
Sandra Deschamps

ORGANIGRAMME FEVRIER 2022

le 03/02/2022
Sylvain BRILLET
Directeur général, EPFNA



membres du
Comité des directeurs et chefs de services



EXPLICATIONS DE CERTAINS INDICATEURS

- 1) **% d'hectares cédés qui ont engendrés une consommation d'espace** = hectares cédés en 2021 dont la nature réelle est naturelle, agricole ou forestier / totalité des hectares cédés en 2021. Pour cela, il a fallu vérifier à l'aide d'outil cartographique les parcelles catégorisées en NAF pour vérifier si effectivement leur nature correspondait au statut.
- 2) **Nombre d'heures de formation suivies sur les achats responsables** = nombre d'heures de formation données par un prestataire externe et/ou par le service RSE sur les achats responsables X nombre de participant (des services moyens généraux, achat & financement, études, communication interne & externe).
- 3) **% de la création de richesse sur notre territoire d'activité (hors acquisition)** = total des dépenses réalisées auprès de prestataires localisés sur notre territoire d'intervention (Agen compris) / total des dépenses réalisées
- 4) **% de fournisseurs engagés socialement et ou environnementalement** = Nombre de fournisseurs et prestataires avec lesquels on a travaillé lors de l'année et engagé socialement et/ou environnementalement (ex : possède un service RSE, affiche un label ou une norme, démontre d'un engagement avec une charte développement durable) / nombre total de fournisseurs et prestataires avec lesquels on a travaillé au cours de l'année.
- 5) **Intensité moyenne d'équipements informatiques et électroniques (IMEie) par collaborateur** = Nombre d'équipements informatiques et électroniques possédés au cours de l'année pondéré par leur facteur d'impact CO2 / effectif total de l'année
- 6) **Indice de réparabilité moyen des appareils électriques achetés (smartphones, ordinateurs portables, téléviseurs).** Avec la loi AGEC, l'affichage d'un indice de réparabilité sur certains produits est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2021. L'intérêt est d'utiliser cet indice lors de notre processus d'achat pour favoriser la réparation plutôt que le remplacement.
- 7) **Part de la prime d'intéressement impliquant l'atteinte d'objectif développement durable.** En 2022, six critères ont été pris en compte pour le calcul de la prime d'intéressement dont un portant sur le délai de paiement des fournisseurs.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 046

Adhésion de l'EPFNA à Odéys, Cluster construction et aménagement durables en Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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'adhésion de l'EPFNA au cluster Odéys pour un montant annuel de 500 € HT et autorise à poursuivre le partenariat pour les deux années suivantes, dans la limite d'une augmentation du montant de la cotisation annuelle de 10% au maximum.

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le

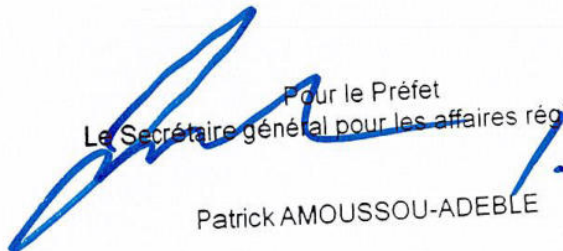
28 NOV. 2023

La présidente du conseil d'administration, le
Laurence ROUEDE



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Adhésion de l'EPFNA à Odéys, Cluster construction et aménagement durables en Nouvelle-Aquitaine

Dans le cadre de sa politique de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) et de la mise en œuvre de ses objectifs en faveur de la transition écologique, l'EPFNA souhaite adhérer à Odéys, le cluster de la construction et de l'aménagement durables en Nouvelle-Aquitaine.

Odéys a pour mission de favoriser l'innovation, d'améliorer la prise en compte du développement durable dans les entreprises et les projets immobiliers, en encourageant la création de filière innovante dans le domaine de la construction et de l'aménagement durable.

Dans cet objectif, il a développé deux référentiels de construction et d'aménagement durable, à destination des opérateurs immobiliers et plus largement des maîtres d'ouvrages actifs dans la région et les accompagne tous au long de leurs projets :

- Bâtiment Durable en Nouvelle-Aquitaine (BDNA) : référentiel de 300 critères d'évaluation d'un projet immobilier selon la typologie du bâtiment, sa densité, la nature des travaux et l'adaptation au climat
- Quartier Durable en Nouvelle-Aquitaine (QDNA) : adaptation à l'échelle d'un îlot de la démarche BDNA (référentiel en cours de construction)

Odéys réunit un réseau transversal d'adhérents et de partenaires regroupant l'ensemble des typologies d'acteurs de la filière Construction et Aménagement (BTP et matériaux) : entreprise, architecte, ingénierie, industriel, collectivités, acteurs de la formation-enseignement et de la recherche, maîtres d'ouvrages, collectivités, etc. Il anime des rendez-vous dédiés au partage d'expérience en matière de réemploi des matériaux et d'économie circulaire par exemple.

Dans le cadre de sa politique RSE, l'EPFNA souhaite bénéficier du savoir-faire et de l'expertise d'Odéys en matière de construction durable et d'économie circulaire, et contribuer ainsi à l'évolution des pratiques en Nouvelle-Aquitaine, en cohérence avec les orientations stratégiques qui lui sont fixées par l'Etat.

C'est pourquoi, il est proposé au conseil d'administration que l'EPFNA adhère au cluster Odéys, au titre du collègue 3 « adhérent institutionnel » pour un montant annuel de 500€ HT et de poursuivre le partenariat pour les deux années suivantes, dans la limite d'une augmentation du montant de la cotisation annuelle de 10% au maximum.

Au sein de l'EPFNA le partenariat sera piloté par le service RSE, achats et financements, qui se chargera de mener son évaluation annuelle.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023
Délibération n° CA-2023- 047

Mise en œuvre de la loi SRU
Contribution de l'EPFNA à l'élaboration des contrats de mixité sociale 2023-2025
Délégation à donner au directeur général

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- PREND acte des différentes informations relatives aux contrats de mixité sociale et reprises dans le rapport ci annexé,
- DONNE délégation au directeur général pour signer les contrats de mixité sociale sur les communes où il existe une convention EPFNA dédiée à la production de logements sociaux.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Mise en oeuvre de la loi SRU
Contribution de l'EPFNA à l'élaboration des contrats de mixité sociale 2023-2025
Délégation à donner au directeur général

Les contrats de mixité sociale s'inscrivent dans le cadre de la détermination des objectifs de production de logements sociaux pour le triennal 2023-2025

Plus de 20 ans après l'adoption de la loi SRU, l'intérêt du logement social pour les habitants et les territoires est largement partagé. Parce qu'elles conjuguent des facteurs démographiques et urbains qui en font des pôles de développement préférentiel pour l'habitat, les communes se doivent d'offrir des parcours résidentiels fluides et diversifiés, pour tous les habitants de ces territoires, actuels et futurs. Il en va du rattrapage du déficit en logements sociaux sur les communes déficitaires, mais aussi, plus globalement, du rééquilibrage de l'offre à l'échelle intercommunale.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans cette perspective que la loi 3DS confère au contrat de mixité sociale une portée juridique inédite ainsi qu'un champ d'application élargi. Ce nouveau contrat de mixité sociale doit être conçu comme le lieu d'un dialogue renouvelé entre l'État, les collectivités – communes et intercommunalités – et les acteurs de l'habitat sur la production de logements sociaux et sur l'ensemble des leviers qui doivent être activés pour permettre le rattrapage du déficit.

L'enjeu de ces contrats de mixité sociale « nouvelle génération » est bien de mettre en acte les principes de déconcentration et de différenciation territoriales, en impulsant une dynamique pérenne de production de logements sociaux tout en permettant d'obtenir des résultats significatifs dès la période triennale 2023-2025.

Il est en effet primordial de rappeler que l'objectif de la loi SRU est bien que toutes les communes concernées disposent à terme de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales (ou 20 % dans les territoires moins tendus).

En ce sens, les possibilités d'aménagement – par abaissement ou mutualisation – offertes par les contrats de mixité sociale n'ouvrent aucune possibilité d'exonération de cette finalité. Les services de l'État seront les garants d'une utilisation très ciblée de cette modalité d'adaptation dérogatoire, qui doit conserver un caractère exceptionnel.

Parmi les éléments structurants contribuant à cet objectif figure en premier lieu l'action foncière, entendue comme la mise en place d'une stratégie conduisant in fine à la mobilisation d'outils de veille et de maîtrise foncières.

A cet égard, les EPF d'Etat (EPFE) sont des acteurs incontournables et il est tout à fait déterminant qu'ils puissent être pleinement associés aux travaux d'élaboration de ces contrats.

Une circulaire de la DHUP publiée le 3 août 2023 est venue préciser le rôle attendu des EPF d'Etat. Il est ainsi indiqué que :

- qu'il est souhaitable que les EPF d'Etat soient systématiquement associés aux travaux d'élaboration des contrats de mixité sociale.
- Que les EPF pourront être cosignataires de ces documents.
- Que lorsque le contrat a déjà été négocié voire signé sans avoir associé l'EPF d'Etat, ce dernier veillera à contribuer à sa mise en œuvre dans le cadre des conventions d'interventions foncières signées avec la collectivité concernée, le cas échéant par voie d'avenants.

Contribution de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) à l'élaboration des CMS sur son périmètre d'intervention

Département de la Charente (16)

CMS de Saint Yrieix sur Charente :

Le 28 mars nous avons été sollicités par Grand Angoulême pour un appui de l'EPFNA dans le cadre de l'élaboration du CMS avec la commune de Saint Yrieix Sur Charente. Cet appui a consisté à la participation à la réunion d'élaboration, relecture, envoi des observations puis signature en présence de l'EPFNA le 7 septembre 2023.

Département de la Charente Maritime (17)

L'EPFNA a particulièrement été mobilisé sur le CMS de Saint Palais sur Mer qui a été le seule CMS signée sur la CARA (agglomération de Royan). Une réunion a été organisée en mai au siège de la Cara afin d'échanger avec les communes et en présence de l'Etat sur le sujet CMS. Seule la ville de Saint Palais sur Mer a donné suite.

Sur l'Agglomération de La Rochelle, l'EPFNA contribue actuellement à l'élaboration du volet foncier de la commune d'Angoulins. Sur cette agglomération une étude de gisements fonciers est en cours. A cela se rajoute l'étude stratégique logement social portée par l'EPFNA en lien avec la banque des territoires. Un dialogue a été initié avec DDTM, l'EPF et la CdA la Rochelle pour relire les autres CMS et partager les éléments de stratégie foncière à indiquer dedans afin que le volet foncier ait du sens.

Département de la Corrèze (19)

L'EPFNA a été associé indirectement à l'élaboration du CMS de la commune d'Ussac, commune carencée pour le triennal 2023-2025. L'EPFNA a élaboré le diagnostic foncier de cette commune.

Département de la Creuse (23)

Sans Objet

Département de la Dordogne (24)

L'EPFNA est associé à une réunion à venir en présence de la DDT 24, du CD 24, les bailleurs sociaux du territoire pour organiser le pilotage des interventions sur la mise en œuvre des objectifs du Triennal 2023-2025.

L'EPFNA a été associé au CMS de Chancelade et Bergerac, où l'EPFNA est déjà présent avec des conventions. Pour ce qui est de la commune de Prigonrieux, aucune action n'a été menée à ce jour.

Département de la Gironde (33)

L'appui de l'EPFNA à l'élaboration des CMS a été réel et concret :

Pour les communes du Bassin (Arcachon, La Teste, Gujan), ainsi que Izon, Coutras, St Sulpice, Léognan, Cadaujac et Cameyrac : Appui à la rédaction du document par le recensement des interventions passées/actuelles/à venir de l'EPFNA, participation aux réunions avec collectivités et DDTM. D'autres actions plus ciblées sont en cours comme :

- Engagement à la réalisation d'études de gisement par l'EPFNA en lien avec le CMS : Saint Sulpice
- Mise en place de convention de veille stratégique en lien avec le CMS : Léognan et Cadaujac

Sur le territoire de Bordeaux Métropole : Réunions d'Echanges avec les communes, la Métropole et la DDTM en vue de la mise en place des CMS. Sont concernées les communes couvertes par la convention multisite, à savoir les communes de Bordeaux, Le Bouscat, St-Médard-en Jalles. L'EPFNA n'a pas pris part aux échanges sur St-Aubin de Médoc mais une réunion spécifique est programmée prochainement.

Département du Lot-et-Garonne (47)

Des échanges seront initiés prochainement, l'action de l'EPFNA étant concentrée sur les friches et l'habitat indigne sur ce territoire.

Département des Deux-Sèvres (79)

L'EPFNA est partie prenante du CMS de Mauléon sans en être signataire notamment autour des acquisitions par expropriation en juillet 2022 deux des trois emprises foncières recensées en tant que gisements dans le CMS.

Mme la préfète des Deux-Sèvres a également organisé un séminaire le 13 novembre avec les collectivités pour mobiliser l'EPFNA et les territoires en faveur de la production de logements sociaux.

Département de la Vienne (86)

Dans le département de la Vienne, existe le seul CMS « mutualisant » mis en œuvre au niveau national. C'est donc le seul qui a été soumis pour avis à la commission nationale SRU.

Ce CMS couvre les 10 communes déficitaires SRU de Grand Poitiers, ayant plus de 3500 habitants : Buxerolles, Chauvigny, Fontaine-le-Comte, Jaunay-Marigny, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances, Montamisé, Saint-Benoît, Saint-Georges-Lès-Baillargeaux et Vouneuil-sous-Biard.

L'EPFNA n'a pas été associé à l'élaboration de ce CMS avant l'alerte donnée par la DHUP lors de l'instruction préalable au passage en commission nationale. Il s'avère que le volet foncier du CMS était particulièrement lacunaire et ce d'autant plus que nous sommes dans un territoire pilote de sobriété foncière (TPSF).

A la suite de cette alerte, l'EPFNA a rencontré les services de Grand Poitiers le 27 septembre 2023 et leur a proposé d'être associé au travail mené, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, sur le repérage des emprises foncières susceptibles de répondre aux enjeux de densification urbaine.

L'EPFNA va faire de son côté un travail de repérage des emprises foncières susceptibles d'accueillir du logement social en se concentrant prioritairement sur les communes de Fontaine-le-Comte, Vouneuil-sous-Biard et Jaunay-Marigny qui semblent aujourd'hui les plus en difficulté pour produire de nouveaux logements.

L'EPFNA n'est donc pas signataire de ce CMS mais il est identifié clairement dans les instances de pilotage du contrat, en mettant l'accent sur son association aux réunions de suivi et d'animation de la démarche.

Département de la Haute-Vienne (87)

L'EPFNA a été associé à des comités techniques concernant les communes déficitaires de la métropole de Limoges : Rilhac-Rancon et Verneuil sur Vienne soit un total de 5 réunions entre mai et juin 2023.

A cela se rajoute la participation aux revues de projets avec les bailleurs sociaux (NOALIS, ODHAC87 et Limoges Habitat) dans le cadre des CMS de Verneuil-sur-Vienne (le 8 novembre 2023) et de Rilhac-Rancon (le 9 novembre 2023).

Proposition de décision

Il est proposé au Conseil d'administration :

- De prendre acte de cette information
- De donner délégation au directeur général pour signer les CMS sur les communes où il existe une convention EPFNA dédiée à la production de logements sociaux

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 048

Information sur l'Étude prospective visant à accompagner la mise en place de stratégies foncières en faveur de la création de logements sociaux sur les départements littoraux de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu la note d'information présentée par le directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du lancement de l'étude prospective visant à accompagner la mise en place de stratégies foncières en faveur de la création de logements sociaux sur les départements littoraux de Nouvelle-Aquitaine (note d'information ci annexée).

- AUTORISE l'EPFNA à financer sur les fonds SRU, 50% de l'étude de stratégie foncière en Charente Maritime et 50% de l'étude de stratégie foncière de Coordination régionale, pour un montant maximum total de 150 960 euros, dont 60 330 € pour la mission relative à la coordination régionale, et 90 630 € pour la mission relative au département de la Charente-Maritime.

- AUTORISE LE DIRECTEUR GÉNÉRAL à signer la convention qui liera les partenaires pour le financement de l'étude avec la Banque des Territoires.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Étude prospective visant à accompagner la mise en place de stratégies foncières en faveur de la création de logements sociaux sur les départements littoraux de Nouvelle-Aquitaine

Les départements littoraux de Nouvelle-Aquitaine sont soumis à de fortes tensions immobilières qui, associées à la raréfaction des fonciers urbanisables, renforcent les difficultés d'accès au logement non seulement pour les plus modestes mais également pour une part croissante de la classe « moyenne ». Afin d'atteindre les objectifs ambitieux de création de logements sociaux dans ces départements, la Préfète de Région a commandé une étude réalisée en partenariat avec la DREAL, la Banque des territoires, les DDTM de Gironde, Charente Maritime, Landes et Pyrénées Atlantique, l'EPFNA et l'EPFL Pays Basque permettant d'analyser les problématiques liées à la mobilisation de fonciers par les acteurs de l'aménagement, de comprendre les enjeux fonciers actuels, à venir, ainsi que les outils et les méthodes à déployer (organisation post études / moyens juridiques et financiers à mobiliser...) qui pourraient être utilisés pour faciliter l'atteinte des objectifs tels que définis dans les PLH.

Périmètres

L'étude prospective porte sur les départements littoraux de Nouvelle-Aquitaine - Charente-Maritime, Gironde et Pyrénées Atlantiques – à l'exception du département des Landes qui est en train de réaliser une étude similaire. Pour chaque département les EPCI constituant les zones tendues et les marchés de report ont été identifiés. Les résultats de cette étude menée dans les Landes devront être intégrés de manière à proposer des scénarii cohérents en phase 2.

Le groupement Coopérative Place et Pluralité réalise l'étude sur le département de la Charente-Maritime ; l'A'URBA (agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine), l'étude sur la Gironde ; l'AUDAP (Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées) celle sur la Communauté d'Agglomération du Pays Basque et le choix du bureau d'étude est en cours pour l'étude qui sera réalisée sur la Communauté d'Agglomération de Pau Béarn Pyrénées.

L'étude de Coordination régionale est réalisée par le groupement Mensia et Set By Setec. Il a pour objectif de compiler, agréger et synthétiser les éléments à l'échelle régionale de la Nouvelle-Aquitaine en s'appuyant sur les études menées sur chaque département littoral.



Objectifs

Les objectifs de cette mission s’articulent autour des principaux objectifs suivants :

- Disposer d’une étude prospective des dynamiques et enjeux fonciers à l’échelle des départements qui composent le littoral de la Nouvelle-Aquitaine ;
- Analyser les stratégies de l’Etat et des collectivités en matière de foncier pour le logement social ;
- Quantifier et qualifier le foncier disponible pouvant être mobilisé pour produire du logement social ;
- Définir une méthode de travail et une gouvernance dédiée visant à répondre aux besoins spécifiques des territoires tout en s’inscrivant dans une logique de sobriété foncière ;
- Consolider les outils fonciers et les moyens existants ainsi que définir les acteurs adaptés pour répondre à ces attentes et besoins
- Identifier les outils existants et les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs poursuivis

Déroulé de l’étude

Phase 1 : Diagnostic du foncier et des outils à disposition

- Analyse quantitative : recensement des observatoires, analyse des marchés fonciers et immobiliers, quantification du foncier disponible pour construire du logement social, quantification du nombre de logements sociaux réalisés, identification des outils existants et qualification de la capacité d’intervention
- Analyse qualitative : entretiens avec les parties prenantes pour recueillir les besoins, les points de blocage et les bonnes pratiques.
- Définition d’une méthode de pilotage post-étude permettant de planifier les recommandations proposées et basculer dans l’opérationnalité, avec un calendrier de mise en œuvre.

Phase 2 : Etude prospective et mise en œuvre opérationnelle

- Proposition de 3 scénarii différenciés, notamment en fonction des outils mis à disposition, des moyens financiers associés et des temps d'intervention, permettant d'évaluer et de cartographier l'évolution du nombre de logements sociaux en fonction du niveau d'intervention de la puissance publique.

Gouvernance

- Etudes à l'échelle départementales :
 - o Charente-Maritime (17) // Maitrise d'ouvrage : EPFNA – Réalisation de l'étude : Coopérative Place
 - o Gironde (33) // Réalisation de l'étude : A'Urba
 - o Pyrénées-Atlantiques (64) // Maitrise d'ouvrage : EPFLPB – Réalisation de l'étude : AUDAP et EPFLPBP : choix du prestataire en cours
- Etude à l'échelle régionale (Charente-Maritime, Gironde, Landes, Pyrénées Atlantiques) :
 - o Maitrise d'ouvrage : EPFNA – Réalisation de l'étude : Mensia / SET by Setec
- Comité de Pilotage : DREAL, Banque des Territoires, DDTM Charente Maritime, DDTM Gironde, DDTM Pyrénées Atlantiques, DDTM des Landes, Agence d'urbanisme de Bordeaux, Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées, Union régionale HLM en Nouvelle-Aquitaine, EPFNA, EPFL Pays-Basque et Landes ;

Calendrier

Etude Charente Maritime

- Restitution phase 1 : Décembre 2023
- Phase 2 : Février 2024 – Mars 2024

Etude Coordination régionale

- Restitution phase 1 : Février 2024
- Phase 2 : Mars 2024 – Mai 2024

Il est proposé que l'étude réalisée sur la Charente Maritime soit financée à hauteur de 50% par la Banque des Territoires et 50% par l'EPFNA en ayant recours aux fonds SRU, en accord avec la DREAL Nouvelle Aquitaine. Il est ainsi proposé que l'EPFNA finance au maximum 60 330 €HT maximum pour la mission relative à la coordination régionale, et 90 630 €HT maximum pour la mission relative au département de la Charente-Maritime.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023
Délibération n° CA-2023- 049

Attribution d'une minoration SRU sur le projet des Anglades à Gond-Pontouvre

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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 126 000 €, dans le cadre de la convention n°16-14-025, pour une opération de création de logements locatifs sociaux en reconstitution de l'offre ORU, en renouvellement urbain d'ilots dégradés, 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.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration SRU

1. La minoration SRU

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

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

2. Nouvelles demandes de minoration SRU

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

Ainsi, sept demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets présentés de manière synthétique dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Gond-Pontouvre (16) convention n°16-14-025	1614025002 Projet des Anglades	Opération de création de 11 logements donc 8 locatifs sociaux en reconstitution de l'offre ORU, en renouvellement urbain d'ilots dégradés	126 000 €	126 000 €	67 000 €	526 000 € (dont 400 000 € sur fonds propres)

Royan (17) Convention n°17-23-018	1723018001 La Robinière	Opération en réhabilitation du quartier de La Robinière comprenant 120 logements dont 68 LLS – Bailleur Habitat 17	450 000 €	650 000 €	0 €	650 000 € <i>(dont 200 000 € sur fonds propres)</i>
Libourne (33) Convention n°33-17-037	3317037004 16 quai de l'Isle	Création d'une résidence Yellome de 18 logements portée par le bailleur social Noalis	100 000 €	100 000 €	0 €	700 000 € <i>(dont 600 000 € sur fonds propres)</i>
La Teste-de- Buch (33) Convention n°33-18-112	3318112006 Rue Charles de Gaulle & rue Lody	Opération de production de 24 logements dont 17 LLS avec le bailleur social Clairsienne	60 000 €	265 000 €	120 000 €	695 000 €
Gujan- Mestras (33) Convention n°33-18-032	3318032008 Bezian et Haurat	Opération de production de 38 logements, dont 19 LLS avec le bailleur social Vilogia	350 000 €	350 000 €	160 000 €	350 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	3318063005 476 Avenue du Général de Gaulle	Opération en démolition/reconstruc tion de production de 17 logements locatifs sociaux par le bailleur social Noalis	145 000 €	145 000 €	0 €	471 800 €
Mauléon (79) Convention n°79-15-064	7915064001 Ilot Kinkel	Démolition- reconstruction d'un îlot par le bailleur Deux-Sèvres Habitat pour la création de 11 logements locatifs sociaux (8 PLUS et 3 PLAI).	60 000 €	174 315.77 €	0 €	174 315.77 €
Total minorations SRU proposé au CA du 23/11/2023			1 291 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 23/11/2023			10 331 821.91 €			

Annexe(s) : Fiches minoration SRU correspondantes

Minoration SRU

Projet : Opération de 15 logements dont 8 LLS Ilot des Anglades à GOND-PONTOUVRE (16)

Convention : Commune de Gond Pontouvre – Convention opérationnelle n° CC 16-14-025

Etat du foncier :

Foncier EPFNA :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
B	5259	La Basse Ville	0	0	67
B	5260	La Basse Ville	0	0	37
B	5261	La Basse Ville	0	0	13
B	5262	La Basse Ville	0	0	64
B	5263	La Basse Ville	0	0	31
B	5264	La Basse Ville	0	0	4
B	5265	La Basse Ville	0	0	5
B	5266	La Basse Ville	0	0	9
B	5267	La Basse Ville	0	0	9
B	5268	La Basse Ville	0	0	57
B	5269	La Basse Ville	0	0	15
B	5270	La Basse Ville	0	0	72
B	5271	La Basse Ville	0	0	35
B	5272	La Basse Ville	0	0	4
B	5273	La Basse Ville	0	1	1
B	5275	La Basse Ville	0	2	9
B	5277	La Basse Ville	0	0	13
B	5278	La Basse Ville	0	1	29
B	5279	La Basse Ville	0	1	10
B	5280	La Basse Ville	0	0	13
B	5281	La Basse Ville	0	0	13
B	5282	La Basse Ville	0	1	2
B	5283	La Basse Ville	0	2	10
B	5284	La Basse Ville	0	0	9
B	5285	La Basse Ville	0	0	91
B	5286	La Basse Ville	0	1	66
B	5287	La Basse Ville	0	1	66
B	5288	La Basse Ville	0	1	66
B	5289	La Basse Ville	0	2	37
B	5290	La Basse Ville	0	0	79
B	5291	La Basse Ville	0	0	36
B	5292	La Basse Ville	0	0	74
B	5293	La Basse Ville	0	2	15
B	5294	La Basse Ville	0	0	4
B	5295	La Basse Ville	0	3	15

B	5296	La Basse Ville	0	0	22
B	5297	La Basse Ville	0	1	49
B	5298	La Basse Ville	0	0	75
B	5299	La Basse Ville	0	0	14
B	5300	La Basse Ville	0	0	14
B	5301	La Basse Ville	0	0	14
B	5302	La Basse Ville	0	0	15
B	5303	La Basse Ville	0	0	15
B	5304	La Basse Ville	0	0	15
B	5306	La Basse Ville	0	1	89
B	5307	La Basse Ville	0	0	10
B	5308	La Basse Ville	0	0	13
B	5309	La Basse Ville	0	0	13
B	5310	La Basse Ville	0	0	13
B	5311	La Basse Ville	0	0	13
B	5312	La Basse Ville	0	0	7
B	5313	La Basse Ville	0	0	93
B	5314	La Basse Ville	0	1	16
TOTAL			0	36	80

Surface du foncier : 3680 m²

Type de bien :

- Foncier EPFNA : terrain nus constitués de multiples fonds de jardin. Un cabanon de jardin est identifié sur l'une des parcelles.

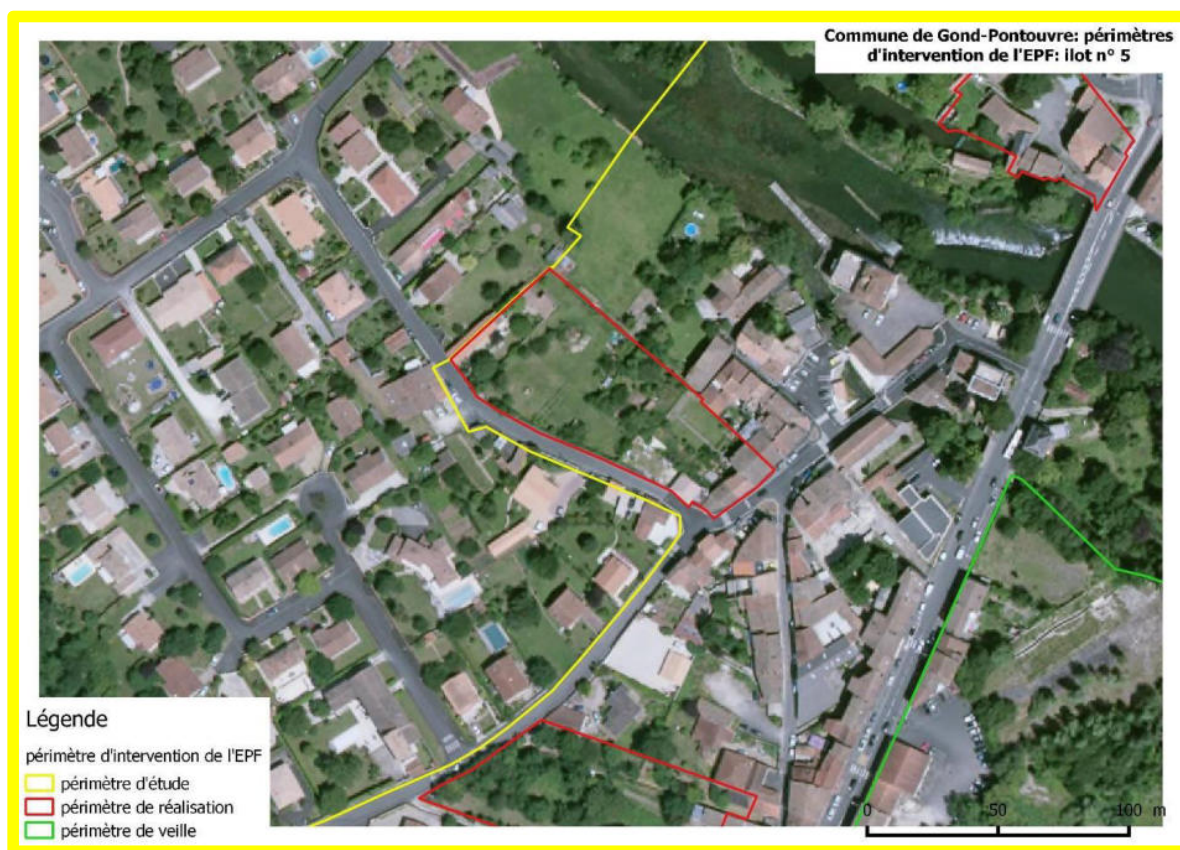
Dépenses réalisées par l'EPFNA :

- Coût d'acquisition EPFNA (HT) : 321 586,30 €
- Frais d'agence (HT) : 7 083,33 €
- Frais annexes (HT) : 67 165,23 €

Total HT : 440 918,23 €

Foncier situé au sein au cœur du quartier historique de la commune, à proximité de la Touvre.





Caractéristiques du projet :

Afin de lutter contre la déshérence et de répondre aux objectifs de création de logements sociaux imposés par les objectifs de la loi SRU, la commune de Gond-Pontouvre, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ont engagé une intervention foncière dans le but de développer à terme, sur un îlot dit des « Anglades », une opération d'habitat en densification de l'urbanisation et en réhabilitation.

En collaboration avec la commune, l'EPFNA a lancé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de cette emprise sur la base d'un cahier des charges préalablement définis et reprenant les éléments de projet ci-dessus relatés.

La commune et l'EPFNA ont choisi de retenir l'opérateur BERMAX qui sera accompagné du bailleur social départemental LOGELIA et de DTG PATRIMOINE. Ils construiront 11 maisons individuelles dont 8 logements locatifs sociaux dans le cadre de la reconstitution de l'offre ORU des quartiers de Bel Air Grand Font (Angoulême NPNRU) et l'Etang des moines (La Couronne NPNRU). En complément, deux maisons individuelles seront réhabilitées et trois granges seront reconvertie en logements individuels et espaces de stationnement. L'ensemble sera proposé à la vente individuellement à des particuliers. C'est ainsi 15 logements qui seront remis sur le marché de la vente et de la location immobilière.

La société BERMAX aura la charge de la construction en VEFA des 11 maisons individuelles au profit de LOGELIA. Pour cela, l'EPFNA cèdera l'emprise foncière dédiée au prix de 103 000 € HT.

La société DTG Patrimoine aura la charge de la réhabilitation des bâtis existants pour du logement en accession à la propriété. Pour cela, l'EPFNA a cédé l'emprise foncière dédiée au prix de 85 000 € HT.

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calcul au 21/10/2023			
Acquisition	321 586,30 €	Cession Bermax	103 000.00 €
Frais d'agence	7 083.33 €	Cession DTG	85 000 €
Frais divers (dont dossier DUP)	67 165,23 €	Cession SCI Wallis	35 000 €
Participation Communale (VRD, parking)	24 000 €	Loyers perçus	1 000 €
		Minoration SRU	126 000 €
		Reste à charge Commune	69 834,86 €
TOTAL	419 834,86 €	TOTAL	419 834,86 €

Raisons du déficit :

Ce déficit s'explique par l'importance des dépenses, notamment d'acquisition sur des terrains constructibles dotés d'une localisation très intéressante en cœur de ville et à proximité de la Touvre, rivière passant à proximité immédiate.

La programmation avec une part significative de logements locatifs justifie également le déficit financier de cette opération de logements en densification et en renouvellement urbain.

Cette opération est structurante à différents niveaux :

- Réinvestissement d'un îlot urbain morcelé et composé de bâtisses en déshérence
- Production significative de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la loi SRU dont la commune est déficitaire
- Reconstitution de l'offre ORU à l'échelle de l'agglomération dans le cadre des projets NPNRU des quartiers de Bel Air Grand Font à Angoulême et l'Etang des Moines à La Couronne

Etat financier de la convention :

Le montant total des dépenses engagées dans le cadre de la convention opérationnelle n° CC 16-14-025 s'élève à **1 416 455.54 € HT** en octobre 2023.

Besoin en financement de l'opération :

Il s'agit d'une opération de création de logements qui intègre 60% de logements locatifs sociaux, en commune SRU. Elle s'inscrit au cœur d'un quartier d'habitation, en renouvellement et densification de l'existant.

L'opération présente un déficit du fait de la taille modeste de l'opération et de la part très importante de LLS (100%).

Également, le marché immobilier local ne permet pas de compenser l'augmentation des coûts de construction.

Aussi, compte-tenu du caractère ambitieux en termes de création de logements locatifs sociaux cette opération, s'inscrivant en renouvellement et densification de l'existant et venant en compensation de l'offre ORU, la collectivité sollicite l'octroi d'une minoration égale à 64 % du déficit à charge de la collectivité.

Montant de la minoration foncière demandée : 126 000 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023-050

Attribution d'une minoration SRU à Royan (17) - La Robinière

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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 450 000 €, dans le cadre de la convention de réalisation n°17-23-018, pour une opération en réhabilitation du quartier de La Robinière comprenant 120 logements dont 68 LLS, 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.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration SRU

1. La minoration SRU

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

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

2. Nouvelles demandes de minoration SRU

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

Ainsi, sept demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets présentés de manière synthétique dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Gond-Pontouvre (16) convention n°16-14-025	1614025002 Projet des Anglades	Opération de création de 11 logements donc 8 locatifs sociaux en reconstitution de l'offre ORU, en renouvellement urbain d'ilots dégradés	126 000 €	126 000 €	67 000 €	526 000 € (dont 400 000 € sur fonds propres)

Royan (17) Convention n°17-23-018	1723018001 La Robinière	Opération en réhabilitation du quartier de La Robinière comprenant 120 logements dont 68 LLS – Bailleur Habitat 17	450 000 €	650 000 €	0 €	650 000 € <i>(dont 200 000 € sur fonds propres)</i>
Libourne (33) Convention n°33-17-037	3317037004 16 quai de l'Isle	Création d'une résidence Yellome de 18 logements portée par le bailleur social Noalis	100 000 €	100 000 €	0 €	700 000 € <i>(dont 600 000 € sur fonds propres)</i>
La Teste-de- Buch (33) Convention n°33-18-112	3318112006 Rue Charles de Gaulle & rue Lody	Opération de production de 24 logements dont 17 LLS avec le bailleur social Clairsienne	60 000 €	265 000 €	120 000 €	695 000 €
Gujan- Mestras (33) Convention n°33-18-032	3318032008 Bezian et Haurat	Opération de production de 38 logements, dont 19 LLS avec le bailleur social Vilogia	350 000 €	350 000 €	160 000 €	350 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	3318063005 476 Avenue du Général de Gaulle	Opération en démolition/reconstruc tion de production de 17 logements locatifs sociaux par le bailleur social Noalis	145 000 €	145 000 €	0 €	471 800 €
Mauléon (79) Convention n°79-15-064	7915064001 Ilot Kinkel	Démolition- reconstruction d'un îlot par le bailleur Deux-Sèvres Habitat pour la création de 11 logements locatifs sociaux (8 PLUS et 3 PLAI).	60 000 €	174 315.77 €	0 €	174 315.77 €
Total minorations SRU proposé au CA du 23/11/2023			1 291 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 23/11/2023			10 331 821.91 €			

Annexe(s) : Fiches minoration SRU correspondantes

Conseil d'Administration du 23 novembre 2023

Minoration SRU

Projet : Opération de 120 logements dont 68 logements locatifs sociaux à ROYAN (17)

Convention : Commune de Royan – Convention de réalisation n°17-23-018 entre la Commune de Royan et l'EPFNA.

