



**PRÉFÈTE DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2021-221

PUBLIÉ LE 15 DÉCEMBRE 2021

# Sommaire

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

R75-2021-11-25-00117 - Délibérations du conseil d'administration du 25 novembre 2021 n° CA-2021-068 à CA-2021-099 (248 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-11-25-00117

Délibérations du conseil d'administration du 25  
novembre 2021 n° CA-2021-068 à CA-2021-099

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **CA-2021-**

**Élection du (de la) vice-président(e) issu(e) de la communauté urbaine de Bordeaux Métropole  
et du membre du bureau issus des communautés de communes**

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 préfectoral du 06 septembre 2021 portant nomination des administrateurs de l'Établissement, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2021-145 du 06 septembre 2021, modifié par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2021 publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2021-177 du 26 octobre 2021,

Vu le rapport du directeur général,

Vu le compte-rendu des élections,

Suite à l'élection menée en séance sous le pilotage de la présidente du conseil d'administration et dont le compte-rendu est annexé à la présente délibération :

Andréa KISS est élu(e) vice-président(e)  
*représentant la communauté urbaine de Bordeaux Métropole, membre de droit du bureau.*

Suite à l'élection au siège restant à pourvoir de membre du bureau issu des différentes intercommunalités, sous la présidence de la présidente du conseil d'administration, la nouvelle composition du bureau de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est la suivante :

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

www.epfna.fr



2 représentants de la région Nouvelle-Aquitaine,	Mme Laurence ROUEDE	<b>Présidente</b>
	Mme Muriel BOULMIER	Membre du bureau
3 représentants des départements,	Mme Pascale GOT	<b>Vice-présidente</b>
	Mme Estelle GERBAUD	Membre du bureau
	M. Jacques BILIRIT	Membre du bureau
1 représentant de Bordeaux Métropole,	<b>Madame Andréa KISS</b>	<b>Vice Présidente</b>
7 représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au d du 1° de l'article 5,	M. Gérard PEROCHON	<b>1<sup>er</sup> vice-président</b>
	M. Thierry NARDOU	Vice-président
	M. Roger GERVAIS	Membre du bureau
	M. Éric CORREIA	Membre du bureau
	M. Christian PRADAYROL	Membre du bureau
	Mme Lisa BELLUCO	Membre du bureau
	M. Vincent LEONIE	Membre du bureau
5 représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et communes mentionnés au e du 1° de l'article 5,	M. Alain LORENZELLI	<b>Vice-président</b>
	M. Didier VOY	Membre du bureau
	M. Gérard COIGNAC	Membre du bureau
	M. Patrick BONNEFON	Membre du bureau
	-	Membre du bureau
un représentant de l'Etat.	Madame Isabelle LASMOLES	Membre du bureau

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

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 jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général : Élections du (de la) vice-président(e) représentant Bordeaux Métropole et d'un membre du bureau issu des représentants des communautés de communes

#### I. Instances délibératives de l'EPFNA

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine est piloté par un **conseil d'administration** composé de :

- 10 représentants du conseil régional,
- 11 représentants des conseils départementaux,
- 4 représentants de Bordeaux Métropole,
- 20 représentants des communautés d'agglomération et communautés urbaines,
- 10 représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (un par département du territoire d'intervention),
- 4 représentants de l'État.

A chaque membre est associé un suppléant, seul habilité à le remplacer en cas d'absence ou d'empêchement.

Le conseil d'administration élit un président et cinq vice-présidents répartis de façon à compter au moins un représentant de la région, d'un département, de Bordeaux Métropole, des communautés d'agglomération et communautés urbaines, et des autres EPCI.

**Le bureau**, qui agit par délégation du conseil d'administration, est composé du président et des 5 vice-présidents du conseil d'administration, d'un représentant de l'État et de douze autres membres élus du conseil d'administration de manière à assurer la représentation suivante :

- 2 représentants du conseil régional,
- 3 représentants des conseils départementaux,
- 1 représentant de Bordeaux Métropole,
- 7 représentants des communautés d'agglomération et communautés urbaines,
- 5 représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre,
- 1 représentant de l'État.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Le conseil d'administration du 15 octobre 2020, consécutif aux élections municipales de juin 2020, et le conseil d'administration du 21 septembre 2021, consécutif aux élections régionales et départementales de juin 2021, ont permis de procéder au renouvellement de la présidente, des vice-présidents et des membres du bureau.

Il reste néanmoins à désigner :

- Un(e) vice-président(e) issu(e) de Bordeaux Métropole, en raison du décès de Mme Emmanuelle AJON précédemment élue à cette fonction,
- Un(e) membre du bureau issu des communautés de communes (place vacante depuis le conseil d'administration d'installation du 15 octobre 2020).

## **II. Déroulement des élections au sein des instances de l'EPFNA**

La présidente du conseil d'administration organise l'élection du (de la) vice-président(e) et la désignation du membre du bureau, avec l'appui des équipes de l'Etablissement et sous l'observation des représentants de l'Etat.

Les membres du conseil d'administration avec voix délibérative (ou leur suppléant en leur absence) sont appelés à voter pour chacune des désignations. Les personnalités socioprofessionnelles et les membres de droit ne prennent pas part au vote.

L'élection du (de la) vice-président(e) et du membre du bureau est réalisée à main levée, ou à scrutin secret si la présidente du conseil d'administration ou un sixième des membres présents le demandent.

Les deux élections sont réalisées au scrutin uninominal. Aux deux premiers tours, la majorité absolue est requise ; au troisième tour, la majorité relative suffit. A égalité des suffrages, le candidat le plus âgé est proclamé élu.

Le dépouillement est réalisé à l'issue de chaque vote et les résultats sont proclamés immédiatement après.

## **III. Candidatures**

L'appel formel des candidatures pour le mandat de vice-président(e) et de membre du bureau est réalisé lors de la séance du conseil d'administration du 25 novembre 2021, préalablement à chacune des élections.

**Ainsi ne pourront se présenter aux élections que les administrateurs titulaires présents lors du conseil d'administration du 25 novembre 2021.**

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Compte-rendu de l'élections du (de la) vice-président(e) issu(e) de la communauté urbaine de Bordeaux  
Métropole

Est (sont) candidat(s) :

Mme Andrea KISS	

Après appels des candidatures il est procédé au vote : ~~à bulletin secret~~ / à main levée (rayer la mention inutile)

Pour rappel, aux deux premiers tours, la majorité absolue est requise ; au troisième tour, la majorité relative suffit. A égalité des suffrages, le plus âgé est proclamé élu.

1. Premier tour

Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue
27		27	14



A (ont) obtenu :

Mme Andrea KISS	27 voix	voix
	voix	voix
	voix	voix

2. Deuxième tour

Est (sont) candidat(s) :


Après appels des candidatures il est procédé au vote : à bulletin secret / à main levée (rayer la mention inutile)

Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue

A (ont) obtenu :

	voix	voix
	voix	voix
	voix	voix

3. Troisième tour

Est (sont) candidat(s) :


Après appels des candidatures il est procédé au vote : à bulletin secret / à main levée (rayer la mention inutile)

Après dépouillement les résultats sont les suivants :



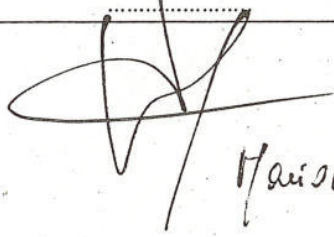
Nombre de bulletins	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé

A (ont) obtenu :

	voix	voix
	voix	voix
	voix	voix

4. Résultat

Mme Andrea KISS est élu(e) vice-président(e) issu(e) de la communauté urbaine de Bordeaux Métropole, il est immédiatement procédé à son installation, il(elle) est également, de droit, membre du bureau.

Présidente du conseil d'administration Mme Laurence ROUEDE	Directeur général de l'EPFNA M. Sylvain BRILLET
	
Représentant de l'Etat	Assesseur(s)
 Harish LACAZE	.....