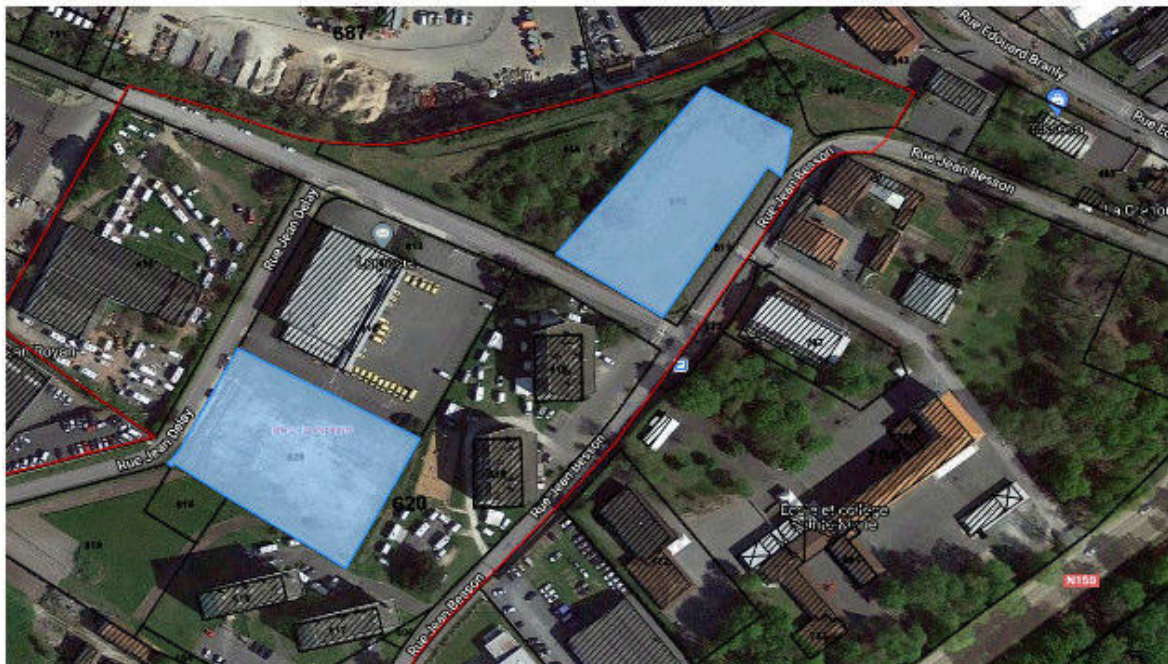
Etat du foncier :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Occupation
CI 810	3 916 m ²	Terrain nu	Rue Gilles Personne de Roberval	Libre
CI 826	4 332 m ²	Terrain nu	3 Lot Quai Ouest	Libre

Surface du foncier : 8 248 m²

Type de bien :

- Terrains nus



Dépenses réalisées par l'EPFNA :

- Coût d'acquisition EPFNA (HT) : 650 000.00 €
- Frais de portage (HT) : 86 060.78 €

Total HT : 736 060.78 €

Caractéristiques du projet :

Le quartier de LA ROBINIÈRE héberge, depuis les années 1970, quatre immeubles construits par le bailleur social Habitat 17 qui, malgré une première réhabilitation en 1990, sont dans un état peu satisfaisant vis-à-vis de ses occupants.

Ces immeubles sont situés au milieu d'une zone sans véritable affectation, en outre, les espaces situés au pied des immeubles ont fait l'objet d'envahissements par des gens du voyage.

La Ville, Habitat 17 et l'État ont souhaité que ces immeubles puissent faire l'objet d'une requalification et qu'un véritable quartier soit créé.

C'est dans ces conditions que, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juin 2008, la commune avait instauré une zone de « gel » à destination d'habitat. Il s'agissait de pouvoir geler la constructibilité éventuelle de ces terrains, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Plusieurs pistes ont été évoquées, comme la réhabilitation pure et dure ou bien la démolition et la reconstruction.

En 2015, dans le cadre de la nouvelle Politique de la Ville, a été reconnu comme quartier prioritaire, le quartier l'Yeuse / la Robinière.

La Ville a alors sollicité l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine aux fins d'acquérir des fonciers à côté des immeubles actuels, pour proposer une véritable opération de requalification.

C'est dans ces conditions qu'une consultation d'aménageurs a été lancée conjointement avec la Ville et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine.

A l'issue de cette consultation, la candidature de NEXITY et d'HABITAT 17 a été retenue.

Sur ce quartier, les 88 logements locatifs sociaux seront détruits et 120 logements seront construits dont 68 logements locatifs sociaux. Il est en effet apparu que 120 logements était le nombre maximal susceptible d'être construit et que 68 logements locatifs sociaux étaient la « jauge » maximale admissible pour créer un cadre de vie plus aéré et plus agréable à vivre pour les occupants du futur site, et permettre une expression architecturale et urbaine satisfaisante, propice au changement de regard sur ce quartier.

Pour que l'opération puisse se réaliser, la Ville a décidé, par délibération en date du 19 novembre 2020, d'attribuer à HABITAT 17 une subvention de 450 000 €. En contrepartie, une convention de réservation de logements au profit de la commune serait mise en place par Habitat 17.

En complément, la ville versera une subvention de 150 000 € à NEXITY, afin de permettre la prise en charge du surcoût de la démolition lié à l'amiante dans les bâtiments.

En conséquence, la société dénommée NEXITY s'est engagée aux termes de son offre à réaliser sur les biens, le Projet de Construction suivant : réalisation d'un programme de construction comprenant 120 logements dont 68 logements sociaux tel que détaillé et 52 logements en accession libre.

Enfin, l'EPFNA, contribuera à l'équilibre financier de l'opération via la minoration foncière de 200 000€ votée en 2017 et par l'attribution d'un excédent de produit de cession, d'un montant de 105 631.35€ perçu dans le cadre de la cession d'un foncier à Nexity sur l'opération « Les Mattes du Gua » à Royan.

Habitat 17, propriétaire du bâti et de leurs emprises au sol, qui seront cédés à Nexity dans le cadre d'une promesse de vente, contribuera également à la sortie du projet en minorant son prix de cession de 250 000€ à 20 000€.

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calcul au 21/10/2023			
Acquisition	650 000.00 €	Minoration 2017	200 000.00€
Frais de portage	86 060.78€	Excédent de produit de cession	105 631.35€
		Charge foncière Nexity	1.00€
		Minoration SRU	430 428.43€
TOTAL	736 060.78 €	TOTAL	736 060.78 €

Raisons du déficit :

Ce déficit s'explique par l'importance des dépenses liées au désamiantage et à l'augmentation des coûts de travaux de construction.

Initialement estimés à 650 000€ sur la base des éléments fournis par le propriétaire du bâti, les couts de désamiantage, après diagnostics complémentaires, s'élèvent à 1 350 000€.

Par ailleurs, suite aux appels d'offres pour la réalisation des travaux de constructions, l'opérateur fait face à une augmentation de 17% des coûts de travaux par rapport à son estimatif initial.

Etat financier de la convention :

Le montant total des dépenses engagées dans le cadre de la convention de réalisation n°17-23-018, pour cette opération, s'élève à **736 060,78 € HT** en octobre 2023.

Besoin en financement de l'opération :

Cette opération particulièrement vertueuse permet la requalification d'un quartier dégradé en entrée de ville, dans un Quartier Politique de la Ville dans lequel sera développée une opération mixte de 120 logements dont 68 LLS.

L'opération présente un déficit du fait des coûts de travaux, notamment de désamiantage, très importants et de la part très importante de LLS (57%).

Aussi, compte-tenu du caractère ambitieux en termes de création de logements locatifs sociaux cette opération, s'inscrivant en requalification de l'existant, l'opérateur n'est pas en mesure de proposer une charge foncière et la collectivité sollicite une minoration permettant la sortie de cette opération structurante égale à 100 % du déficit à charge de la collectivité.

Montant de la minoration foncière demandée : 450 000 €.

Ce montant correspond à une enveloppe dont seul le montant nécessaire à l'équilibre d'opération sera consommé.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 051

Attribution d'une minoration SRU à Libourne (33) - 16 quai de l'isle

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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 100 000 €, dans le cadre de la convention n°33-17-037, pour la création d'une résidence Yellome de 18 logements portée par le bailleur social Noalis, 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.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration SRU

1. La minoration SRU

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

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

2. Nouvelles demandes de minoration SRU

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

Ainsi, sept demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets présentés de manière synthétique dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Gond-Pontouvre (16) convention n°16-14-025	1614025002 Projet des Anglades	Opération de création de 11 logements donc 8 locatifs sociaux en reconstitution de l'offre ORU, en renouvellement urbain d'ilots dégradés	126 000 €	126 000 €	67 000 €	526 000 € (dont 400 000 € sur fonds propres)

Royan (17) Convention n°17-23-018	1723018001 La Robinière	Opération en réhabilitation du quartier de La Robinière comprenant 120 logements dont 68 LLS – Bailleur Habitat 17	450 000 €	650 000 €	0 €	650 000 € <i>(dont 200 000 € sur fonds propres)</i>
Libourne (33) Convention n°33-17-037	3317037004 16 quai de l'Isle	Création d'une résidence Yellome de 18 logements portée par le bailleur social Noalis	100 000 €	100 000 €	0 €	700 000 € <i>(dont 600 000 € sur fonds propres)</i>
La Teste-de- Buch (33) Convention n°33-18-112	3318112006 Rue Charles de Gaulle & rue Lody	Opération de production de 24 logements dont 17 LLS avec le bailleur social Clairsienne	60 000 €	265 000 €	120 000 €	695 000 €
Gujan- Mestras (33) Convention n°33-18-032	3318032008 Bezian et Haurat	Opération de production de 38 logements, dont 19 LLS avec le bailleur social Vilogia	350 000 €	350 000 €	160 000 €	350 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	3318063005 476 Avenue du Général de Gaulle	Opération en démolition/reconstruc tion de production de 17 logements locatifs sociaux par le bailleur social Noalis	145 000 €	145 000 €	0 €	471 800 €
Mauléon (79) Convention n°79-15-064	7915064001 Ilot Kinkel	Démolition- reconstruction d'un îlot par le bailleur Deux-Sèvres Habitat pour la création de 11 logements locatifs sociaux (8 PLUS et 3 PLAI).	60 000 €	174 315.77 €	0 €	174 315.77 €
Total minorations SRU proposé au CA du 23/11/2023			1 291 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 23/11/2023			10 331 821.91 €			

Annexe(s) : Fiches minoration SRU correspondantes

Minoration foncière SRU
Projet : Production de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain
LIBOURNE (33)

CA -23 novembre 2023

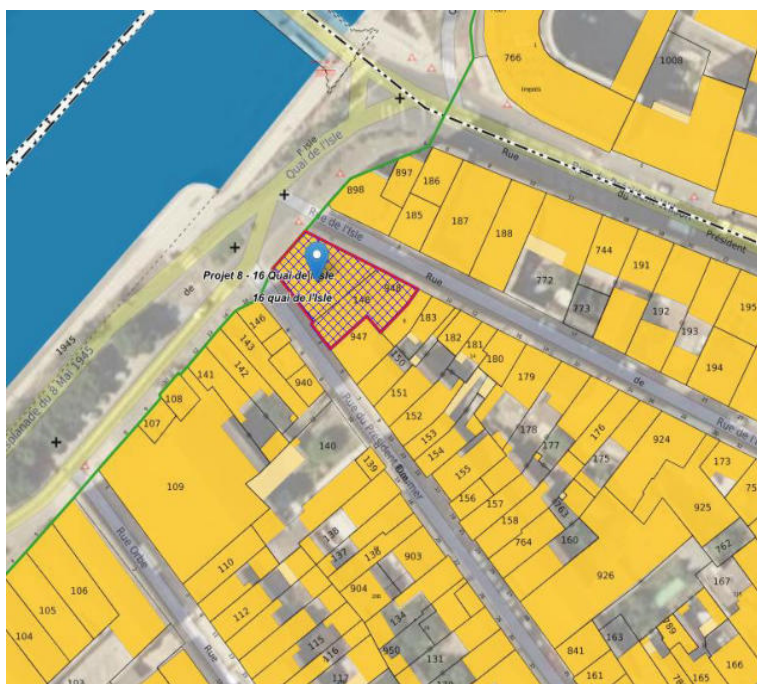
Commune	LIBOURNE (33)
Convention	N° 33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne
Date de début	06/09/2019
Date de fin	01/07/2026
Montant plafond	8 000 000 €
Montant engagé	6 247 891,80€

Foncier concerné :

Type de bien	Bâti sur terrain propre
Parcelles	CN n°147 & 148
Adresses	16 Quai de l'isle
Surface	380 m ²
Zonage PLU	UA

Projet :

La commune de Libourne est signataire d'une convention ACV (Action Cœur de Ville), visant la redynamisation de son centre-ville.



Ancien hôtel-restaurant en friche, situé sur le quai de l'Isle, ce bâtiment représente un potentiel indéniable.

Dans le cadre de la volonté de renouvellement urbain de la commune, et dans la lignée de toutes les démarches engagées afin de parvenir à une redynamisation du centre-ville, la commune a identifié la réappropriation de ce bien comme primordiale pour atteindre ces objectifs.

Dans cette optique, l'EPFNA a acquis la propriété en question le 18 décembre 2019, au prix de 650 000€.

Le bien a été lauréat de l'appel à projet "Réinventons nos Coeurs de Ville" en 2020, et fait l'objet au 1er semestre 2021 d'une consultation d'opérateurs pour un projet de logements pour jeunes actifs-résidence étudiant.

Au terme de la consultation lancée dans le cadre de l'appel à projet, le projet de résidence Yellome porté par la SA HLM

NOALIS, entreprise sociale pour l'habitat en Nouvelle-Aquitaine du groupe Action Logement, a été retenu.

Le projet de résidence Yellome, consiste en la réalisation d'un programme de 18 logements locatifs sociaux pour jeunes, d'un tiers-lieu, d'un espace communautaire et d'un jardin intérieur. Dans un souci d'adaptation aux objectifs et exigences actuelles, le programme reposera sur un concept de construction très basse consommation basée sur des principes bioclimatiques.

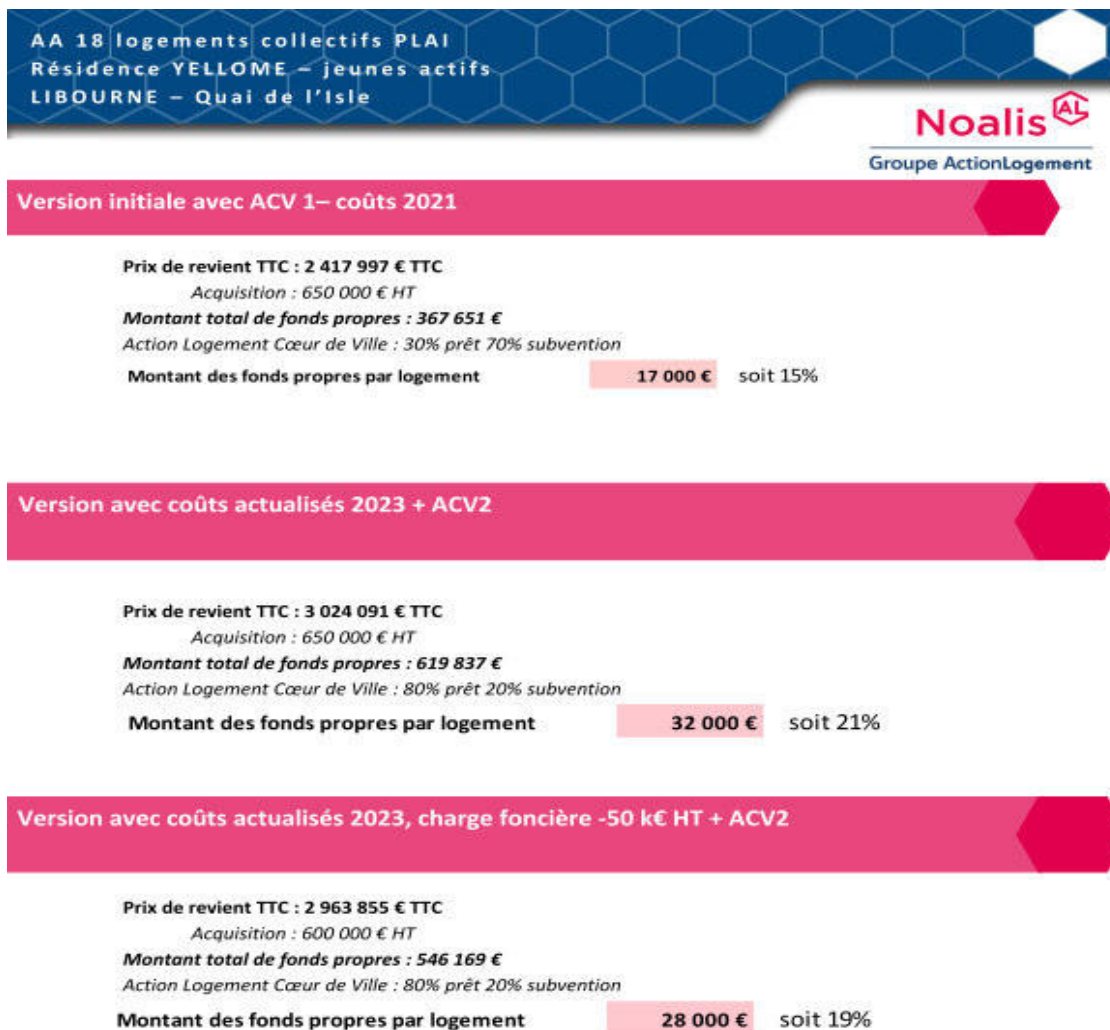
Une cession du bien était prévue à Noalis au prix de 650 000 € TTC. La collectivité avait donné son accord sur ladite cession, avec les conditions ci-dessus évoquées, par une délibération de son Conseil municipal en date du 1^{er} février 2022.

Bilan du projet :

Le stock foncier porté par l'EPFNA sur la partie acquisition s'élève au total à près de 691 000 €, correspondant au coût d'acquisition des fonciers et frais annexes en découlant (frais de notaire, d'huissiers, sécurisation de ce site soumis à des problématiques de squat, etc).

Charge foncière totale au 13.10.2023 (montant engagé)	690 806.86 € HT
Cession NOALIS	598 455.77 € HT
Reste à charge prévisionnel (en intégrant les frais de portage supplémentaires)	92 500,00 € HT
Minoration foncière SRU maximum proposée après cession	100 000,00 € HT

Eléments fournis par l'opérateur



Besoin en financement de l'opération

La revente à un prix inférieur à celui de l'acquisition permet à Noalis d'impacter le moins possible ce dernier ainsi que la collectivité dans son reste-à-charge constaté sur cette opération. Il permet également à l'opérateur de réaliser un programme en adéquation avec les orientations de la commune, mais également des services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France, production de logements locatifs sociaux).

Raisons du déficit

Dans la recherche des nécessaires financements et subventions contribuant à équilibrer cette opération complexe, le bailleur social a rencontré une problématique. En effet, le taux de fonds propres accordé par Action Logements dans le cadre d'Action Cœur de Ville 1 est de 20% maximum, et non de 30%, taux sur lequel s'était basé le bailleur (taux ACV 2).

Ceci crée un déséquilibre d'opération, compensé en partie par une attribution d'une subvention complémentaire du Fonds vert.

Malgré ce complément, un déséquilibre de 50 000 € HT est constaté et évoqué par le bailleur du fait de ces nouveaux éléments de contexte.

Au cœur de ce projet, action prioritaire de la commune dans sa revitalisation du centre ancien, les fonciers acquis sont des biens assez dégradés. Leur réhabilitation s'avère complexe, et donc coûteuse.

La reconversion de cet îlot demeure un enjeu majeur pour démontrer la faisabilité et l'effet levier pour le reste de la réhabilitation du centre-ville, notamment à l'heure du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Le déséquilibre financier de cette opération résulte alors de multiples facteurs :

- Surcoût d'une intervention sur le bâti existant et en tissu dense, en réhabilitation de l'existant et surélévation
- Intervention en secteur protégés et faisant l'objet de prescriptions architecturales (ABF), limitant notamment la hauteur du futur projet
- Réalisation d'un projet comprenant uniquement du logement locatif social (résidence labellisée Yellome de 18 logements locatifs sociaux, et tiers lieu)

Comme évoqué auparavant, l'opération menée par l'EPFNA, la Ville de Libourne et Noalis, a fait l'objet d'une double subvention de **l'Etat dans le cadre du fonds friche + Fonds vert**, justifiant ainsi l'exemplarité de l'opération mais aussi la difficulté pour de parvenir à un équilibre économique sur ce projet. Le Département de Gironde et les services de l'Etat via le FNADT et la DSIL ont également appuyé la sortie de projet via des subventions.

Au regard du caractère exemplaire de ce projet, il est proposé d'attribuer une minoration SRU d'un montant maximum de 100 000 € HT pour cette opération, correspondant à ce jour à 15% du déficit sur le portage foncier par l'EPFNA.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023-052

Attribution d'une minoration SRU - Rue Charles de Gaulle & rue Lody - La Teste-de-Buch

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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 60 000 €, dans le cadre de la convention n°33-18-112, pour une opération de production de 24 logements dont 17 logements locatifs sociaux, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration SRU

1. La minoration SRU

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

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

2. Nouvelles demandes de 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, sept demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets présentés de manière synthétique dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Gond-Pontouvre (16) convention n°16-14-025	1614025002 Projet des Anglades	Opération de création de 11 logements donc 8 locatifs sociaux en reconstitution de l'offre ORU, en renouvellement urbain d'ilots dégradés	126 000 €	126 000 €	67 000 €	526 000 € <i>(dont 400 000 € sur fonds propres)</i>

Royan (17) Convention n°17-23-018	1723018001 La Robinière	Opération en réhabilitation du quartier de La Robinière comprenant 120 logements dont 68 LLS – Bailleur Habitat 17	450 000 €	650 000 €	0 €	650 000 € <i>(dont 200 000 € sur fonds propres)</i>
Libourne (33) Convention n°33-17-037	3317037004 16 quai de l'Isle	Création d'une résidence Yellome de 18 logements portée par le bailleur social Noalis	100 000 €	100 000 €	0 €	700 000 € <i>(dont 600 000 € sur fonds propres)</i>
La Teste-de- Buch (33) Convention n°33-18-112	3318112006 Rue Charles de Gaulle & rue Lody	Opération de production de 24 logements dont 17 LLS avec le bailleur social Clairsienne	60 000 €	265 000 €	120 000 €	695 000 €
Gujan- Mestras (33) Convention n°33-18-032	3318032008 Bezian et Haurat	Opération de production de 38 logements, dont 19 LLS avec le bailleur social Vilogia	350 000 €	350 000 €	160 000 €	350 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	3318063005 476 Avenue du Général de Gaulle	Opération en démolition/reconstruc tion de production de 17 logements locatifs sociaux par le bailleur social Noalis	145 000 €	145 000 €	0 €	471 800 €
Mauléon (79) Convention n°79-15-064	7915064001 Ilot Kinkel	Démolition- reconstruction d'un îlot par le bailleur Deux-Sèvres Habitat pour la création de 11 logements locatifs sociaux (8 PLUS et 3 PLAI).	60 000 €	174 315.77 €	0 €	174 315.77 €
Total minorations SRU proposé au CA du 23/11/2023			1 291 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 23/11/2023			10 331 821.91 €			

Annexe(s) : Fiches minoration SRU correspondantes

Minoration foncière SRU
Projet : Production de logements locatifs sociaux en densification
– LA TESTE(33)
 CA -23/11/2023

Commune	LA TESTE-DE-BUCH (33)
Convention	N° 33-18-112 d'action foncière pour la production de logements
Date de début	23/11/2018
Date de fin	26/08/2025
Montant plafond	10 000 000 €
Montant engagé	8 821 691,80 €

Foncier concerné :

Type de bien	Bâti sur terrain propre
Parcelles	FR n°449 & 450
Adresses	1 et 3 rue Lody
Surface	1 024 m ²
Zonage PLU	UA

Projet :

La Commune de La-Teste-de-Buch est située au Sud-Ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon. Sa proximité de Bordeaux et d'un site touristique en fait aujourd'hui une commune très attractive.

Sa population est de 26 248 habitants en 2018, et continue de s'accroître. La commune est soumise aux objectifs de la loi SRU pour la production de logements locatifs sociaux.

A travers la convention opérationnelle signée en 2018, la commune de La Teste-de-Buch et l'EPF souhaitent mettre en place un ensemble d'outils fonciers et réglementaires visant à favoriser :

- La production de logements accessibles
- La production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU
- La limitation de la spéculation foncière et la limitation des prix

Plusieurs acquisitions ont été effectuées par l'EPFNA dans cette optique.

L'objectif triennal 2017-2019 de production de logements locatifs sociaux (LLS) n'ayant pas été atteint, la carence de la commune pour la période 2020-2022 a été constatée par arrêté préfectoral en date du 18/12/2020. Les objectifs affichés par l'Etat sont la production de près de 1600 LLS sur 6 ans. L'Etat ambitionne la production de plus de 700 logements locatifs sociaux sur la seule période triennale 2020-2022.

Conformément à ses attributions, l'Etat a délégué son Droit de Prémption Urbain à l'EPFNA par arrêté préfectoral du 10 février 2021, pour contribuer à la réalisation des objectifs de production de logements sociaux sur cette période.

Les biens acquis par l'EPFNA, que ce soit amiablement ou par opportunité (exercice du droit de préemption délégué) ont vocation, pour l'essentiel, à être cédés à des bailleurs sociaux ou opérateurs associés à des bailleurs sociaux, afin de répondre aux objectifs ciblés par la loi SRU.

Dans ce contexte, les fonciers sis 18 avenue Charles de Gaulle et 1 et 3 rue Lody, représentaient un intérêt certain pour la production de logements locatifs sociaux, notamment de par leur surface mobilisable en centre-ville, à proximité immédiate des commerces et services à la population.

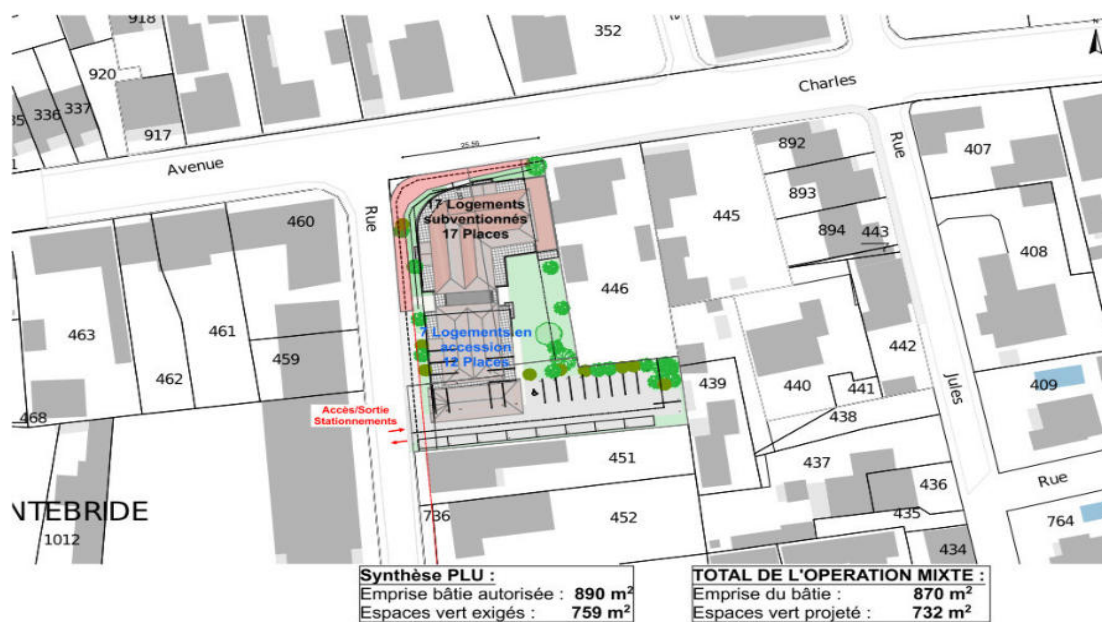
A la demande de la collectivité, l'EPFNA a préempté en 2020 le bien sis 18 avenue Charles de Gaulle, attenant à un bien maîtrisé par le bailleur social Clairisienne. La préemption a été réalisée en révision du prix, acceptée finalement par les propriétaires. L'acquisition de ce foncier de 595 m², cadastré FR n°447, a été réalisée le 38 mai 2020, au prix de 330 000 € (hors frais agence).

Ce bien a été rétrocédé au bailleur social Clairisienne le 15 décembre 2023, à un prix de 100 000 € TTC. Une minoration SRU de 205 000 € avait été accordée par le CA de l'EPF sur cette vente.

A la demande de la collectivité, l'EPFNA a préempté en 2021 le bien sis 3 rue Lody. Ce bâti sur terrain propre abrite deux maisons d'habitation, dont une occupée via une convention d'occupation précaire. La préemption a été effectuée le 6 juillet 2021 au prix indiqué dans la DIA, soit 370 000 €, pour un bâti sur terrain propre de 752 m². L'acte de vente a été signé le 29 septembre 2021.

Enfin, l'EPFNA a proposé à la collectivité et au bailleur social de négocier l'acquisition du bien sis 1 rue Lody, afin de compléter et finaliser la maîtrise foncière des biens nécessaires à la réalisation de l'opération. Après accord des parties, l'EPFNA s'est rapproché des propriétaires et un accord a pu être trouvé avec les propriétaires du bien. L'acquisition amiable de ce bien d'une superficie de 272 m², cadastré FR n°449, a donc été signée le 19 septembre 2023, au prix de 415 000€.

La collectivité et l'EPF menaient déjà une réflexion depuis plusieurs mois avec le bailleur social sur la reconversion de cet îlot dégradé, en vue de la production de logements (avec une part maximale de LLS).



Le bailleur envisage la construction de 24 logements, dont 17 locatifs sociaux. Sur la partie sociale, sur les, est projetée la création de 2 T1, 4 T2 et 11 T3, avec les financements suivants : 4 PLUS, 8 PLAI et 5 PLS.

Environ 997 m² de surface habitable seraient dédiés à la partie sociale sur les 1 405 m² envisagés sur la globalité de l'opération.

La collectivité délibérera lors de son CM de fin d'année sur la cession par l'EPFNA des parcelles cadastrées FR n°449 & 450 au profit du bailleur social.

Calendrier prévisionnel :

Clairsienne :

T1 2024 : Dépôt Permis de construire

EPFNA :

T1 2024 : Signature de la promesse de vente avec CLAIRSIENNE

Bilan prévisionnel du projet :

	DEPENSES		RECETTES
Acquisition du foncier EPFNA (parcelles FR 449 & 450)	785 000 € HT	Charge foncière CLAIRSIENNE	665 000 € HT
		<i>Minoration SRU EPFNA</i>	<i>60 000 € HT</i>
		Participation collectivité (subvention directe)	<i>60 000 € HT</i>
TOTAL DEPENSES	785 000 € HT	TOTAL RECETTES	785 000 € HT

Le prix de cession au bailleur social se base sur une proposition d'acquisition du bailleur social, d'un montant total de 665 000 € pour les parcelles FR n°449 & 450.

Besoin en financement :

Le stock total sur l'opération rue Charles de Gaulle & rue Lody s'élève à près de 827 000 € pour l'EPFNA.

Le bailleur social Clairsienne prévoit la construction de 17 logements locatifs sociaux.

Au vu du nombre et du taux de logements locatifs sociaux désormais envisagés, la proposition de l'opérateur s'élève à 665 000 € pour le foncier restant maîtrisé par l'EPFNA.

Le déficit communal serait donc de l'ordre de 120 000 € sur cette opération.

Il est donc proposé l'attribution d'une minoration SRU d'un montant de 60 000€ HT, correspondant à 50% du déficit après cession à l'opérateur.

Le reste-à-charge pour la commune sera de l'ordre de 60 000 € HT (50% du déficit), impact maîtrisé par un montage particulier. La collectivité versera en effet une subvention directe au bailleur social lors de la signature de vente, subvention venant en déduction de ses pénalités SRU.

Au regard de ce projet de densification permettant la reconversion d'un îlot très dégradé en plein cœur de l'enveloppe urbaine (hypercentre) et la production d'habitat dans le tissu existant (et non par le recours à de l'extension), cette opération est exemplaire pour la collectivité et les acteurs impliqués dans la production de logements, notamment locatifs sociaux.

Raison du déficit :

Le déficit de l'opération est lié à la réalisation d'un programme composé de 70% de logements locatifs sociaux, diminuant nécessairement la charge foncière admissible pour l'opérateur.

La volonté de produire un programme qualitatif en hypercentre n'est pas aisée.

En effet, les prix d'acquisition des fonciers dans le secteur sont élevés car proche de toutes les aménités. Trouver un accord sur le prix avec les nombreux propriétaires concernés a été complexe pour l'opérateur,

dans un contexte de hausse généralisé des prix de l'immobilier. Ce dernier a donc dû proposer des montants au-delà de ses prévisions initiales.

Le bailleur social a cherché à **maximiser la production de logements locatifs sociaux**.

En effet, le taux dédié à la production sociale sur le programme est désormais de 70%.

Cependant, la production étant largement supérieure aux prévisions de départ, les bilans financiers s'en trouvent fortement impactés. En effet, les prix de sortie des logements sociaux ne sont pas les mêmes que ceux du logement libre. Par conséquent, le déséquilibre d'opération est avéré et largement compréhensible.

Il est à noter un **effort financier de la collectivité dans la participation au déficit de l'opération**, puisqu'une subvention de 60 000 € sera reversée lors de la signature de l'acte de cession avec le bailleur social. Cette subvention directe à un bailleur social lui permettra de diminuer l'impact sur ses finances, cette dernière venant en déduction des pénalités SRU qu'elle sera censée payer 2 ans plus tard.

Les **coûts de construction des logements sont actuellement très élevés**, de l'ordre de 1 750€/m² de surface créée, et ces derniers peuvent difficilement être revus à la baisse actuellement, étant donné la conjoncture et la tension du marché.

La sortie de ce programme mixant les publics, à proximité de toutes les commodités, permettra de répondre à une demande récurrente et de montrer la volonté de se conformer aux objectifs des services de l'Etat, dans un secteur hypercentre ville, où les équilibres financiers sont difficiles à trouver.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 053

Attribution d'une minoration SRU – Bezian et Haurat - à Gujan-Mestras

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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 350 000 €, dans le cadre de la convention n°33-18-032, pour une opération de production de logements dont des logements sociaux, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **28 NOV. 2023**

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration SRU

1. La minoration SRU

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

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

2. Nouvelles demandes de minoration SRU

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

Ainsi, sept demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets présentés de manière synthétique dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Gond-Pontouvre (16) convention n°16-14-025	1614025002 Projet des Anglades	Opération de création de 11 logements donc 8 locatifs sociaux en reconstitution de l'offre ORU, en renouvellement urbain d'ilots dégradés	126 000 €	126 000 €	67 000 €	526 000 € (dont 400 000 € sur fonds propres)

Royan (17) Convention n°17-23-018	1723018001 La Robinière	Opération en réhabilitation du quartier de La Robinière comprenant 120 logements dont 68 LLS – Bailleur Habitat 17	450 000 €	650 000 €	0 €	650 000 € <i>(dont 200 000 € sur fonds propres)</i>
Libourne (33) Convention n°33-17-037	3317037004 16 quai de l'Isle	Création d'une résidence Yellome de 18 logements portée par le bailleur social Noalis	100 000 €	100 000 €	0 €	700 000 € <i>(dont 600 000 € sur fonds propres)</i>
La Teste-de- Buch (33) Convention n°33-18-112	3318112006 Rue Charles de Gaulle & rue Lody	Opération de production de 24 logements dont 17 LLS avec le bailleur social Clairsienne	60 000 €	265 000 €	120 000 €	695 000 €
Gujan- Mestras (33) Convention n°33-18-032	3318032008 Bezian et Haurat	Opération de production de 38 logements, dont 19 LLS avec le bailleur social Vilogia	350 000 €	350 000 €	160 000 €	350 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	3318063005 476 Avenue du Général de Gaulle	Opération en démolition/reconstruc tion de production de 17 logements locatifs sociaux par le bailleur social Noalis	145 000 €	145 000 €	0 €	471 800 €
Mauléon (79) Convention n°79-15-064	7915064001 Ilot Kinkel	Démolition- reconstruction d'un îlot par le bailleur Deux-Sèvres Habitat pour la création de 11 logements locatifs sociaux (8 PLUS et 3 PLAI).	60 000 €	174 315.77 €	0 €	174 315.77 €
Total minorations SRU proposé au CA du 23/11/2023			1 291 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 23/11/2023			10 331 821.91 €			

Annexe(s) : Fiches minoration SRU correspondantes

Minoration foncière SRU

Projet : Production de logements sociaux

GUJAN-MESTRAS (33)

CA du 12 Octobre 2023

Convention

Commune d'intervention : 33470 GUJAN MESTRAS (33-Gironde)

EPCI : CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)

Élu référent : Maire, Mme Marie-Hélène DES ESGAULX

Vote initial : 24/07/2018

Avenant 1 : 06/09/2019

Avenant 2 : 12/01/2022

Avenant 3 : 28/06/2023

Date prévue de fin de convention : **30/04/2025**

Montant engagé HT : **13 302 726,89 €** Montant Plafond : **18 000 000 €**

Fonciers

Référence cadastrale	CB 95	CV 29
Adresse	25 rue du Docteur Bezan	160 allée du Haurat
Type de bien	Bâti	Bâti
Surface	1 617 m ²	3 263 m ²
Zonage PLU	UC	UD



Projet

La commune de Gujan-Mestras est carencée en logements sociaux au titre de l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2020. Afin d'accompagner la commune à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux, l'EPFNA intervient depuis 2018 par des acquisitions et des cessions foncières.