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-071

#### Taxe spéciale d'équipement (TSE) 2022

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;  
Vu le code général des impôts ;  
Vu la loi de finances pour 2020 ;  
Vu le projet de loi de finances pour 2022 ;  
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 (EPFNA),  
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,  
Vu le rapport du directeur général,  
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ✓ Décide de fixer le produit de la **Taxe Spéciale d'Équipement 2022 pour l'EPFNA à 22 161 000 € brut, soit 20 166 510 € net de frais d'assiette et de recouvrement ;**
- ✓ Précise que ce produit ne comprend pas :
  - La dotation de l'Etat correspondant au montant versé à l'EPFNA 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 ;
  - La dotation de l'Etat correspondant à la moitié du montant versé à l'EPFNA 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.
- ✓ Demande au directeur général de solliciter les services de la direction régionale des finances publiques pour assurer le versement de la Taxe, telle que fixée au premier alinéa, par douzièmes.

Transmis à la préfecture de région le **29 NOV. 2021**  
Réceptionné à la préfecture de région le

La présidente du conseil d'administration, le  
25/11/2021  
Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le **02 DEC. 2021**

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021- 072

#### Autorisation de recourir à l'emprunt en 2022

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

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 (EPFNA) ;

Vu la délibération n°CA-2017-62 en date du 26 octobre 2017 approuvant le règlement intérieur institutionnel de l'EPFNA publié au recueil n°R-75-2017-63 des actes administratifs de la préfecture de Région 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 l'arrêté du 3 juin 2016 fixant les modalités d'exercice du contrôle économique et financier de l'État sur les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers visés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, notamment son article 7 ;

Vu le projet de Budget Initial 2022 ;

Sur proposition de la Présidente du Conseil d'Administration,

- D'autoriser l'EPFNA à emprunter un montant maximum de 10 000 000 € au titre de l'année 2022 ;
- De mandater le Directeur Général pour réaliser les négociations avec un ou plusieurs établissements bancaires afin de conclure des contrats d'emprunts permettant des tirages au fur et à mesure des besoins de l'établissement dans la limite du plafond ci-dessus ;
- D'autoriser le Directeur Général à signer, après avis préalable du contrôleur général économique et financier, les documents correspondants.

La présidente du conseil d'administration, le

25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADERLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-073

**Autorisation d'ouverture d'une ligne de trésorerie 2022**

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

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 (EPFNA) ;

Vu la délibération n°CA-2017-62 en date du 26 octobre 2017 approuvant le règlement intérieur institutionnel de l'EPFNA publié au recueil n°R-75-2017-63 des actes administratifs de la préfecture de Région 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 l'arrêté du 3 juin 2016 fixant les modalités d'exercice du contrôle économique et financier de l'État sur les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers visés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, notamment son article 7 ;

Vu le projet de Budget Initial 2022 ;

Sur proposition de la Présidente du Conseil d'Administration ;

- 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 2022 et à signer tous les contrats et tout document nécessaire à sa mise en place après avis du Contrôleur Général Economique et Financier.

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

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

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° **CA-2021-**

#### Vote du budget initial 2022

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

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

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

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

Vu 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 et 177 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

Vu l'arrêté du 7 août 2015 modifié relatif aux règles budgétaires des organismes ;

Vu la circulaire DB/DGFIP du 3 août 2021 relative à la gestion budgétaire et comptable des organismes et des opérateurs de l'Etat pour 2022 ;

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la Présidente du conseil d'administration,

#### Article 1 :

Le conseil d'administration vote les autorisations budgétaires suivantes :

- 67 ETPT hors plafond d'emplois législatif
- 71 998 000 € d'autorisations d'engagement dont :
  - 5 150 000 € personnel
  - 66 333 000 € fonctionnement
  - 515 000 € investissement
- 72 068 000 € de crédits de paiement dont :
  - 5 150 000 € personnel
  - 66 333 000 € fonctionnement
  - 585 000 € investissement
- 65 366 702 € de prévisions de recettes
- - 6 701 298 € de solde budgétaire (déficit)

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

**Article 2 :**

Le conseil d'administration vote les prévisions comptables suivantes :

- 2 298 702 € de variation de trésorerie (abondement)
- 19 183 702 € de résultat patrimonial (bénéfice)
- 14 383 702 € de capacité d'autofinancement
- 22 798 702 € 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 :**

- Approuve et vote le budget initial 2022 tel que présenté et annexé.

La présidente du conseil d'administration, le  
25/11/2021  
Laurence ROUEDE

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

Approbation par Madame la préfète de  
région  
Bordeaux, le

La préfète

**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	67	67

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

0
---

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 ).

**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 *
<b>TOTAL DES EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME ET DES AUTRES DEPENSES DE PERSONNEL ( 1 + 2 + 3 + 4 )</b>	0	0	67	5 150 000	67	5 150 000
<b>1 - TITULAIRES</b>	0	0	2	270 000	2	270 000
* Titulaires Etat	0	0	2	270 000	2	270 000
* Titulaires organisme (corps propre)	0	0	0	0	0	0
<b>2 - CONTRACTUELS</b>	0	0	65	4 880 000	65	4 880 000
* Contractuels de droit public	0	0	0	0	0	0
δCDI	0	0	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	0	0	0	0
* Contractuels de droit privé	0	0	65	4 880 000	65	4 880 000
δCDI	0	0	65	4 880 000	65	4 880 000
δCDD	0	0	0	0	0	0
<b>3 - CONTRATS AIDES</b>						
<b>4 - AUTRES DEPENSES DE PERSONNEL (autres agents rémunérés à l'acte, à la tâche, prestations sociales, allocations diverses, impôts et taxes associés...)</b>						

\* 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).

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 DECOMPTES DANS SON PLAFOND D'AUTORISATION D'EMPLOIS	
	ETPT **	Dépenses de personnel **
EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME ( 5 + 6 )	0	0
<b>5 - EMPLOIS REMBOURSES A L'ORGANISME</b>	0	0
<b>6 - EMPLOIS NON REMBOURSES A L'ORGANISME</b>	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 DECOMPTES DANS SON PLAFOND D'AUTORISATION D'EMPLOIS	
	ETPT ***	Dépenses de fonctionnement ***
EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES PERSONNES MORALES ( 7 + 8 )	0	0
<b>7 - EMPLOIS REMBOURSES PAR L'ORGANISME</b>	0	0
<b>8 - EMPLOIS NON REMBOURSES PAR L'ORGANISME</b>	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.

#### POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES							RECETTES			
	Budget Initial 2021 (voté le 24/11/2020)		Prévision exécution 2021		Budget Initial 2022		Budget Initial 2022	Prévision exécution 2021	Budget Initial 2021 (voté le 24/11/2020)	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP				
<b>Personnel</b>	<b>5 100 000</b>	<b>5 100 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>5 150 000</b>	<b>5 150 000</b>	<b>63 366 702</b>	<b>69 518 601</b>	<b>60 850 000</b>	<b>Recettes globalisées</b>
<i>dont contributions employeur au CAS Pension</i>	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000				Subvention pour charges de service public
<b>Fonctionnement</b>	<b>59 480 000</b>	<b>59 480 000</b>	<b>59 480 000</b>	<b>59 480 000</b>	<b>66 333 000</b>	<b>66 333 000</b>				
<i>dont intervention foncière :</i>	<b>57 700 000</b>	<b>57 700 000</b>	<b>58 150 000</b>	<b>58 150 000</b>	<b>64 100 000</b>	<b>64 100 000</b>	10 700 192	10 700 192	9 716 980	Autres financements de l'Etat
<i>* dont acquisitions et frais accessoires (601111 &amp; 601112)</i>	39 200 000	39 200 000	51 000 000	51 000 000	42 000 000	42 000 000	20 166 510	22 133 020	22 133 020	Fiscalité affectée (TSE)
<i>* dont frais d'études (compte 601113)</i>	500 000	500 000	500 000	500 000	1 000 000	1 000 000	2 000 000	3 185 389	1 000 000	Autres financements publics (SRU)
<i>* dont études non stockées (compte 617)</i>			150 000	150 000	100 000	100 000	30 500 000	33 500 000	28 000 000	Recettes propres (cessions & loyers) :
<i>* dont travaux-portage (compte 601114)</i>	7 000 000	7 000 000	2 000 000	2 000 000	10 000 000	10 000 000	30 000 000	33 000 000	27 500 000	<i>Dont Cessions</i>
<i>* dont impôts (compte 6011151)</i>	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	500 000	500 000	500 000	<i>Dont Loyers</i>
<i>* dont minoration foncière à voter (compte 657 au BI et 68 au CF)</i>	5 000 000	5 000 000	1 500 000	1 500 000	5 000 000	5 000 000				
<i>dont minoration foncière à réaliser (compte 657)</i>	5 000 000	5 000 000	2 000 000	2 000 000	5 000 000	5 000 000				
<i>dont fonction support</i>	1 740 000	1 740 000	1 330 000	1 330 000	2 163 000	2 163 000				
<i>dont frais financiers</i>	40 000	40 000			70 000	70 000				
<b>Investissement</b>	<b>580 000</b>	<b>580 000</b>	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>	<b>515 000</b>	<b>585 000</b>				
<b>TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)</b>	<b>65 160 000</b>	<b>65 160 000</b>	<b>64 330 000</b>	<b>64 330 000</b>	<b>71 998 000</b>	<b>72 068 000</b>	<b>65 366 702</b>	<b>70 248 601</b>	<b>60 850 000</b>	<b>TOTAL DES RECETTES (C)</b>
<b>SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)</b>		-		<b>5 918 601</b>		-	<b>6 701 298</b>	-	<b>4 310 000</b>	<b>SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)</b>