Les fonciers ci-dessus ont fait l'objet d'une consultation auprès des bailleurs sociaux de Gironde lancée en octobre 2022 avec les critères suivants :

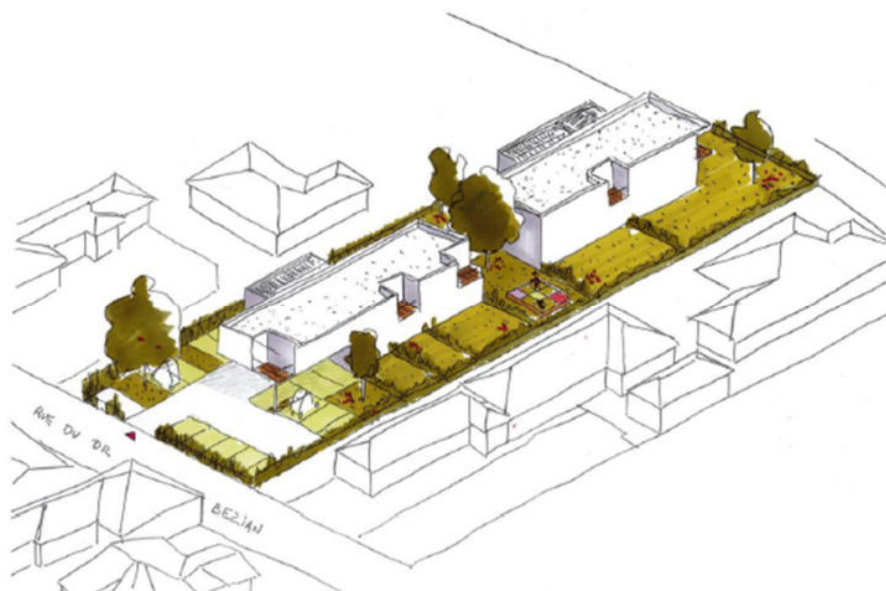
- Sur le foncier « Bezan » il était attendu la réalisation de 22 logements dont 50 % de locatifs sociaux pour un prix de cession de 738 866 € HT ;

- Sur le foncier « Haurat », il était attendu la réalisation de 16 logements dont 50 % de locatifs sociaux pour un prix de cession de 869 702 € HT.

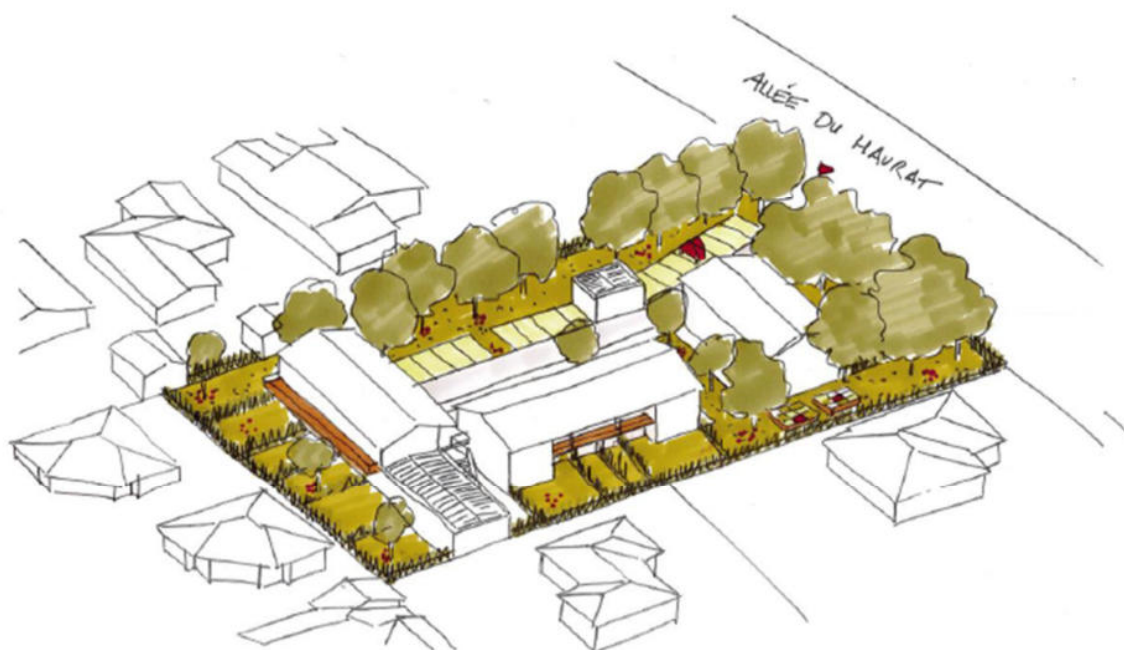
Le projet global prévoit donc la création de 38 logements, dont 50 % sociaux, pour un prix de cession de 1 608 568 € HT.

Avec l'accord de la commune, le groupement retenu pour la réalisation du projet est Vilogia (bailleur social) et Réalités (promoteur) avec qui l'EPFNA entre en négociation exclusive jusqu'à la signature de la promesse de vente prévue en fin d'année 2023.

Sur le foncier Bezan, le groupement envisage la réalisation de 22 logements dont 50 % sociaux et une acquisition au prix de 492 082 € HT. Notre foncier sera couplé avec des parcelles adjacentes qui seront acquises directement par l'opérateur.



Sur le foncier Haurat, le groupement envisage la réalisation de 16 logements dont 8 sociaux et une acquisition au prix de 622 918 € HT.



Bilan prévisionnel du projet

	Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)
Prix de revient EPFNA au 16/08/2023	1 621 430	Cession à l'opérateur	1 115 000
		Minoration SRU EPFNA	350 000
		Reste à charge commune au 16/08/2023	156 430
Total	1 621 430		1 621 430

Besoin en financement

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à ce jour 1 621 430 € HT (somme des coûts d'acquisitions, des frais notariés, des travaux de sécurisation et des taxes foncières).

Au vu du montant d'achat proposé par le groupement Vilogia/Réalités de 1 115 000 €, le déficit serait de 506 430 € HT sur cette opération pour l'EPFNA.

La raison du déficit s'explique par l'augmentation des coûts de construction, la réalisation d'un programme dense et composé de 50 % de logements locatifs sociaux.

A ce titre, il est proposé d'attribuer une minoration foncière SRU d'un montant de 350 000 € HT, correspondant aux deux tiers du déficit. Le reste à charge de la commune sera alors à ce jour d'environ 156 430 € HT. La commune interviendra par une subvention directe à l'opération courant 2025.

Au regard de ce projet de densification permettant la réappropriation du patrimoine bâti existant et la densification dans l'enveloppe urbaine, cette opération est exemplaire pour la collectivité et les acteurs impliqués dans la production de logements, notamment locatifs sociaux. Cette opération permettra en ce sens de se rapprocher des objectifs en matière de production de logements sociaux sur la commune de Gujan Mestras.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023
Délibération n° CA-2023- 054

Attribution d'une minoration SRU à Izon (33) - 476 Avenue du Général de Gaulle

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

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

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, 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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 145 000 €, dans le cadre de la convention n°33-18-063, pour une opération en démolition/reconstruction de production de 17 logements locatifs sociaux, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration SRU

1. La minoration SRU

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

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

2. Nouvelles demandes de minoration SRU

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

Ainsi, sept demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets présentés de manière synthétique dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Gond-Pontouvre (16) convention n°16-14-025	1614025002 Projet des Anglades	Opération de création de 11 logements donc 8 locatifs sociaux en reconstitution de l'offre ORU, en renouvellement urbain d'ilots dégradés	126 000 €	126 000 €	67 000 €	526 000 € <i>(dont 400 000 € sur fonds propres)</i>

Royan (17) Convention n°17-23-018	1723018001 La Robinière	Opération en réhabilitation du quartier de La Robinière comprenant 120 logements dont 68 LLS – Bailleur Habitat 17	450 000 €	650 000 €	0 €	650 000 € <i>(dont 200 000 € sur fonds propres)</i>
Libourne (33) Convention n°33-17-037	3317037004 16 quai de l'Isle	Création d'une résidence Yellome de 18 logements portée par le bailleur social Noalis	100 000 €	100 000 €	0 €	700 000 € <i>(dont 600 000 € sur fonds propres)</i>
La Teste-de- Buch (33) Convention n°33-18-112	3318112006 Rue Charles de Gaulle & rue Lody	Opération de production de 24 logements dont 17 LLS avec le bailleur social Clairsienne	60 000 €	265 000 €	120 000 €	695 000 €
Gujan- Mestras (33) Convention n°33-18-032	3318032008 Bezian et Haurat	Opération de production de 38 logements, dont 19 LLS avec le bailleur social Vilogia	350 000 €	350 000 €	160 000 €	350 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	3318063005 476 Avenue du Général de Gaulle	Opération en démolition/reconstruc tion de production de 17 logements locatifs sociaux par le bailleur social Noalis	145 000 €	145 000 €	0 €	471 800 €
Mauléon (79) Convention n°79-15-064	7915064001 Ilot Kinkel	Démolition- reconstruction d'un îlot par le bailleur Deux-Sèvres Habitat pour la création de 11 logements locatifs sociaux (8 PLUS et 3 PLAI).	60 000 €	174 315.77 €	0 €	174 315.77 €
Total minorations SRU proposé au CA du 23/11/2023			1 291 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 23/11/2023			10 331 821.91 €			

Annexe(s) : Fiches minoration SRU correspondantes

Minoration foncière SRU
Projet : Production de logements locatifs sociaux en densification - IZON
(33)

CA -23 novembre 2023

Commune	IZON (33)
Convention	N° 33-18-063 d'action foncière pour la production de logements
Date de début	05/09/2018
Date de fin	17/06/2024
Montant plafond	3 500 000 €
Montant engagé	2 483 343,59€

Foncier concerné :

Type de bien	Bâti sur terrain propre
Parcelles	AV n°93
Adresses	476 av du Général de Gaulle
Surface	3 078 m ²
Zonage PLU	UC

Projet :

Située dans le territoire du libournais, à une quinzaine de kilomètres de Libourne et à 30 kilomètres de Bordeaux, la commune d'Izon est confrontée à une pression foncière importante. Elle est attractive, en témoigne un taux d'accroissement annuel de sa population, de l'ordre de 2%.

Sa population est de 5 900 habitants en 2018, et continue de s'accroître. Cette dernière dépassant les 3 500 habitants, elle est donc soumise aux objectifs de la loi SRU pour la production de logements locatifs sociaux.

L'objectif triennal 2017-2019 de production de logements locatifs sociaux n'ayant pas été atteint, la carence de la commune pour la période 2020-2022 a été constatée par arrêté préfectoral du 18 décembre 2020. Conformément à ses attributions, l'Etat a délégué son Droit de Préemption Urbain à l'EPFNA par arrêté préfectoral du 19 janvier 2021, pour contribuer à la réalisation des objectifs de production de logements sociaux sur cette période.

Les biens acquis dans le cadre de ces opérations ont vocation, pour l'essentiel, à être cédés à des bailleurs sociaux afin de répondre aux objectifs de la loi SRU.

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et sort d'une situation de carence au titre de cette loi. Les objectifs affichés dans ce domaine sont la production de près de 285 LLS sur 6 ans. Les projets menés actuellement priorisent la densification en centre-bourg avec la construction d'environ 80 logements, sociaux pour l'essentiel.

Dans ce contexte, le foncier sis 476 avenue du Général de Gaulle représentait un intérêt certain pour la production de logements locatifs sociaux, par sa surface mobilisable en centre-ville, à proximité immédiate des commerces et services à la population.

L'EPFNA a préempté en août 2021 la bâtisse sur terrain propre, située à 200 mètres de la mairie, de l'école et des commerces du centre-ville. La préemption a été effectuée au prix mentionné dans la DIA, entraînant de fait une vente parfaite au profit de l'EPFNA.

Par acte notarié en date du 29 juillet 2022, l'EPFNA a acquis la parcelle cadastrée AV n°93, sise 476 avenue du Général de Gaulle. Le prix d'acquisition total était de 290 400 €, auxquels s'ajoutent 15 000 € de frais d'agence.

Dès acquisition, une consultation des bailleurs sociaux a été lancée par l'EPFNA. Suite à audition en collectivité, et adaptations du programme aux demandes de l'EPF et de la commune, Noalis a été retenu pour mener l'opération.

Noalis propose un programme de 17 logements locatifs sociaux dont orientés sur de petites typologies (10 T2, 4 T3 en collectif, et 3 T4 en maisons individuelles groupées) pour un total de 1480 m² de surface de plancher

Le bailleur projette les financements suivants : 6 PLAI, 8 PLAI et 3 PLS

Noalis propose d'acquérir la parcelle cadastrée AV n°93 à hauteur de 170 000€ HT. La commune a validé le principe du projet et du prix de cession par délibération en date du 12 septembre 2023.

Calendrier prévisionnel :

Noalis :

Fin 2023 – T1 2024 Travail préparatoire (géomètre et bureau d'étude structure)

EPFNA :

Décembre 2023 : Signature de la Promesse de Vente avec NOALIS

Bilan prévisionnel du projet :

	DEPENSES		RECETTES
Total coût du foncier EPFNA	315 000 € HT	Cession à Noalis	170 000 € HT
		Minoration EPFNA (100% du déficit)	115 000 € HT
TOTAL DEPENSES	315 000€ HT	TOTAL RECETTES	315 000€ HT

Besoin en financement :

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à 315 000€ HT pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais notariés, sécurisation, taxes foncières).

Au vu du montant d'achat proposé par NOALIS de 170 000€ HT et TTC, le déficit serait donc de 145 000€ HT pour l'EPFNA, et par ricochet pour la collectivité.

Il est donc proposé l'attribution d'une minoration SRU d'un montant de 145 000€ HT, correspondant à 100% du déficit après cession à l'opérateur.

Le reste-à-charge pour la commune sera donc résiduel, correspondant à quelques frais supportés par l'EPFNA (diagnostics avant-vente, taxes foncières, assurances) d'ici la cession définitive du bien prévue début 2025.

Au regard de ce projet de densification permettant la densification dans l'enveloppe urbaine, cette opération est exemplaire pour la collectivité et les acteurs impliqués dans la production de logements, notamment locatifs sociaux.

Ratio minoration /logement social produit : 145 000€ /17 logements = 8 529 €/lgt produit

Raison du déficit :

Le déficit de l'opération est lié à la réalisation d'un programme composé de 100% de logements locatifs sociaux, en renouvellement urbain, nécessitant des travaux de démolition préalables du bâti existant.

Cette production 100% sociale, valorisante sur un territoire soumis à des obligations de production du fait de la carence SRU à laquelle est confrontée la collectivité, vient nécessairement diminuer la charge foncière admissible pour le bailleur social.

Les volontés de produire du logement social, en s'adaptant aux contraintes du document d'urbanisme, en recherchant une densité raisonnable et acceptable par les riverains notamment, et en tenant compte des volontés de la collectivité (réalisation de places de stationnement supplémentaires pour coller aux problématiques du territoire en termes de desserte), expliquent également les difficultés d'équilibre de l'opération décrite ci-dessus.

Enfin, la qualité architecturale et l'insertion urbaine maximale de l'opération, recherchées par le bailleur social, et en adéquation avec les aspirations de la collectivité, viennent nécessairement accentuer le montant dédié aux travaux :

- Préservation du pin parasol majestueux en entrée de parcelle, partie sud, en adaptant le programme en fonction
- Plantation de nombreux arbres et autres espèces végétales, afin de s'inscrire dans une démarche de développement urbain
- Usage de matériaux perméables, biosourcés et locaux, recyclage maximal des matériaux évacués (lors des démolitions notamment)
- Création de logements de qualité, avec terrasse ou loggia, jardins, afin de garantir aux futurs habitants le sentiment de vivre dans un cadre apaisé et préservé

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 055

Attribution d'une minoration SRU - Mauléon (79) - Ilot Kirkel

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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 60 000 €, dans le cadre de la convention n°79-15-064, pour la démolition-reconstruction d'un îlot par le bailleur Deux-Sèvres Habitat pour la création de 11 logements locatifs sociaux (8 PLUS et 3 PLAI), 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.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **28 NOV. 2023**

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration SRU

1. La minoration SRU

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

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

2. Nouvelles demandes de minoration SRU

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

Ainsi, sept demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets présentés de manière synthétique dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Gond-Pontouvre (16) convention n°16-14-025	1614025002 Projet des Anglades	Opération de création de 11 logements donc 8 locatifs sociaux en reconstitution de l'offre ORU, en renouvellement urbain d'ilots dégradés	126 000 €	126 000 €	67 000 €	526 000 € (dont 400 000 € sur fonds propres)

Royan (17) Convention n°17-23-018	1723018001 La Robinière	Opération en réhabilitation du quartier de La Robinière comprenant 120 logements dont 68 LLS – Bailleur Habitat 17	450 000 €	650 000 €	0 €	650 000 € <i>(dont 200 000 € sur fonds propres)</i>
Libourne (33) Convention n°33-17-037	3317037004 16 quai de l'Isle	Création d'une résidence Yellome de 18 logements portée par le bailleur social Noalis	100 000 €	100 000 €	0 €	700 000 € <i>(dont 600 000 € sur fonds propres)</i>
La Teste-de- Buch (33) Convention n°33-18-112	3318112006 Rue Charles de Gaulle & rue Lody	Opération de production de 24 logements dont 17 LLS avec le bailleur social Clairsienne	60 000 €	265 000 €	120 000 €	695 000 €
Gujan- Mestras (33) Convention n°33-18-032	3318032008 Bezian et Haurat	Opération de production de 38 logements, dont 19 LLS avec le bailleur social Vilogia	350 000 €	350 000 €	160 000 €	350 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	3318063005 476 Avenue du Général de Gaulle	Opération en démolition/reconstruc tion de production de 17 logements locatifs sociaux par le bailleur social Noalis	145 000 €	145 000 €	0 €	471 800 €
Mauléon (79) Convention n°79-15-064	7915064001 Ilot Kinkel	Démolition- reconstruction d'un îlot par le bailleur Deux-Sèvres Habitat pour la création de 11 logements locatifs sociaux (8 PLUS et 3 PLAI).	60 000 €	174 315.77 €	0 €	174 315.77 €
Total minorations SRU proposé au CA du 23/11/2023			1 291 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 23/11/2023			10 331 821.91 €			

Annexe(s) : Fiches minoration SRU correspondantes

Conseil d'administration du 23/11/2023

Minoration SRU

Convention n°7915064
MAULEON-REVITALISATION DU CENTRE BOURG-PLACE DE MAULEON-KIRKEL
Opération n°7915064001

Convention :

Commune d'intervention : 79700 MAULEON (79-Deux-Sevres)

EPCI : CA du Bocage Bressuirais

Élu référent : Maire, M. Pierre-Yves MAROLLEAU

Vote initial : 03/05/2016

Avenant 1 : 02/05/2019

Avenant 2 : 13/01/2022

Avenant 3 : 25/08/2023

Montant Plafond : **2 000 000 €** Date prévue de fin de convention : **31/12/2024**

Montant facturé dépenses HT : **228 728,12 €**

Foncier concerné :



L'EPFNA a procédé à l'acquisition de deux immeubles en 2020 et en 2021 sis 2 et 4 rue de la Farauderie donnant sur la place Mauléon-Kirkel. Un autre immeuble sis 15 Grand Rue a été acquis par l'EPFNA en 2022 suite à une ordonnance d'expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP). Cette emprise représente une surface totale de 854 m² et correspond à un îlot composé d'immeubles en mauvais état dont un menace ruine.

Le coût total de maîtrise foncière pour cet îlot est de 131 801,20 €.

Édité le : 19/09/2023
Page 1

Contexte :

Recettes SRU issues de la collectivité : 162 204,96 € depuis 2020.

La Commune a été déclarée déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU par un arrêté préfectoral en date du 2 mars 2020.

La Commune a pris attache auprès d'un bailleur social (Deux-Sèvres Habitat) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation de logements locatifs sociaux sur cet ensemble immobilier. Cette opération figure dans le contrat de mixité sociale signé par la Commune avec les services de l'État dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU.

Caractéristiques du projet :

Motivation/contexte : construction de 11 logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction en centre-bourg

Le projet consiste en la construction de 11 logements locatifs sociaux (8 PLUS et 3 PLAI) en démolition-reconstruction en lieu et place des immeubles existants, comprenant 3 T2, 6 T3 et 2 T4 avec balcon pour les logements situés aux étages et terrasse avec jardinet et abri de jardin pour ceux situés en rez-de-chaussée. Le stationnement s'effectuera sur les places publiques situées à proximité du site. La surface habitable totale est de 728,61 m² pour une surface utile totale de 800,60 m².

Le projet comprend :

- La démolition de bâtiment (désamiantage compris) avec la conservation d'un mur de façade imposé par l'ABF ;
- La conception et la réalisation des logements et des aménagements des espaces extérieurs liés à ces logements dans l'emprise du périmètre affecté à l'opération ainsi que les VRD, la viabilisation de chaque logement.

Le bailleur, au vu de l'investissement lié aux travaux de démolition et de construction, n'est pas en capacité de dégager une charge foncière et propose une acquisition du foncier à l'euro symbolique.

Cette opération a été retenue au titre du fonds friches avec une subvention de 310 000 € accordée à DSH couvrant une partie du montant d'études et des travaux.

Le permis de démolir déposé par Deux-Sèvres Habitat a été accordé le 18 avril 2023.

L'avant-projet définitif a été validé lors du Conseil d'administration de Deux-Sèvres Habitat le 28 juin 2023, puis le permis de construire a été déposé le 26 juillet 2023 par la maîtrise d'œuvre (Grégoire Architecte) et devrait être purgé de tout recours fin d'année 2023. Une cession du foncier au profit de DSH est donc envisageable au cours du 1er trimestre 2024.

Une convention de mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage sera prochainement signée avec DSH afin que ce dernier puisse réaliser les travaux nécessaires et ce avant d'avoir procédé au rachat de l'ensemble immobilier auprès de l'EPFNA.

En effet, afin de respecter les termes de la convention signée avec les services de l'État suite à l'obtention du Fonds friches, DSH a justifié sur 2022 l'engagement de l'opération de par les études réalisées et doit sur l'année 2023 justifier des dépenses liées aux travaux de désamiantage/démolition. DSH est ainsi dans l'obligation de démarrer ces travaux dès la rentrée de septembre 2023.

Une fois le site libéré, les sondages et études géotechniques seront réalisées aux frais de DSH afin de définir les fondations des futures constructions, dans l'objectif de lancer la consultation des entreprises pour la reconstruction début de l'année 2024.

*Édité le : 19/09/2023
Page 2*

Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calcul au 05.09.2023			
Maîtrise foncière (acquisitions, indemnités de remplacement, frais de notaire, avocat)	136 578,12 €	Cession à DSH	1 €
Frais DUP	13 293,16 €	Minoration SRU EPFNA votée le 26/06/2022	114 315,77 €
Etudes	2 750 €	Reste à charge Ville sur portage foncier (après minoration)	57 304,36 €
Travaux (sécurisation, débarrasage foncier)	17 138,44 €	Proposition nouvelle minoration SRU (montant plafond)	57 304,36 € (plafonnée à 60 000 €)
Frais de gestion (assurance + TF)	1 861,41 €		
TOTAL	171 621,13 €	TOTAL	171 621,13 €

Besoins en financement :

Dans son bilan financier prévisionnel, qui prévoit un investissement global de 2 M€ TTC, DSH a intégré un coût d'acquisition du foncier à l'euro symbolique et un total de subventions (Etat, Communauté d'agglomération et Action Logement, Fonds Friches) de 421 100 €.

Au regard de ce projet d'importance pour la revitalisation du centre-bourg de Mauléon par cette opération de création de logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction, le Conseil d'administration de l'EPFNA a voté le 26 juin 2022 l'attribution d'une minoration SRU d'un montant de 114 315,77 € correspondant aux pénalités SRU versées par la Commune à l'EPFNA sur la période 2020-2022.

Compte-tenu de la création par le bailleur de logements locatifs sociaux sur cette opération sise Ilot Mauléon-Kirkel, le déficit d'opération lié au portage foncier de l'EPFNA amène à mobiliser une nouvelle minoration SRU d'un montant forfaitaire de 60 000 €, soit 173 315,77 € au total pour une opération entrant dans les quotas de la loi SRU. Sur l'année 2023, la Commune a versé à l'EPFNA 47 889,19 € de pénalités.

Ainsi, le montant des pénalités SRU payées par la Commune depuis 2020 (162 204,96 €) est reversé en totalité par l'EPFNA en tant que minoration SRU sur cette opération.

Raison du déficit :

Le déficit de l'opération porté par la Commune de Mauléon est lié notamment aux coûts d'acquisition du foncier ainsi que la réalisation de logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction en centre-bourg.

Proposition au Conseil d'administration :

Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration SRU complémentaire d'un montant forfaitaire de 60 000 € sur cette opération, soit 173 315,77 € au total, 114 315,77 € ayant été attribués par le CA de l'EPFNA le 26 juin 2022. Ce montant de 60 000 € de minoration SRU proposé est un montant plafond afin de prendre en compte les dépenses à venir liées au portage foncier de l'EPFNA et ainsi réduire au maximum le reste à charge de la Commune sur cette opération.

Édité le : 19/09/2023
Page 3

ANNEXES

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL*

DSH, le 28 juin 2023

MAULEON îlot Kinkel - Construction de 11 logements (0615) APD

y compris la dépollution et la déconstruction du site

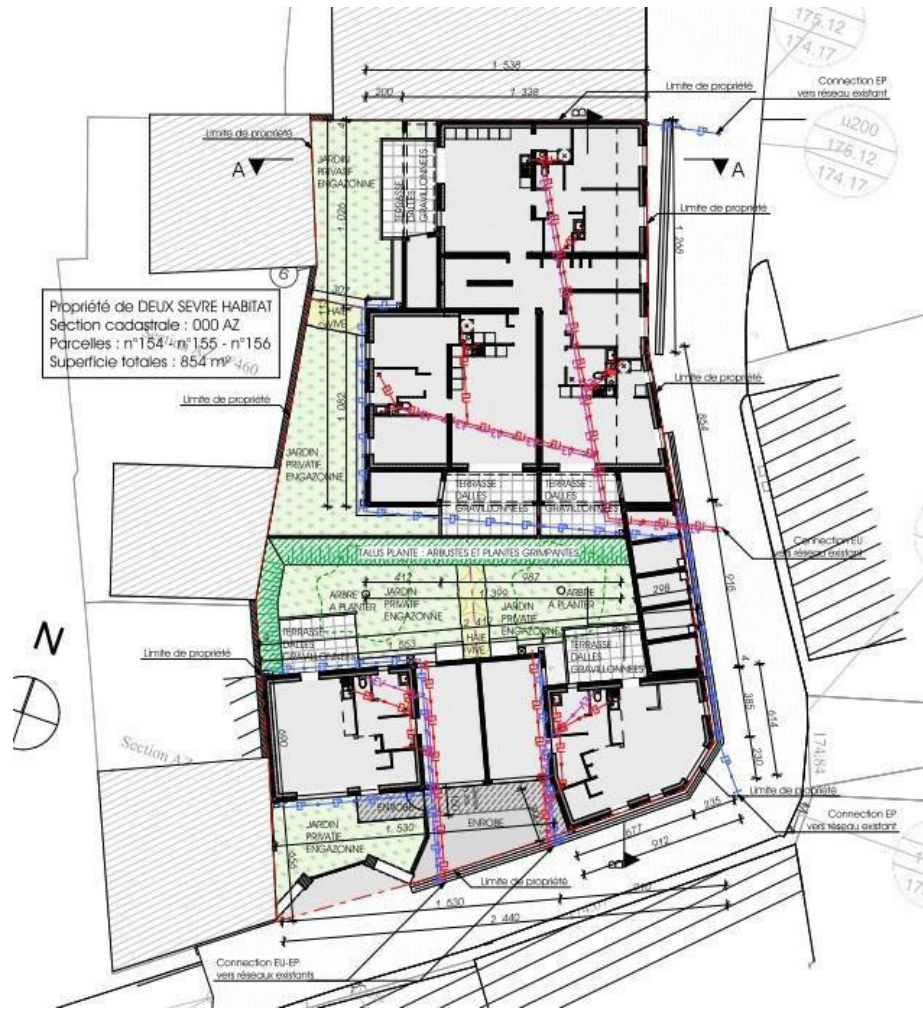
(8 logements PLUS et 3 logements PLAI)

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL		FINANCEMENT	
Charge foncière	12%	246 155	
			Emprunts 64%
			Prêt CDC 59%
			Prêt Action Logement 6%
Construction	79%	1 613 246	Fonds propres DSH 15%
Honoraires dont	9%	187 216	Subventions dont 21%
MOE		134 483	Etat 2%
Coordonnateur SPS		4 073	EPCI logement 3%
Contrôleur technique		5 060	Action logement 1%
NF Habitat		5 345	Fonds friches 15%
Total TTC		2 046 617	
Surface utile en m ²		800,60	
Majoration loyer		14,00%	
Produit locatif		57 097	

* : sous réserve d'acceptation des financeurs

Édité le : 19/09/2023
Page 4

Plan masse du projet



Vues du projet



Édité le : 19/09/2023
Page 6

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

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 056

Attribution minoration et approbation de l'avenant n°1 de prorogation à la convention de réalisation n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire 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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention de réalisation n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 susvisée, en accord avec les collectivités signataires.
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 200 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-22-088, de l'opération n°16-22-088-001, pour la production de logements et redynamisation de centre ancien ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **28 NOV. 2023**

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration foncières sur fonds propres

➤ 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 PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2023

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

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

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

➤ **Nouvelles demandes de minorations foncières**

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

- 1) Minoration et avenant n° 1 à la convention de réalisation n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA
- 2) Minoration et convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA
- 3) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-19-086 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de Communes du Périgord Limousin et l'EPFNA
- 4) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalautre, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
- 5) Minoration et avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-23-024 « 49 Avenue de la Libération » entre la commune de Biganos et l'EPFNA
- 6) Minoration et convention d'études n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois et l'EPFNA
- 7) Minoration et avenant n°2 a la convention opérationnelle n°CP 47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune du Mas-D'agenais, Val de Garonne Agglomération, et l'EPFNA

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

En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2023 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres et des minorations SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minorations.

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Barbezieux-Saint-Hilaire (16) Convention 16-22-088	1622088001 Ilot Marcel Jambon	Création d'un espace public et de logements	200 000 €	200 000 €	452 381,18 €	200 000 €

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Chadenac (17) Convention 17-23-131	1723131001 Nouvelle convention suite à la convention échue 17-16-040	Opération de 6 logements aidés en retraitement d'une friche agricole en coeur de bourg avec le bailleur CCMH (ex Habitat 86)	185 000 €	185 000 €	17 500 €	185 000 €
Saint-Pierre-de-Cole (24) Convention 24-19-086	2419086001 Le Bourg	Opération de réalisation de 6 LLS en centre-bourg. Bailleur Périgord Habitat	30 000 €	30 000 €	29 376 €	30 000 €
Les-Eglisottes-et-Chalaure (33) Convention 33-21-077	3321077001 72 avenue Victor Hugo	Opération de 10 logements locatifs sociaux dont 30% à destination d'un public sénior. Domofrance	25 600 €	25 600 €	32 000 €	25 600 €
Biganos (33) Convention 33-23-024	3323024001 49 avenue de la Libération	Réaménagement de l'espace culturel Lucien Mouneix	70 400 €	70 400 €	296 019,50 € <i>estimé</i>	70 400 €
Villeneuve-sur-Lot (47) Convention 47-23-088	4723088001 Hôpital Saint Cyr	Reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr (Etude)	80 000 €	80 000 €	70 000 € <i>estimé</i>	80 000 €
Le Mas-d'Agenais (47) Convention 47-18-075	4718075001 72 Place du Maréchal Leclerc	Programme d'habitat seniors partagé de 8 logements LLS. Bailleur Habitat des possibles	160 000 €	160 000 €	200 000 €	160 000 €
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 23/11/2023			751 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2023			1 378 000 €			

Minoration foncière
Projet : Requalification de l'îlot Marcel Jambon – Barbezieux-Saint-Hilaire

Il s'agit de la mise en œuvre de la convention opérationnelle n° 16-22-088 entre la Commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine signée le 22 novembre 2022 :

Périmètre :

Tènement foncier à céder d'une surface totale de 599 m² (environ 1845 m² de surface de plancher).

Parcelles	Superficie parcelle	Date d'acquisition
AC 573	145 m ²	28/12/2018
AC 574	158 m ²	28/12/2018
AC 575	205m ²	15/11/2019
AC 1366	52 m ²	08/08/2017
AC 1368	39 m ²	08/08/2017

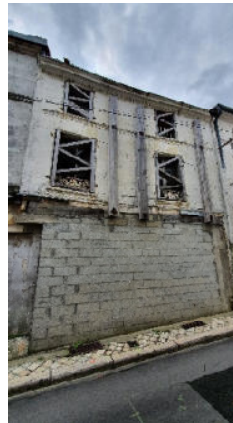
Il s'agit d'un ensemble d'immeubles qui étaient en état d'abandon et de déshérence se trouvant dans le centre-ville de Barbezieux-Saint-Hilaire.

L'EPFNA a acquis, entre 2017 et 2019, cinq parcelles pour un montant total d'environ 230 000 € HT. Au regard de l'état de vétusté des propriétés acquises par l'EPFNA (arrêté de péril émis en 2019), il a été décidé d'effectuer des travaux de démolition pour un montant de 680 000 € HT. Le chantier a débuté en octobre 2022 et s'est terminé au cours de l'année 2023.

En parallèle, l'EPFNA a obtenu auprès de l'Etat une subvention liée au fonds friche à hauteur de 349 000 €. De plus, la SAEML Territoires Charente et Logelia doivent avancer sur la faisabilité du projet une fois les travaux de démolition réalisés.

Contexte :

Ce projet de renouvellement urbain au niveau de l'îlot Marcel Jambon s'est avéré être particulièrement complexe au regard notamment des divers aléas rencontrés durant le chantier. Aussi, au regard du retard rencontré par le chantier, il convient de prolonger la présente convention arrivant à échéance le 31/12/2023. Au 16 novembre 2023, le solde financier de la convention était de 1 033 726,16 €. HT.



Projet – Requalification de l’îlot Marcel Jambon

Dans un objectif de renouvellement urbain, la réflexion globale du projet porte sur une démolition-reconstruction partielle de l’îlot afin de créer un espace public. Cette opération viserait à recréer le front bâti de la rue Marcel Jambon et de recréer du logement.

Raisons du déficit :

Ce projet de renouvellement urbain au niveau de l’îlot Marcel Jambon s’est avéré être particulièrement complexe au regard des divers aléas rencontrés durant le chantier. Cette complexité se justifie notamment par le retard du chantier de démolition au regard des études complémentaires à entreprendre, mais aussi par la difficulté due à la mitoyenneté du bien.

Besoins en financement :

Afin de conclure cette cession et étant donné l’intérêt général manifeste de ce projet de renouvellement urbain, un dispositif de minoration foncière a été proposé afin de prendre en charge 200 000 € du reste à charge de la commune.

- *Coût de revient pour l’EPF : 1 033 726,16 € HT*
- *Achat par la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire : 867 817,65 €HT*
- *Reste à charge de la commune après minoration foncière : 667 817, 65 € dont il faut déduire 349 000 € de fond friches.*

Proposition de minoration foncière : 200 000 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration et approbation de l'avenant n°1 de prorogation à la convention de réalisation n° 16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA

Objet : Travaux de démolition-reconstruction partielle afin de créer un espace public. Création de logements à destination de familles ou de personnes âgées. Recréer le front bâti de la rue Marcel Jambon et recréer du logement selon la même urbanité que les maisons devant être démolies.

Contexte : Face à l'état d'abandon et au risque d'effondrement des immeubles composant cet îlot, la commune a fait appel à l'EPFNA en vue d'assurer la maîtrise foncière et la réalisation de travaux de démolition. C'est une opération complexe, les travaux de démolition ont débutés. Du retard a eu lieu avec les études complémentaires à entreprendre et la complexité du chantier due à la mitoyenneté du bien.

Projet : Le projet porte à développer la réalisation de logements et la création d'un espace public.

Durée : 1 an + 6 mois

Montant : 1 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 895 151 € / 2 168 159 €	928 396 €	4 555 998 €



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-22-088 POUR LA REQUALIFICATION DE L'ILOT
MARCEL JAMBON**

ENTRE

LA COMMUNE DE BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Barbezieux-Saint-Hilaire, personne morale de droit public, dont le siège est situé 26 rue Marcel Jambon à Barbezieux-Saint-Hilaire (16300), représentée par son maire, **Monsieur André MEURAILLON**, dûment habilitée par la délibération du conseil municipal n° en date du

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

d'une part,

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA ont signé le 22 novembre 2022, pour une durée d'un peu plus d'un an et un engagement financier maximal de 1 200 000 €, une convention de réalisation N° 16-22-088 pour la requalification de l'îlot Marcel Jambon afin d'en assurer la maîtrise foncière (annexe 1). Cette convention prévoyait d'effectuer des travaux de démolition-reconstruction partielle afin de créer une réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération de logements à terme.