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

**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)
Fonction support	5 150 000	5 150 000	2 233 000	2 233 000			515 000	585 000	7 898 000	7 968 000
Logement			38 460 000	38 460 000					38 460 000	38 460 000
Développement des activités économiques			22 435 000	22 435 000					22 435 000	22 435 000
Protection des risques technologiques et naturels									0	0
Préservation espaces naturels et agricoles									0	0
Autres interventions			3 205 000	3 205 000					3 205 000	3 205 000
<b>TOTAL</b>	<b>5 150 000</b>	<b>5 150 000</b>	<b>66 333 000</b>	<b>66 333 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>515 000</b>	<b>585 000</b>	<b>71 998 000</b>	<b>72 068 000</b>

**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	Autres financements de l'Etat (Dotation budgétaire de l'ETAT)	Fiscalité affectée (TSE)	Autres financements publics (dont SRU)	Recettes propres	Financement de l'Etat fléchés	Autres financements publics fléchés	Recettes propres fléchées	
Portage foncier					30 500 000			2 000 000	32 500 000
Collectivités				2 000 000					2 000 000
TSE		10 700 192	20 166 510						30 866 702
Fonction support									0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>10 700 192</b>	<b>20 166 510</b>	<b>2 000 000</b>	<b>30 500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>	<b>65 366 702</b>

**SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C**

6 701 298



**TABLEAU 4**  
**Equilibre financier Budget Initial 2022**

**POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT**

<b>BESOINS</b>				<b>FINANCEMENTS</b>			
	Budget Initial 2021 (voté le 24/11/2020)	Prévision exécution 2021	Budget Initial 2022		Prévision exécution 2021	Budget Initial 2021 (voté le 24/11/2020)	
Solde budgétaire (déficit) (D2)*	4 310 000	-	6 701 298	-	5 918 601	-	Solde budgétaire (excédent) (D1)*
<i>dont Budget Principal</i>	4 310 000	-	6 701 298	-	5 918 601	-	<i>dont Budget Principal</i>
<i>dont Budget Annexe</i>							<i>dont Budget Annexe</i>
Remboursements d'emprunts (capital) ; Nouveaux prêts (capital) ;	2 500 000		3 000 000	12 000 000		12 000 000	Nouveaux emprunts (capital) ; Remboursements de prêts (capital) ;
Dépôts et cautionnements (b1)	20 000						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)
<b>Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)</b>	<b>6 830 000</b>	<b>-</b>	<b>9 701 298</b>	<b>12 000 000</b>	<b>5 918 601</b>	<b>12 000 000</b>	<b>Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=D1+(b2)+(c2)+(e2)</b>
<b>ABONDEMENT de la trésorerie (I)= (2) - (1)</b>	<b>5 170 000</b>	<b>5 918 601</b>	<b>2 298 702</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>PRELEVEMENT de la trésorerie (II)=(1) - (2)</b>
<i>dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)***</i>			<i>600 000</i>				<i>dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)***</i>
<i>dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)</i>	<i>5 170 000</i>	<i>5 918 601</i>	<i>1 698 702</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)</i>
<b>TOTAL DES BESOINS (1) + (I)</b>	<b>12 000 000</b>	<b>5 918 601</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>5 918 601</b>	<b>12 000 000</b>	<b>TOTAL DES FINANCEMENTS (2) + (II)</b>

(\*) Montant issu du tableau "Autorisations budgétaires"

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

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

**POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT**

**Compte de résultat prévisionnel**

CHARGES	Budget Initial 2021 (voté le 24/11/2020)	Prévision exécution 2021	Budget Initial 2022	PRODUITS	Budget Initial 2021 (voté le 24/11/2020)	Prévision exécution 2021	Budget Initial 2022
Personnel	4 850 000	4 265 000	4 915 000	Autres subventions / financements de l'Etat	9 716 980	10 700 192	10 700 192
<i>dont charges de pensions civiles*</i>	100 000	100 000	100 000	Fiscalité affectée (TSE)	22 133 020	22 133 020	20 166 510
Fonctionnement autre que les charges de personnel	39 770 000	38 385 000	45 768 000				
<i>dont intervention foncière</i>	47 200 000	54 150 000	53 600 000	Autres subventions			
<i>dont fonction support</i>	1 990 000	1 565 000	2 398 000	Autres produits	34 700 000	38 915 389	39 000 000
<i>dont intérêts d'emprunts</i>	40 000	-	70 000	<i>dont cessions (hors loyers)</i>	27 500 000	33 000 000	30 000 000
<i>dont amortissements &amp; provisions</i>	240 000	170 000	200 000	<i>dont produits (SRU)</i>	1 000 000	3 185 389	2 000 000
<i>dont minorations votées sur exercices en cours (68 au CF)</i>	5 000 000	1 500 000	5 000 000	<i>dont reprise sur provisions</i>			
<i>dont réalisations minorations (657)</i>	5 000 000	2 000 000	5 000 000	<i>dont reprise sur provisions Foncier (78)</i>	6 200 000	2 000 000	5 000 000
<i>dont variation de stock</i>	- 19 700 000	- 21 000 000	- 20 500 000	<i>dont autres recettes</i>		730 000	2 000 000
<b>TOTAL DES CHARGES (1)</b>	<b>44 620 000</b>	<b>42 650 000</b>	<b>50 683 000</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS (2)</b>	<b>66 550 000</b>	<b>61 048 409</b>	<b>69 866 702</b>
<b>Résultat prévisionnel : bénéfice (3) = (2) - (1)</b>	<b>21 930 000</b>	<b>18 398 409</b>	<b>19 183 702</b>	<b>Résultat prévisionnel : perte (4) = (1) - (2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) + (4)</b>	<b>66 550 000</b>	<b>61 048 409</b>	<b>69 866 702</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)</b>	<b>66 550 000</b>	<b>61 048 409</b>	<b>69 866 702</b>

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

**Calcul de la capacité d'autofinancement**

	Budget Initial 2021 (voté le 24/11/2020)	Prévision exécution 2021	Budget Initial 2022
<b>Résultat prévisionnel de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))</b>	<b>21 930 000</b>	<b>18 398 409</b>	<b>19 183 702</b>
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	240 000	170 000	200 000
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	6 200 000	2 000 000	5 000 000
+ 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			
<b>= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)</b>	<b>15 970 000</b>	<b>16 568 409</b>	<b>14 383 702</b>

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

EMPLOIS	Budget Initial 2021 (voté le 24/11/2020)	Prévision exécution 2021	Budget Initial 2022	RESSOURCES	Budget Initial 2021 (voté le 24/11/2020)	Prévision exécution 2021	Budget Initial 2022
Insuffisance d'autofinancement	-	-	-	Capacité d'autofinancement	15 970 000	16 568 409	14 383 702
Investissements	580 000	350 000	585 000	Financement de l'actif par l'État			
				Financement de l'actif par des tiers autres que l'État			
				Autres ressources			
Remboursement des dettes financières	2 520 000	-	3 000 000	Augmentation des dettes financières	12 000 000	-	12 000 000
<b>TOTAL DES EMPLOIS (5)</b>	<b>3 100 000</b>	<b>350 000</b>	<b>3 585 000</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES (6)</b>	<b>27 970 000</b>	<b>16 568 409</b>	<b>26 383 702</b>
<b>Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)</b>	<b>24 870 000</b>	<b>16 218 409</b>	<b>22 798 702</b>	<b>Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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 2020	Prévision exécution 2021	Budget Initial 2022
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	21 580 929	16 218 409	22 798 702
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)	8 254 735	10 299 808	20 500 000
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	13 326 194	5 918 601	2 298 702
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	166 822 786	183 041 195	205 839 897
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	136 788 533	147 088 341	167 588 341
Niveau final de la TRESORERIE	30 034 253	35 952 854	38 251 556

\* Montant issu du tableau "Equilibre financier"



**POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT**

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	TOTAL Variation de trésorerie annuelle
<b>(1) SOLDE INITIAL (début de mois)</b>	<b>35 952 854</b>	<b>42 590 678</b>	<b>45 129 764</b>	<b>54 636 626</b>	<b>53 365 671</b>	<b>51 015 980</b>	<b>44 962 561</b>	<b>44 787 219</b>	<b>43 614 285</b>	<b>40 730 432</b>	<b>38 466 670</b>	<b>38 301 310</b>	<b>2 348 456</b>
<b>ENCAISSEMENTS</b>													
<b>Recettes budgétaires globalisées</b>	1 722 209	8 496 403	14 273 275	1 944 431	1 944 431	1 944 431	6 783 141	3 396 044	1 944 431	3 396 044	6 606 102	10 915 758	63 366 702
Subvention pour charges de service public													-
Autres subventions/financements de l'État			7 490 134								3 210 058		10 700 192
Fiscalité affectée (TSE)	1 680 543	1 680 543	1 680 543	1 680 543	1 680 543	1 680 543	1 680 543	1 680 543	1 680 543	1 680 543	1 680 543	1 680 543	20 166 510
Dotation budgétaire (Etat)													-
Autres financements publics (SRU)			222 222	222 222	222 222	222 222	222 222	222 222	222 222	222 222	222 222	222 222	2 000 000
Recettes propres													
Ventes	-	6 774 194	4 838 710	-	-	-	4 838 710	1 451 613	-	1 451 613	1 451 613	9 193 548	30 000 000
Loyers	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	500 000
<b>Recettes budgétaires fléchées</b>	-	600 000	-	-	400 000	-	-	-	600 000	-	-	400 000	2 000 000
Financements de l'État fléchés													-
Autres financements publics fléchés													-
Recettes propres fléchées		600 000			400 000				600 000			400 000	2 000 000
<b>Opérations non budgétaires</b>	10 000 000	-	-	-	-	-	-	-	1 000 000	-	-	1 000 000	12 000 000
Emprunts : encaissements en capital	10 000 000								1 000 000			1 000 000	12 000 000
Prêts : encaissement en capital													
Dépôts et cautionnements													
Opérations gérées en comptes de tiers :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- TVA encaissée													
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements													
- Autres encaissements d'opérations non budgétaires													
<b>A. TOTAL</b>	<b>11 722 209</b>	<b>9 096 403</b>	<b>14 273 275</b>	<b>1 944 431</b>	<b>2 344 431</b>	<b>1 944 431</b>	<b>6 783 141</b>	<b>3 396 044</b>	<b>3 544 431</b>	<b>3 396 044</b>	<b>6 606 102</b>	<b>12 315 758</b>	<b>77 366 702</b>
<b>DECAISSEMENTS</b>													
<b>Dépenses liées à des recettes globalisées</b>	5 084 386	6 557 317	4 566 413	2 682 053	4 694 123	7 797 850	6 425 150	4 368 978	5 428 285	5 126 473	6 571 462	11 365 512	70 668 000
Personnel	429 167	429 167	429 167	429 167	429 167	429 167	429 167	429 167	429 167	429 167	429 167	429 167	5 150 000
Fonctionnement													
Intervention foncière	4 404 969	4 772 050	3 103 727	2 002 484	4 037 888	7 141 615	4 939 130	3 470 807	4 772 050	4 204 969	5 673 292	9 177 019	57 700 000
Minoration foncière réalisée	-	1 129 032	806 452	-	-	-	806 452	241 935	-	241 935	241 935	1 532 258	5 000 000
Fonction support	180 250	180 250	180 250	180 250	180 250	180 250	180 250	180 250	180 250	180 250	180 250	180 250	2 163 000
Frais financiers				23 333			23 333			23 333			70 000
Intervention													-
Investissement	70 000	46 818	46 818	46 818	46 818	46 818	46 818	46 818	46 818	46 818	46 818	46 818	585 000
<b>Dépenses liées à des recettes fléchées</b>	-	-	200 000	200 000	-	200 000	200 000	200 000	-	200 000	200 000	-	1 400 000
Personnel													-
Fonctionnement			200 000	200 000		200 000	200 000	200 000		200 000	200 000		1 400 000
Intervention													-
Investissement													-
<b>Opérations non budgétaires</b>	-	-	-	333 333	-	-	333 333	-	1 000 000	333 333	-	1 000 000	3 000 000
Emprunts : remboursements en capital				333 333			333 333		1 000 000	333 333		1 000 000	3 000 000
Prêts : décaissements en capital													
Dépôts et cautionnements													
Opérations gérées en comptes de tiers :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- TVA décaissée													
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements													
- Autres décaissements d'opérations non budgétaires													
<b>B. TOTAL</b>	<b>5 084 386</b>	<b>6 557 317</b>	<b>4 766 413</b>	<b>3 215 386</b>	<b>4 694 123</b>	<b>7 997 850</b>	<b>6 958 484</b>	<b>4 568 978</b>	<b>6 428 285</b>	<b>5 659 806</b>	<b>6 771 462</b>	<b>12 365 512</b>	<b>75 068 000</b>
<b>(2) SOLDE DU MOIS = A - B</b>	<b>6 637 824</b>	<b>2 539 086</b>	<b>9 506 862</b>	<b>- 1 270 955</b>	<b>- 2 349 692</b>	<b>- 6 053 418</b>	<b>- 175 342</b>	<b>- 1 172 933</b>	<b>- 2 883 853</b>	<b>- 2 263 762</b>	<b>- 165 360</b>	<b>- 49 754</b>	<b>2 298 702</b>
<b>SOLDE CUMULE (1) + (2)</b>	<b>42 590 678</b>	<b>45 129 764</b>	<b>54 636 626</b>	<b>53 365 671</b>	<b>51 015 980</b>	<b>44 962 561</b>	<b>44 787 219</b>	<b>43 614 285</b>	<b>40 730 432</b>	<b>38 466 670</b>	<b>38 301 310</b>	<b>38 251 556</b>	

**TABLEAU 8**  
**Opérations liées aux recettes fléchées**

**POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT**

	Antérieures à N non dénouées	N	N+1	N+2	N+3 et suivantes	TOTAL
<b>Position de financement des opérations fléchées en début d'exercice (a)</b>		-	600 000	-	-	
<b>Recettes fléchées (b)</b>	-	2 000 000	-	-	-	2 000 000
Financements de l'État fléchés						-
Autres financements publics fléchés						-
Recettes propres fléchées		2 000 000				2 000 000
<b>Dépenses sur recettes fléchées CP (c)</b>	-	1 400 000	600 000	-	-	2 000 000
Personnel						
AE=CP						-
Fonctionnement						
AE		2 000 000				2 000 000
CP		1 400 000	600 000			2 000 000
Intervention						
AE						-
CP						-
Investissement						
AE						-
CP						-
<b>Solde budgétaire de l'exercice résultant des opérations fléchées (b) - (c)</b>	-	600 000	600 000	-	-	-

*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.*

<b>Autofinancement des opérations fléchées (d)</b>						0
<b>Opérations de trésorerie (décaissements) financées par recettes fléchées (e)</b>						0
<b>Position de financement des opérations fléchées en fin d'exercice (a) + (b) - (c) + (d) - (e)</b>	0	600 000	0	0	0	0

**POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT**

		<b>Bl n</b>		
<b>Niveaux initiaux</b>	<b>1</b>	<b>Niveau initial de restes à payer</b>		
	<b>2</b>	<b>Niveau initial du fonds de roulement</b>	<b>183 041 195</b>	
	<b>3</b>	<b>Niveau initial du besoin en fonds de roulement</b>	<b>147 088 341</b>	
	<b>4</b>	<b>Niveau initial de la trésorerie</b>	<b>35 952 854</b>	
	4.a	dont niveau initial de la trésorerie fléchée		
	4.b	dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	35 952 854	
<b>Flux de l'année</b>	<b>5</b>	<b>Autorisations d'engagement</b>	<b>71 998 000</b>	
	<b>6</b>	<b>Résultat patrimonial</b>	<b>19 183 702</b>	
	<b>7</b>	<b>Capacité d'autofinancement (CAF)</b>	<b>14 383 702</b>	
	<b>8</b>	<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>22 798 702</b>	
	<b>9</b>	<b>Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire</b>	<b>9 000 000</b>	
	<b>10</b>	<b>Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF</b>	<b>SENS 20 500 000</b>	
			Variation des stocks	+ / - 20 500 000
			Charges sur créances irrécouvrables	-
			Produits divers de gestion courante	+
	<b>11</b>	<b>Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie</b>	<b>SENS 0</b>	
			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	+ / -
	<b>12</b>	<b>Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11</b>	<b>-6 701 298</b>	
	<b>13</b>	<b>Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires</b>	<b>-9 000 000</b>	
<b>14</b>	<b>Variation de la trésorerie = 12 - 13</b>	<b>2 298 702</b>		
	14.a	dont variation de la trésorerie fléchée	600 000	
	14.b	dont variation de la trésorerie non fléchée	1 698 702	
<b>15</b>	<b>Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13</b>	<b>20 500 000</b>		
<b>16</b>	<b>Variation des restes à payer</b>	<b>-70 000</b>		
<b>Niveaux finaux</b>	<b>17</b>	<b>Niveau final de restes à payer</b>	<b>-70 000</b>	
	<b>18</b>	<b>Niveau final du fonds de roulement</b>	<b>205 839 897</b>	
	<b>19</b>	<b>Niveau final du besoin en fonds de roulement</b>	<b>167 588 341</b>	
	<b>20</b>	<b>Niveau final de la trésorerie</b>	<b>38 251 556</b>	
		20.a	dont niveau final de la trésorerie fléchée	600 000
		20.b	dont niveau final de la trésorerie non fléchée	37 651 556

Comptabilité budgétaire  
 Comptabilité générale

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Rapport sur les prévisions d'exécution à fin 2021

Ce rapport retrace les prévisions d'exécution du budget 2021.

L'année 2021, comme l'année 2020, est une année particulière avec la pandémie liée au coronavirus qui s'est poursuivie, les élections départementales et régionales en juin 2021.

Le réalisé estimatif de 2021 est indiqué dans les divers tableaux joints à la délibération du vote du budget initial de 2022, conformément à la réglementation introduite par le décret du 7 novembre 2012 relatif à la GBCP (Gestion budgétaire et comptable publique) applicable à notre établissement

#### **1 – LES RECETTES**

Les recettes se ventilent principalement en 4 postes :

- la TSE,
- la dotation de l'Etat
- les recettes propres,
- et l'emprunt.

Bien que le poste « Emprunts » ait été inscrit au budget initial 2021 d'une enveloppe importante dans la perspective de dépenses conséquentes sur les nouveaux territoires, il n'a pas été nécessaire de recourir à l'emprunt. Ainsi l'EPFNA n'est pas endetté.

En ce qui concerne la part fiscale de la TSE, votée cette année sur l'ensemble du territoire de compétence, le réalisé devrait être proche de 22,2 M€ en tenant compte des rôles supplémentaires et complémentaires.

La dotation budgétaire de l'Etat (première année de versement) est de 10,7 M€. Cette dotation est supérieure d'environ 1 M€ à ce qui était prévu au budget initial 2021. Ce trop versé sera répercuté par une diminution de la part fiscale de la TSE pour l'année 2022.

Pour les recettes propres, on retrouve surtout les cessions qui devraient être proches de 33 M€. Les loyers devraient s'établir à approximativement 500 000 €.

De nouveau, l'EPFNA a perçu des produits liés à la dotation SRU venant des collectivités ne respectant pas leurs obligations de construction de logements sociaux (3,1 M€). Ce montant est supérieur au montant indiqué au budget initial car il peut varier sensiblement d'une année sur l'autre.

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

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

## **2 – LES DEPENSES**

Les prévisions d'exécutions du budget 2021 sont établies en suivant les principales enveloppes soumises au vote du budget initial (Personnel, Fonctionnement, Investissement).

Il est rappelé que l'enveloppe de fonctionnement englobe le fonctionnement de l'Etablissement et ses interventions foncières gérées en portage (stock). Cette enveloppe devrait se réaliser totalement.

### **2A – PERSONNEL**

L'enveloppe de personnel plafonnée à 5,1 M€ devrait se réaliser à plus de 80%.

L'année 2021 a permis de stabiliser l'organisation de l'EPFNA.

Des recrutements sont en cours pour remplacer les départs intervenus en cours d'année.

L'effectif physique en CDI est de 57.27 (Equivalent Temps Plein Travaillé). Pour les CDD, le nombre d'une personne physique ne devrait pas varier d'ici le 31 décembre 2021 soit 1 ETPT.

### **2B – FONCTIONNEMENT**

L'enveloppe de fonctionnement est composée de 2 parties : l'intervention foncière, cœur de métier de l'Etablissement, et la vie courante de l'Etablissement.

#### **a- Intervention foncière**

Fin octobre 2021, nous pouvons estimer un taux de réalisation supérieure aux inscriptions budgétaires initiales. Mais il est difficile de prévoir le volume tant en montant qu'en nombre avec des incertitudes de signatures d'actes en fin d'année, d'éventuelles DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) sur des territoires avec une valeur foncière importante.

En ce qui concerne, les travaux, le taux de réalisation devrait avoisiner les 33% de la prévision des crédits de paiement votés, dû à un ralentissement des travaux depuis 2020 lié à la crise sanitaire.

Extrait du tableau prévisionnel à fin d'exercice 2021 en autorisations d'engagement et en crédits de paiement :

	Budget Initial 2021 (voté le 24/11/2020)		Prévision exécution 2021	
	AE	CP	AE	CP
<i>* dont acquisitions et frais accessoires (601111 &amp; 601112)</i>	39 200 000	39 200 000	51 000 000	51 000 000
<i>* dont frais d'études (compte 601113)</i>	500 000	500 000	500 000	500 000
<i>* dont études non stockées (compte 617)</i>			150 000	150 000
<i>* dont travaux-portage (compte 601114)</i>	7 000 000	7 000 000	2 000 000	2 000 000
<i>* dont impôts (compte 6011151)</i>	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	<b>47 700 000</b>	<b>47 700 000</b>	<b>54 650 000</b>	<b>54 650 000</b>

#### **b – Fonctionnement de l'Etablissement**

Concernant la partie fonctionnement de l'Etablissement, on retrouve toutes les dépenses courantes de gestion. Le réalisé 2021 devrait être proche de 1,33 M€ soit environ 76% de la prévision.

La crise sanitaire a entraîné la diminution de charges liées majoritairement à la diminution des déplacements entraînant des conséquences sur les frais de mission, le carburant. De plus, des annulations ou reports tels que les salons, colloques, conférences, rencontres entre acteurs du territoire ont eu un impact sur les dépenses (frais annexes : imprimés, publicité, réception...).

Le télétravail a été le mode privilégié jusqu'en juillet 2021. Sa mise en œuvre continue à engendrer des dépenses liées au développements d'outils et de prestations informatiques.



De plus, les nouvelles directions « Partenariats et innovation » et « RSE » ont commencé leur déploiement.

L'EPFNA a lancé de nombreux chantiers tels que l'archivage physique, la réorganisation des locaux, le RGPD (Règlement général sur la protection des données), ... entraînant des dépenses de prestataires externes.

En raison de la situation sanitaire, l'EPFNA a mis en place des remises gracieuses sur des loyers dans le cadre de baux commerciaux, professionnels ou de convention d'occupation précaire.