Ce projet de renouvellement urbain au niveau de l'îlot Marcel Jambon s'est avérée être particulièrement complexe au regard notamment des divers aléas rencontrés durant le chantier. Aussi, au regard du retard rencontré par le chantier, il convient de prolonger la présente convention arrivant à échéance.

L'objet du présent avenant consiste :

- A prolonger de 6 mois supplémentaires la durée de portage jusqu'au 30 juin 2024.
- A valider l'attribution d'une minoration foncière de 200 000 € se justifiant par une opération complexe qui a un coût de 800 000€ compte tenu du retard du chantier de démolition au regard d'études complémentaires à entreprendre, sans oublier la complexité du chantier due à la mitoyenneté du bien.

Au 12 octobre 2023, l'EPFNA portait un montant de 1 033 726,16 € HT pour cette opération alors que le présent partenariat arrive à échéance le 31 décembre 2023.

Les orientations développées à travers la convention et son présent avenant sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA, voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- ARTICLE 1. ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIÈRE

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle.

Afin de conclure cette rétrocession et étant donné l'intérêt général manifeste de ce projet de création d'un espace public et de logements, un dispositif de minoration foncière a été proposé afin que l'EPF prenne à sa charge une partie du reste à charge de la commune.

- Coût de revient pour l'EPF : 1 033 726, 16 € HT
- Achat par la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire : 867 817,65 € HT

Montant de la minoration foncière : **200 000 €**

Reste à charge pour la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire après minoration foncière : 667 817, 65 € HT, soit 801 381,18 € TTC

Subvention fond friches : 349 000 €

Reste à charge pour la commune : **452 381,18 € TTC**

Par délibération n° _____, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution de cette minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant plafond de 200 000 € pour cette opération portant sur l'îlot Marcel Jambon.

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet avec en premier lieu le rachat des fonciers par la commune au plus tard à l'échéance de la convention le 30 juin 2024.

Au moment de la cession du foncier à la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire, la minoration est activée et vient en déduction du stock restant pour cette opération. Elle vient alors en minoration du reste à charge de la commune.

Sur cette opération, la minoration foncière permet ainsi à la collectivité garante du portage de disposer d'un reste à charge prévisionnelle, après cession, de 452 381,18 €, si toutes les conditions associées à l'attribution de cette minoration sont respectées. Ce reste à charge sera dû à l'EPFNA selon les modalités de l'article 10 du règlement d'intervention, annexe à la convention opérationnelle.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général de l'opération.

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

- ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'échéance de la convention, en l'absence d'acquisition, est fixée au 30 juin 2024.

Les autres dispositions de la convention n° 16-22-088 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de
Barbezieux-Saint-Hilaire
représentée par son maire
André MEURAILLON

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

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

Annexe 1 : Convention réalisation n° 16-22-088 signée le 22 novembre 2022.

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

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 057

Attribution minoration et approbation de la convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 susvisée, en accord avec les collectivités signataires.
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 185 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle 17-23-131, pour l'implantation d'un programme de logements en reconversion d'une friche agricole en centre-bourg;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration foncières sur fonds propres

➤ 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 PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2023

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

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

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

➤ **Nouvelles demandes de minorations foncières**

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

- 1) Minoration et avenant n° 1 à la convention de réalisation n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA
- 2) Minoration et convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA
- 3) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-19-086 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de Communes du Périgord Limousin et l'EPFNA
- 4) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalautre, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
- 5) Minoration et avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-23-024 « 49 Avenue de la Libération » entre la commune de Biganos et l'EPFNA
- 6) Minoration et convention d'études n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois et l'EPFNA
- 7) Minoration et avenant n°2 a la convention opérationnelle n°CP 47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune du Mas-D'agenais, Val de Garonne Agglomération, et l'EPFNA

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

En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2023 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres et des minorations SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minorations.

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Barbezieux-Saint-Hilaire (16) Convention 16-22-088	1622088001 Ilot Marcel Jambon	Création d'un espace public et de logements	200 000 €	200 000 €	452 381,18 €	200 000 €

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Chadenac (17) Convention 17-23-131	1723131001 Nouvelle convention suite à la convention échue 17-16-040	Opération de 6 logements aidés en retraitement d'une friche agricole en coeur de bourg avec le bailleur CCMH (ex Habitat 86)	185 000 €	185 000 €	17 500 €	185 000 €
Saint-Pierre-de-Cole (24) Convention 24-19-086	2419086001 Le Bourg	Opération de réalisation de 6 LLS en centre-bourg. Bailleur Périgord Habitat	30 000 €	30 000 €	29 376 €	30 000 €
Les-Eglisottes-et-Chalaure (33) Convention 33-21-077	3321077001 72 avenue Victor Hugo	Opération de 10 logements locatifs sociaux dont 30% à destination d'un public sénior. Domofrance	25 600 €	25 600 €	32 000 €	25 600 €
Biganos (33) Convention 33-23-024	3323024001 49 avenue de la Libération	Réaménagement de l'espace culturel Lucien Mouneix	70 400 €	70 400 €	296 019,50 € <i>estimé</i>	70 400 €
Villeneuve-sur-Lot (47) Convention 47-23-088	4723088001 Hôpital Saint Cyr	Reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr (Etude)	80 000 €	80 000 €	70 000 € <i>estimé</i>	80 000 €
Le Mas-d'Agenais (47) Convention 47-18-075	4718075001 72 Place du Maréchal Leclerc	Programme d'habitat seniors partagé de 8 logements LLS. Bailleur Habitat des possibles	160 000 €	160 000 €	200 000 €	160 000 €
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 23/11/2023			751 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2023			1 378 000 €			

Conseil d'Administration du 23 novembre 2023

Minoration foncière

Projet : Opération de 6 logements locatifs sociaux à CHADENAC (17)

Convention : Commune de Chadenac – Convention de réalisation n°17-23-131 entre la Commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA.

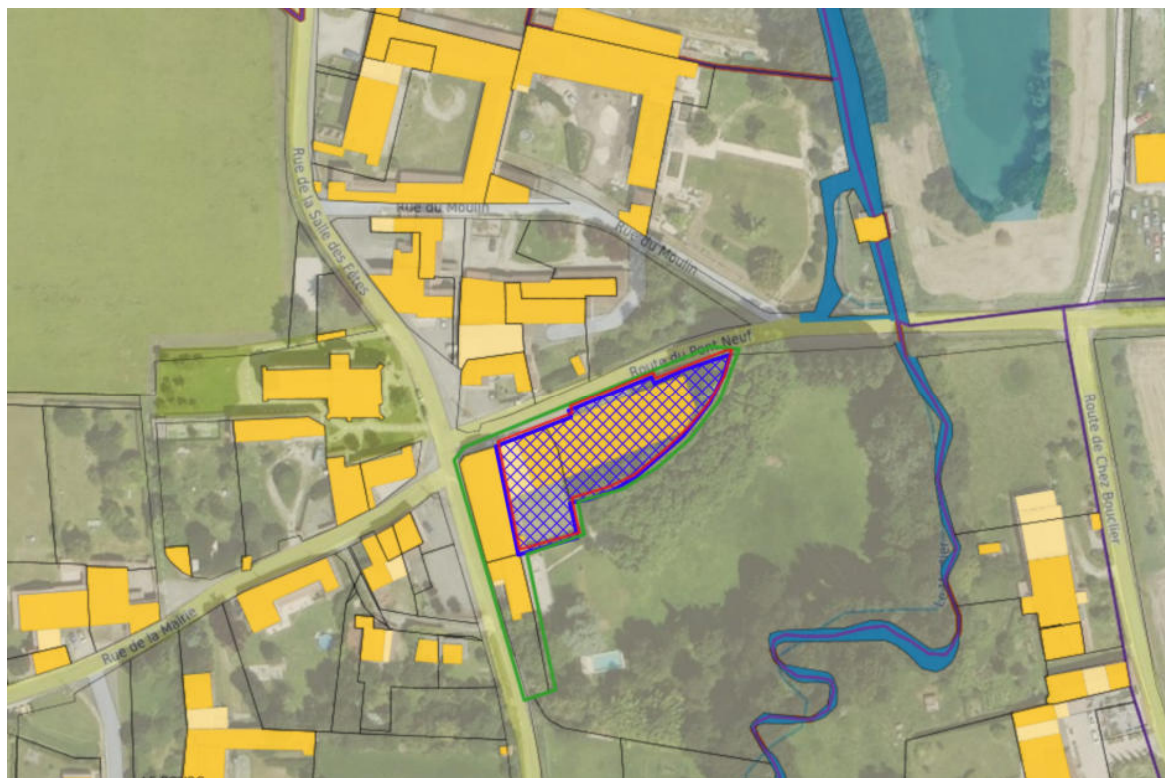
Etat du foncier :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Occupation
D 920	1 269 m ²	Terrain nu	Le Bourg	Libre
D 1 222	637 m ²	Terrain nu	Le Bourg	Libre

Surface du foncier : 1 906 m²

Type de bien :

- terrain nus après démolition d'une friche agricole



Dépenses réalisées par l'EPFNA :

- Coût d'acquisition EPFNA (HT) : 15 000 €
 - Frais de portage (HT) : 2 485,87 €
 - Travaux (HT) : 119 529,67 €
- Total HT : 137 015,67 €**

Caractéristiques du projet :

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de CHADENAC depuis 2017 dans la reconquête d'une ancienne activité agricole située en plein cœur de bourg en vue de la réalisation d'une opération de logements.

Après une maîtrise foncière réalisée en 2018, l'EPFNA a procédé à la déconstruction des anciens silos. A l'issue de celle-ci, une source de pollution a été découverte et après études et analyses, des travaux de dépollution doivent être engagés pour un montant de 65 000€.

Parallèlement, la cession du foncier sera envisagée auprès d'un opérateur désigné par la Commune en vue de la réalisation de six logements qui seront, pas la suite, cédés à un bailleur social.

Afin d'accompagner la collectivité dans la sortie opérationnelle de son projet, deux minorations ont été votées par le Conseil d'Administration de l'EPFNA ces dernières années à savoir :

- Délibération n°CA-2017-09 pour un montant de 80 000€
- Délibération n°CA-2018-132 pour un montant de 75 000€

Ces minorations avaient vocation à couvrir le coût des travaux de la présente opération.

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Portage foncier (EPFNA) calcul au 21/10/2023			
Acquisition	15 000 €	Minoration 2017	80 000€
Frais de portage	2 500 €	Minoration 2018	75 000 €
Travaux	120 000 €	Minoration complémentaire	30 000 €
Travaux de dépollution à prévoir	65 000 €	Reste à charge Commune	17 500 €
TOTAL	202 500 €	TOTAL	202 500 €

Raisons du déficit :

Ce déficit s'explique par l'importance des dépenses, de travaux puis de dépollution dans le cadre d'une opération de requalification de friche agricole.

La programmation, intégralement composée de logements locatifs sociaux justifie également le déficit financier de cette opération de logements en densification et en renouvellement urbain.

Etat financier de la convention :

Le montant total des dépenses engagées dans le cadre de la convention de réalisation n°17-23-131 s'élève à **137 015,54 € HT** en octobre 2023.

Besoin en financement de l'opération :

Cette opération particulièrement vertueuse permet la requalification d'une friche agricole en cœur de bourg en vue de la réalisation d'une opération de 6 logements locatifs sociaux.

L'opération présente un déficit du fait des coûts de travaux très importants, de la taille modeste de l'opération et de la part très importante de LLS (100%).

Aussi, compte-tenu du caractère ambitieux en termes de création de logements locatifs sociaux cette opération, s'inscrivant en requalification et densification de l'existant, la collectivité sollicite l'octroi d'une minoration égale à 91 % du déficit à charge de la collectivité.

La minoration sollicitée remplacera et annulera les minorations votées en 2017 et 2018 pour respectivement 80 000€ (Délibération n°CA-2017-09) et 75 000€ (Délibération n°CA-2018-132).

Montant de la minoration foncière demandée : 185 000 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration et approbation de l'Convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en reconversion d'une friche agricole en centre-bourg

Contexte : Située dans le département de la Charente Maritime, la Commune appartient à la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Commune de 504 habitants, Chadenac retrouve une croissance démographique positive depuis les années 2000 après près de 40 ans de diminution. Cette baisse continue de la population s'explique par la combinaison d'un solde migratoire et d'un solde naturel négatifs. Marquée par un vieillissement de sa population, la Commune retrouve une certaine dynamique avec l'arrivée de ménages actifs entre 45 et 59 ans.

Au cours de 40 dernières années, le parc de logement a cru de manière modérée (+43 logements). Cette hausse provient de la croissance du parc des résidences principales (+25) mais aussi du nombre de logements vacants qui représente aujourd'hui 10% du parc total.

Projet : La commune de Chadenac s'est engagée aux côtés de l'EPFNA en 2017 pour favoriser le retraitement d'une friche agricole en centre-bourg. Après avoir assuré la maîtrise foncière et la déconstruction du bâti, l'EPFNA travaille actuellement à la cession du foncier à un opérateur en vue de la réalisation d'une opération de six logements sociaux.

Durée : 2 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
187 538 € / 257 488 €	100 054 €	439 336 €



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N° 17-23-131
EN FAVEUR DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE CHADENAC
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAINTONGE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de CHADENAC, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue de la mairie– 17800 CHADENAC – représentée par son maire, **Monsieur Patrick CHATELAIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 7 rue Taillefer – CS 70002 - 17501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, **Monsieur Claude BELOT**, dûment habilité par délibération n° du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **la CCHS** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023 n°B-2023-056 en date du 05 juillet 2023 ;

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Contexte de la convention

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de CHADENAC depuis 2017 dans la reconquête d'une ancienne activité agricole située en plein cœur de bourg en vue de la réalisation d'une opération de logements. Après une maîtrise foncière réalisée en 2018, l'EPFNA a procédé à la déconstruction des anciens silos. A l'issue de celle-ci, une source de pollution a été découverte et après études et analyses, des travaux de dépollution doivent être engagés.

Parallèlement, la cession du foncier sera envisagée auprès d'un opérateur désigné par la Commune en vue de la réalisation de six logements qui seront, pas la suite, cédés à un bailleur social.

La convention opérationnelle n°17-16-040 étant désormais échu, il convient de renouveler le partenariat entre la Commune, la CDCHS et l'EPFNA afin de poursuivre les travaux engagés et d'envisager la cession opérationnelle du bien portés.

La Commune de CHADENAC

Située dans le département de la Charente Maritime, la Commune appartient à la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Commune de 400 habitants, Chadenac retrouve une croissance démographique positive depuis les années 2000 après près de 40 ans de diminution. Cette baisse continue de la population s'explique par la combinaison d'un solde migratoire et d'un solde naturel négatifs. Marquée par un vieillissement de sa population, la Commune retrouve une certaine dynamique avec l'arrivée de ménages actifs entre 45 et 59 ans.

Au cours de 40 dernières années, le parc de logement a cru de manière modérée (+43 logements). Cette hausse provient de la croissance du parc des résidences principales (+25) mais aussi du nombre de logements vacants qui représente aujourd'hui 10% du parc total.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de CHADENAC, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET



2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
D 920	1 269 m ²	Terrain nu	Le Bourg	Sans objet	Libre
D 1 222	637 m ²	Terrain nu	Le Bourg	Sans objet	Libre

2.2 Définition du projet

Le projet défini par la Personne Publique Contractante est le suivant :

Réalisation d'une opération de six logements locatifs sociaux par un opérateur désigné par la collectivité.

2.3 Démarche d'acquisition

Convention de réalisation n°17-23-131 - EPFNA / Commune de Chadénac / CDCHS

Paraphes

Page 5 sur 12

Les parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maîtrisées.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

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

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
x	Etude de programmation
x	Étude géotechnique : G1
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2 Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3 Modalités de financement des études

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

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

3.4 Modalités de paiement des études

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

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

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

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

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

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention 17-16-040

Les dépenses engagées au titre de la convention 17-16-040 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **137 015,54 € HT** au 6 juin 2023 et comptent en tant que dépenses au sein de l'enveloppe de la présente convention.

Ce montant se décompose comme suit :

- Acquisition : 15 000€
- Frais de portage : 2 485.87€
- Travaux de démolition : 119 529.67€

Afin d'accompagner la collectivité dans la sortie opérationnelle de son projet, deux minorations ont été votées par le Conseil d'Administration de l'EPFNA ces dernières années à savoir :

- Délibération n°CA-2017-09 pour un montant de 80 000€

- Délibération n°CA-2018-132 pour un montant de 75 000€.
Ces minorations ont vocation à couvrir le coût des travaux de la présente opération.

Suite à la découverte d'une pollution aux hydrocarbures à l'issue des travaux, il est nécessaire de procéder à de nouveaux travaux de dépollution pour un montant de 65 000€. Ce coût est supporté par l'EPFNA au travers la sollicitation d'une minoration complémentaire.

Ainsi, une minoration globale d'un montant de 185 000€ qui reprend les deux minorations précédemment votées et qui complète le traitement des dépenses de travaux est votée ce jour.

Ainsi, il reste à traiter un montant de 17 500€ correspondant aux coûts d'acquisition et de portage (frais d'acte, assurances, impôts) du foncier.

5.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE (250 000 € HT)**.

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

5.3 Accord préalable de la commune

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

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

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

5.4 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

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

Il est rappelé à la commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la commune Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **30 juin 2025**.

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

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

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Référent politique Commune : Maire: Monsieur Patrick CHATELAIN
- Chargé d'Opérations EPFNA : Alexandre SOULAT
- Directeur Territorial EPFNA : Arnaud HERRY

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

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

La commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Chadenac
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
de la Haute-Saintonge
représentée par son Président,

Patrick CHATELAIN

Claude BELOT

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/XXX en date du 23 novembre 2023.

Annexes :

- Règlement d'intervention

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

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 058

Attribution minoration et approbation de l'avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-19-086 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de Communes du Pér

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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-19-086 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de Communes du Pér, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 susvisée, en accord avec les collectivités signataires.
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 30 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°24-19-086, de l'opération 24-19-086-001, pour la réalisation de 6 logements sociaux (dont 4 logements seniors) en centre-bourg.;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration foncières sur fonds propres

➤ 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 PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2023

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

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

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

➤ **Nouvelles demandes de minorations foncières**

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

- 1) Minoration et avenant n° 1 à la convention de réalisation n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA
- 2) Minoration et convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA
- 3) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-19-086 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de Communes du Périgord Limousin et l'EPFNA
- 4) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalautre, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
- 5) Minoration et avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-23-024 « 49 Avenue de la Libération » entre la commune de Biganos et l'EPFNA
- 6) Minoration et convention d'études n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois et l'EPFNA
- 7) Minoration et avenant n°2 a la convention opérationnelle n°CP 47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune du Mas-D'agenais, Val de Garonne Agglomération, et l'EPFNA

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

En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2023 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres et des minorations SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minorations.

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Barbezieux-Saint-Hilaire (16) Convention 16-22-088	1622088001 Ilot Marcel Jambon	Création d'un espace public et de logements	200 000 €	200 000 €	452 381,18 €	200 000 €

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Chadenac (17) Convention 17-23-131	1723131001 Nouvelle convention suite à la convention échue 17-16-040	Opération de 6 logements aidés en retraitement d'une friche agricole en coeur de bourg avec le bailleur CCMH (ex Habitat 86)	185 000 €	185 000 €	17 500 €	185 000 €
Saint-Pierre-de-Cole (24) Convention 24-19-086	2419086001 Le Bourg	Opération de réalisation de 6 LLS en centre-bourg. Bailleur Périgord Habitat	30 000 €	30 000 €	29 376 €	30 000 €
Les-Eglisottes-et-Chalaure (33) Convention 33-21-077	3321077001 72 avenue Victor Hugo	Opération de 10 logements locatifs sociaux dont 30% à destination d'un public sénior. Domofrance	25 600 €	25 600 €	32 000 €	25 600 €
Biganos (33) Convention 33-23-024	3323024001 49 avenue de la Libération	Réaménagement de l'espace culturel Lucien Mouneix	70 400 €	70 400 €	296 019,50 € <i>estimé</i>	70 400 €
Villeneuve-sur-Lot (47) Convention 47-23-088	4723088001 Hôpital Saint Cyr	Reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr (Etude)	80 000 €	80 000 €	70 000 € <i>estimé</i>	80 000 €
Le Mas-d'Agenais (47) Convention 47-18-075	4718075001 72 Place du Maréchal Leclerc	Programme d'habitat seniors partagé de 8 logements LLS. Bailleur Habitat des possibles	160 000 €	160 000 €	200 000 €	160 000 €
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 23/11/2023			751 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2023			1 378 000 €			

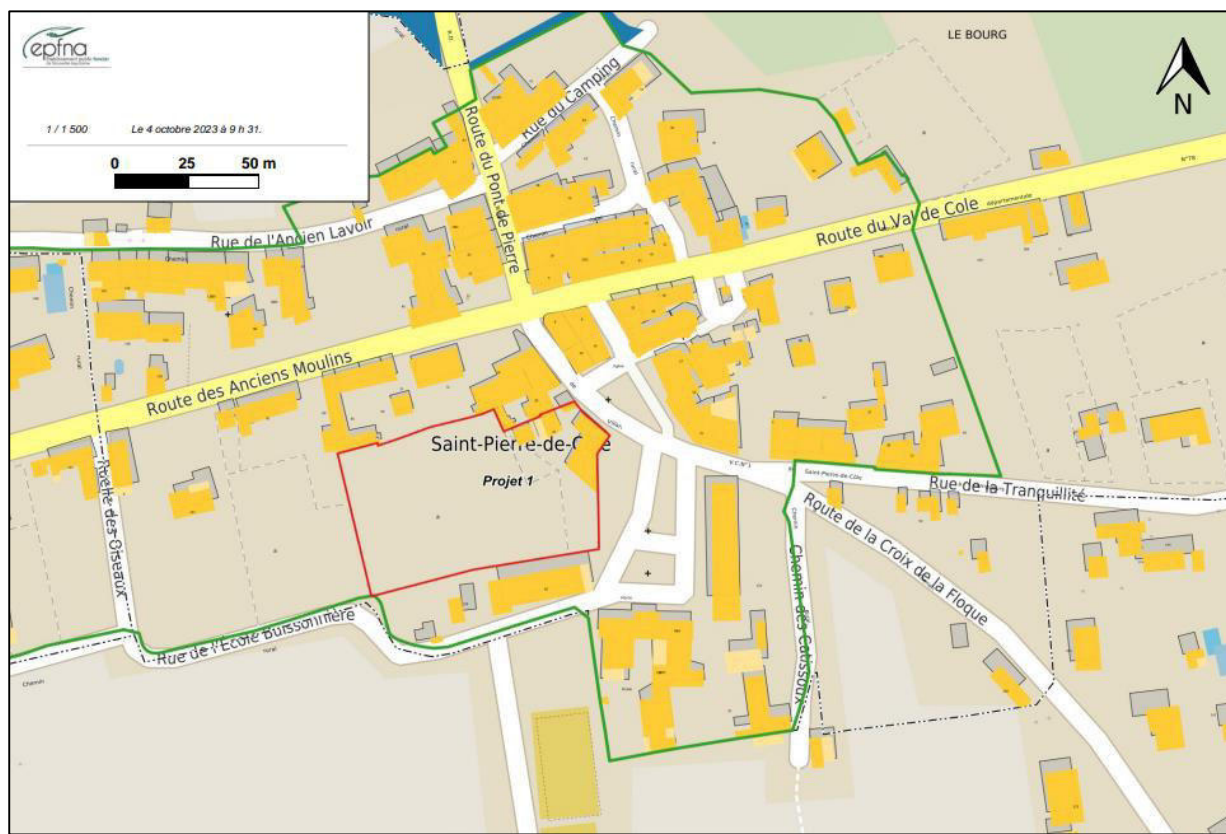
Conseil d'administration du 23 novembre 2023
Minoration foncière
Projet : Réalisation de 6 logements locatifs sociaux
Commune de Saint-Pierre-de-Cole (24)

Convention

Convention opérationnelle n°24-19-086 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de communes Périgord Limousin et l'EPFNA

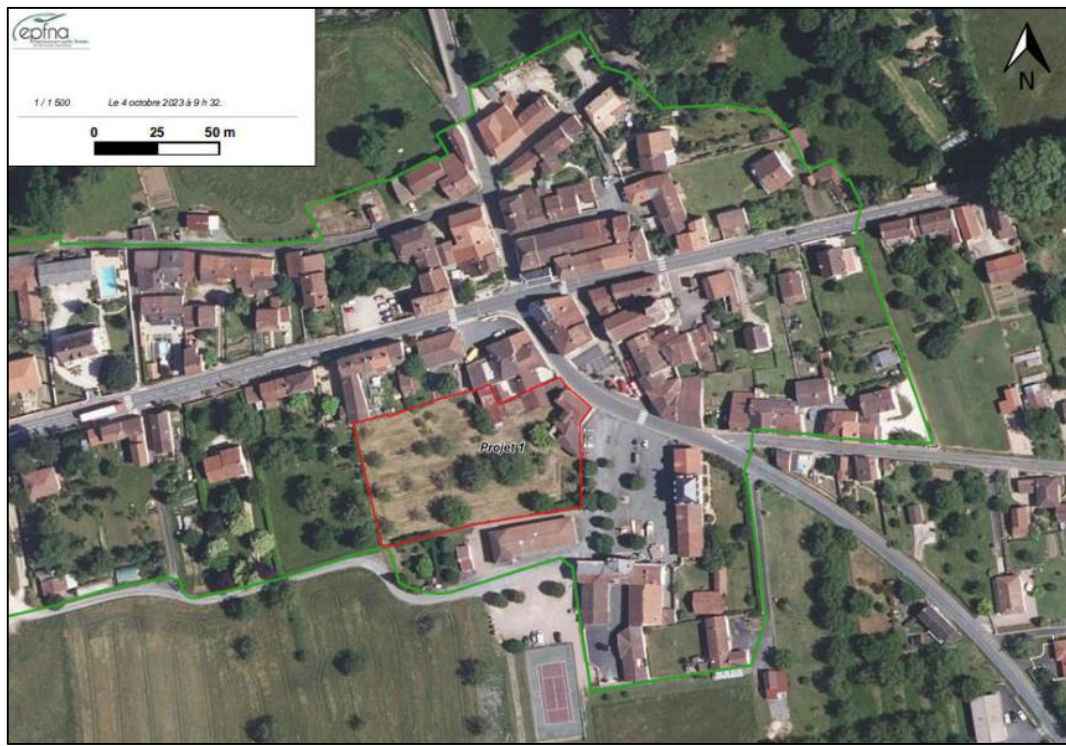
Foncier

Parcelles C n°121, n° 902, n° 903
Surface du foncier : 4 176 m²
Coût d'acquisition foncière (HT) : 50 000 €



L'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier le 30 mars 2020.

L'ensemble de 4 176 m² a été acquis pour un montant de 50 000 €. Les parcelles se situent au cœur du bourg historique de Saint-Pierre-de-Cole, à proximité directe de la mairie et des commerces et services de proximité. Le foncier est aussi en voisinage immédiat des équipements sportifs de la Commune.



Caractéristiques du projet

La Commune de Saint-Pierre-de-Côle souhaite faire appel au bailleur social Périgord Habitat pour réaliser une opération de 6 logements locatifs sociaux (LLS).

Un accord a été conclu avec Périgord Habitat qui doit racheter le foncier à la Commune, après cession de l'EPFNA. Ce dernier a réalisé une étude de faisabilité en août 2023 confirmant son engagement dans le projet.

Actuellement, l'EPFNA porte un **montant de 59 376,44 € HT**¹ et la cession du foncier doit intervenir avant avril 2024 afin de respecter au mieux possible le calendrier proposer par Périgord Habitat.

L'enjeu, pour la Commune, est de renforcer sa population à l'année pour maintenir son niveau de commerces et de services mais également d'offrir à une population vieillissante une offre et un parcours résidentiel satisfaisants.

Le projet porté par la Commune et Périgord Habitat comporte deux volets.

Périgord Habitat, pour le premier volet du projet, démolira un vaste bâti et une grange attenante en cœur de bourg. Le bâti sera reconstruit à l'identique et sur la même emprise afin d'y réaliser 2 LLS (1 PLAI et 1 PLUS). Les Architectes des bâtiments de France ont donné leur accord pour les travaux.

¹ Au 4 octobre 2023

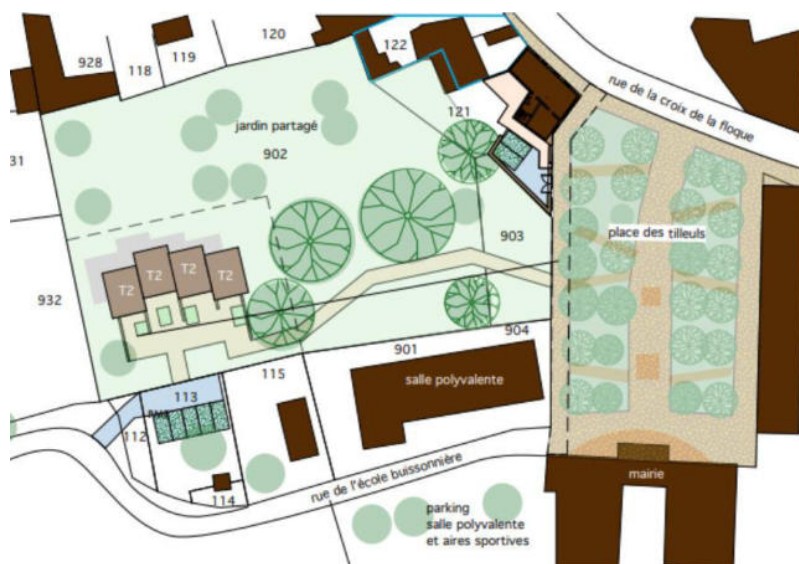


Etat actuel du bâtiment du premier volet du projet.



Etat projeté du bâtiment du premier volet du projet. - ETUDE DE FAISABILITÉ POUR LOGEMENTS AU CENTRE BOURG 24 800 SAINT PIERRE DE COLE - réalisé par Nechtan, en AOUT 2023.

Sur le reste de l'emprise, Périgord Habitat réalisera dans le même temps 4 LLS (2 PLAI et 2 PLUS) type T2 pour personnes âgées, en rez-de-chaussée et avec jardin. Devant les logements, accolés afin de recréer un esprit village, la Commune de Saint-Pierre-de-Cole prévoit la réalisation d'un jardin public ainsi que des parkings à proximité de la place des Tilleuls.



Etude de faisabilité pour la seconde phase du projet – 4 logements et jardin partagé - ETUDE DE FAISABILITÉ POUR LOGEMENTS AU CENTRE BOURG 24 800 SAINT PIERRE DE COLE - réalisé par Nechtan, en AOUT 2023.

Calendrier prévisionnel envisagé par la Commune de Saint-Pierre-de-Côle et Périgord Habitat

Cession du foncier à la Commune : avant le 1^{er} avril 2024

Cession, par la Commune, du foncier à Périgord Habitat : avant le 1^{er} septembre 2024

Livraison du chantier : 1^{er} octobre 2025

Bilan prévisionnel du projet (avec ses deux volets)

Bilan prévisionnel du 1^{er} volet du projet (2 LLS) – Périgord Habitat

DEPENSES PREVISIONNELLES	MONTANTS HT	MONTANTS LASM (Taux réduit)	RECETTES PREVISIONNELLES	
CHARGES FONCIERES	71 977,36 €	77 555,61 €	Prêt PLAI	108 768,00 €
FRAIS DE CONSTRUCTION	272 832,00 €	293 976,48 €	Prêt PLAI FONCIER	35 172,00 €
HONORAIRES	42 958,50 €	46 287,78 €	Prêt PLUS	117 818,00 €
DIVERS	2 000,00 €	2 155,00 €	Prêt PLUS FONCIER	35 172,00 €
			Prêt Action Logement	- €
				- €
			AIDE A LA PIERRE	4 550,00 €
			Aide à la Pierre PLAI Adapté	- €
			Bonus EnR AP	1 500,00 €
			Bonus dépôt AP	- €
			Aide aux Logements CD24	10 000,00 €
			EPCI	- €
			COMMUNE	- €
			Conseil Régional NA	23 000,00 €
			Subv. Action Logement	- €
				- €
				- €
			FONDS PROPRES	83 994,87 €
TOTAL	389 767,86 €	419 974,87 €	TOTAL	419 974,87 €
	TVA:	30 207,01 €	7,75%	

Bilan prévisionnel du 2nd volet du projet (4 LLS) – Périgord Habitat

DEPENSES PREVISIONNELLES	MONTANTS HT	MONTANTS LASM (Taux réduit)	RECETTES PREVISIONNELLES	
CHARGES FONCIERES	38 673,35 €	41 670,45 €	Prêt PLAI	164 800,00 €
FRAIS DE CONSTRUCTION	376 584,00 €	405 769,26 €	Prêt PLAI FONCIER	19 507,00 €
HONORAIRES	51 965,18 €	55 992,48 €	Prêt PLUS	176 900,00 €
DIVERS	- €	- €	Prêt PLUS FONCIER	19 507,00 €
			Prêt Action Logement	- €
				- €
			AIDE A LA PIERRE	9 100,00 €
			Aide à la Pierre PLAI Adapté	- €
			Bonus EnR AP	3 000,00 €
			Bonus dépôt AP	- €
			Aide aux Logements CD24	20 000,00 €
			EPCI	- €
			COMMUNE	- €
			Conseil Régional NA	- €
			Subv. Action Logement	- €
			CD24 SRU	- €
				- €
			FONDS PROPRES	90 418,20 €
TOTAL	467 222,53 €	503 432,20 €	TOTAL	503 432,20 €
	TVA:	36 209,67 €	7,75%	

Prévisionnel de la viabilisation pour la construction de 4 LLS séniors sur la parcelle C n° 902 – Commune

		TOTAL HT	TOTAL TTC
Installation du chantier	10 720 €		
Terrassement	1 525 €		
Voierie	10 578 €		
Tranchée	4 000 €		
Réseaux eaux usées	10 555 €		
Réseaux Télécom	2 277,50 €		
Divers	4 000 €		
		43 655 €	52 386,50 €

Besoin en financement

L'opération globale (les deux volets confondus) portée par l'opérateur Périgord Habitat présente un coût financier de **856 990, 39 € HT** avec **174 613,07 €** d'apport de fonds propres et **71 150 €** d'aides et de participations diverses.

Périgord Habitat prévoit une charge foncière de **110 650,71 € HT** avec un **achat des fonciers auprès de la Commune à l'euro symbolique**. L'EPFNA porte, au 4 octobre 2023, un montant de **59 376,44 € HT** pour le compte de la Commune. Le coût prévisionnel de la viabilisation en vue de la construction des 4 logements seniors, chiffré à ce jour à **43 655 € HT** et pris en charge par la Commune, vient également s'ajouter au coût total de l'effort fourni par cette dernière. Le déficit prévisionnel de l'opération pour la Commune s'élève donc, à ce jour, à **103 031,44 € HT**.

Au regard du caractère exemplaire du projet qui participe à la redynamisation du centre-bourg par la création de logements sociaux et qui permet de favoriser le parcours résidentiel des seniors et d'attirer de nouveaux ménages, il est proposé d'attribuer une minoration foncière.

Les règles de fonctionnement de la minoration foncière validées par le Conseil d'Administration 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 **47 501,2 €**.

Compte tenu des différents éléments présentés en amont, 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 5 000 €/logement **soit 30 000 € au total** (6 LLS) ce qui correspond à une prise en charge de 50,5 % du déficit sur le portage.

Cette minoration sera exécutoire lors de la cession du bien.

Raisons du déficit

Pour ce projet, Périgord Habitat doit recueillir pour le moment **71 150 €** d'aides et de participation diverses.

Périgord Habitat a réalisé son bilan prévisionnel en intégrant un achat des 3 fonciers auprès de la Commune de Saint-Pierre-de-Côle à l'euro symbolique. Cette dernière prendra aussi à sa charge la viabilisation en vue de la construction des 4 logements seniors pour un montant d'environ **43 655 € HT €**.

Le déficit prévisionnel de l'opération, coût de la viabilisation de la parcelle C n°902 compris, pour la Commune s'élève donc, à ce jour, à **103 031,44 € HT**.

Pour autant le projet est positivement ambitieux et participe à la lutte contre la déprise démographique et au renforcement du dynamisme en centre-bourg.

De plus la programmation intégralement sociale des futurs logements est un choix important pour ce territoire qui a besoin d'attirer de jeunes ménages pour assurer un renouvellement générationnel mais également pour offrir un parcours résidentiel aux seniors présents sur la Commune. Or cette opération est coûteuse pour la Commune du fait du programme de la cession à l'euro symbolique et des travaux pour viabiliser le terrain destiné aux logements seniors.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration et approbation de l'avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-19-086 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de Communes du Pér

Objet : La convention initiale a pour objectif la réalisation d'une opération de logements en centre-bourg. L'avenant a pour objectif de faire voter une minoration foncière sur fonds propre de 30 000 € (5 000 € par logement) et de proroger la durée de la convention d'un an, soit jusqu'au 30 mars 2025.

Contexte : L'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération le 30 mars 2020. L'ensemble de 4 176 m² a été acquis pour un montant de 50 000 €. Les parcelles se situent au cœur du bourg historique de Saint-Pierre-de-Côle, à proximité direct de la mairie et des commerces et services de proximité. Le foncier est aussi en voisinage immédiat des équipements sportifs de la Commune.

Projet : La Commune souhaite développer son offre de logements à destination des jeunes ménages mais également à destination des séniors afin de favoriser leur parcours résidentiel. Les fonciers acquis seront cédés à la Commune puis la Commune cédera ensuite les fonciers à l'euro symbolique à Périgord Habitat. Le bailleur social réalisera les 6 LLS. La Commune prendra à sa charge la viabilisation de la parcelle devant accueillir les 4 LLS pour séniors.

Durée : 4 ans + 1 an



Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
173 642 € / 114 138 €	24 174 €	259 543 €



-  Périmètre de veille (6,83 ha)
-  Périmètre de réalisation (4200 m²)

Saint-Pierre-de-Côle



**AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-19-086
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-CÔLE,

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PERIGORD LIMOUSIN

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Saint-Pierre-de-Côle dont la Mairie est située au Bourg – 24 800 SAINT-PIERRE-DE-COLE, représentée par son maire, Monsieur Franck BESSE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ;

La Communauté de communes du Périgord Limousin, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé à la Maison des Services rue Henri Saumande – 24 800 THIVIERS – représentée par Monsieur Michel AUGÉIX, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **l'EPCI** »

D'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° CA-2023-015 en date du 16 mars 2023,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°24-19-086 entre la Commune de Saint-Pierre-de-Côle, la Communauté de communes Périgord Limousin et l'EPFNA.

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Pierre-de-Côle a sollicité l'EPFNA dès 2019 pour une intervention sur trois parcelles en cœur de bourg. Les trois parcelles, d'une surface totale de 4 176 m², ont été acquises le 30 mars 2020 pour 50 000 €.

Sur ces fonciers, le bailleur social Périgord Habitat réalisera une opération de 6 logements sociaux. Le projet porté par la Commune et Périgord Habitat comporte deux volets. Périgord Habitat, pour le premier volet du projet, démolira un vaste bâti et une grange attenante en cœur de bourg. Le bâti sera reconstruit à l'identique et sur la même emprise afin d'y réaliser 2 logements locatifs sociaux. Sur le reste de l'emprise, Périgord Habitat réalisera 4 logements locatifs sociaux type T2 pour personnes âgées.

La cession des parcelles portées par l'EPFNA se fera profit de la collectivité et ce, à l'horizon d'avril 2024, permettant ainsi de solder la convention entre la Commune, la Communauté de communes et l'EPFNA. La Commune cédera ensuite à l'euro symbolique les fonciers à Périgord Habitat afin qu'il réalise l'opération. Par ailleurs, le coût de la viabilisation en vue de la construction des 4 logements séniors sera pris en charge par la Commune.

Ainsi, il a été décidé d'attribuer une enveloppe de minoration foncière venant absorber une partie du déficit supportée par la Commune compte tenu de la cession à l'euro symbolique des fonciers et des travaux à réaliser pour accueillir une partie de l'opération de Périgord Habitat.

La fin de la convention étant fixée au 30 mars 2024, et afin de sécuriser la cession auprès de la Commune, il est proposé de proroger la durée de la convention d'un an.

Dès lors, le présent avenant vise à intégrer l'octroi de cette minoration foncière dans la convention opérationnelle, la prorogation d'un an de la durée de vie de la convention et la mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI).

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Mise à jour PPI

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°24-19-086 entre la Commune de Saint-Pierre-de-Côle, la Communauté de communes Périgord Limousin et l'EPFNA.

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Afin de sécuriser la cession des parcelles au profit de la Commune qui doit avoir lieu d'ici le 30 mars 2024 comme initialement prévu dans la convention, cet avenant proroge la durée de vie de la convention d'un an soit jusqu'au 30 mars 2025.

ARTICLE 3. – OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE A LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-COLE

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle.

ARTICLE 3.1 – OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de logement sociaux à Saint-Pierre-de-Côle.

L'usage projeté des fonciers est le suivant :

- Création de 2 logements locatifs sociaux (1 PLAI et 1 PLUS)
- Création de 4 logements locatifs sociaux à destination de séniors (2 PLAI et 2 PLUS) type T2 en rez-de-chaussée et avec jardin.

Cependant, l'effort financier de la Commune sur ce projet est important avec la cession à l'euro symbolique des trois parcelles à Périgord Habitat, originellement acquise en 2019 par l'EPFNA à 50 000 €.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet majeur et vertueux pour la Commune de Saint-Pierre-de-Côle, cette dernière sollicite l'octroi d'une minoration sur le portage de l'EPFNA.

ARTICLE 3.2 – MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUEE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Afin d'aider la Commune dans le projet qu'elle mène avec Périgord Habitat et de lui permettre de conserver un équilibre financier malgré la cession à l'euro symbolique du foncier et les travaux de viabilisation de la parcelle destinée à accueillir les logements séniors, une minoration d'un montant de 30 000 € est soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPFNA.

ARTICLE 3.3 – DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition des biens identifiés ci-avant s'élèvent à 59 376,44 €

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°24-19-086 entre la Commune de Saint-Pierre-de-Côle, la Communauté de communes Périgord Limousin et l'EPFNA.

HT au 04/10/2023.

Les dépenses prévisionnelles de la Commune pour la viabilisation de la parcelle C n° 902 s'élèvent à 43 655 € HT. Le déficit de l'opération pour la Commune, coûts des travaux qui lui incombent compris, s'élève donc à 103 031,44 € HT.

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 23 novembre 2023 valide le principe de prises en charge de 50,5 % de reste à charge de la collectivité, le montant de la minoration attribuée est de 30 000 €. Le reste à charge de la Commune sera, à ce stade, de 29 376,44 € HT.

ARTICLE 3.4 – CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à la Commune. Cette cession devra être confirmée par délibération de la Commune.

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :
Cession des fonciers à la Commune : avant mars 2025.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si les projets venaient à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit de la commune de Saint-Pierre-de-Côle, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général des opérations.

En cas de non-réalisation des projets pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°24-21-086 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Commune Saint-Pierre-de-Côle
Représentée par son Maire,

La Communauté de communes Périgord Limousin
Représentée par son Président

L'EPFNA
Représenté par son
Directeur général,

Franck BESSE

Michel AUGEIX

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, n° 2023/..... en date du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°24-19-086

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°24-19-086 entre la Commune de Saint-Pierre-de-Côle, la Communauté de communes Périgord Limousin et l'EPFNA.

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

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 059

Attribution minoration et approbation de l'avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalaure, la communauté d'agglomération du Libournais 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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalaure, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 susvisée, en accord avec les collectivités signataires.
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 25 600 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-21-077, de l'opération n°33-21-077-001, pour une opération de 10 logements locatifs sociaux dont 30 % à destination des personnes âgées.;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 23 NOV. 2023

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration foncières sur fonds propres

➤ 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 PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2023

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

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

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

➤ **Nouvelles demandes de minorations foncières**

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

- 1) Minoration et avenant n° 1 à la convention de réalisation n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA
- 2) Minoration et convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA
- 3) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-19-086 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de Communes du Périgord Limousin et l'EPFNA
- 4) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalaure, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
- 5) Minoration et avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-23-024 « 49 Avenue de la Libération » entre la commune de Biganos et l'EPFNA
- 6) Minoration et convention d'études n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois et l'EPFNA
- 7) Minoration et avenant n°2 a la convention opérationnelle n°CP 47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune du Mas-D'agenais, Val de Garonne Agglomération, et l'EPFNA

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

En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2023 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres et des minorations SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minorations.

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Barbezieux-Saint-Hilaire (16) Convention 16-22-088	1622088001 Ilot Marcel Jambon	Création d'un espace public et de logements	200 000 €	200 000 €	452 381,18 €	200 000 €

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Chadenac (17) Convention 17-23-131	1723131001 Nouvelle convention suite à la convention échue 17-16-040	Opération de 6 logements aidés en retraitement d'une friche agricole en coeur de bourg avec le bailleur CCMH (ex Habitat 86)	185 000 €	185 000 €	17 500 €	185 000 €
Saint-Pierre-de-Cole (24) Convention 24-19-086	2419086001 Le Bourg	Opération de réalisation de 6 LLS en centre-bourg. Bailleur Périgord Habitat	30 000 €	30 000 €	29 376 €	30 000 €
Les-Eglisottes-et-Chalaure (33) Convention 33-21-077	3321077001 72 avenue Victor Hugo	Opération de 10 logements locatifs sociaux dont 30% à destination d'un public sénior. Domofrance	25 600 €	25 600 €	32 000 €	25 600 €
Biganos (33) Convention 33-23-024	3323024001 49 avenue de la Libération	Réaménagement de l'espace culturel Lucien Mouneix	70 400 €	70 400 €	296 019,50 € <i>estimé</i>	70 400 €
Villeneuve-sur-Lot (47) Convention 47-23-088	4723088001 Hôpital Saint Cyr	Reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr (Etude)	80 000 €	80 000 €	70 000 € <i>estimé</i>	80 000 €
Le Mas-d'Agenais (47) Convention 47-18-075	4718075001 72 Place du Maréchal Leclerc	Programme d'habitat seniors partagé de 8 logements LLS. Bailleur Habitat des possibles	160 000 €	160 000 €	200 000 €	160 000 €
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 23/11/2023			751 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2023			1 378 000 €			

Minoration foncière Projet : avenue Victor Hugo, Les Églisottes-et-Chalaires (33)

Convention : Convention opérationnelle n° 33-21-077 entre la Commune des Églisottes-et-Chalaires et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine signée le 13 octobre 2021.

Foncier :

AB n°7, 9, 10 et 11 situées au 68-72 avenue Victor Hugo, d'une surface totale de 4 881 m².

Prix de revient de l'opération (HT) au 25/10/2023 : 00,00 €

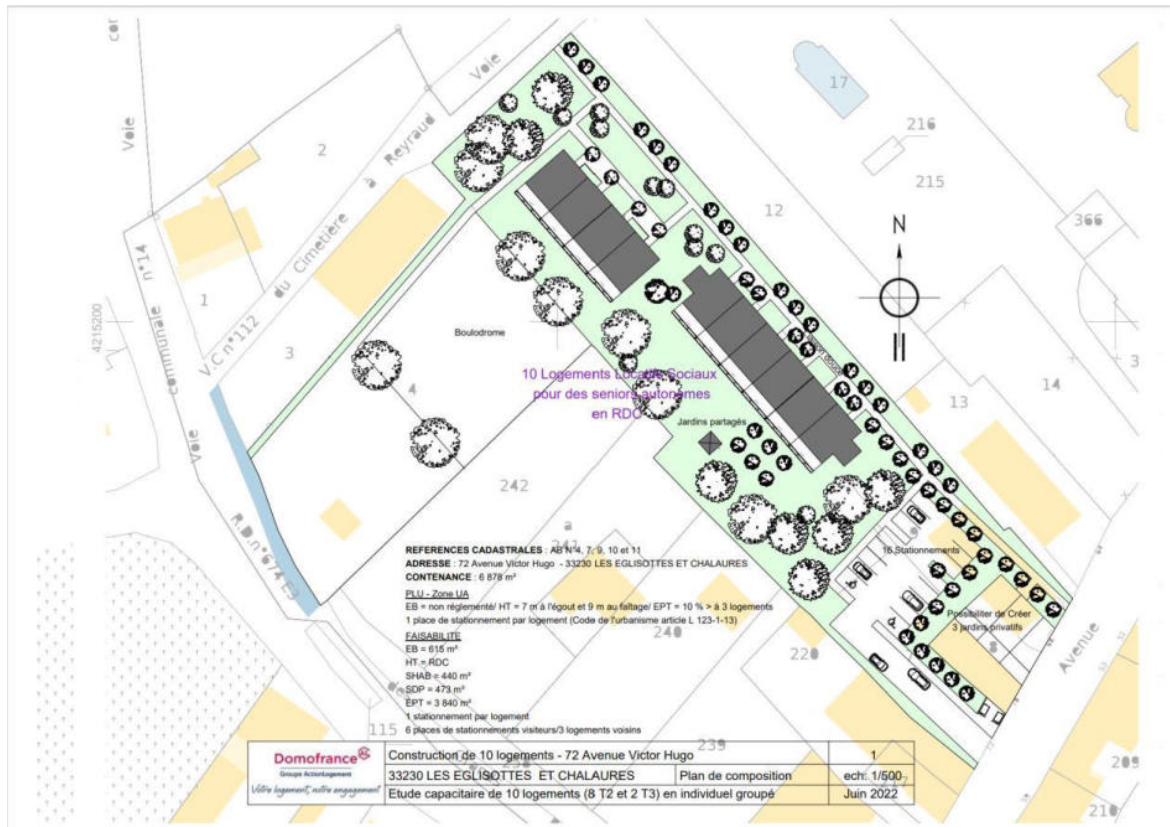
Coût de l'acquisition à venir : 122 000 € HT



Il s'agit d'une ancienne pharmacie très dégradée. Le bâti a fait l'objet d'un arrêté de péril après l'effondrement d'une partie de la façade. L'édifice a été muré avant l'acquisition par l'EPFNA. Le reste de l'unité foncière est constitué de jardins, vergers et terrains à bâtir.

Un accord a été obtenu auprès des propriétaires du tènement foncier en juillet 2023 pour une acquisition au prix de 122 000 €. L'acquisition est envisagée avant la fin de l'année 2023.

Domofrance propose de réaliser sur ce foncier une opération de 10 logements locatifs sociaux dont 30% à destination d'un public sénior. Ils envisagent une charge foncière admissible maximale de 90 000 €.



Le maire des Églisottes-et-Chalaures a donné son accord le 30/08/23 pour une acquisition du foncier par l'EPFNA à 122 000 € HT.

Le projet d'acte d'acquisition est en cours de finalisation auprès des notaires de l'EPFNA.

Considérant l'originalité du projet et de sa programmation ainsi que l'opportunité de valoriser ce foncier stratégique pour la commune, un principe de minoration foncière a été validé lors du comité d'engagement du 23/10/23 à hauteur de 80 % du reste à charge de la collectivité, les 20 % restants demeurant à la charge de la commune des Églisottes-et-Chalaures.

Besoin en financement :

Au 27 octobre 2023, le montant total des dépenses engagées par l'EPFNA pour cette opération est de **00,00 € HT**

En conformité avec l'accord obtenu des propriétaires, le montant d'acquisition prévisionnel s'élève à 122 000 € HT auxquels devront être ajoutés les frais de notaire et de portage.

Domofrance prévoit de dégager un prix d'acquisition maximal du foncier de 90 000 €.

Le déficit de l'opération s'élève donc à 32 000,00 € HT

Sur la base de ces éléments, il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver une minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA d'un montant de 25 600 €. Ce montant correspondant à 80 % du reste à charge de la commune.

Le reste à charge de la collectivité après déduction de la minoration foncière sera de 6 400 €.

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

En conformité avec l'accord obtenu des propriétaires, le montant d'acquisition prévisionnel s'élève à 122 000 € HT auxquels devront être ajoutés les frais de notaire et de portage.

- Acquisition du foncier par l'EPFNA : 122 000 €
- Acquisition du foncier par Domofrance : 90 000 €
- Déficit de l'opération : 32 000 €
- Reste à charge de la collectivité avant minoration foncière : 32 000 €
- Minoration foncière : **25 600 €**
- Reste à charge pour la commune après minoration foncière : 6 400 €

Détail des dépenses prévisionnelles de Domofrance liées au foncier :

Charge Foncière	H.T.	Coût/Unité	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU
F01 - Acquisition terrain	90 000,00	9 000,00	NR	203,62	203,62
F04 - Frais d'acte	3 600,00	360,00	NR	8,14	8,14
F10 - Taxes PRE	12 000,00	1 200,00	NR	27,15	27,15
F21 - Démolitions	60 000,00	6 000,00	NR	135,75	135,75
F22 - Travaux VRD	273 000,00	27 300,00	NR	617,65	617,65
F30 - Branchement éclairage public	3 000,00	300,00	NR	6,79	6,79
F31 - Branchement électricité	3 000,00	300,00	NR	6,79	6,79
F32 - Branchement eau	3 000,00	300,00	NR	6,79	6,79
F33 - Branchement gaz	3 000,00	300,00	NR	6,79	6,79
F34 - Branchement téléphone	1 500,00	150,00	NR	3,39	3,39
F35 - Branchement câble, fibre	500,00	50,00	NR	1,13	1,13
F36 - Branchement assainissement	5 000,00	500,00	NR	11,31	11,31
Total Charge Foncière (1)	457 600,00	45 760,00	NR	1 035,30	1 035,30
Bâtiment	H.T.	Coût/Unité	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU
B01 - Bâtiment TCE	795 600,00	79 560,00	NR	1 800,00	1 800,00
B04 - Imprévus Travaux	15 912,00	1 591,20	NR	36,00	36,00
B04 - Révision, actualisation	15 912,00	1 591,20	NR	36,00	36,00
Total Bâtiment (2)	827 424,00	82 742,40	NR	1 872,00	1 872,00
Honoraires Techniques	H.T.	Coût/Unité	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU
H02 - Géomètre	1 500,00	150,00	NR	3,39	3,39
H03 - Frais divers (constats, repro, référé,...)	2 000,00	200,00	NR	4,52	4,52
H04 - Maîtrise d'oeuvre	80 145,00	8 014,50	NR	181,32	181,32
H05 - Pilotage, coordination	16 029,00	1 602,90	NR	36,26	36,26
H06 - Contrôle technique	10 686,00	1 068,60	NR	24,18	24,18
H07 - Coordination sécurité	5 343,00	534,30	NR	12,09	12,09
H09 - Certification (Qualitel, H&E)	8 500,00	850,00	NR	19,23	19,23
H12 - Assurances DO/TRC	12 226,27	1 222,63	NR	27,66	27,66
Total Honoraires (3)	136 429,27	13 642,93	NR	308,65	308,65
Divers	H.T.	Coût/Unité	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU
D01 - Coûts internes MO	17 691,36	1 769,14	NR	40,03	40,03
D01 - Coûts internes part VB	12 952,00	1 295,20	NR	29,30	29,30
Total Divers (4)	30 643,36	3 064,34	NR	69,33	69,33
Récapitulatif	H.T.	Coût/Unité	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU
Total (1) + (2) + (3) + (4)	1 452 096,63	145 209,67	NR	3 285,28	3 285,28

Bilan prévisionnel global de Domofrance :

POSTE	PRIX DE REVIENT			FINANCEMENT		
	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge foncière	457 600	495 067	31,56 %	Emprunts	1 278 349	81,50 %
Bâtiments	827 424	895 172	57,07 %	Subventions	89 680	5,72 %
Honoraires	136 429	147 600	9,41 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	30 643	30 643	1,95 %	Fonds Propres non récupérables	200 453	12,78 %
Total	1 452 097	1 568 482		Total	1 568 482	
Frais non financés	21 401	21 401	1,33 %	Autofinancement	41 013	2,55 %
Frais financiers		19 613	1,22 %	Total	1 609 495	
Total	1 493 110	1 609 495				

Raisons du déficit :

Le bilan d'opération prévisionnel de Domofrance ne peut pas être à équilibre sans cet accompagnement de l'EPFNA en raison notamment des coûts de démolition du bâti existant de la flambée des prix des matériaux constatée récemment.

Cette opération est structurante à différents niveaux :

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration et approbation de l'avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalaure, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA

Objet : Convention initiale : opération de requalification d'un foncier stratégique dans le cœur de bourg dans le but de développer un programme de logements à destination de personnes âgées

Avenant : intégration de la minoration

Contexte : Commune du nord-est du département, limitrophe des départements de la Dordogne et de la Charente-Maritime. Elle se situe au nord de la communauté d'agglomération du Libournais dont elle fait partie. Située à une dizaine de kilomètres de Coutras qui est la 2ème polarité de la CALI, elle bénéficie directement de ses services. La commune possède sa propre gare TER qui dessert Bordeaux et Angoulême. Elle fait face à un léger déclin démographique et à une augmentation de la vacance. Il existe un fort enjeu de stabiliser sur place une part de la population vieillissante.

Projet : Afin de permettre à une population âgée de se maintenir sur le territoire communal, la démolition d'une ancienne pharmacie pourrait permettre de développer un programme de logements locatifs sociaux dédié en partie aux personnes âgées. Ce projet pourrait également bénéficier aux autres communes de la CALI dont le parc de logement est inadapté à une population vieillissante.

Durée : 4 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
581 472 € / 865 692 €	214 399 €	630 445 €

LES ÉGLISOTTES-ET-CHALAURES



AVENANT N°1
A LA CONVENTION REALISATION N°33-21-077
« POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG »

ENTRE
LA COMMUNE DES ÉGLISOTTES-ET-CHALAURES
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune des Églisottes-et-Chalaures**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 42 avenue Victor Hugo aux ÉGLISOTTES-ET-CHALAURES (33230), représentée par **Monsieur Patrick HUCHET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du xx/xx/xxxx, Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou “ **la personne publique garante**” ;
d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2023-XXX du 23/11/2023.
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune des Églisottes-et-Chalaires a sollicité l'EPFNA afin de faciliter un projet de requalification d'un foncier stratégique dans le cœur de bourg dans le but de développer un programme de logements à destination de personnes âgées.

Dans cette optique, une convention opérationnelle a été signée entre la commune et l'EPFNA le 13/10/2021.

Les parcelles AB n°7, 9, 10 et 11 situées au 68-72 avenue Victor Hugo, sont sur l'axe principal de la commune, à proximité immédiate de la mairie, de l'école primaire et des principaux services. Il s'agit d'une ancienne pharmacie très dégradée. Le bâti a fait l'objet d'un arrêté de péril après l'effondrement d'une partie de la façade. L'édifice a été muré avant l'acquisition par l'EPFNA. Le reste de l'unité foncière est constitué de jardins, vergers et terrains à bâtir. Un accord a été obtenu auprès des propriétaires du tènement foncier en juillet 2023 pour une acquisition au prix de 122 000 €. L'acquisition est envisagée avant la fin de l'année 2023.

A ce jour, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité le stock financier pour un montant de **0 € HT**, soit **0 € TTC**.

En raison du déséquilibre financier présenté par Domofrance, le bailleur social pressenti pour la réalisation de l'opération, le Conseil d'administration de l'EPFNA a validé le 23 novembre 2023 l'octroi d'une minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA maximale de 25 600,00 €.

Le présent avenant a pour objectif de confirmer cette minoration tel que prévu par le règlement « relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versements des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPF » adopté en Conseil d'administration du 24 septembre 2019.

Les dispositions suivantes viennent s'ajouter à la convention opérationnelle.

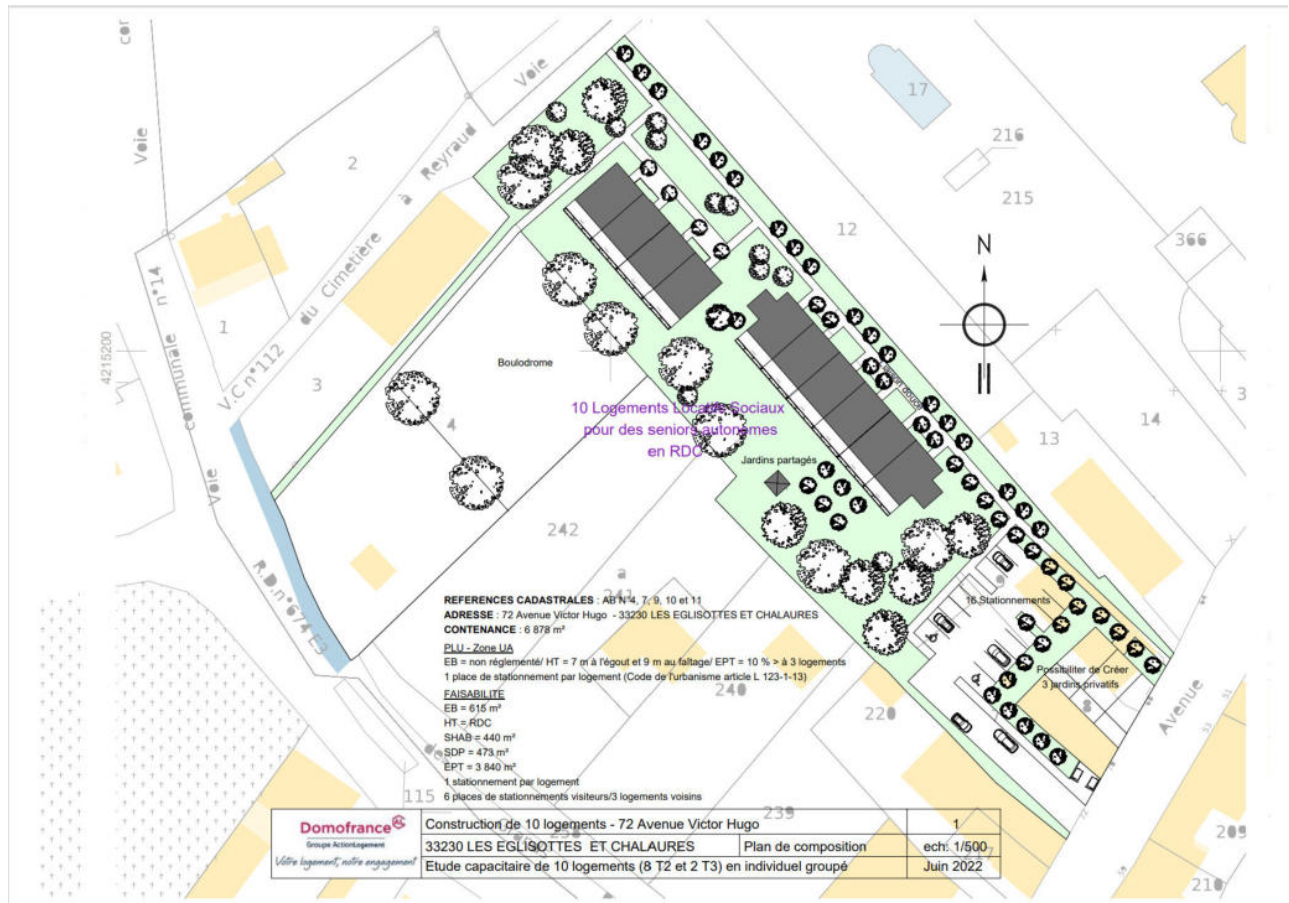
CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La commune fait face à un léger déclin démographique et à une augmentation de la vacance. Il existe un fort enjeu de stabiliser sur place une part de la population vieillissante.

Afin de permettre à une population âgée de se maintenir sur le territoire communal, la démolition d'une ancienne pharmacie pourrait permettre de développer un programme de logements locatifs sociaux dédié en partie aux personnes âgées. Ce projet pourrait également bénéficier aux autres communes de la CALI dont le parc de logement est inadapté à une population vieillissante.

Dans cette optique, Domofrance propose de réaliser sur ce foncier une opération de 10 logements locatifs sociaux dont 30% à destination d'un public sénior.



Le prix de revient global de l'opération au regard du bilan prévisionnel de Domofrance s'élève à 1 452 096,63 € HT, dont 457 600 € HT de charge foncière (achat foncier, démolition, coût d'aménagement VRD, taxes, etc.). Le prix d'acquisition du foncier dans le bilan prévisionnel s'élève à 90 000 € HT.

Au vu du bilan financier de l'opération et afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet ambitieux et d'envergure, accompagnant le développement du territoire de la commune, celle-ci sollicite auprès de l'EPFNA l'octroi d'une minoration foncière à hauteur de 80 % du reste à charge de la collectivité.

Considérant l'originalité du projet et de sa programmation ainsi que l'opportunité de valoriser ce foncier stratégique pour la commune, un principe de minoration foncière a été validé lors du comité d'engagement du 23/10/23 à hauteur de 80 % du reste à charge de la collectivité, les 20 % restants demeurant à la charge de la commune des Églisottes-et-Chalaures.

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

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 sur fonds propres de l'EPFNA d'un montant de **25 600,00 €** est soumise au vote du Conseil d'administration du 23/11/2023.

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 **0 € au 27/10/2023**. En conformité avec l'accord obtenu des propriétaires, le montant d'acquisition prévisionnel s'élève à 122 000 € HT auxquels devront être ajoutés les frais de notaire et de portage.

- Acquisition du foncier par l'EPFNA : 122 000 €
- Acquisition du foncier par Domofrance : 90 000 €
- Déficit de l'opération : 32 000 €
- Reste à charge de la collectivité avant minoration foncière : 32 000 €
- Minoration foncière : **25 600 €**
- Reste à charge pour la commune après minoration foncière : 6 400 €

Détail des dépenses prévisionnelles de Domofrance liées au foncier :

Charge Foncière	H.T.	Coût/Unité	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU
F01 - Acquisition terrain	90 000,00	9 000,00	NR	203,62	203,62
F04 - Frais d'acte	3 600,00	360,00	NR	8,14	8,14
F10 - Taxes PRE	12 000,00	1 200,00	NR	27,15	27,15
F21 - Démolitions	60 000,00	6 000,00	NR	135,75	135,75
F22 - Travaux VRD	273 000,00	27 300,00	NR	617,65	617,65
F30 - Branchement éclairage public	3 000,00	300,00	NR	6,79	6,79
F31 - Branchement électricité	3 000,00	300,00	NR	6,79	6,79
F32 - Branchement eau	3 000,00	300,00	NR	6,79	6,79
F33 - Branchement gaz	3 000,00	300,00	NR	6,79	6,79
F34 - Branchement téléphone	1 500,00	150,00	NR	3,39	3,39
F35 - Branchement câble, fibre	500,00	50,00	NR	1,13	1,13
F36 - Branchement assainissement	5 000,00	500,00	NR	11,31	11,31
Total Charge Foncière (1)	457 600,00	45 760,00	NR	1 035,30	1 035,30
Bâtiment	H.T.	Coût/Unité	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU
B01 - Bâtiment TCE	795 600,00	79 560,00	NR	1 800,00	1 800,00
B04 - Imprévus Travaux	15 912,00	1 591,20	NR	36,00	36,00
B04 - Révision, actualisation	15 912,00	1 591,20	NR	36,00	36,00
Total Bâtiment (2)	827 424,00	82 742,40	NR	1 872,00	1 872,00
Honoraires Techniques	H.T.	Coût/Unité	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU
H02 - Géomètre	1 500,00	150,00	NR	3,39	3,39
H03 - Frais divers (constats, repro, référé,...)	2 000,00	200,00	NR	4,52	4,52
H04 - Maîtrise d'oeuvre	80 145,00	8 014,50	NR	181,32	181,32
H05 - Pilotage, coordination	16 029,00	1 602,90	NR	36,26	36,26
H06 - Contrôle technique	10 686,00	1 068,60	NR	24,18	24,18
H07 - Coordination sécurité	5 343,00	534,30	NR	12,09	12,09
H09 - Certification (Qualitel, H&E)	8 500,00	850,00	NR	19,23	19,23
H12 - Assurances DO/TRC	12 226,27	1 222,63	NR	27,66	27,66
Total Honoraires (3)	136 429,27	13 642,93	NR	308,65	308,65
Divers	H.T.	Coût/Unité	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU
D01 - Coûts internes MO	17 691,36	1 769,14	NR	40,03	40,03
D01 - Coûts internes part VB	12 952,00	1 295,20	NR	29,30	29,30
Total Divers (4)	30 643,36	3 064,34	NR	69,33	69,33
Récapitulatif	H.T.	Coût/Unité	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU
Total (1) + (2) + (3) + (4)	1 452 096,63	145 209,67	NR	3 285,28	3 285,28

Bilan prévisionnel global de Domofrance :

PRIX DE REVIENT				FINANCEMENT		
POSTE	HT	TTC	%	NATURE	Montant	%
Charge foncière	457 600	495 067	31,56 %	Emprunts	1 278 349	81,50 %
Bâtiments	827 424	895 172	57,07 %	Subventions	89 680	5,72 %
Honoraires	136 429	147 600	9,41 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	30 643	30 643	1,95 %	Fonds Propres non récupérables	200 453	12,78 %
Total	1 452 097	1 568 482		Total	1 568 482	
Frais non financés	21 401	21 401	1,33 %	Autofinancement	41 013	2,55 %
Frais financiers		19 613	1,22 %	Total	1 609 495	
Total	1 493 110	1 609 495				

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 28 novembre 2023 a validé le principe de l'attribution d'une minoration de 25 600 €, correspondant à 80 % du reste à charge de la collectivité après cession du foncier par l'EPFNA. **Cette minoration correspond à environ 21 % des dépenses d'acquisition**

nécessaires à la réalisation du projet envisagé, ces dernières étant chiffrées dans leur totalité à 122 000 € HT auxquels devront être ajoutés les frais de notaire et de portage.

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 Domofrance pour réaliser l'opération, pour le développement d'un programme de logements locatifs sociaux dédié en partie aux personnes âgées.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec Domofrance afin de réaliser l'opération sur la base du stock porté par l'EPFNA au moment de la cession prévue au plus tard en mars 2024 (montant acquisition, études réalisées et frais de portage).

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet avec en premier lieu le rachat du foncier par Domofrance avant l'échéance de la convention, dans la mesure du possible avant 2026.

Au moment de la cession foncière à Domofrance, la minoration est activée et vient en déduction du stock restant pour cette opération. Elle vient alors en minoration du reste à charge de la commune.

La commune des Églisottes-et-Chalaires 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. Ce reste à charge prévisionnel après déduction de la minoration s'élève à 6 400 €. Ce reste à charge sera dû à l'EPFNA selon les modalités du règlement d'intervention annexé à la convention opérationnelle.

La minoration votée par le conseil d'administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier, le directeur général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général de l'opération.

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

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

- Signature d'un acte d'acquisition : novembre-décembre 2023
- Signature d'une promesse de vente avec Domofrance : 2024
- Signature d'un acte de cession avec Domofrance : 2025

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux.

La commune des Églisottes-et-Chalaires
représentée par son maire,

Patrick HUCHET

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2023/XXX en date du XX/XX/2023

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 33-21-077

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

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 060

Attribution minoration et approbation de l'avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-23-024 « 49 Avenue de la Libération » entre la commune de Biganos 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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-23-024 « 49 Avenue de la Libération » entre la commune de Biganos et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 susvisée, en accord avec les collectivités signataires.
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 70 400 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-23-024, pour la création d'un tiers lieu autour de la création d'une médiathèque.;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **28 NOV. 2023**

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration foncières sur fonds propres

➤ 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 PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2023

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

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

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

➤ **Nouvelles demandes de minorations foncières**

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

- 1) Minoration et avenant n° 1 à la convention de réalisation n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA
- 2) Minoration et convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA
- 3) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-19-086 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de Communes du Périgord Limousin et l'EPFNA
- 4) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalautre, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
- 5) Minoration et avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-23-024 « 49 Avenue de la Libération » entre la commune de Biganos et l'EPFNA
- 6) Minoration et convention d'études n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois et l'EPFNA
- 7) Minoration et avenant n°2 a la convention opérationnelle n°CP 47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune du Mas-D'agenais, Val de Garonne Agglomération, et l'EPFNA

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

En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2023 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres et des minorations SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minorations.

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Barbezieux-Saint-Hilaire (16) Convention 16-22-088	1622088001 Ilot Marcel Jambon	Création d'un espace public et de logements	200 000 €	200 000 €	452 381,18 €	200 000 €

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Chadenac (17) Convention 17-23-131	1723131001 Nouvelle convention suite à la convention échue 17-16-040	Opération de 6 logements aidés en retraitement d'une friche agricole en coeur de bourg avec le bailleur CCMH (ex Habitat 86)	185 000 €	185 000 €	17 500 €	185 000 €
Saint-Pierre-de-Cole (24) Convention 24-19-086	2419086001 Le Bourg	Opération de réalisation de 6 LLS en centre-bourg. Bailleur Périgord Habitat	30 000 €	30 000 €	29 376 €	30 000 €
Les-Eglisottes-et-Chalaure (33) Convention 33-21-077	3321077001 72 avenue Victor Hugo	Opération de 10 logements locatifs sociaux dont 30% à destination d'un public sénior. Domofrance	25 600 €	25 600 €	32 000 €	25 600 €
Biganos (33) Convention 33-23-024	3323024001 49 avenue de la Libération	Réaménagement de l'espace culturel Lucien Mouneix	70 400 €	70 400 €	296 019,50 € <i>estimé</i>	70 400 €
Villeneuve-sur-Lot (47) Convention 47-23-088	4723088001 Hôpital Saint Cyr	Reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr (Etude)	80 000 €	80 000 €	70 000 € <i>estimé</i>	80 000 €
Le Mas-d'Agenais (47) Convention 47-18-075	4718075001 72 Place du Maréchal Leclerc	Programme d'habitat seniors partagé de 8 logements LLS. Bailleur Habitat des possibles	160 000 €	160 000 €	200 000 €	160 000 €
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 23/11/2023			751 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2023			1 378 000 €			

Minoration foncière

Projet : Redynamisation du Centre Bourg - Commune de BIGANOS (33)

Convention : Convention N° 33-23-024 entre la Commune de Biganos et l'EPFNA (33)

Foncier :

Cadastré : AI n°282

Surface du foncier : 976 m²

Coût d'acquisition foncière (HT) : 352 000 €



La commune de Biganos a sollicité l'EPFNA afin de faciliter un projet de redynamisation de son centre-bourg grâce à la création d'un tiers lieu qui s'insère dans un ensemble d'équipements publics. Dans cette optique, une convention de réalisation a été signée entre la commune et l'EPFNA le 11/04/2023.