## **2C – INVESTISSEMENT**

En 2020, l'EPFNA a signé un nouveau bail incluant des bureaux supplémentaires. Ces espaces complémentaires ont demandé la réalisation de travaux pour améliorer l'espace de travail des services.

De plus, les travaux pour un nouvel accueil sont en cours d'exécution et devrait se terminer fin 2021.

Au total, l'investissement réalisé en 2021 devrait avoisiner les 350 k€ sur un prévisionnel de 580 K€ soit 60%.

## **3 – LE RESULTAT**

Au regard du contexte sanitaire, de éléments détaillés et sous réserve des écritures de fin d'année, le solde budgétaire 2021 devrait afficher un résultat positif avoisinant les 6 M€.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Budget initial 2022

Le budget initial 2022 a été conçu avec prudence afin de limiter les risques financiers de l'établissement.

De ce fait, il s'est construit de la manière suivante :

- 1- Des recettes de cessions en diminution significative de 30 M€ pour tenir compte de la conjoncture actuelle et d'un taux de rotation du stock foncier réaliste.
- 2- La mise en équation des dépenses foncières (acquisitions, études, travaux) en inscrivant 54 M€ pour prendre en compte la diminution des recettes foncières.

Le présent rapport présente le projet de budget 2022 avec ses différentes composantes.

Pour rappel, le budget est présenté en mode GBCP en application du décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique et conformément à la circulaire budgétaire et comptable 2022 pour les établissements publics nationaux. Conformément à cette réglementation, le budget initial proposé est présenté par enveloppes : le personnel, le fonctionnement (comprenant l'intervention foncière) et l'investissement.

Le budget initial 2022 pourra faire l'objet de plusieurs budgets rectificatifs dans le courant de l'exercice notamment pour ajuster les dépenses et recettes foncières si besoin.

#### **1 - Les perspectives opérationnelles pour 2022**

##### **1.1 – Le financement de l'activité 2022**

Les recettes de l'Etablissement sont distinguées entre 2 postes :

\* **les recettes globalisées**, où l'on retrouve la fiscalité, les dotations et les produits du "cœur de métier" : les cessions.

Ce poste enregistre aussi les produits SRU, identifiés en recettes globalisées du fait de la non-affectation à une opération particulière et donc non-inscrits en recettes fléchées. Mais ces produits font l'objet d'un suivi et d'un compte rendu de leur affectation. Ils ont été estimés cette année à 2 M€.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

### \* les recettes fléchées

Nouveauté 2022, des recettes relatives au fonds friches ont été inscrites pour un montant de 2 M€, permettant de subventionner des travaux que l'on retrouve budgétés dans les dépenses d'activités foncières.

#### 1.1.1 – La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) – Part fiscale :

La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) est votée chaque année par le conseil d'administration, dans la limite d'un montant plafond déterminé en loi de finances initiale.

Le projet de loi de finances pour 2022 plafonne la TSE de l'EPFNA à 22 161 000 € brut, soit un produit net de 20 166 510 € après déduction des frais de recouvrement.

Par rapport à 2021 la part fiscale de TSE est en baisse d'1 M€ pour tenir compte du fait que la dotation (cf point suivant) versée en 2021 a été d'1 M€ supérieure au montant voté en novembre 2020 au budget prévisionnel 2021.

#### 1.1.2 – La dotation budgétaire de l'Etat :

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. Ainsi 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 2022.

Afin de maintenir une activité foncière soutenue, la dotation budgétaire présentée au budget 2022 est identique à celle réellement perçue en 2021 soit 10,7 M€.

Ce qui conduirait à voter un produit de TSE et de dotation budgétaire de l'Etat de 30,8 M€ Net. Le produit de 2019 et 2020 était de 31,85 M€ Net.

Cette dotation versée en 2 acomptes (70% en mars et 30% en novembre) pourra entraîner des difficultés de trésorerie inexistantes jusqu'à présent du fait du versement mensuel de la TSE. De ce fait, il sera soumis au conseil d'administration une décision de recourir à une ligne de trésorerie de 2 M€ en cas de besoin.

#### 1.1.3 – Les cessions

Les cessions prévues sur l'année 2022 s'élèveraient à 30 M€ (comprenant 5 M€ de reprises sur provisions de minorations et 25 M€ d'encaissement de produits de cessions), en hausse de 2,5 M€ par rapport au budget 2021.

Ces montants intègrent des cessions relatives à des anciennes conventions sur les territoires de l'ex-Poitou-Charentes tels que Angoulême, Cognac, Niort, Gond Pontouvre, La Couronne, Rochefort, Angoulins, La Rochelle. Et quelques sorties opérationnelles sur les nouveaux territoires tels que : Gujan-Mestras, Libourne.

Ce montant intègre les reprises sur provision des minorations provisionnées les années précédentes.

En raison des incertitudes opérationnelles ainsi que 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, ce qui peut nécessiter le recours à emprunt en cours d'année.



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

#### 1.1.4 – Les emprunts

Vu l'incertitude sur la rotation du stock, il est prévu de prévoir une enveloppe d'emprunts en 2022 pour un montant maximum de 10 M€.

Pour mémoire l'emprunt prévu à hauteur de 10 M€ en 2021 n'a pas été réalisé. L'EPFNA n'est pas endetté.

Bien que non budgétaires, donc n'apparaissant pas dans le tableau 2 des « *Autorisations Budgétaires* », hormis les charges d'intérêts, les emprunts contribuent à l'équilibre du budget et sont transcrits dans le tableau 4 « *Equilibre Financier* ».

Le besoin en emprunt sera confirmé en cours d'année 2022 en fonction d'une activité opérationnelle qui reste difficilement prévisible. L'objectif opérationnel est de maintenir une trésorerie disponible d'environ de 15 à 20 M€ correspondant aux objectifs fixés par la tutelle, à savoir environ 3 à 6 mois d'activité opérationnelle.

#### **1.2 – Les acquisitions foncières**

La difficulté de prévoir les acquisitions foncières nous conduit à être prudent et de rester vers un montant d'acquisitions en légère hausse par rapport au budget initial 2021 soit 42 M€ (39,2 M€ au BI 2021).

Dans le détail des prévisions les actions foncières stockées sont décomposées en :

Acquisitions et frais accessoires	42 000 000
Etudes stockées	1 000 000
Travaux	10 000 000
Taxes foncières	1 000 000
<b>TOTAL ACTIONS FONCIERES</b>	<b>54 000 000</b>

Les travaux prennent en comptes les financements publics mobilisables dans le cadre du plan de relance ainsi que du fonds « friches » pour un montant de recettes inscrit à hauteur de 2 M€.

La ventilation par destination qui est présentée dans le tableau 3, représente les domaines sur lesquels intervient l'EPFNA. Après analyse des bases de données de l'EPFNA et des prévisions qui restent aléatoires, le choix a été fait de ventiler les dépenses par destination selon les ratios suivants qui sont représentatifs de l'activité de l'EPF :

- 60 % logement,
- 35% développement économique,
- 5% autres.

Pour ce qui concerne le budget affecté aux minoration foncières sur fonds propres et aux minoration SRU :

5 M€ correspondant aux dépenses liées à l'attribution de nouvelles minoration et 5 M€ sont prévus pour les subventions de reprises de provision lors des cessions de foncières sur lesquelles ont été attribuées des minoration antérieures.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

## **2 - Le fonctionnement de l'Etablissement**

Le budget de fonctionnement de l'Etablissement regroupe 2 enveloppes : l'enveloppe personnel et l'enveloppe fonctionnement courant.

Le total des dépenses de fonctionnement de l'EPF est évalué à 7,3 M€ pour 2022 (5,15 pour le personnel et 2,2 pour les autres dépenses).

### **2.1 - Les charges de personnel (comptes 64 et 631/633) :**

Pour l'année 2022 et afin de poursuivre l'organisation des services, il a été budgétisé deux postes supplémentaires. Une étude plus approfondie des besoins sera entamée dès la fin de cette année afin d'examiner toutes les possibilités de mobilité interne et de redistribution des missions et charge de travail avant tout recrutement.

Le nombre de postes pour l'année 2022 est de 67 ETP (hors directeur général).

Pour cet exercice, avec les moyens mis en place et les derniers recrutements effectués, l'enveloppe de personnel devrait s'établir autour de 5,15 M€ par rapport au budget 2021 (5,1 M€), soit +1%.

La subvention versée au CSE est imputée sur l'enveloppe « Personnel ».

### **2.2 – Le budget de fonctionnement courant :**

Le budget de fonctionnement, fonctions support de l'établissement, est estimé à 2 163 k€ hors frais financiers et 2 233 k€ avec les frais financiers.

Ce budget est en augmentation par rapport au budget 2021 (+ 453 k€) et notamment en raison des décisions suivantes :

- La continuité de solutions pour répondre au télétravail (prestation informatiques, formation...).
- L'opportunité courant 2022 de louer des surfaces supplémentaires dans l'immeuble occupé par l'EPFNA.
- Le choix fait de passer par de la location et de la prestation de service pour les outils informatiques.
- L'appui de conseils extérieurs pour accompagner le plan d'évolution et de structuration de l'établissement.
- Le développement d'opérations de communication pour préparation du nouveau PPI
- Suite à l'audit sur la flotte automobile, décision de recourir à la location pour les voitures de l'EPFNA.
- Poursuite d'études pour accorder d'éventuelles remises gracieuses.

Les autres postes de dépenses ont été maintenus notamment en matière de déplacements, frais de missions.

Le montant des frais financiers budgétés (70 000 €) correspond aux frais liés à un emprunt de 10 M€ inscrit au budget 2022.

### **3 - Le budget d'investissement de l'établissement**

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

Le budget d'investissement 2022 est proposé à 515 k€, en diminution de 65 k€ par rapport à 2021. Ce budget correspond essentiellement à la poursuite de réalisation de travaux d'aménagement dans les locaux de nos bureaux à Poitiers ainsi que du mobilier, pour d'éventuelles réponses à la mission du programmiste mandaté pour les étudier.

La mise en place du télétravail conduit à poursuivre le développement du matériel informatique (visio, ordinateurs portables...).

Un décalage de paiement est dû au paiement des travaux de l'accueil qui doivent se terminer fin décembre 2021.

### **4 – La trésorerie au 31/12/2022**

La trésorerie à fin 2022 s'établirait à plus de 38 M€ (compte tenu des perspectives de réalisations à fin 2021).

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-076

**Cartographie des risques et plan d'actions associé**

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

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

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

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

- VALIDE la cartographie des risques ci-annexée,
- VALIDE le plan d'actions présenté sous forme de fiches, et les actions à mener en 2022 ci-annexé.

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADERLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Cartographie des risques et plan d'actions associé

L'EPFNA actualise régulièrement un document appelé cartographie des risques qui répertorie l'ensemble des facteurs auxquels est exposé l'établissement, et les actions correctives engagées.

Cette cartographie est un outil de la mise en œuvre du contrôle interne budgétaire (CIB) et du contrôle interne comptable (CIC).

L'EPFNA a décidé déjà, depuis deux ans, d'élargir la cartographie des risques à l'ensemble de ses missions et de ses activités.

Cette cartographie des risques doit aboutir à un plan d'actions planifié permettant d'assurer un contrôle permanent. Les actions de contrôle sont l'application des règles et procédures destinées à assurer l'exécution des directives émises par la direction, le contrôleur général, économique et financier et les responsables en vue de maîtriser les risques.

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.

Pour une meilleure compréhension, les risques sont classés en 4 familles de risque :

- Economique et financier
- Risque réglementaire
- Risque managérial
- Risque technique et opérationnel

L'actualisation de ces fiches a entraîné :

- La modification de l'appellation de certaines d'elles
- La suppression de la fiche EF-2 relative au risque de fraude financière du fait de la mise en place d'une procédure interne testée et approuvée.
- La création de deux nouvelles fiches répondant aux risques :
  - o Sur les conflits d'intérêts qui étaient jusqu'à présent répartis dans différentes fiches
  - o Sur le contrôle interne financier pour répondre au nouveau vadémécum de mars 2021
- La fusion de deux fiches (MA-4 et MA-5) relatives aux ressources humaines.

Un bilan des actions réalisées en 2021 sera présenté au conseil d'administration en 2022.

L'enjeu de l'année 2022 est de répondre aux risques financiers dus à la diminution de la TSE compensée par une dotation budgétaire incertaine pour les années futures.

En lien avec les réunions thématiques réalisées en 2021 pour renforcer la collaboration avec les administrateurs, l'EPFNA va travailler sur le nouveau PPI 2023-2027.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

Les actions à mener pour l'année 2022 sont aussi liées à la poursuite du développement du logiciel métier « Gesprojet » qui demande l'implication de tous les services.

Le plan d'actions pour l'année 2022 poursuit la mise à jour continue des process, procédures, dans l'optique de travailler en mode projet.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

Ce logiciel permettra d'apporter :

- de la rigueur dans l'organisation des services avec un outil où toutes les données seront renseignées au fur et à mesure de l'avancement des dossiers. Il améliorera le suivi de l'activité et la consolidera au regard du PPI sur l'ensemble de l'établissement.
- des indicateurs aux tutelles, à l'organe délibérant et à la direction.

A terme, cet outil créera de façon automatisée les documents à fournir aux collectivités pour le suivi des conventions.

Le développement des outils internes entraîne la création ou la mise à jour de process, de procédures, de documents internes. Tout ceci, en veillant à répondre aux orientations stratégiques de la direction générale.

## CARTOGRAPHIE DES RISQUES

N° fiche	Famille de risque	Risque	Probabilité d'occurrence	Impact	Responsables du suivi	Service ou salarié chargé du suivi
MA-1	Managérial	Communication externe inadaptée	2	1	Mathilde Sill Directrice	Direction Partenariats et Innovation
MA-2	Managérial	Trajectoire financière de l'établissement	3	4	Directeur général	Pôle ressources
MA-3	Managérial	Faible dans la sécurité et la fiabilité des actes et procédures d'acquisition	3	3	Marie Isabelle Allouch DGA	Tous les Directeurs Territoriaux Chargé de mission Instances
MA-4	Managérial	Ne pas satisfaire aux obligations réglementaires RH	3	2	Carine Bonnard SG	Pierre Chardonneau DRH
MA-5	Managérial	Conflit d'intérêts	3	3	Marie Isabelle Allouch DGA	Tous les Directeurs Territoriaux Chargé de mission Instances

RE-1	Règlementaire	Infraction au code de la commande publique	2	2	Maud Clément Directrice Achats	Laura Caceres
RE-2	Règlementaire	Respect de la GBCP (Gestion Budgétaire et Comptable Publique)	3	2	Carine Bonnard SG Frédéric Baligand Agent comptable	Service finances Agence comptable
RE-3	Règlementaire	Conformité fiscale	1	2	Carine Bonnard SG	Service finances
RE-4	Règlementaire	Contrôle interne financier	3	3	Carine Bonnard SG	Contrôleuse de gestion
TO-1	Technique et opérationnel	Mauvaise appréciation de la faisabilité des projets	3	3	Marie Isabelle Allouch DGA	Tous les Directeurs Territoriaux
TO-2	Technique et opérationnel	Défaut de conseil aux collectivités, dans l'exercice de la garantie de rachat	3	3	Marie Isabelle Allouch DGA	Tous les Directeurs Territoriaux
TO-3	Technique et opérationnel	Risque sur les biens acquis	3	3	Guillaume Bourgault Directeur	Gaëlle Charré
TO-4	Technique et opérationnel	Risque informatique / Gestion des données / RGPD	2	2	Guillaume Bourgault Directeur	Céline Faucheron Thomas Baron
EF-1	Economique et financier	Risque sur les données financières	3	3	Carine Bonnard SG	Service finances Agence comptable Contrôle de gestion

Risques Déc 2017	Risques Oct 2018	Risques Sept 2019	Risques Nov 2020	Risques Nov 2021
Faible	Moyen	Moyen	Moyen	Faible
Faible	Faible	Moyen	Majeur	Majeur
Fort	Moyen	Moyen	Moyen	Fort
Moyen	Moyen	Moyen	Majeur	Moyen
<b>NOUVEAUTE</b>				Fort

Moyen	Moyen	Moyen	Faible	Moyen
Faible	Faible	Faible	Moyen	Moyen
Faible	Moyen	Moyen	Faible	Faible
<b>NOUVEAUTE</b>				Fort