La parcelle AI n°282 située 49 avenue de la Libération, proche de la mairie, est stratégique au vu de sa situation et du bâti qui s'avère essentiel à recycler, s'agissant d'un garage automobile abandonné et dégradé. Un accord a été obtenu auprès des propriétaires de ladite parcelle, le xx xxxx 2023.

L'acquisition de la parcelle en question a été signée le XX XX 2023 pour un montant de 352 000 €.

Au vu de l'ancien usage du site, l'EPFNA a réalisé une étude historique et documentaire et un diagnostic de l'état des sous-sols, préalablement à l'acquisition de ce dernier. Le diagnostic a révélé une présence modérée de pollution aux hydrocarbures, qui nécessitera la réalisation d'une dalle en béton sous le bâtiment à construire. En effet, la commune projette de démolir le bâtiment actuel, afin de construire le tiers lieu.

A ce jour, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité le stock financier pour un montant de XXXXXX € HT, soit XXXXXXX € TTC.

Caractéristiques du projet :

Le projet pour lequel elle sollicite l'EPFNA participe au réaménagement de l'espace culturel Lucien Mounaix, par la création d'un tiers lieu sur la parcelle AI n°282. Il s'agit d'un projet de recyclage foncier, puisque la parcelle accueille à l'heure actuelle un garage inutilisé et dégradé.

Le projet de tiers lieu se concentrera autour de la création d'une médiathèque. Les autres espaces envisagés sont des lieux de rencontre et d'échanges, dont :

- un fablab,
- un café,
- une salle polyvalente,
- des salles d'atelier et de réunion...



PLAN DE FINANCEMENT TOTAL DU PROJET

Designation	Quote part médiathèque	Quote part Maison Associative et Citoyenne	Quote part Centre social culturel	Total
DEPENSES				
Acquisition foncière et immobilières				
Acquisition foncière et immobilières frais d'acte en TTC	333856,48	120372,92	71470,6	525700
Etudes préalables, Etudes MOE/AMO				
Etudes préalables, raccordements et AMO (CT,SSI,SPS,OPC,...) primes concours	305396,42			
Honoraires maîtrise d'oeuvre (missions base et complémentaires)	567945,97	410325,71	243628,08	
Autres				
Variation, actualisation et révision des prix	223121,63			
Assurances et divers	41581,76			
Travaux				
GO/Clos ouvert	1402092,42	505528,5	300154,08	
Second oeuvre	1380896,95	497886,41	295616,64	
Electricité	439297,84	158390,11	94043,04	
Appareil élévateur (ascenseur, monte-charge,...)	38104,22	13738,59	8157,19	
Chauffage/ventilation/plomberie	621403,63	224048,88	133027,49	
VRD/Extérieur	63189,5	22783,16	13527,34	
Equipements spéciaux - scénographique	111772,38	40299,86	23927,76	
TOTAL BATIMENT	5194802,72	1879001,22	1112061,62	
Mobilier et signalétique				
Mobilier et signalétique	591225,71	119143,42	46990,86	
Informatiques, équipements vidéoprojection, sonorisation etc	198988,71	71745,95	42598,67	
TOTAL MOBILIER ET PETIT EQUIPEMENT	790214,42	190889,37	89589,53	
TOTAL HT	5985017,14	2063890,59	1201671,15	9250578,88
TOTAL TTC	7182020,568	2476668,71	1442005,38	11100694,66
DONT TVA	1197003,428	412778,12	240334,23	1850115,78
TOTAL TTC AVEC FRAIS ACQUISITION FONCIERE	7515877,048	2597041,63	1513475,98	11626394,66
RECETTES				
Conseil Régional	613129,83	60000		
DG0	1 708 170,90			
Département	759747,17	100000		
CAF			160000	
Total recettes HT	3081047,9	160000	160000	3401047,9
Total recettes TTC				4081237,48
FCTVA (16,404%)	1232904,47	426018,71	248270,6	1907193,78
Cession Foncière (JSVA 700000€/le Roseau 400000€)	698577,38	251874,1	149548,52	1100000
Total Cessions + FCTVA				3007193,78
Total recettes TTC				7088451,26
Coût investissement net pour la ville				4537943,40

Le calendrier prévisionnel est le suivant

Mi-2023 : acquisition du bien auprès du propriétaire par l'EPFNA

Premier trimestre 2024 : cession à la commune

mi-2024 : démarrage du chantier de démolition par la commune

fin 2026 : fin des travaux de construction du tiers lieu

Le montage envisagé:

- Coût investissement net pour la ville : 4 537 943€
- Elle cèdera à JSVA et le Roseau 1 100 000€

L'EPFNA cèdera l'ensemble du foncier acquis à la commune en 2024.

Besoin en financement

Le prix de revient global de l'opération communale s'élève à 9 250 578,88€ HT, dont 525 700€ HT de charge foncière (achat foncier, démolition, coût d'aménagement VRD, taxes, etc.)

Dans le cadre de l'opération EPFNA, le coût de revient estimé du foncier monte au 02/02/2023 à 366 419,50€ HT soit le prix d'acquisition (352 000€HT), auquel s'ajoutent les frais d'études engagés (9 919,50 €HT), et les frais d'actes prévus par notre notaire (4 500€HT) et auxquels s'ajouteront les frais de portage.

Au vu de son bilan financier, des subventions mobilisées et encore mobilisables (la commune compte solliciter une subvention du département pour les acquisitions foncières, et le fonds friches), la commune sollicite auprès de l'EPFNA l'octroi d'une minoration foncière

La cession à la commune est programmée en 2024, pour un montant de XXX XXX € TTC. Le montant calculé de minoration correspondant à la prise en charge de 20% du montant de l'acquisition.

Il est proposé d'attribuer une minoration sur fonds propres de 70 400 € TTC.

Raisons du déficit

La reconversion d'une friche : coûts de dépollution, désamiantage

Travaux lourds, notamment création appareil élévateur, VRD, adaptation ERP compte tenu la destination des bâtiments

Mise à disposition de bâtiments prêts à l'emploi : acquisition de nombreux équipements, nécessaires pour création tiers lieu, fab/lab,etc

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration et approbation de l'avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-23-024 « 49 Avenue de la Libération » entre la commune de Biganos et l'EPFNA

Objet : Réaménagement de l'espace culturel Lucien Mouneix

Contexte : La commune de Biganos borde le Bassin d'Arcachon et se trouve à la croisée des chemins du Nord et Sud du bassin du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord.

La commune est desservie par la gare de Facture-Biganos qui est située sur la ligne Bordeaux – Arcachon.

Projet : Le projet pour lequel elle sollicite l'EPFNA participe au réaménagement de l'espace culturel Lucien Mounaix, par la création d'un tiers lieu sur la parcelle AI n°282. Il s'agit d'un projet de recyclage foncier, puisque la parcelle accueille à l'heure actuelle un garage inutilisé et dégradé.

Durée : 2 ans

Montant : 450 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
6 107 788 € / 6 286 892 €	3 172 878 €	12 292 568 €



Périmètre de réalisation (983 m²)



AVENANT N°1
A LA CONVENTION REALISATION N°33-23-024
« 49 Avenue de la Libération »

ENTRE
LA COMMUNE DE BIGANOS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Biganos**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 52 avenue de la Libération à BIGANOS (33380), représentée par **Monsieur Bruno LAFON**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du xx/xx/xxxx,
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;
d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2023-XXX du 23/11/2023.
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Biganos a sollicité l'EPFNA afin de faciliter un projet de redynamisation de son centre-bourg grâce à la création d'un tiers lieu qui s'insère dans un ensemble d'équipements publics. Dans cette optique, une convention de réalisation a été signée entre la commune et l'EPFNA le 11/04/2023.

La parcelle AI n°282 située 49 avenue de la Libération, proche de la mairie, est stratégique au vu de sa situation et du bâti qui s'avère essentiel à recycler, s'agissant d'un garage automobile abandonné et dégradé. Un accord a été obtenu auprès des propriétaires de ladite parcelle, le 17 mai 2023. L'acquisition de la parcelle en question sera réalisée au 4^e trimestre 2023 pour un montant de 352 000€.

Au vu de l'ancien usage du site, l'EPFNA a réalisé une étude historique et documentaire et un diagnostic de l'état des sous-sols, préalablement à l'acquisition de ce dernier. Le diagnostic a révélé une présence modérée de pollution aux hydrocarbures, qui nécessitera la réalisation d'une dalle en béton sous le bâtiment à construire. En effet, la commune projette de démolir le bâtiment actuel, afin de construire le tiers lieu.

A ce jour, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité le stock financier pour un montant de **10 312,50€ HT**, soit 12 375,00 € TTC correspondant aux études réalisées préalablement à l'acquisition.

En raison du déséquilibre lié aux travaux importants nécessaires à la réalisation de ce projet, le Conseil d'administration de l'EPFNA a validé le 23 novembre 2023 l'octroi d'une minoration foncière maximale de 70 400,00 €.

Le présent avenant a pour objectif de confirmer cette minoration tel que prévu par le règlement « relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versements des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPF » adopté en Conseil d'administration du 24 septembre 2019.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

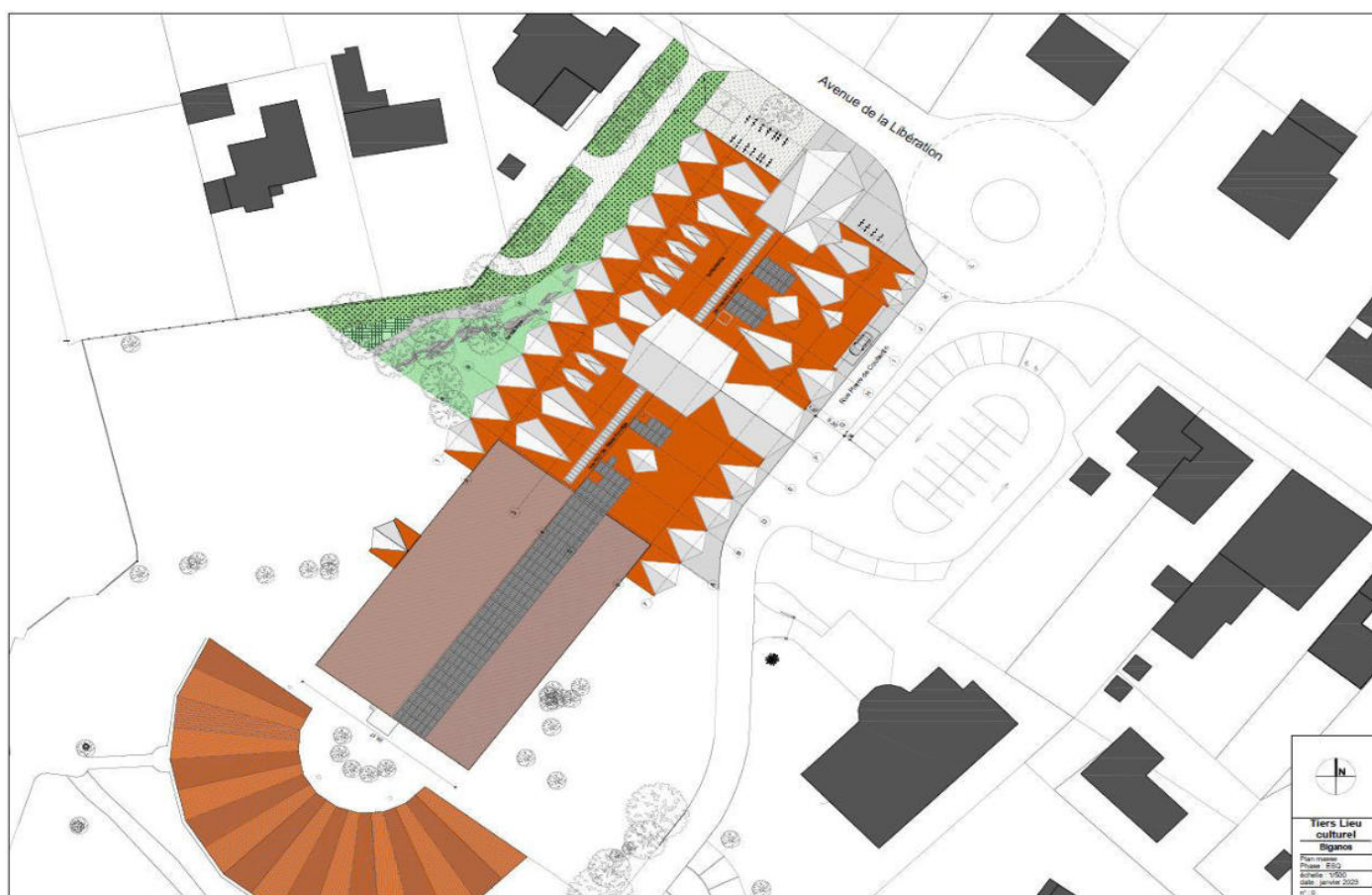
ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET PLACE DE LA HALLE

ARTICLE 1. OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet voué au réaménagement de l'espace culturel Lucien Mounaix, par la création d'un tiers lieu sur la parcelle AI n°282. Il s'agit d'un projet de recyclage foncier, puisque la parcelle accueille à l'heure actuelle un garage inutilisé et dégradé.

Le projet de tiers lieu se concentrera autour de la création d'une bibliothèque aux normes DRAC, d'une maison des services de la Vie Associative et Citoyenne et du centre social associatif « Le Roseau ». Les autres espaces envisagés sont des lieux de rencontre et d'échanges, dont :

- un restaurant adossé sur le modèle de l'économie sociale et solidaire,
- un laboratoire citoyen,
- d'espaces de formations, de réunions et de coworking



Le prix de revient global de l'opération communale s'élève à 9 250 578,88€ HT, dont 525 700€ HT de charge foncière (achat foncier, démolition, coût d'aménagement VRD, taxes, etc.)

Dans le cadre de l'opération EPFNA, le coût de revient estimé du foncier monte au 02/02/2023 à 366 419,50€ HT soit le prix d'acquisition (352 000€HT), auquel s'ajoutent les frais d'études engagés (9 919,50 €HT), et les frais d'actes prévus par notre notaire (4 500€HT) et auxquels s'ajouteront les frais de portage.

Au vu de son bilan financier, des subventions mobilisées et encore mobilisables (la commune a sollicité une subvention du département pour les acquisitions foncières, et le fonds friches), la commune sollicite auprès de l'EPFNA l'octroi d'une minoration foncière.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet ambitieux et d'envergure, accompagnant le développement du territoire de la commune, projet rationnel venant en lieu et place de trois équipements obsolètes et énergivores et visant le recyclage d'une friche, la commune sollicite l'octroi d'une minoration égale à 20 % du prix d'acquisition du foncier par l'EPFNA.

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.

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 **70 400,00€** est soumise au vote du Conseil d'administration du 23/11/2023.

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 **352 000,00 €** au 20/10/2023.

PLAN DE FINACEMENT TOTAL DU PROJET				
Designation	Quote part médiathèque	Quote part Maison Associative et Citoyenne	Quote part Centre social culturel	Total
DEPENSES				
Acquisition foncière et immobilières				
Acquisition foncière et immobilières frais d'acte en TTC	333856,48	120372,92	71470,6	525700
Etudes préalables, Etudes MOE/AMO				
Etudes préalables,raccordements et AMO (CT,SSI,SPS,OPC...) primes concours	305396,42			
Honoraires maîtrise d'oeuvre (missions base et complémentaires	567945,97	410325,71	243628,08	
Autres				
Variation, actualisation et révision des prix	223121,63			
Assurances et divers	41581,76			
Travaux				
GO/Clos ouvert	1402092,42	505528,5	300154,08	
Second oeuvre	1380896,95	497886,41	295616,64	
Electricité	439297,84	158390,11	94043,04	
Appareil élévateur (ascenseur, monte-charge,...)	38104,22	13738,59	8157,19	
Chauffage/ventilation/plomberie	621403,63	224048,88	133027,49	
VRD/Extérieur	63189,5	22783,16	13527,34	
Equipements spéciaux - scénographique	111772,38	40299,86	23927,76	
TOTAL BATIMENT	5194802,72	1873001,22	1112081,62	
Mobilier et signalétique				
Mobilier et signalétique	391225,71	119143,42	46990,86	
Informatiques, équipements vidéoprojection, sonorisation etc	198988,71	71743,95	42598,67	
TOTAL MOBILIER ET PETIT EQUIPEMENT	790214,42	190889,37	89589,53	
TOTAL HT	5985017,14	2063890,59	1201671,15	9250578,88
TOTAL TTC	7182020,568	2476668,71	1442005,38	11100694,66
DONT TVA	1197003,428	412778,12	240334,23	1850115,78
TOTAL TTC AVEC FRAIS ACQUISITION FONCIERE	7515877,048	2597041,63	1513475,98	11626394,66
RECETTES				
Conseil Régional	613129,83	60000		
DGD	1 708 170,90			
Département	759747,17	100000		
CAF			160000	
Total recettes HT	3081047,9	160000	160000	3401047,9
Total recettes TTC				4081237,48
FCTVA (16,404%)	1232904,47	426018,71	248270,6	1907193,78
Cession Foncière (JVA 700000€/le Roseau 400000€	698577,38	251874,1	149548,52	1100000
Total Cessions + FCTVA				3007193,78
Total recettes TTC				7088451,26
Coût investissement net pour la ville				4537943,40

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 28 novembre 2023 a validé le principe de l'attribution d'une minoration de 70 400 €, correspondant à 20% du prix d'acquisition du foncier. **Cette minoration correspond à 13% des dépenses d'acquisition nécessaires à la réalisation du projet envisagé**, ces dernières étant chiffrées dans leur totalité à 525 700€.

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 réaliser l'opération, pour le développement d'un projet de tiers lieu dans le cadre du réaménagement de l'espace culturel Lucien Mounaix.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec la commune de Biganos afin de réaliser l'opération sur la base du stock porté par l'EPFNA au moment de la cession prévue au plus tard en mars 2024 (montant acquisition, études réalisées et frais de portage).

La commune de Biganos 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'un acte authentique de cession: Mars 2024
- Début des travaux de démolition : Avril 2024

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux.

La commune de Biganos
représentée par son maire,

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

Bruno LAFON

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 2023/XXX en date du XX/XX/2023

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 33-23-024

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

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 061

Attribution minoration et approbation de l'Convention d'études n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois (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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'Convention d'études n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois (47), et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150000 pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 susvisée, en accord avec les collectivités signataires.
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 80 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle , de l'opération , pour étudier les possibilités (technique et financière) pour reconvertir cette friche hospitalière en petite cité de la formation;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration foncières sur fonds propres

➤ 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 PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2023

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

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

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

➤ **Nouvelles demandes de minorations foncières**

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

- 1) Minoration et avenant n° 1 à la convention de réalisation n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA
- 2) Minoration et convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA
- 3) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-19-086 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de Communes du Périgord Limousin et l'EPFNA
- 4) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalaure, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
- 5) Minoration et avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-23-024 « 49 Avenue de la Libération » entre la commune de Biganos et l'EPFNA
- 6) Minoration et convention d'études n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois et l'EPFNA
- 7) Minoration et avenant n°2 a la convention opérationnelle n°CP 47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune du Mas-D'agenais, Val de Garonne Agglomération, et l'EPFNA

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

En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2023 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres et des minorations SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minorations.

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Barbezieux-Saint-Hilaire (16) Convention 16-22-088	1622088001 Ilot Marcel Jambon	Création d'un espace public et de logements	200 000 €	200 000 €	452 381,18 €	200 000 €

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Chadenac (17) Convention 17-23-131	1723131001 Nouvelle convention suite à la convention échue 17-16-040	Opération de 6 logements aidés en retraitement d'une friche agricole en coeur de bourg avec le bailleur CCMH (ex Habitat 86)	185 000 €	185 000 €	17 500 €	185 000 €
Saint-Pierre-de-Cole (24) Convention 24-19-086	2419086001 Le Bourg	Opération de réalisation de 6 LLS en centre-bourg. Bailleur Périgord Habitat	30 000 €	30 000 €	29 376 €	30 000 €
Les-Eglisottes-et-Chalaure (33) Convention 33-21-077	3321077001 72 avenue Victor Hugo	Opération de 10 logements locatifs sociaux dont 30% à destination d'un public sénior. Domofrance	25 600 €	25 600 €	32 000 €	25 600 €
Biganos (33) Convention 33-23-024	3323024001 49 avenue de la Libération	Réaménagement de l'espace culturel Lucien Mouneix	70 400 €	70 400 €	296 019,50 € <i>estimé</i>	70 400 €
Villeneuve-sur-Lot (47) Convention 47-23-088	4723088001 Hôpital Saint Cyr	Reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr (Etude)	80 000 €	80 000 €	70 000 € <i>estimé</i>	80 000 €
Le Mas-d'Agenais (47) Convention 47-18-075	4718075001 72 Place du Maréchal Leclerc	Programme d'habitat seniors partagé de 8 logements LLS. Bailleur Habitat des possibles	160 000 €	160 000 €	200 000 €	160 000 €
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 23/11/2023			751 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2023			1 378 000 €			

Conseil d'administration du 23 novembre 2023
Minoration foncière
Projet de reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr
Commune du Villeneuve-sur-Lot (47)

Convention

Convention opérationnelle n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre le Grand Villenuevois et l'EPFNA.

Foncier – périmètre d'étude

Le secteur d'intervention est identifié comme « ancien hôpital Saint-Cyr » et défini par les éléments suivants :

Commune	Parcelles	Adresse	Surface	Zonage
Villeneuve-sur-Lot	EV 597	RUE VICTOR DELBERGE	18 ca	UE
Villeneuve-sur-Lot	EV 687	38 RUE VICTOR DELBERGE	15 a 16 ca	UE
Villeneuve-sur-Lot	EV 778	25 RUE DU PORT DE GAJAC	7 a 73 ca	UAb
Villeneuve-sur-Lot	EV 779	SAINT CYR	11 a 08 ca	Uab
Villeneuve-sur-Lot	EV 788	41 RUE PASTEUR	2 ha 75 a 62 ca	UE
Villeneuve-sur-Lot	EV 789	SAINT CYR	1 a 50 ca	Uab
Villeneuve-sur-Lot	EV 790	SAINT CYR	1 a 78 ca	UE
Villeneuve-sur-Lot	EV 791	31 RUE DU PORT DE GAJAC	58 a 99 ca	UE
Villeneuve-sur-Lot	EV 792	31 RUE DU PORT DE GAJAC	19 a 08 ca	UE
TOTAL :			3ha 91a 12ca	

Particularités de la parcelle : AC1, AC4, PM1



Le contexte et l'origine de l'opération

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

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

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

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



Enjeux

Les enjeux généraux :

- Un élément fort de l'identité du territoire : des générations de Villeneuvois y ont accompagné leurs proches et qui y restent profondément attachés
- Une emprise de 5 hectares en cœur de ville
- Depuis le déménagement de l'activité du Pôle de Santé du Villeneuvois en périphérie : un site patrimonial sans destination.

- Un ensemble foncier stratégique dans le contexte de la démarche de revitalisation engagée par la commune (programme ACV, mise en place d'une OPAH-RU et d'une ORT) et dans le contexte des enjeux de sobriété foncière
- Nécessité de refaire du site de l'ancien hôpital un lieu d'activité, au service des habitants du Villeneuvois.

C'est en cohérence avec le programme ACV et le site devient une fiche action depuis sept 2022
Il est situé en périmètre ORT et QPV

Le projet

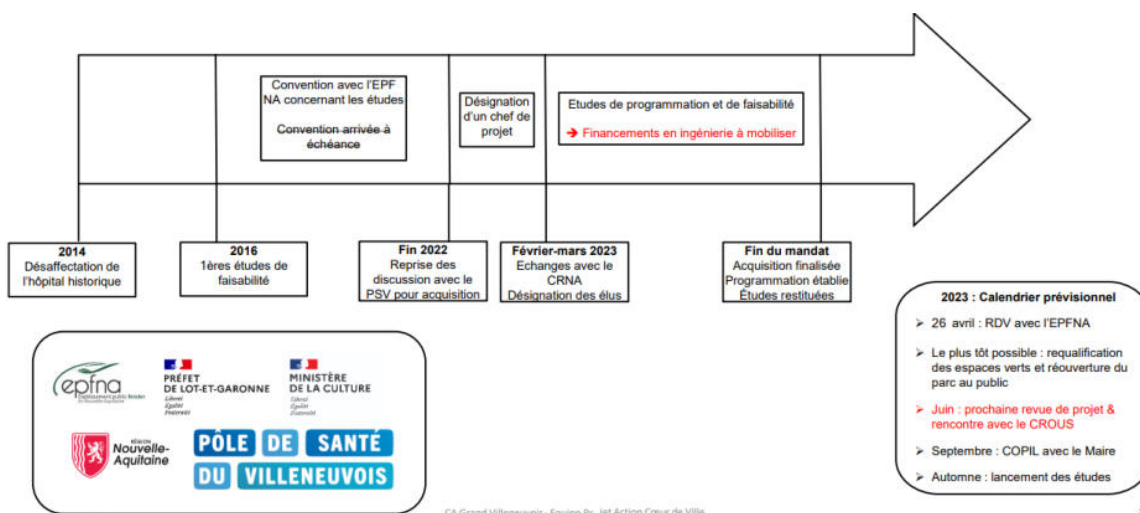
Recréer un lieu autour de la formation, la jeunesse et de la culture, tout en valorisant ce site magnifique qui tient au cœur des villeneuvois, et en préservant le parc. Il est très rare d'avoir une si grande emprise en centre-ville. Les élus souhaitent intervenir et stopper le morcellement de ce site.

Le Projet s'oriente vers un micro-campus connecté :

- L'école d'infirmière est déjà présente sur le site sera préservé ;
- Compléter l'offre de formation sur le site (centre de formation privé) ;
- Une résidence étudiante (logements étudiants) ;
- Une médiathèque communautaire ;
- Un restaurant « universitaire », voir inter-administratif ;
- Un amphithéâtre, pour recevoir de grand assemblé ;

Dans un premier temps, l'objectif principal est la définition d'un scénario de projet et d'un budget prévisionnel global avec des coûts affinés.

Calendrier prévisionnel :



Budget des études et diagnostics :

- I. Objectif : Avoir une connaissance précise du site**
 - Etude historique et documentaire : Budget : 3 500€
 - Audit amiante : Budget : 3 600€
 - Etude environnementale (pré diag écologique) : Budget pour un site <10ha : 4 500€

- Etude de pollution : Budget : entre 30 000 et 40 000€
- Audit structure (si nécessaire) : Budget 15 à 20 000€
- Chiffrage travaux démolition / dépollution : Budget : environ 4 000€

=> **Cout total : 80 000€ environ**

II. Objectif : Connaître le site et faire émerger les besoins pour définir une programmation adaptée

PHASE 1

1) Evaluer le potentiel de reconversion en fonction :

- De l'analyse des bâtiments et structure (démolition et/ou reconversion)
- Du lien avec le centre-ville et l'insertion proche et lointain du site (dont contraintes liées aux problématiques de desserte du site et de la commune en fonction des voiries et réseaux)

2) Affiner la programmation :

- Entretiens avec les parties prenantes pour compiler les besoins et les attentes
- Propositions de programmation complémentaire avec la création d'un micro-campus étudiant ;

Budget et calendrier : 25 000€

PHASE 2 : proposer 2 scénarios différenciés et justifiés, ainsi que les bilans financiers associés permettant à la collectivité de faire un choix raisonné

Budget et calendrier : 20 000€

Phase 3 : approfondir le scenario retenu

Budget et calendrier : 20 000€

Budget des études et diagnostics estimé à **150 000 €**.

Prise en charge des études :

Au regard du caractère exemplaire du projet qui participe à la reconversion de cette friche emblématique du territoire en proposant une nouvelle offre de service, de formation, pour la jeunesse, et la culture, il est proposé d'attribuer une minoration foncière.

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune et de l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA. C'est pourquoi ces études font l'objet d'une prise en charge financière partielle par l'Etablissement.

Les règles de fonctionnement de la minoration foncière validées par le Conseil d'Administration 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 environ 120 000 € sur ce dossier.

Compte tenu des différents éléments présentés en amont, il est donc proposé que l'EPFNA participe à la prise en charge d'une partie des études réalisées à **hauteur de 80.000 € maximum**.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration et approbation de la convention d'études n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois, et l'EPFNA

Objet : Reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr

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

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

Cette nouvelle convention permet de clôturer et remplacer la convention : n°47-18-124

Cette nouvelle attribution de MINORATION annule et remplace la délibération n°CA-2022-041 précédemment attribuer pour ce même site.

Projet : La CAGV souhaite reconvertir cette friche et engager une réflexion pour l'opportunité de créer une citée de la formation (centre de formation, pour venir compléter les formations infirmiers, bibliothèque/médiathèque, petit point de restauration, logements pour les élèves en formations...etc.). Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la CAGV, les partenaires et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention mêlant étude de reconversion et étude technique sur bâtiment (audit amiante, structure, ...etc.).

Durée : 31/12/2026

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : communauté d'agglomération

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
15 794 989 €	6 871 536 €	46 430 587 €

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE VEILLE N°47-23-088

EN FAVEUR DE LA RECONVERSION DE LA FRICHE DE L'HOPITAL SAINT CYR

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND VILLENEUVOIS (47),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 24 Rue du Vieux Pont, 47440 Casseneuil – représentée par **Monsieur Guillaume LEPERS**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée « **CAGV, Collectivité ou la personne publique garante** » ;

D'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°CA-2023- du 23/11/2023.

PRÉAMBULE

La communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois

Villeneuve-sur-Lot est localisée au nord-est du département de Lot et Garonne. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV) depuis sa création le 1^{er} janvier 2012.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par deux axes routiers structurant du sud-ouest de la France, la RN 21 (Limoges-Tarbes) et la D 911 (Marmande-Cahors).

Elle est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Action Cœur de Ville.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	21 742	47 571	331 271
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,3%	-0,3%	-0,1%
Taux de vacance du parc de logements	14,8%		11,7%
Nombre d'entreprises	1 719		21 104
Nombre de commerces, hébergements, restauration	450 commerces		6 367
Taux de chômage annuel moyen	20,3%		14,0%

La communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois a été créée par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2011, ainsi que les extensions successives, regroupant aujourd'hui 19 communes, et 47719 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	PLUi approuvé le 20 décembre 2018	
PLH	PLUi tenant lieu de PLUi h	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la CA du Grand Villeneuvois et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par **la CAGV** et l'EPFNA ;
- Les engagements et obligations que prennent **la CAGV** et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- Les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de **la CAGV**, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	Le développement des activités et des services
---	--

La présente convention s'inscrit dans l'axe « reconversion de friche ».

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRES DE VEILLE et D'ETUDE

2.1. Définition du secteur d'intervention et des objectifs

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

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

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

la CAGV souhaite mener une politique foncière volontariste de reconversion de friche, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une citée de la formation. Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, **la CAGV**, les partenaires et l'EPFNA ont donc convenu des

modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

2.2 Définition du secteur de veille

Le secteur d'intervention est identifié comme « **ancien hôpital Saint-Cyr** » et défini par les éléments suivants :

Commune	Parcelles	Adresse	Surface	Zonage
Villeneuve-sur-Lot	EV 597	RUE VICTOR DELBERGE	18 ca	UE
Villeneuve-sur-Lot	EV 687	38 RUE VICTOR DELBERGE	15 a 16 ca	UE
Villeneuve-sur-Lot	EV 779	SAINT CYR	11 a 08 ca	Uab
Villeneuve-sur-Lot	EV 788	41 RUE PASTEUR	2 ha 75 a 62 ca	UE
Villeneuve-sur-Lot	EV 789	SAINT CYR	1 a 50 ca	Uab
Villeneuve-sur-Lot	EV 790	SAINT CYR	1 a 78 ca	UE
Villeneuve-sur-Lot	EV 791	31 RUE DU PORT DE GAJAC	58 a 99 ca	UE
Villeneuve-sur-Lot	EV 792	31 RUE DU PORT DE GAJAC	19 a 08 ca	UE
TOTAL :			3ha 83a 39ca	

Type de bien : Friche hospitalière

Zonage PLU : UE et UAb

Particularités de la parcelle : AC1, AC4, PM1



2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active, en appui de la réflexion engagée par la Commune et l'Intercommunalité pour la définition de son projet.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec l'Intercommunalité ;
- pourra acquérir après avoir exercé le droit de préemption à la demande de l'Intercommunalité, le ou les biens identifiés durant la phase d'études mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité. En fonction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) notifiées à la Collectivité, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

L'objectif de cette convention est de mener une étude de reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr situé à Villeneuve-sur-Lot. L'analyse du potentiel de reconversion de la friche hospitalière permettra dans un premier temps :

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

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

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

Cette opération n'étant pas à maturité, et afin de définir le projet et ses grandes composantes (la stratégie, la composition urbaine, le programme, la faisabilité économique et les modalités opérationnelles incluant le calendrier), les parties pourront engager les études suivantes :

Stratégie d'intervention foncière	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)

X	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Gisement foncier		Etude de faisabilité
	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Etude de programmation urbaine		Etude de programmation commerciale
	Constitution dossiers DUP et enquête parcellaire		Autre

3.2 Modalités de réalisation des études

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

Ainsi, l'EPFNA sera en étroite concertation avec la CAGV en s'assurant d'une communication régulière pour l'informer et assurer un suivi et devra organiser des points d'étapes régulier (COFIL et COTECH), afin de pouvoir suivre l'avancée des différentes phases des études avec la CAGV et les partenaires qui pourrait être nécessaire.

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

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

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

3.3 Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de **la CAGV** mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA. C'est pourquoi cette étude/ces études est/sont partiellement prise(s) en charge financièrement par l'Etablissement.

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

Si la présente convention devait se poursuivre à travers une convention de réalisation, le montant des études et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité, ...) seront transférés dans cette future convention, si toutefois celle-ci est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention d'études.

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

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

3.4 MINORATION FONCIERE

Afin de faciliter la mise en œuvre de ce projet stratégique pour **la CAGV**, le Conseil d'Administration de l'EPFNA approuve le projet de convention ainsi que l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres de

l'EPFNA d'un montant plafond de **80 000 €** pour la réalisation d'études. La minoration est plafonnée à **80 % du montant des études et diagnostics réalisés**. Ce qui porte la participation financière de **la CAGV** à 20 % minimum.

Le Grand-Villeneuvois s'engage à prendre à sa charge le « reste à charge collectivité » calculé en déduction du montant de minoration attribué.

Cette nouvelle attribution de MINORATION **annule et remplace la délibération n°CA-2022-041** précédemment attribuer pour ce même site.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

1.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de :

150 000 € CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS

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

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

1.2. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition qu'après délibération préalable de la personne publique garante, sauf dans le cas d'une décision de préemption prise en application d'une délégation du droit de préemption au cas par cas par la collectivité.

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

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

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

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

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

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

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention. En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA ;
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L 2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au : **31/12/2026**

L'EPFNA ne pourra pas commanditer une étude au-delà de la date d'échéance de la présente convention.

Le passage d'un périmètre d'études à un périmètre de veille ou de réalisation, par la signature d'une nouvelle convention, conduira à définir une nouvelle durée en fonction du calendrier prévisionnel de la ou des opérations.

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs

acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la personne publique garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée dans le cadre de la présente convention, la personne publique garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement par la personne publique garante des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...) après cette date.

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant à minima président de la CAGV, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Président de la CAGV. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

7. SUITE DE LA CONVENTION

Au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant l'échéance de la convention, les signataires se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas, et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de projet pour chacun des projets validés par la CAGV, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

Pour l'ensemble des cas, en fonction de l'équilibre de l'opération, des risques financiers et des priorités d'intervention de l'EPFNA, ce dernier se réserve le droit de ne pas engager de phase opérationnelle.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

- L'exécution de la convention s'avère irréalisable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

la CAGV disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération
du Grand Villeneuvois
représentée par son président,

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

Guillaume LEPERS

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

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

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 062

Attribution minoration et approbation de l'avenant n°2 a la convention opérationnelle n°CP 47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune du Mas-D'agenais, Val de Garonne Agglomération, 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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 a la convention opérationnelle n°CP 47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune du Mas-D'agenais, Val de Garonne Agglomération, et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 susvisée, en accord avec les collectivités signataires ;
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 160 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°CP 47-18-075, de l'opération 4718075001, pour un programme d'habitat seniors partagé de 8 logements et espaces partagés, sur ce bien nécessitant une restauration de grande ampleur ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration foncières sur fonds propres

➤ 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 PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

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

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

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

➤ Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2023

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

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

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

➤ **Nouvelles demandes de minorations foncières**

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

- 1) Minoration et avenant n° 1 à la convention de réalisation n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA
- 2) Minoration et convention de réalisation n°17-23-131 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA
- 3) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle d'action foncière n°24-19-086 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Pierre-de-Cole, la Communauté de Communes du Périgord Limousin et l'EPFNA
- 4) Minoration et avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle n°33-21-077 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune des Eglisottes-et-Chalaure, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
- 5) Minoration et avenant n°1 à la convention de réalisation n°33-23-024 « 49 Avenue de la Libération » entre la commune de Biganos et l'EPFNA
- 6) Minoration et convention d'études n°47-23-088 en faveur de la reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr entre la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois et l'EPFNA
- 7) Minoration et avenant n°2 a la convention opérationnelle n°CP 47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune du Mas-D'agenais, Val de Garonne Agglomération, et l'EPFNA

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

En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2023 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres et des minorations SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minorations.

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Barbezieux-Saint-Hilaire (16) Convention 16-22-088	1622088001 Ilot Marcel Jambon	Création d'un espace public et de logements	200 000 €	200 000 €	452 381,18 €	200 000 €

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Chadenac (17) Convention 17-23-131	1723131001 Nouvelle convention suite à la convention échue 17-16-040	Opération de 6 logements aidés en retraitement d'une friche agricole en coeur de bourg avec le bailleur CCMH (ex Habitat 86)	185 000 €	185 000 €	17 500 €	185 000 €
Saint-Pierre-de-Cole (24) Convention 24-19-086	2419086001 Le Bourg	Opération de réalisation de 6 LLS en centre-bourg. Bailleur Périgord Habitat	30 000 €	30 000 €	29 376 €	30 000 €
Les-Eglisottes-et-Chalaure (33) Convention 33-21-077	3321077001 72 avenue Victor Hugo	Opération de 10 logements locatifs sociaux dont 30% à destination d'un public sénior. Domofrance	25 600 €	25 600 €	32 000 €	25 600 €
Biganos (33) Convention 33-23-024	3323024001 49 avenue de la Libération	Réaménagement de l'espace culturel Lucien Mouneix	70 400 €	70 400 €	296 019,50 € <i>estimé</i>	70 400 €
Villeneuve-sur-Lot (47) Convention 47-23-088	4723088001 Hôpital Saint Cyr	Reconversion de la friche de l'hôpital Saint-Cyr (Etude)	80 000 €	80 000 €	70 000 € <i>estimé</i>	80 000 €
Le Mas-d'Agenais (47) Convention 47-18-075	4718075001 72 Place du Maréchal Leclerc	Programme d'habitat seniors partagé de 8 logements LLS. Bailleur Habitat des possibles	160 000 €	160 000 €	200 000 €	160 000 €
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 23/11/2023			751 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2023			1 378 000 €			

Minoration foncière

Projet de réhabilitation : de 8 logements en habitat partagé et espaces partagés
Commune du Mas-d'Agenais (47)

Convention

Convention opérationnelle n°47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune du Mas-d'Agenais, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, signée le 23 aout 2018.

Foncier

Foncier acquis par l'EPFNA

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	173	PL DU MARECHAL LECLERC	00 ha 09 a 00 ca
AB	181	LE BOURG	00 ha 00 a 46 ca
AB	182	RUE CLAVERIE	00 ha 03 a 31 ca

Total surface : 00 ha 12 a 77 ca

Coût d'acquisition foncière (HT) : 175 000 €



L'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier le **10 septembre 2019**.

Le contexte et l'origine de l'opération

Cette action s'inscrit dans un travail pluriannuel sur la revitalisation de centre bourg, la volonté de rénover le patrimoine ancien et la transformation d'une friche en espace ressources associatif pour toutes les générations.

+

Un besoin criant sur l'habitat senior :

293 personnes de + 60-74 ans et 204 personnes de + 75 ans

Des retraités aux ressources financières très limitées

Très peu d'offres d'habitat senior

Besoins locaux

Proportion de personnes âgées au Mas d'Agenais

• 496 personnes + de 60 ans.

• 41% des 80 ans et plus vivent seules

- 8,3% d'allocataires APA à l'échelle départementale (supérieur à l'échelle régionale et nationale) ;

Situation financières modestes ou très modestes (stat. Val de Garonne Agglomération)

- **27.4 % des personnes vivant sous le seuil de pauvreté sont âgées de 60 ans et plus.**
- **Le taux de pauvreté est 40 % supplémentaire pour les référents fiscaux âgés de 60 à 74 ans et 35 % pour les 75 ans et plus** qu'à l'échelle régionale
- 18 % de plus qu'au niveau régional des + de 60 ans perçoivent l'allocation minimum vieillesse et/ou un complément de retraite.

Part des retraités ressortissants (MSA) **allocataires du minimum vieillesse 20 % supplémentaire qu'au niveau régional.**

L'opportunité foncière

Le foncier actuel fait 1277 m²

- L'emprise des **bâti patrimoniaux** existants et à **réhabiliter** est d'environ 450 m² ;
- **Une ancienne salle de 330 m² de bâti dégradés vont être démolis et revégétalisés**
- **Jardins d'agrément à réaménager près de 500 m²**

Les qualités :

- Situé en plein cœur de bourg, à proximité des commerces et infrastructures publiques
- un bâti «patrimonial»
- des espaces extérieurs avec une cour arborée et un petit jardin protégé

Les contraintes :

- rénovation lourde (remaniement structure, réfection des réseaux, reprise à l'identique des façades)
- remise en état des extérieurs (clôture, sol et végétation)

LES BÂTIMENTS SUR LE SITE



LE PRESBYTERE VU DEPUIS LE
CŒUR DE LA PARCELLE

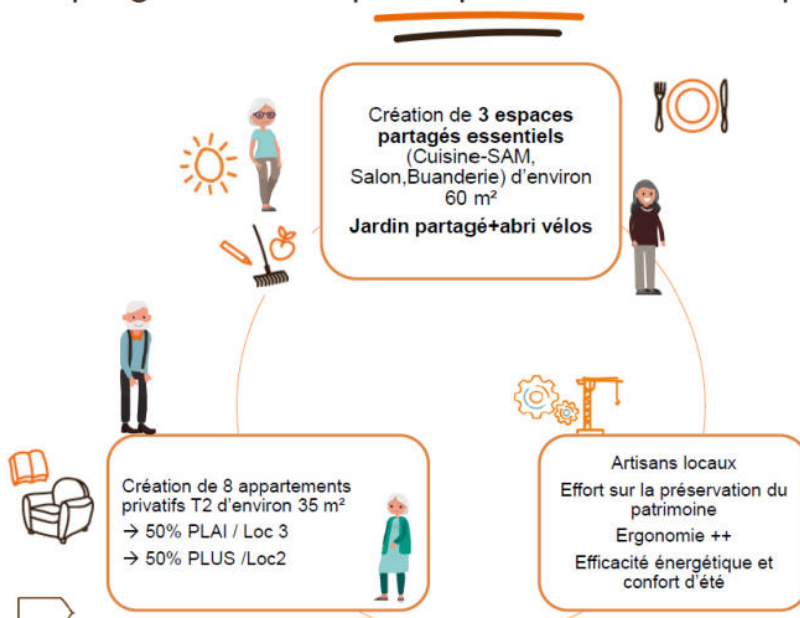


LE PRESBYTERE VU DEPUIS LA RUE GRAND RUE

Caractéristiques du projet

- Création d'un habitat partagé/inclusif innovant
- Une salle associative complètera la réinvention de la friche :
 - Accueil de toutes les associations du territoire sur une salle conviviale de 60 m² environ (Salle principale, WC PMR, espace convivialité)
 - Accès indépendant par la rue Labarthe
 - Accès facilité pour les habitants de la maison partagée, effet stimulant

La programmation participative de l'habitat partagé





Portage communal pour + d'efficacité financière et partenariale =

- Foncier **acquis par l'EPF**, rachat commune prévu début 2024
- **La commune portera la Maîtrise d'Ouvrage**
- **Habitats des possibles en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** assurera la conduite d'opération pour le compte de la commune, appuiera la levée de fonds

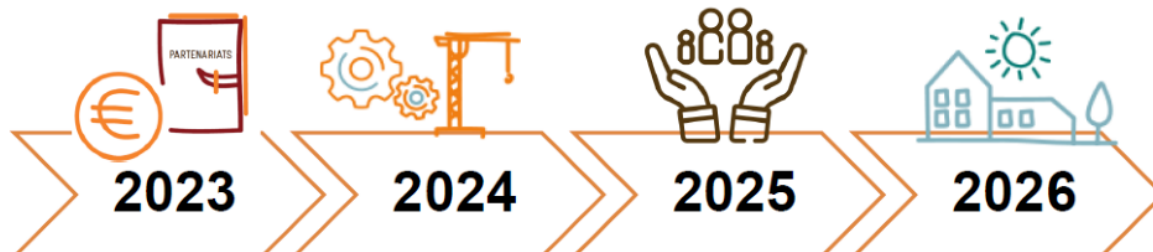


Territoires des possibles comme futur gestionnaire portera une partie du risque financier =

- La commune contractera le prêt résiduel
- **Territoires des possibles s'engagera sur un montant de loyer contribuant significativement au remboursement d'emprunt et assumera le risque de vacance locative**

Calendrier prévisionnel :

Un calendrier tenable



- Comité de financeurs
- Choix de l'architecte

- Rachat foncier à l'EPF
- Ateliers sur les plans et dépôt du PC
- Dépôts demandes de financement
- Choix entreprises

- Travaux

- Ouverture de l'habitat partagé

Bilan prévisionnel du projet :

Primo budget

Prise en compte de forts aléas liés à la dimension patrimoniale

Intégration des coûts de l'ingénierie



Acquisition foncière			
Acquisition foncière (A)			40 000
Surfaces en m²			
Surface des espaces privatifs			278
Surface des espaces partagés			103
Surface de la salle associative			60
Surface totale			381
Travaux			
Coûts	en €	Tx TVA moyen	
Prix m² HT	2 200	10,0%	
Prix m² salle associative HT	2 300	20,0%	
Aléas 10%	83 820	10,0%	
Total marché de base HT (B)			1 060 020 €
Honoraires Maîtrise d'œuvre en %	12,0%	10,0%	
Honoraires Maîtrise d'œuvre en €	127 202		
Sondages et études(sol,...)	20 000	20,0%	
Assurance DO	15 434	20,0%	
Bureau de contrôle	10 000	20,0%	
Géomètre	1 000	20,0%	
SPS	5 000	20,0%	
raccordements concessionnaires	10 000	20,0%	
PFAC / taxes d'aménagement / RAP	5 000	20,0%	
Tirage plans, divers publicité, juridique,DPE	10 000	20,0%	
Etudes d'opportunité et de faisabilité	14 150	0,0%	
Assistance à Maîtrise d'ouvrage Lancement et chantier	50 000	20,0%	
Assistance à Maîtrise d'Usage Lancement et chantier	5 000	0,0%	
Ingénierie sociale Projet de vie sociale et partagée	25 000	0,0%	
Total coûts annexes HT (C)			297 786
Budget total des travaux HT (B+C=D)			1 357 806 €
Budget total des travaux TTC (D+E= F)			1 515 615 €
Budget total TTC dont acquisition foncier (A+F)			1 555 615 €

Soit un projet estimé à **1 555 615 €**.

Il est inscrit une acquisition à 40 000 € mais l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de **192 404,31 € HT** au 18/10/2023, ce qui porterait le bilan à : **1 748 019,31 €**

Les aides attendus :

Fonds propres commune de Mas d'Agenais			11%
Participation Commune à l'ingénierie	14 150		1%
Prêt 0% CARSAT 20 ans (espaces privatifs)	105 198		7%
Prêts Banque des Territoires 40 ans 4% (espaces partagés)	50 000		3%

Soutiens publics			60%
Etat (DSIL/DETR, fonds vert)	500 000		32%
CNSA (acquis)	100 000		6%
Banque des Territoires ingénierie habitat inclusif	50 000		3%
CR- Nouvelle Aquitaine (Règlement intervention)	90 000		6%
CD Lot et Garonne (Acquis)	110 000		7%
Feder et/ou Leader (à demander)	90 000		6%
Soutiens privés			29%
CARSAT Aquitaine			0%
MSA 47 (à demander)	20 000		1%
AGIRC ARRCO (à demander)	300 000		19%
Fondation Abbé Pierre (à demander)	96 267		6%
Petits Frères des Pauvres (en cours d'instruction)	30 000		2%

L'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de **192 404,31 € HT** au 18/10/2023, ce qui porterait le bilan prévisionnel à : **1 748 019,31 €**

Le coût de cette opération pour la commune serait de 169 348,00 € TTC, hors coût d'acquisition du foncier, à cela doit s'ajouter le stock financier porté par l'EPFNA. En comptant le stock financier porté par l'EPFNA, le déficit total de l'opération serait de : **361 752,31 € TTC pour la commune.**

Au regard du caractère exemplaire du projet qui participe à la redynamisation du centre-bourg par la création de cet habitat partagé/inclusif innovant et qui permet de favoriser le parcours résidentiel des seniors et favorise la vie de village par la création d'une salle associative, un service à la population, il est proposé d'attribuer une minoration foncière.

Les règles de fonctionnement de la minoration foncière validées par le Conseil d'Administration 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 **environ 160 000 € sur ce projet.**

Compte tenu des différents éléments présentés en amont, il est donc proposé que l'EPFNA participe à la prise en charge d'une partie du déficit d'opération sur le prix de cession du foncier au profit de la commune et **fixant le prix de cession à 40 000 € TTC maximum.**

Cette minoration sera exécutoire pour la cession du bien avant le 31 décembre 2024.

Raisons du déficit

Le foncier ciblé en plein cœur de bourg est très dégradé et nécessite une réhabilitation lourde. Cette opération est coûteuse du fait du programme de travaux qu'elle entraîne. Un diagnostic structure a alourdi les coûts d'opération.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Attribution de minoration et approbation de l'Avenant n°2 a la convention opérationnelle n°CP 47-18-075 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune du Mas-D'agenais (47), Val de Garonne Agglomération, et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un foncier vacant et très dégradé, situé en plein cœur du bourg, pour réaliser un programme d'habitat seniors partagé de 8 logements, ainsi que des espaces partagés

Contexte : Ce périmètre correspondait à l'ancien presbytère, ainsi que la salle Saint-Patrick, situés en plein cœur du bourg communal et donc à proximité de ses aménités (commerces et services publics). L'ensemble du foncier était propriété de l'évêché d'Agen. L'EPFNA est dès lors devenu propriétaire du foncier le 10 septembre 2019, moyennant 175 000 €.

Depuis une étude de faisabilité a été réalisée par l'EPFNA, pour le réaménagement de la Salle Saint Patrick et de l'ancien presbytère. Le projet envisageait une vocation mixte : habitat (à destination notamment des personnes âgées) par un bailleur social, mais aussi création d'une salle « multiculturelle ».

Suite à l'élection de la nouvelle municipalité, cette dernière a souhaiter travailler sur ce projet et a rencontré l'association « Habitat des possibles » qui accompagne les communes sur des projets d'habitat partagé et inclusif est une offre innovante de domicile partagé qui répond aux besoins de nombreux retraités, grâce à un équilibre entre autonomie, besoin de liberté et besoins de sociabilité et de sécurité. Ces habitats sont co-construits avec les habitants et les collectivités locales, tout en consultant et impliquant les acteurs locaux du soin et de la santé.

Projet : En partenariat avec l'association « Habitat des possibles », qui travaille activement pour mener un projet ambitieux : un programme d'habitat seniors partagé de 8 logements, ainsi que des espaces partagés, sur ce bien nécessitant une restauration de grande ampleur.

L'état de dégradation implique la réalisation de lourds travaux structurels, la minoration proposée servira à couvrir le déficit d'opération de 800 000€ (avant dépôt de fond vert friche ou DETR). L'opération globale est estimée à 1 481 000 €.

Durée : 10/09/2024


Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
492 569 € / 478 710 €	239 110 €	706 548 €



 Périmètre de réalisation (1260 m²)



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CP 47-18-075
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DU MAS-D'AGENAIS (47)

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune du Mas-d'Agenais, dont la Mairie est située Place d'Alsace, 47430 LE MAS D'AGENAIS, représentée par son Maire, **Monsieur Claude LAGARDE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son vice-président, **Monsieur Christian PEZZUTTI**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « VGA » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2023-.... en date du 23 novembre 2023

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

La commune du Mas d'Agenais, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA ont signé le 23 août 2018, pour une durée de 3 ans et un engagement financier maximal de 500 000 €, une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg (annexe n°2). Cette convention identifiait un périmètre de réalisation, où une intervention immédiate de l'EPF était demandée.

Ce périmètre correspondait à l'ancien presbytère, ainsi que la salle Saint-Patrick, situés en plein cœur du bourg communal et donc à proximité de ses aménités (commerces et services publics). L'ensemble du foncier était propriété de l'évêché d'Agen. L'EPFNA est dès lors devenu propriétaire du foncier le 10 septembre 2019, moyennant 175 000€.

Depuis une étude de faisabilité a été réalisée par l'EPF, pour le réaménagement de la Salle Saint Patrick et de l'ancien presbytère. Le projet aurait une vocation mixte : habitat (à destination notamment des personnes âgées) par un bailleur social, mais aussi création d'une salle « multiculturelle ».

Suite à l'élection de la nouvelle municipalité, cette dernière demande de pouvoir réétudier le projet, en lien avec le CAUE du Lot-et-Garonne impliqué depuis la genèse de la démarche communale sur cet ilot, mais sans en changer les fondamentaux.

Depuis, la commune, en partenariat avec l'association « Habitat des possibles », travaillent activement pour mener un projet ambitieux : un programme d'habitat seniors partagé de 8 logements, ainsi que des espaces partagés, sur ce bien nécessitant une restauration de grande ampleur.

Le présent avenant a donc vocation à intégrer l'attribution d'une minoration foncière.

Enfin, cet avenant permettra la mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'intervention 2023-2027 de l'EPFNA, ainsi que le règlement d'intervention à jour.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE

Cet article vient modifier s'ajouter à la convention opérationnelle

Pour votre parfaite information, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité **du Mas d'Agenais** un stock financier de **192 404,31 € HT au 18/10/2023**, correspondant à la différence entre les dépenses et les recettes réalisées par l'EPFNA sur la convention.

Par délibération n° CA-2023-0xx en date du 23 novembre 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant plafond de :

160 000 € pour l'opération de restauration immobilière portant sur l'ancien presbytère, ainsi que la salle Saint-Patrick, situés place du Maréchal Leclerc et rue Claverie, sur les parcelles cadastrées section AB n°173, 181 et 182 au Mas d'Agenais.

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet dans les plannings prévisionnels suivant :

le rachat du foncier par la Commune du Mas d'Agenais sera réalisé au plus tard le **31 décembre 2024, au prix d'environ de : 40 000 € TTC**, pour un démarrage des travaux fin 2024 ou début 2025.

Le calcul du prix cession sera mise à jour avant d'engager les démarches de cession avec les notaires.

La minoration est activée et vient en déduction du stock cédé.

Sur cette opération, la minoration foncière permet ainsi à la collectivité garante du portage de disposer d'un reste à charge prévisionnel, après cession, proche de 0 € (solde débiteur du compte de résultat EPFNA soustrait de la minoration foncière, calculé au 18/10/2023), si toutes les conditions associées à l'attribution de cette minoration sont respectées. Toutefois, l'apurement des comptes portant sur les dernières dépenses de l'EPF concernant la convention, notamment les taxes foncières, frais d'assurance non encore facturés dû au moment de la signature effective de l'acte sur les biens fera l'objet d'une facture TTC.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si les projets venaient à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit de la commune **du Mas d'Agenais**, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général des opérations.

En cas de non-réalisation des projets pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

ARTICLE 3 – Modification du règlement d'intervention

Cet article vise à annuler et remplacer le règlement d'intervention annexé à la convention opérationnelle n° CP 47-18-075.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n° CP 47-18-075 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La commune du Mas d'Agenais
représentée par son Maire,

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

Claude LAGARDE

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération
représentée par son vice-président,

Christian PEZZUTTI

Avis préalable du Contrôleur Général Economique et Financier, n° 2023/..... en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention en vigueur

Annexe n°2 : convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg n°47-18-075
signée le 23 août 2018

Annexe n°3 : avenant n°1 à convention opérationnelle n°47-18-075

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

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 063

Annulations de minorations sur fonds propres

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE Annulation de la minoration foncière d'un montant de 96 000 €, attribuée par la délibération CA-2022-017 du 04 mars 2022 relative à la convention 16-14-025, opération 002, sur la commune de Gond Pontouvre
- VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 155 000 € attribuée par les délibérations n°CA-2017-09 du 28 février 2017 et CA-2018-132 du 25 septembre 2018 dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-16-040 sur la commune de Chadenac.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Annulation de minorations foncières

1. La minoration foncière

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

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

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

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

2. Annulation de deux minorations sur fonds propres

❖ GOND-PONTOUVRE (16)

- Annulation de la minoration foncière d'un montant de 96 000 €, attribuée par la délibération CA-2022-017 du 04 mars 2022 relative à la convention 16-14-025, opération 002
- Depuis la décision du conseil d'administration du 24 novembre 2022 sur l'utilisation du fonds SRU, la commune de Gond Pontouvre est éligible à ce type de minoration.
- Il est proposé d'annuler la minoration sur fonds propres, pour basculer sur une attribution de minoration SRU présentée au conseil d'administration du 23 novembre 2023.

❖ CHADENAC (17)

- Annulation de la minoration foncière d'un montant de 155 000 € attribuée par les délibérations n°CA-2017-09 du 28 février 2017 et CA-2018-132 du 25 septembre 2018 dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-16-040 conclue entre la commune de Chadenac et l'EPFNA
- Il est proposé d'annuler les minorations sur fonds propres mentionnées, pour basculer la nouvelle attribution de minoration sur la nouvelle convention n°17-23-131 présentée au conseil d'administration du 23 novembre 2023.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 064

Marché public MA2021-00016 - accord-cadre à bons de commande relatif aux services d'huissier de justice
montant des pénalités

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu le rapport du Directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- PREND ACTE et VALIDE le montant des pénalités applicables à la SCP SIXDENIER PAREYRE dans le cadre du marché public n°2021-00016 ayant pour objet les services d'huissier de justice, à 241 €.


Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Montant des pénalités – marché public MA2021-00016 - accord-cadre à bons de commande relatif aux services d'huissier de justice

Le marché public n°2021-00016 a été conclu entre l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et le commissaire de justice SCP SIXDENIER PAREYRE, situé 2 rue Boncenne à Poitiers, SIRET n° 324 972 827 00020, le 23 août 2021 pour les services d'huissiers suivants : procès-verbaux de constat d'affichage des décisions de préemptions de l'EPFNA réalisés sur l'entrée du siège de l'EPFNA (107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86000 POITIERS).

Plus précisément, les missions attendues sont les suivantes : l'huissier doit réaliser :

- Un premier passage : le jour de la notification du bon de commande ou lendemain matin si la notification est intervenue après 16h
- Un second passage : 2 mois après le premier passage
- La remise du constat en formats papier et électronique 7 jours calendaires après le second passage

Le marché prend la forme d'un accord-cadre à bons de commande d'un maximum de 80 constats d'affichages, soit 3 014,00 euros HT sur la durée totale du marché. La durée de l'accord-cadre est la suivante : 12 mois à compter de la notification, c'est-à-dire à compter du 23 août 2021, reconductible de façon expresse une fois 1 an.

Par une décision du 16 janvier 2023, l'accord-cadre a été résilié pour faute du titulaire après que la mise en demeure de transmettre les versions papiers des constats d'affichages réalisés n'ait pas été respectée. Les constats d'affichages dans leur version papier n'ayant été transmis qu'à date du 19 avril 2023, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a procédé au calcul des pénalités de retard.

L'accord-cadre prévoit les pénalités de retard suivantes :

- 20 € par jour calendaire de retard à compter du jour où le prestataire doit remettre le constat
- 20 € par jour calendaire de retard dans les passages

Dans un même temps, l'accord-cadre prévoit, par dérogation à l'article 14.3 du CCAG relatif aux prestations intellectuelles, que ces pénalités s'appliquent quel qu'en soit le montant et qu'elles ne sont pas plafonnées.

Résulte du calcul réalisé un nombre cumulé de jours de retard de 7 201 jours.

Le montant cumulé des pénalités de retard, par application des clauses du marché, serait donc le suivant : 144 020 €.

Le montant résultant du calcul s'avère être manifestement excessif au regard du montant de l'accord-cadre dont le maximum est fixé à 3 014 €HT et sur le fondement duquel des bons de commandes ont été émis pour un montant total de 2 410,88 €HT. Il est donc nécessaire de redéfinir un montant des pénalités.

Considérant :

- L'article 14.3 de l'acte d'engagement valant CCAP du marché public ici considéré suivant lequel il revient au maître d'ouvrage de modérer éventuellement les pénalités applicables si elles atteignent un montant manifestement excessif par rapport au montant du marché,
- La jurisprudence constante suivant laquelle l'acheteur doit faire une application raisonnée des pénalités de retard,
- La taille de la structure titulaire du marché, qui est une Petite ou Moyenne entreprise (PME),
- La difficulté exceptionnelle rencontrée par titulaire, lors de l'exécution du marché, dans le recrutement de collaborateurs,
- Le cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés de prestations intellectuelles approuvé par arrêté du 30 mars 2021, dont l'article 14.1.2 **limite le montant des pénalités de retard à 10% du montant du bon de commande**

Il est proposé de rapporter le montant des pénalités de retard applicables à la SCP SIXDENIER PAREYRE dans le cadre du marché n°2021-00016 à 241 €.

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

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 065

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 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, et modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu la délibération n° CA-2022-008 du 10 mars 2022 donnant délégations au directeur général,

Vu les délibérations n°CA-2022-009 et n°CA-2022-010 du 10 mars 2022 donnant délégations aux directrices générales adjointes,


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.

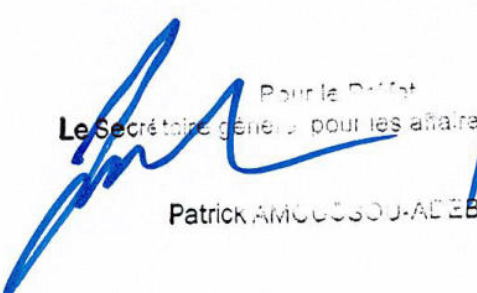
La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUCSSOU-DEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 23 novembre 2023

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-2022-008 du 10 mars 2022 donnant délégations au directeur général,

Vu la délibération n° CA-2022-009 du 10 mars 2022 donnant délégations à Marie-Isabelle Allouch, directrice générale adjointe

Vu la délibération n° CA-2022-010 du 10 mars 2022 donnant délégations à Carine Bonnard, directrice générale adjointe,

I. Décisions de préemption

Il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général et la directrice générale adjointe des décisions de préemption prises entre **le 09 mars 2023 et le 06 novembre 2023** :

Ces décisions ont été prises par le directeur général (SB) ou par la directrice générale adjointe (CB)

N° Décision de la préemption	Objet - Propriétaire - VILLE (CP)	Montant € (FAI)	Date	Signataire
2023/61	PR-02 Préemption - MECHIN - THENAC (17) - 6 avenue de la liberté	42 000 €	09/03/2023	M.BRILLET
2023/64	PR-03 Décision de préemption - TAILLET-HAESTIER - BOIS PLAGE EN RE	38 850 €	10/03/2023	M.BRILLET
2023/72	PR-04 Décision de préemption - MME POUYADOU-SAVOURAT - Limoges (87)	90 000 € + 9 900 €	24/03/2023	M.BRILLET
2023/41	PR-02 Décision de préemption - SCI PLACE BERTON - Thouars (79100)	100 000 € + 9 000 €	01/03/2023	M.BRILLET
2023/68	PR-04 Décision de préemption - Emmanuel FOURNIER - 31 rue Maillochon - Poitiers (86000)	218 000 €	30/03/2023	M.BRILLET
2023/76	PR-05 Décision de préemption - Consorts OLLIVIER - Avenue du Haillan, Eysines (33)	620 000 €	30/03/2023	M.BRILLET
2023/99	PR-06 Décision de préemption - Cts ROUZES - 43 rue Louis Pasteur à Bruges (33)	443 000 €	21/04/2023	M.BRILLET
2023/104	PR-08 Décision de préemption - Cts GUIMBERTEAU - rue Baleste Guilhem - parcelle AD 396 - ARCAHON	570 000 €	24/04/2023	M. BRILLET

2023/105	PR-09	Décision de préemption - Cts GUIMBERTEAU - rue Baleste Guilhem - parcelle AD 202-203-395 - ARCACHON	1 560 000 €	24/04/2023	M. BRILLET
2023/132	PR-10	Décision de préemption - DIA BIROLLEAU - Guitinières (17) - AI 330 & 332	350 000 €	15/05/2023	M. BRILLET
2023/157	PR-13	Décision de préemption ROBIN - TESSON	99 500 € + 9 000 €	13/06/2023	M. BRILLET
2023/163	PR-14	Décision de préemption PHILIPPE - 3 bis rue Maurice Ravel - LE HAILLAN	460 000 €	19/06/2023	M. BRILLET
2023/164	PR-15	Décision de préemption M GORNUNG (Sté Batirev) - La Teste de Buch	660 000 €	20/06/2023	M. BRILLET
2023/165	PR-16	Décision de préemption DIGNAN - 102A avenue Pasteur, LE HAILLAN	100 000 € + 10 000 € ttc	22/06/2023	M. BRILLET
2023/167	PR-18	Décision de préemption - Cts GIBRENNE - Parcelle AN 99 - RILHAC-RANCON	64 500 €	19/06/2023	M. BRILLET
2023/170	PR-21	Décision de préemption - Csts JOULIA - 41 Allée de Capayan - CV n°5 & 6 - GUJAN-MESTRAS	1 150 000 €	20/06/2023	M. BRILLET
2023/187	PR-22	Décision de préemption - M. Eric FOURNIER - BK 33-84 - 4 rue de la Moulinatte - 33130 BEGLES	360 000 €	11/07/2023	M. BRILLET
2023/195	PR-23	Décision de préemption - M et Mme GAUFFRE - DI n°441-460-461 - BERGERAC	250 000 €	17/07/2023	M. BRILLET
2023-196	PR-24	Décision de préemption - INVEST GIRONDE - AB n°273 - 6 rue Dantagnan - SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	396 500 €	18/07/2023	M. BRILLET
2023/198	PR-25	Décision de préemption - Mme GAUFFRE - AT n°8 - 37 boulevard de l'Amélie - SOULAC-SUR-MER	300 000 €	19/07/2023	M. BRILLET
2023/199	PR-26	Décision de préemption - SARL L.CAP - OK 5 Lot 3 - LIMOGES	35 000 € + 11 520 €	19/07/2023	M. BRILLET
2023/218	PR-28	Décision de préemption - 44 rue Jehenne - ARCACHON	625 000 €	10/08/2023	Mme BONNARD
2023/219	PR-29	Décision de préemption - Consorts BENZONI - BC 75p - BRUGES (33)	422 000 €	11/08/2023	Carine BONNARD
2023/221	PR-31	Décision de préemption - SCI 46CP - AE 114 - CENON (33)	700 000 €	22/08/2023	M. BRILLET
2023/222	PR-32	Décision de préemption - ATINA - TC 12 - BORDEAUX (33)	1 300 000 €	14/09/2023	M. BRILLET
2023/223	PR-33	Décision de préemption - SCI JCT - GUITRES (33)	200 000 €	11/08/2023	Mme BONNARD
2023/225	PR-34	Décision de préemption - M. GRASSET - AB n°594-595 - CASTILLON-LA-BATAILLE (33)	180 000 €	08/09/2023	M. BRILLET
2023/226	PR-35	Décision de préemption - Mme RIVIERE - AB n°59-363-596-597-598 - CASTILLON-LA-BATAILLE (33)	600 000 €	08/09/2023	M. BRILLET
2023/246	PR-36	Décision de préemption - Csts QUENON - FO n°24 - LA TESTE-DE-BUCH (33)	700 000 €	12/10/2023	M. BRILLET
2023/249	PR-37	Décision de préemption - SAS HAUSSMANN FAMILLE - SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	1 380 000 €	11/10/2023	M. BRILLET
2023/250	PR-38	Décision de préemption - BISSEUIL - PONS (17)	50 000 €	12/10/2023	M. BRILLET
2023/260	PR-40	Décision de préemption-SCI BENEDICTINS-(DT39) -	180.000 €	24/10/2023	Mr BRILLET

2023/261	PR-41	Décision de préemption-SCI BENEDICTINS- (DT391) -	20.000 €	24/10/2023	Mr BRILLET
2023/291	PR-43	Décision de préemption - BERMIPAR - SAINT MEDARD EN JALLES	4 500 000 €	06/11/2023	M. BRILLET

II. Décisions d'abrogation de préemption

Il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général et les directrices générales adjointes des décisions de droit de priorité prises entre **le 09 mars 2023 et le 06 novembre 2023** :

N° Décision	Numéro de la préemption	Objet - Propriétaire - VILLE (CP)	Date	Signataire
2023/169	PR-19	Décision annulation de la décision de préemption 2023/137 PR-11 - GUJAN-MESTRAS	1 150 000 €	20/06/2023

Ces décisions ont été prises par le directeur général (SB).

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte rendu.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023
Délibération n° CA-2023- 066

Informations du directeur général concernant les marchés publics passés 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- PREND ACTE du point d'information du directeur général concernant les marchés publics passés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (ci-annexé).

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSCOU-ADEBLE

La présidente du conseil d'administration,
le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA

Par la délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifiée par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014 approuvant le règlement interne des marchés et instaurant par la même une information du Conseil sur les marchés passés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à chaque séance.

Il est proposé de bien vouloir prendre acte des marchés publics passés par l'établissement, tels qu'ils figurant dans le tableau ci-dessous.

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	Montant € HT	Titulaire
2022-00012	Travaux de sécurisation Impasse des Essarts (ancienne pizzeria Nagdalena) à St Maixent l'école	224 705 €	VALODEM
2022-00021	Confortement du mur de soutènement - ILOT DU PORT	799 300,30 €	EIFPAGE GC
2022-00024	Maîtrise d'œuvre démolition de pré-homo - Carrière Lafarge - LA COURONNE	39 650,00 €	GINGER DELEO
2022-00037	ACCORD-CADRE visites et travaux de mise en sécurité et d'entretien des biens immobiliers et fonciers de l'EPFNA	1 450 000,00 €	AC 16
2023-00001	Étude de stratégie d'intervention foncière - secteur gare Langon et Toulonne (33)	87 575 € + maximum 107 000 €	VILLE EN OEUVRE
2023-00002	Travaux de mise en sécurité de 3 cuves à carburant - ancien site LA STAR - Châtelleraut	33 203,00 €	SARP-OSIS OUEST
2023-00003	Etude prospective visant à accompagner la mise en place de stratégies foncières en faveur de la création de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine	Lot1 : 68 050 € + maximum 83 000 € Lot2 : 93 550 € + maximum 7 000 €	COOPERATIVE PLACE MENSIA CONSEIL

2023-00004	Maitrise d'œuvre relative aux travaux de démolition de l'ancien CFA de La Rochelle	84 700,00 €	AD INGE
2023-00005	Signification d'ordonnances d'expropriation - opération Châtelailon-Plage (17)	15 000,00 €	HUISSIERS MILLER - FRANIATTE & NOTTE
2023-00006	Travaux de sécurisation d'urgence - site PANOFRANCE - Floirac	Lot 1 : 396 720€ lot 2 : 110 000€	Lot 1 : ETS PISTRIN ET GARCIA Lot 2 : ROOF CONCEPT
2023-00007	Avocat - réalisation des mémoires valant offres de prix et suivi juridique d'une procédure de DUP multisites - Commune de Châtelailon-Plage	300 000,00 €	GMR AVOCATS
2023-00008	Désamiantage et déconstruction d'un ensemble d'habitations à La Rochelle – PPRT Picoty	132 772,55 €	FAURE JOSSELYN
2023-00009	Maitrise d'œuvre relative aux travaux de démolition d'un îlot urbain boulevard Carnot - GUERET	47 230,00 €	GINGER DELEO
2023-00010	DPO externe	11 200 € + maximum 10 000 €	AGENCE RGPD
2023-00011	Stratégie de valorisation commerciale sur la commune d'Arcachon	20 450 € + maximum 57 000 €	CBRE Conseil et Transaction
2023-00013	Déconstruction du site Duvivier Canapés - Lussac les Châteaux	397 661,90 €	PASCAULT
2023-00014	MOE Déconstruction d'une habitation et d'un atelier poids lourds - Izon	32 565,00 €	GINGER DELEO
2023-00015	Etude géotechnique préalable sur le territoire de la Charente-Maritime (17)	9 540,00 €	APOGEA
2023-00017	Désamiantage et curage d'un ancien monastère-hôpital – Maison Dieu - Montmorillon (86)	522 280,00 €	BDS
2023-00018	AMO - renouvellement assurance dommages aux biens	2 100,00 €	ACE CONSULTANTS
2023-00020	Logiciel GESPROJET - accord-cadre développements pour les besoins de l'EPFNA	80 000 € maximum	GESPROJET BY PROLOGIQ
2023-00021	Maitrise d'œuvre pour travaux de sécurisation d'urgence - 27 avenue Charles de Gaulle - SAUCATS (33)	7 500,00 €	ID BATIMENT
-	MOE architecte du patrimoine pour le curage de la Maison-Dieu à Montmorillon	10 308,80 €	ARC & SITES
-	Réalisation d'une vidéo Motion Design présentant le PPI de l'EPFNA	5 100,00 €	AGENCE HEY
-	Reconnaissance de cavités souterraines – rue Marcel Jambon – Barbezieux (16)	6 790,00 €	INNOGEO
-	Aménagement technologique d'une salle visioconférence dans les locaux de l'EPFNA + click and Share	16 925,66 €	TEDELEC
-	Cocktail déjeunatoire pour les 15 ans de l'EPFNA	6 590,31 €	LE ROOFTOP
-	Étude géotechnique G5 - mur de soutènement - Moulin de Piles - Bergerac	7 685,00 €	GINGER CEBTP
-	Relevé topographique - rue Basse de St Eloi – LA ROCHELLE	3 371,00 €	SIT&A CONSEIL

-	Travaux de mise en sécurité - étaielement complémentaire provisoire - rue Gambetta - Libourne	14 722,73 €	DURET
-	Contre-expertise commerce sis 4 impasse Gallieni à LA TEST DE BUCH	3 277,68 €	Monique BELIVIER Expert immobilier
-	Diagnostic du fonctionnement de la direction travaux	5 100,00 €	MG PROJETS
-	Étude géotechnique G1 – Rue des Moulinades – Parcelle H n°2915 ARVERT (17)	900,00 €	COMPETENCE GEOTECHNIQUE ATLANTIQUE
-	Mission de chiffrage cout de démolition – ilot Carnot – GUERET (23)	2 370,00 €	GINGER DELEO
-	Formation Habilitation électrique recyclage	1 230,00 €	GOFORMA
-	Convention d'honoraires suite dessaisine notaire - Cession CARPENTIER - BORDEAUX METROPOLE - OIM AEROPARC - ROLAND GARROS (33)	2 500,00 €	NOT'ATLANTIQUE
-	Réparation de climatisation - salle serveur au 4ème étage des locaux de l'EPFNA	4 850,00 €	AEB
-	Réparation de climatisation - bureau Direction partenariats et innovations au 4ème étage des locaux de l'EPFNA	4 690,00 €	AEB
-	Diagnostic structure d'un immeuble – Chalais	2 800,00 €	ABCIS
-	Étude géotechnique G1 - 13 avenue d'Izon - Vayres (33)	1 400,00 €	GINGER CEBTP
-	Peinture de la salle Lac de Vassivière	1 261,82 €	INSERSUD
-	Animateur matinée évènement "15 ans de l'EPFNA"	2 950,00 €	CECILE LEFORT
-	Conférencière "15 ans de l'EPFNA"	1 000,00 €	VALERIE JOUSSEAUME
-	Signification d'une décision de préemption - CTS OLLIVIER - EYSINES (33)	1 975,20 €	SCP I. MARCONI - A. MILLOT - C. DUPOUY- CHAMOUX
-	Suivi des mesures compensatoires - Moulin de Piles - Bergerac	3 770,00 €	LPO
-	Etude de chiffrage pour la démolition de 5 bâtis industriels - site la Florentaise - Niort	3 200,00 €	DIMCAP
-	Réparation de l'arrosage automatique et aménagement des espaces verts - locaux EPFNA	1 992,78 €	LOOSFELD PAYSAGE
-	Bornage et division parcellaire - Rouillet-Saint-Estèphe (16)	1 281,00 €	HETERIA
-	Signature électronique - 1 an	1 590,00 €	YOUSIGN
-	Étude géotechnique de sécurisation du site GAURIAC	20 257,00 €	CEREMA
-	Levé topographique - GAURIAC	3 250,00 €	PARALLELE 45
-	Évaluation des parcelles en vigne par l'extension de la zone artisanale - Sainte Marie de Ré (17)	4 011,50 €	CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE DE LA

			CHARENTE MARITIME ET DES DEUX-SEVRES
-	Travaux de couverture d'urgence - La Papet' de Matha (17)	6 039,60 €	HE COUVERTURE
-	Réalisation du rapport d'activité de l'EPFNA 2022	2 850,00 €	GAELE HUBERT
-	Captation 15 ans de l'EPFNA et interviews en amont	1 800,00 €	VIDEO EXPERIENCE
-	Maintenance matériel et sécurité incendie 2023	1 300,00 €	EMI 79
-	Contrat de maintenance alarme intrusion	1 265,02 € / an	SAT & G
-	Travaux urgents de reprise de couverture MATHA	4 943,00 €	HE COUVERTURE
-	Renouvellement licences MAILINBLACK 1 an	1 224,00 €	SYMEXO
-	Développement de requête complémentaire d'export de données à partir de SIFOW	1 380,00 €	EADI
-	Automatisation work flow CRAC et CRCE via MS365	3 640,00 €	ISSEO
-	Mise en service du module INDINOE, module complémentaire du progiciel SIFOW_GBCP	9 570,00 €	EADI
-	Mise en place MDM INTUNE MICROSOFT 365	15 847,20 €	SOS DATA
-	Facilitation graphique pour la conférence des 15 ans de l'EPFNA	1 450,00 €	COLINE CASPAR
-	Impression rapport d'activité de l'EPFNA	1 695,00 €	IMPRIMERIE NOUVELLE
-	Location longue durée d'un véhicule 36 mois - 60 000 Km	15 150,90 €	DIAC LOCATION
-	Intervention en réparation d'ascenseur - BAT E - SARLAT	2 229,00 €	DUTREIX SCHINDLER
-	Formation Développer une collaboration méthodique et efficace avec son manager	1 600,00 €	ISFAC
-	Transport en bus de 120 personnes Poitiers - > Montmorillon 15 ans de l'EPFNA	1 263,64 € 224,17 €	CENTRALE AUTOCAR RAPIDES DU POITOU
-	Cubes décoratifs - 15 ans de l'EPFNA	784,52 €	PIXARTPRINTING
-	Goodies arbres à planter - 15 ans de l'EPFNA	937,50 €	TENDANCE GOODIES
-	Travaux d'urgence en toiture - mise en sécurité rue Gambetta - LIBOURNE (33)	13 135,00 €	ECOTOIT
-	Prestation de géomètre - CFA LA ROCHELLE	3 178,00 €	SIT&A CONSEIL
-	Salle et buffet - Bureau et Conseil d'Administration de l'EPFNA - 12/10/2023	2 629,17 €	HOTEL MERCURE
-	ANTIVIRUS - ESET 2023	1 536,30 €	SYMEXO
-	Restauration et animation soirée privée pour les 15 ans de l'EPFNA	4 100,00 €	A CASA

-	Complément pré diagnostic faune/flore - LE BOIS PLAGE EN RE (17)	2 600,00 €	ETEN 40
-	Bornage périmétrique – Rue de la Roche Paillée - Echiré (79)	2 800,00 €	SIT&A
-	Café d'accueil – 15 ans de l'EPFNA	2 264,00 €	ANTIQ POITIERS
-	Accueil café et pause sucrée - séminaire DDT 79	1 689,64 €	HMC TRAITEUR
-	Fourniture de sept climatiseurs mobiles pour les locaux de l'EPFNA	4 750,00 €	SAV INTENSITY
-	Étude G1 - route de Branne - Cadillac (33)	1 400,00 €	APOGEA
-	Étude G1 - secteurs Maine Bertrand Nord et Moulin de Vassac - Saint Palais sur Mer (17)	1 500,00 €	COMPETENCE GEOTECHNIQUE
-	Modules compétences et entretiens logiciel RH EURECIA	4 096,27 €	EURECIA
-	Étude G1 - Naujan et Postiac (33)	1 000,00 €	APOGEA
-	Plateforme de réservation hôtelière	832,00 €	GLOBEO
-	Significations de jugements + récépissés - Voie Douce	1 535,70 €	AURIK LA ROCHELLE
-	Bornage et levé topographique - parcelle AI 657 - Lagord	2 300,00 €	LGER
-	Complément pré diagnostic faune/flore - Av Bernezac - Saint-Palais-sur-Mer	2 600,00 €	ETEN 40
-	Travaux de couverture sur le site Maison Dieu de Montmorillon	21 268,61 €	PASCAL LAURIER ET CIE « LES BELLES TOITURES »
-	Expertise pour valorisation d'une indemnité d'éviction – La petite Marée - LA TESTE DE BUCH	3 277,68 €	MONIQUE BELIVIER
-	Organisation des élections CSE 2023 par une plateforme de vote électronique	1 790,00 €	LEGISOCIAL
-	Bornage contradictoire et plan des héberges - parcelle AM 149 - Valence-en-Poitou	1 631,00 €	HETERIA
-	Formation conduite de projet - 12 personnes	3 650,00 €	EFE
-	Signification huissier - décision de justice - COTTES MAILLES - AYTRE	2 037,12 €	AURIK
-	Signification huissier - décision de justice - PETITE COURBE - AYTRE	1 887,12 €	AURIK
-	Système d'alarme anti-intrusion indépendant - local archives	1 595,00 €	OPTI SECURITE
-	DTG rue Aristide Briand COGNAC (16)	1 600,00 €	ACTION DIAGNOSTIC
-	Abonnement AW SOLUTIONS sept23 -> aout 24	1 679,00 €	AVENUE WEB SYSTEMES
-	Formation individuelle : renforcer son efficacité professionnelle	2 400,00 €	ISFAC
-	Archivage - organisation et traitement des archives de l'EPFNA sur 41,5 jours	4 980,00 €	Mme MENENTEAU

-	Massage assis dans les locaux de l'EPFNA	405,00 €	MASSAGES BIEN ETRE POITIERS
-	Coaching sportif dans les locaux de l'EPFNA	1 530,00 €	SPORT ET RESILIENCE
-	Prestation traiteur - déjeuner convivial du 12/09/2023	1 566,05 €	ANTIQ POITIERS
-	Étude G1 Roland Garros - Mérignac (33)	1 950,00 €	GINGER CEBTP
-	Accueil café et cocktail déjeunatoire ROF et RAPF du 14/11/2023	12 080,00 €	HUMBLOT TRAITEUR
-	Suppression d'ouvrage gaz - rue llot du château - Ancien CFA LA ROCHELLE	2 733,43 €	GRDF
-	Séminaire pôle ressources 19/10/2023	2 160,00 €	DOMAINE DE CARTHAGE
-	Prestation de géomètre site de la STAR - Châtelleraut (86)	4 916,50 €	AGEA
-	Travaux de modification des ouvrages de distribution de gaz - PERIGUEUX phase 2 (24)	15 503,84 €	GRDF
-	Logiciel DASHBOARDS (indicateurs)	1 380,00 €	ESRI
-	Signification de jugements avec récépissés de consignation CDC - VOIE DOUCE (16)	1 198,82 €	SAS AURIK LA ROCHELLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 067

Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

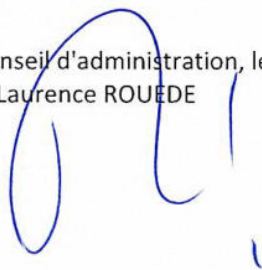
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration

- PREND ACTE du point d'information du directeur général concernant les dossiers de demandes de subvention déposés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (liste ci-annexée)

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

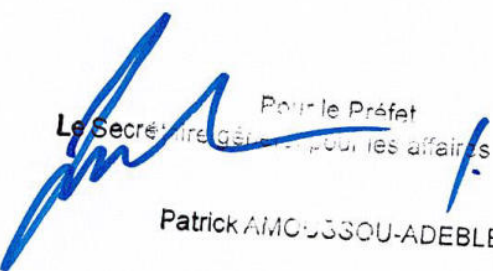
Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région

Bordeaux, le

28 NOV. 2023



Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

Tableau récapitulatif des dossiers de subvention

OPERATIONS		PARTENAIRES	DISPOSITIF	DEPOT DOSSIER	ASSIETTE FINANCEMENT EN €	MONTANT DE SUBVENTION DEMANDE EN €	DECISION	MONTANT DE SUBVENTION ATTRIBUE EN €
LA COURONNE - PROJET SITE ICPE LAFARGE	La Couronne 16400	Etat	Fonds vert recycler le foncier	07/04/2023	460 566	456 608	04/05/2023	400 000
GUERET- REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE-ILOT CARNOT-BOULEVARD CARNOT	Guéret 23000	Etat	Fonds vert recycler le foncier	01/06/2023	42 500	30 000	En cours d'instruction	
PUGNAC- DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT-L'OMBRAGE (B205-206-207-363-376-377)	Pugnac 33710	Etat	Fonds vert recycler le foncier	11/05/2023	316 850	254 850	En cours d'instruction	
SAINT SYMPHORIEN - RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE - 36 COURS GAMBETTA	St Symphorien 33113	Etat	Fonds vert recycler le foncier	28/07/2023	503 553	360 000	En cours d'instruction	
SAUCATS - REVITALISATION DU CENTRE BOURG - 27 AVENUE CHARLES DE GAULLE (D687/1060/1061/1063)	Saucats 33650	Etat	Fonds vert recycler le foncier	28/07/2023	683 235	200 000	En cours d'instruction	

MONTMORILLON RECONVERSION DE LA MAISON DIEU	Montmorillon 86500	Etat	Fonds vert recycler le foncier	09/03/2023	645 156	500 000	27/04/2023	300 000
CHATELLERAULT - RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R	Châtellerault 86100	Etat/ADEME	Fonds vert recycler le foncier	06/06/2023	2 158 330	2 158 330	En cours d'instruction	
COUTRAS- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'HABITAT-QUARTIER GARE	Coutras 33230	ADEME	Etude dépollution friche	10/05/2023	8 345,50	5 841,85	En cours d'instruction	
LA FERRIERE EN PARTHENAY- REVITALISATION DU CENTRE BOURG-CENTRE BOURG	La Ferriere en Parthenay	ADEME	Etude dépollution friche via fond vert	22/06/2023	6 864	4 804,8	En cours d'instruction	
SAVIGNY-LEVESCAULT - REDYNAMISATION CENTRE-BOURG	Savigny Levescault 86800	ADEME	Etude pollution friche	13/07/2023	20 230	1 421	En cours d'instruction	
CHALAIS - ETUDE CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE A L'EMPLACEMENT D'UNE ANCIENNE SCIERIE	Chalais 16210	ADEME	Etude pollution friche	06/02/2023	7 653	5 357,10	24/03/2023	5 357,10

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023- 068

Information du directeur général sur les remises gracieuses accordées

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu la délibération n° CA-2021-066 du 21 septembre 2021 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration,

Vu la délibération n° CA-2022-060 du 24 novembre 2022 relative à la délégation du conseil d'administration au directeur général pour accorder des remises gracieuses générales pour les occupants des biens de l'établissement,

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 le dossier de demande de remises gracieuses accordées à Mme Marie Angélique ROUSSEAU pour un montant total de 424,87 € (quatre cent vingt-quatre euros et quatre-vingt-sept centimes).

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

La présidente du conseil d'administration,
Le 23 novembre 2023
Laurence ROUEDE

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Information du directeur général sur les remises gracieuses accordées

Vu la délibération n° CA-2021-066 du 21 septembre 2021 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration

Vu la délibération n° CA-2022-060 du 24 novembre 2022 relative à la délégation du conseil d'administration au directeur général pour accorder des remises gracieuses générales pour les occupants des biens de l'établissement.

Le directeur général informe le conseil d'administration de la demande de remises gracieuses prises depuis le dernier conseil d'administration :

Nom	Adresse	Objet	Montant accordé
Mme Marie Angélique ROUSSEAU	Appartement dans immeuble située au 10 rue Ste Marthe 86100 CHATELLERAULT	Demande pour difficultés financières Loyer de mars 2023 Avec demande de non-recouvrement par la ville de Châtellerault	424,87 €

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

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° CA-2023-069

Information sur les délibérations prises par le bureau du 16 mars 2023, la consultation écrite de juin 2023 et le bureau du 12 octobre 2023

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

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

Vu la délibération n° CA-2021-065 du 21 septembre 2021 donnant délégations au bureau,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE de l'information sur les délibérations prises par le bureau du 16 mars 2023, la consultation écrite de juin 2023 et le bureau du 12 octobre 2023 présentées au conseil d'administration

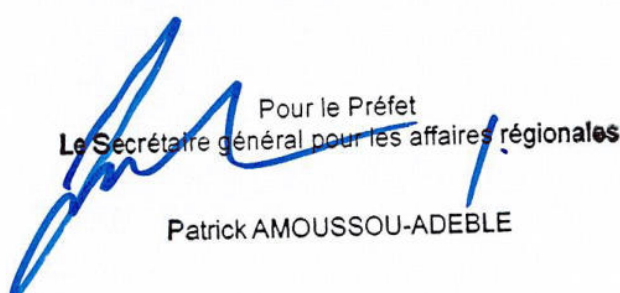
La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023



Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Information sur les délibérations prises par le bureau du 16 mars 2023, la consultation écrite de juin 2023 et le bureau du 12 octobre 2023

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

Vu la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010 et confirmé par la délibération n° CA-2015-79 du 06 octobre 2015, Vu le décret n° 2019-424 du 9 mai 2019 fixant les conditions de délégation de l'exercice du droit de priorité par les organismes mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme, Vu la délibération n° CA-2021-065 du 21 septembre 2021 donnant délégations au bureau,

Il est rendu compte au conseil d'administration des délibérations prises suite au bureau du 16 mars 2023, à la consultation écrite de juin 2023 et au bureau du 12 octobre 2023. Ces délibérations ont été publiées au recueil des actes administratifs :

Bureau du 16 mars 2023	Recueil- n° R75-2023-046 du 23 mars 2023 (délibérations B-2023-017 à B-2023-029)
Bureau du 16 mars 2023	Recueil- n° R75-2023-047 du 23 mars 2023 (délibérations B-2023-030 à B-2023-045)
Bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023	Recueil- n° R75-2023-131 (délibération B-2023-080 bègles)
Bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023	Recueil- n° R75-2023-135 (délibérations B-2023-046 à B-2023-066)
Bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023	Recueil- n° R75-2023-136 (délibérations B-2023-088 à B-2023-099)
Bureau en consultation écrite du 14 au 28 juin 2023	Recueil- n° R75-2023-137 (délibérations B-2023-067 à B-2023-087)

Et consultables sur le site de la préfecture : <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/nouvelle-aquitaine/Documents-publications/Recueil-des-Actes-Administratifs/Recueil-des-Actes-Administratifs-pour-l-annee-2023>

B-2023-017	II.01.Convention de réalisation pour la création du nouveau siège communautaire dans le quartier de la gare de Ruffec entre la Communauté de Communes Val de Charente et l'EPFNA
B-2023-018	III.01.Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet n°17-16-040 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA
B-2023-019	III.02.Convention de réalisation pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Mirambeau, la communauté de communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA
B-2023-020	III.03.Convention de réalisation pour la requalification du Domaine de la Cour entre la commune de Guitinières, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

B-2023-021	III.04.Convention de réalisation pour le développement de l'offre de logement sur le secteur des Moulinades entre la commune d'Arvert et l'EPFNA
B-2023-022	III.05.Avenant n°1 à la convention réalisation n°17-23-010 pour la réalisation d'une opération de logements sur les sites objet de la DUP multisites entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA
B-2023-023	IV.01.Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°19-17-052 d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la commune d'Ussel et l'EPFNA
B-2023-024	V.01.Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°23-21-037 d'action foncière pour l'acquisition et la reconversion de plusieurs bâtis vacants en centre-bourg entre la commune d'Ahun et l'EPFNA
B-2023-025	VI.02.Convention réalisation sur la l'ancienne boulangerie de Marsanaix entre la Commune de Sanilhac, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et l'EPFNA
B-2023-026	VI.01.Convention réalisation sur le secteur les Maines entre la Commune de Chancelade, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et l'EPFNA
B-2023-027	VI.03.Convention réalisation pour la reconversion d'une friche boulevard Eugène Le Roy la Commune de Vergt, la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et l'EPFNA
B-2023-028	VI.04.Convention réalisation sur l'îlot de pharmacie entre la Commune de Saud-Lacoussière, la Communauté de Communes du Nontronnais et l'EPFNA
B-2023-029	VI.05.Convention réalisation sur un immeuble de la rue Jacques Manchotte, entre la Commune Pays de Belvès, la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne Forêt de la Bessède et l'EPFNA
B-2023-030	VI.06 Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°24-18-107 d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la commune du Fleix, la communauté d'agglomération Bergeracoise et l'EPFNA
B-2023-031	VII.01.Convention de veille pour la requalification de l'îlot Jules Ferry / Victor Hugo entre la commune de Coutras, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
B-2023-032	VII.03.Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-17-069 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rauzan et l'EPFNA
B-2023-033	VII.04.Convention de réalisation- Le Fortin – entre la commune de Val-de-Virvée, la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, et l'EPFNA
B-2023-034	VII.05.Convention d'étude - secteur Jeanton – entre la commune de Lacanau et l'EPFNA
B-2023-035	VII.06.Convention de réalisation - Les Naiades – entre la commune de Soulac-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'EPFNA
B-2023-036	VII.07.Convention de veille stratégique pour la production de LLS entre la commune de Cadaujac et l'EPFNA
B-2023-037	VII.08.Convention de réalisation n°33-23-024 "49 avenue de la Libération" entre la commune de Biganos et l'EPFNA
B-2023-038	VII.09.Avenant n°2 à la convention n°33-18-033 d'action foncière pour la développement de la commune entre la commune de Gujan-Mestras et l'EPFNA
B-2023-039	VIII.01.Avenant n°1 à la Convention opérationnelle n°47-18-077 pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Castelnau-sur-Gupie, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA
B-2023-040	IX.01.Avenant n° 5 à la convention d'adhésion-projet n°CA 79-10-011 relative à la convention-cadre n°79-16-055 entre la commune d'Echiré, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
B-2023-041	IX.02.Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°CP 79-16-063 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Ferrière-en-Parthenay et l'EPFNA
B-2023-042	IX.03.Convention de veille n°79-22-119 pour la requalification de la propriété sise 23-25 rue Jean de Saint-Goars entre la commune d'Ardin et l'EPFNA
B-2023-043	X.01.Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-21-099 d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coussac-Bonneval et l'EPFNA
B-2023-044	X.02.Avenant n°1 à la convention d'action foncière n°87-20-042 pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA

B-2023-045	X.03. Convention de réalisation pour le réinvestissement d'une ancienne boulangerie en centre-bourg entre la commune de Saint-Just-le-Martel, la communauté urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA
B-2023-046	I.01. Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la caserne Broche entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA
B-2023-047	I.02. Avenant n°5 à la convention opérationnelle n°CCA 16-16-060 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
B-2023-048	II.01. Avenant n°5 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-16-005 densification de l'urbanisation et renouvellement urbain entre la commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA
B-2023-049	II.02. Convention de réalisation n°17-23-054 d'action foncière sur l'ilot "allée de la Mairie", entre la Commune de Saint-Médard-d'Aunis, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA
B-2023-050	II.03. Convention de réalisation n°17-23-053 d'action foncière sur l'ilot "route de Marans" pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Saint-Christophe, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA
B-2023-051	II.04. Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre en densification et en renouvellement urbain entre la commune de Fouras et l'EPFNA (durée)
B-2023-052	II.05. Convention de réalisation n°17-23-050 en faveur de la production de logements locatifs sociaux sur le secteur des Coccinelles entre la ville de Saujon et l'EPFNA
B-2023-053	II.06. Convention de réalisation n°17-23-051 pour la production de logements sur le secteur des Glycines entre la ville de Saujon et l'EPFNA
B-2023-054	II.07. Convention de veille n°17-23-045 entre la commune de Marans la Communauté de Communes Aunis Atlantique et l'EPFNA
B-2023-055	II.08. Convention cadre Petites Villes de Demain valant ORT pour la Communauté de communes d'Aunis Atlantique et les communes de Marans et Courçon d'Aunis
B-2023-056	II.09. Convention de réalisation n°17-23-049 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chadenac et l'EPFNA
B-2023-057	II.10. Avenant n°2 à la convention n°CCA 17-14-048 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA (durée)
B-2023-058	II.11. Convention de veille n°17-23-048 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Pons, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA
B-2023-059	II.12 Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-21-106 pour la réalisation d'opérations de logements notamment sociaux en densification sur la Commune d'Ars-en-Ré entre La Communauté de Communes de l'Ile-de-Ré, la Commune d'Ars-en-Ré et l'EPFNA (montant)
B-2023-060	II.13. Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°17-22-015 pour la maîtrise des emprises foncières nécessaires à l'aménagement de la ZAE de Sainte-Marie-de-Ré en densification urbaine entre La Communauté de Communes de l'Ile-de-Ré, la Commune de Sainte Marie de Ré et l'EPFNA (montant)
B-2023-061	II.14. Convention de réalisation n°17-23-055 d'action foncière sur l'ilot "rue principale" pour la revitalisation du centre-bourg, entre la Commune de Grandjean et l'EPFNA
B-2023-062	III.01. Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°19-22-046 pour la requalification de l'ilot Guierle, entre la commune de Brive-la-Gaillarde, la communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA (périmètre, montant, durée)
B-2023-063	IV.01. Avenant n°1 à la convention de réalisation n° 23-22-001 d'action foncière pour la création d'une maison d'assistantes maternelles et de logements locatifs communaux entre la commune de Parsac-Rimondeix, la communauté de communes Creuse Confluence et l'EPFNA (intégration paiement anticipé échelonné)
B-2023-064	V.01. Convention de réalisation n°24-23-069 entre la Commune de Bassillac et Auberoche, et l'EPFNA

B-2023-065	V.02. Convention de réalisation n°24-23-072 entre la Commune de Val de Louyre et Caudeau et l'EPFNA
B-2023-066	V.03. Convention de réalisation n°24-23-070 entre la Commune de Domme et l'EPFNA
B-2023-067	V.04. Convention de réalisation n°24-23-071 entre la commune de Soudat et l'EPFNA
B-2023-068	VI.01. Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-013 d'action foncière pour le développement économique et l'habitat entre la commune de Coutras, la CALI et l'EPFNA (montant, durée)
B-2023-069	VI.02. Convention de veille n°33-23-039 entre la Commune de Saint-Quentin-de-Baron, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA
B-2023-070	VI.03. Convention de réalisation n°33-23-056 pour la production de logements entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'EPFNA
B-2023-071	VI.04. Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-17-072 entre la commune d'Eyrans, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA (durée)
B-2023-072	VI.05. Convention de veille stratégique n°33-23-057 pour la production de logements entre la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac et l'EPFNA
B-2023-073	VI.06. Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-174 entre la Communauté de Communes du Bazadais et l'EPFNA (intégration d'une minoration déjà attribuée)
B-2023-074	VI.07. Convention de veille n°33-23-073 pour le développement du centre-bourg entre la Commune de Capian et l'EPFNA
B-2023-075	VI.08. Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-113 d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la Commune de Lussac, la Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais et l'EPFNA (durée)
B-2023-076	VI.09. Convention de veille n°33-23-074 pour le développement économique - Les Platanes - entre la Communauté de Communes du Pays Foyen et l'EPFNA
B-2023-077	VI.10. Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°33-19-153 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Toulence, la Communauté de Communes du Sud Gironde et l'EPFNA (intégration paiement anticipé échelonné)
B-2023-078	VI.11. Convention de réalisation n°33-23-040 pour la redynamisation du centre-bourg - 28 rue de Verdun entre la commune du Verdon-sur-Mer et l'EPFNA
B-2023-079	VI.12. Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°33-19-029 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Laurent-du-Bois et l'EPFNA
B-2023-080	VI.13. Convention de réalisation n°33-23-075 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique - Secteur Bègles Garonne entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA
B-2023-081	VI.14. Convention ORT de la Communauté de l'Estuaire
B-2023-082	VII.01. Convention cadre n°47-23-058 entre Albret communauté et l'EPFNA
B-2023-083	VII.02. Convention de réalisation n°47-23-62 en faveur de la reconversion d'une friche industrielle entre Albret Communauté, la commune de Vianne et l'EPFNA
B-2023-084	VII.03. Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-19-081 d'action foncière pour la redynamisation du cœur de ville entre la commune de Francescas, Albret Communauté et l'EPFNA (durée)
B-2023-085	VII.04. Convention de réalisation n°47-23-65 en faveur du logement entre la commune de Port-Sainte-Marie et l'EPFNA
B-2023-086	VII.05. Convention de réalisation n°47-23-60 en faveur de la reconversion d'une friche à Aiguillon entre la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux des Prayssas et l'EPFNA
B-2023-087	VII.06. Convention de réalisation n°47-23-61 en faveur de la reconversion d'une friche à Port-Sainte-Marie entre la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux des Prayssas et l'EPFNA
B-2023-088	VII.07. Convention de réalisation n°47-23-63 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Auriac-sur-Dropt et l'EPFNA
B-2023-089	VII.08. Convention de réalisation n°47-23-64 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Duras et l'EPFNA
B-2023-090	VII.09. Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-20-055 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de la Sauvetat-du-Dropt (47), la communauté des communes du Pays de Lauzun et l'EPFNA (périmètre, montant, durée)

B-2023-091	VII.11. Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-20-031 relative à l'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villebramar et l'EPFNA (durée)
B-2023-092	VII.12. Convention cadre n°47-23-059 entre Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA
B-2023-093	VII.13. Convention d'études et stratégie n°47-23-67 de reconversion des friches industrielles et commerciales entre Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA
B-2023-094	VII.14. Convention réalisation n°47-23-68 en faveur de la production de logements entre la commune de Saint-Barthélemy-d'Agenais et Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA
B-2023-095	VIII.01. Avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CCA 79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mauléon, la CdA du Bocage Bressuirais et l'EPFNA (durée)
B-2023-096	VIII.02. Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la ville de Saint-Maixent-l'Ecole, la Communauté de communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA (périmètre, montant, durée)
B-2023-097	VIII.03. Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°79-16-004 Caserne Marchand entre la commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la Communauté de communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA (périmètre, montant, durée)
B-2023-098	IX.01. Avenant n°1 à la convention de réalisation n°87-22-091 pour la création d'un hôtel d'entreprises et l'appui à un projet économique structurant pour le territoire entre la communauté de communes ELAN Limousin Avenir Nature et l'EPFNA (périmètre)
B-2023-099	IX.02. Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-20-049 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Blond et l'EPFNA (durée)
B-2023-100	III. Cerons (33), éléments complémentaires demandés au Bureau du 16 mars 2023 - Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-105 en faveur du développement économique entre la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA (montant)
B-2023-101	IV.01. Convention de réalisation n°16-23-077 pour le réinvestissement du patrimoine bâti de Naval Groupe entre la commune de Ruelle sur Touvre, Grand Angoulême et l'EPFNA
B-2023-102	IV.02. Avenant n°6 à la convention projet n°CCA 16-14-025 relative à la convention cadre n°CC16-14-002 visant la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la requalification du centre-bourg entre la ville de Gond-Pontouvre, Grand Angoulême et l'EPFNA (durée)
B-2023-103	IV.03. Avenant n°4 à la convention d'adhésion projet n°16-15-003 de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la Voie Douce entre Grand Angoulême et l'EPFNA (durée)
B-2023-104	IV.04. Avenant n°8 à la convention projet n°16-14-004 Chais Monnet et rue piétonnes entre la commune de Cognac et l'EPFNA (durée)
B-2023-105	IV.05. Convention de réalisation n°16-23-102 pour le réinvestissement d'un ancien restaurant dans le cadre de la revitalisation du centre bourg entre la commune de Nieuil et l'EPFNA
B-2023-106	V.01. Avenant n°1 à la Convention de réalisation n°17-23-005 relative à la maîtrise foncière de l'îlot « Route De Saint Pierre » entre Communauté de Communes de L'Île D'Oleron, la commune de Dolus D'Oleron et l'EPFNA (montant)
B-2023-107	V.02. Convention de veille n°17-23-078 entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA
B-2023-108	V.03. Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n°CP 17-14-021 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières du périmètre identifié par le plan de prévention des risques technologiques entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA (durée)
B-2023-109	V.04. Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n°17-22-071 d'action foncière sur le secteur du boulevard Sautel à la Rochelle pour l'îlot robinet entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA (durée)
B-2023-110	V.05. Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-16-030 entre la ville de Breuillet, la Communauté d'Agglomération de Royan et l'EPFNA (durée)
B-2023-111	V.06. Convention de réalisation pour la reconversion de l'îlot des Jacobins entre la Ville de PONS et l'EPFNA
B-2023-112	VI.01. Convention de réalisation n°19-23-105 pour la restructuration d'un îlot en cœur de bourg entre la commune d'Allasac, la communauté d'agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA

B-2023-113	VII.01.Avenant n°1 à la convention de réalisation n°23-22-052 d'action foncière pour la reconquête d'une bâtisse vacante et le développement économique de la commune entre la commune d'Auzances, la communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine et l'EPFNA (durée)
B-2023-114	VIII.01.Convention de réalisation n°24-23-101 pour la requalification du quartier du château entre la Commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau et l'EPFNA
B-2023-115	VIII.02.Convention de réalisation n°24-23-091 pour le développement de l'habitat entre la Commune de Teyjat et l'EPFNA
B-2023-116	VIII.03.Convention de réalisation n°24-23-100 pour la requalification de l'ancien quartier de la gare entre la Commune de Nontron, la Commune de Saint-Martial-de-Valette et l'EPFNA
B-2023-117	VIII.04.Convention de réalisation n°24-23-086 pour le développement de l'habitat et du commerce en centre-bourg entre la commune de Tocane-Saint-Apre et l'EPFNA
B-2023-118	VIII.05.Convention de réalisation n°24-23-087 pour le développement de l'habitat et des activités et services en centre-bourg entre la Commune de Montagrier et l'EPFNA
B-2023-119	IX.02.Convention de veille n°33-23-081 pour le développement du centre-bourg entre la Commune d'Arbanats et l'EPFNA
B-2023-120	IX.03.Convention de veille n°33-23-083 en faveur du développement de la commune entre la Commune de Pompignac et l'EPFNA
B-2023-121	IX.04.Convention de veille n°33-23-084 pour la production de logements sur le site 4 Chemin du Maine entre la commune de Pompignac et l'EPFNA
B-2023-122	IX.05.Convention de veille stratégique n°33-23-097 pour la production de logements entre la commune de Léognan et l'EPFNA
B-2023-123	IX.06.Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Créon, la Communauté de Communes du Créonnais et l'EPFNA (durée)
B-2023-124	IX.07.Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-19-016 d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Pineuilh et l'EPFNA (durée)
B-2023-125	IX.08.Convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire du Réolais en Sud Gironde
B-2023-126	IX.09.Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la Communauté de Communes du Sud Gironde, la Commune de Langon, la Commune de Toulence et l'EPFNA (durée)
B-2023-127	IX.10.Convention de veille n°33-23-095 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Avensan et l'EPFNA
B-2023-128	IX.11.Convention de réalisation n°33-23-096 "129 rue Nationale" entre la commune de Saint-André-de-Cubzac et l'EPFNA
B-2023-129	IX.12.Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n°33-18-166 d'action foncière pour la redynamisation du quartier de la gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, le Grand Cubzaguais communauté de communes et l'EPFNA (montant)
B-2023-130	IX.13.Convention de veille n°33-23-099 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Bourg-sur-Gironde, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA
B-2023-131	X.01.Convention de veille n°47-23-066 en faveur du logement entre la commune de Cancon et l'EPFNA
B-2023-132	X.02.Convention de réalisation n°47-23-092 en faveur de la production de logements entre Sainte-Marthe et l'EPFNA
B-2023-133	X.03.Convention de veille n°47-23-093 en faveur de la revitalisation du centre-ville entre Port-Sainte-Marie et l'EPFNA
B-2023-134	X.04.Convention de réalisation n°47-23-089 en faveur de la reconversion d'une friche de centre-ville entre La commune de Miramont-de-Guyenne et l'EPFNA
B-2023-135	X.05.Avenant n°4 à la convention opérationnelle n° 47-17-074 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Meilhan-sur-Garonne, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA (durée)
B-2023-136	X.06.Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-18-142 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA (durée, périmètre)
B-2023-137	dossier sur table château de Lauzun

B-2023-138	XI.01.Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°79-17-019 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Beauvoir-sur-Niort, la communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA (durée)
B-2023-139	XI.02.Convention de veille n°79-23-079 pour la requalification de l'îlot Grand'Rue entre la Commune d'Echiré, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA
B-2023-140	XII.01.Convention de veille n°86-23-106 pour la requalification d'un îlot dégradé en cœur de ville entre la commune de Montmorillon, la communauté de communes de Vienne et Gartempe et l'EPFNA
B-2023-141	XII.02.Convention de réalisation n°86-23-082 en faveur du renouvellement de l'îlot Nord (secteur Gare) entre Grand Poitiers, la Ville de Poitiers et l'EPFNA
B-2023-142	XII.04.Avenant n°2 à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire des communes de Poitiers et Buxerolles (périmètre)
B-2023-143	XIII.01.Avenant n°1 à la convention de réalisation n°87-22-085 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes de logements en densification du cœur de ville et la création d'équipements publics entre la Communauté Urbaine Limoges Métropole, la Commune de Couzeix et l'EPFNA (périmètre)
B-2023-144	XIII.02.Convention de réalisation n°87-23-085 pour la reconversion du site Leblanc et la création d'une opération mixte entre la communauté urbaine Limoges Métropole, la commune de Couzeix et l'EPFNA
B-2023-145	XIII.03.Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-21-094 d'action foncière pour le renforcement du centre-bourg par la création de commerces, logements et locaux associatifs entre la commune de Boisseuil, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA (périmètre)

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte-rendu.