Moyen	Moyen	Moyen	Majeur	Fort
Faible	Faible	Faible	Moyen	Fort
Faible	Faible	Moyen	Fort	Fort
Moyen	Moyen	Moyen	Fort	Moyen

Moyen	Fort	Moyen	Fort	Fort
-------	------	-------	------	------



**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
1 à 3	4 à 6	7 à 9	10 à 16
Faible	Moyen	Fort	Majeur

**Cotation du risque :**

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

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :

MA-1

Risque : **Communication externe inadaptée**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	1

Responsable du risque	Mathilde Sill Directrice
Service ou salarié chargé du suivi	Direction Partenariats et Innovation

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	<b>Nov 2021</b>
	Faible	Moyen	Moyen	Moyen	<b>Faible</b>

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Politique de communication non appropriée  
 Une communication inadaptée peut ternir l'image de l'établissement et porter atteinte à sa réputation  
 Expression de l'EPFNA par une personne ne possédant pas la connaissance du dossier, du contexte, des enjeux  
 Risque de commentaires négatifs sur les réseaux sociaux ou dans la presse

ACTIONS CORRECTIVES :

Communication EPFNA à adapter (écrite, téléphonique, accueil physique)  
 Rendre plus lisible les interventions de l'établissement  
 Créer le lien entre les partenaires  
 Formalisation des contenus publiés ou imprimés à partir des rédactions du rapport d'activité  
 Veille média (presse régionale ou spécialisée) mise en place

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

- Rapport annuel
- Organisation conférences de presse + communiqué
- Mise en valeur des opérations réalisées sur les fonciers EPFNA
- Reportages photos
- Publication de contenus sur les réseaux sociaux et le site web
- Travail d'optimisation du site internet EPFNA
- Renforcement des relations partenariales

Actions à poursuivre en 2022

- Organisation de conférences débats sur le territoire, en lien avec l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)
- Formalisation des supports de communication
- Création d'un livret "PPI synthétique" et d'une nouvelle plaquette EPFNA
- Elaboration d'une version illustrée du nouveau règlement d'intervention
- Mise à disposition de plaquettes auprès des salariés pour leurs réunions extérieures
- Vidéo de présentation de l'EPFNA

Actions nouvelles en 2022

- Projets de Newsletter externe
- Journées d'animation des partenariats
- Gestion des droits et données des documents utilisés

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :

MA-2

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

Probabilité d'occurrence	3
Impact	4

Responsable du risque	Directeur Général
Service ou salarié chargé du suivi	Pôle ressource

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	Nov 2021
	Faible	Faible	Moyen	Majeur	Majeur

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Soutenabilité intenable  
 Stratégie inadaptée  
 Manque de visibilité et de pilotage (court terme, moyen terme et long terme)  
 Détérioration du niveau de trésorerie  
 Recourir à des emprunts sur des prévisions erronées  
 Surendettement  
 Incertitude de la dotation d'Etat  
 Prévisions d'acquisitions et cessions erronées

ACTIONS CORRECTIVES :

Amélioration des prévisions foncières dans le nouveau logiciel métier  
 Suivi régulier de la trésorerie  
 Optimisation des subventions

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Dialogue de gestion avec utilisation en mode projet du logiciel métier Gesprojet Suivi des indicateurs à fournir aux tutelles trimestriellement Amélioration du taux d'exécution avec une meilleure quantification des prévisions foncières (acquisitions/cessions) Collaboration étroite avec l'agent comptable
Actions à poursuivre en 2022
Mise en œuvre de la certification des comptes par un commissaire aux comptes Limiter les avenants pour une meilleure rotation du stock
Actions nouvelles en 2022
Nouveau positionnement du comité Contrôle de gestion Bilan du PPI 2018- 2022 Formalisation des enjeux du nouveau PPI (nouvelle maquette financière) Pilotage en mode projet

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :	MA-3
---------------	------

Risque : **Faille dans la sécurité et la fiabilité des actes et procédures d'acquisition**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Marie Isabelle Allouch DGA
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les Directeurs Territoriaux/chargé mission instances

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	<b>Nov 2021</b>
	Fort	Moyen	Moyen	Moyen	<b>Fort</b>

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Risque de contentieux dans les actes, les procédures de préemption, DUP, délibérations  
Respect de la réglementation dans l'élaboration des actes, la publication, l'affichage  
Risque post-cession : Mise en cause de la responsabilité de l'EPFNA vendeur pour information erronée

ACTIONS CORRECTIVES :

Veille législative et réglementaire  
Information auprès des salariés des risques encourus pour le non respect des règles, des procédures  
Sensibilisation aux contraintes imposées aux aménageurs (contraintes environnementales...)  
Rédaction des actes avec les notaires  
Mobilisation systématique d'avocats sur les contentieux et les précontentieux

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Partage et retour d'expériences ( ex : prise en charge des frais d'agences) Mise en place d'un groupe juridique pour partage d'expérience et analyses juridiques Harmonisation des procédures internes, notamment dans le cadre de l'actualisation du règlement d'intervention Diffusion des points de vigilance financiers sur la rédaction des actes Formation aux contraintes environnementales Appréciation sommaire des contraintes environnementales d'un foncier à acquérir
Actions à poursuivre en 2022
Partage et retour d'expériences (relecture des actes notariés, points de vigilance sur les clauses)
Actions nouvelles en 2022
Mise en place d'un centre de documentation interne EPFNA pour rassembler et faciliter la consultation et la mise en application des éléments réglementaires, des procédures et des documents types

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :

MA-4

Risque : **Ne pas satisfaire aux obligations réglementaires RH**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	2

Responsable du risque	Carine Bonnard SG
Service ou salarié chargé du suivi	Pierre Chardonneau DRH

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	<b>Nov 2021</b>
	Moyen	Moyen	Moyen	Majeur	<b>Moyen</b>

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Respect des données personnelles : RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données)  
Risques psychosociaux / Risques de burnout et de boreout  
Traitement du harcèlement et des propos sexistes  
Respect de la réglementation  
Malveillance  
Difficulté d'intégration  
Démotivation, mal être au travail

ACTIONS CORRECTIVES :

Formation  
Communication  
Accueil des nouveaux arrivants : parcours d'intégration  
Veiller à mettre à jour les procédures, documents internes et veiller à leurs applications  
Mettre en place des réunions d'information, d'équipes

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Mise à jour régulière des documents RH et suivi de leur application par un contrôle interne au sein du service RH et au niveau de chaque managers  
Suivi annuel du document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP)  
Suivi et application de la charte de déontologie  
Suivi du plan de développement / GPEC  
Séminaire du personnel  
Renforcement de la communication interne

Actions nouvelles en 2022

Mise en œuvre et suivi du plan d'actions QVT (Qualité de Vie au Travail)  
Accord télétravail  
Plan Epargne entreprise  
Refonte du compte épargne temps

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :	MA-5
---------------	------

Risque : **CONFLITS D'INTERETS**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Marie Isabelle Allouch DGA
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les Directeurs Territoriaux/chargé mission instances

Evolution des risques

<b>Nov 2021</b>
<b>Fort</b>

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 nouvelles en 2022
Formation des salariés à ce risque Définition plus précise des risques de conflits d'intérêt par poste Déclaration d'intérêt des salariés

Famille de risque : Règlementaire

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

Risque : **Infraction au code de la commande publique**

Probabilité d'occurrence	2	Responsable du risque	Maud Clément Directrice Achats
Impact	2	Service ou salarié chargé du suivi	Laura Caceres

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	<b>Nov 2021</b>
	Moyen	Moyen	Moyen	Faible	<b>Moyen</b>

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

<p>Contentieux liés à la procédure</p> <p>Absence de détermination claire des besoins</p> <p>Contentieux suite à des candidats non retenus</p> <p>Procédure mal engagée entraînant des retards opérationnels</p> <p>Malversations ou détournement</p> <p>Non respect des délais de paiement</p> <p>Atteinte à la probité</p> <p>Surcoûts</p>
--

ACTIONS CORRECTIVES :

<p>Procédures internes rigoureuses et formalisées</p> <p>Personnel qualifié</p> <p>Veille réglementaire</p> <p>Formation</p> <p>Comité achats interne pour l'attribution de marchés</p> <p>Commission des marchés avec des administrateurs pour les marchés d'un certain seuil</p> <p>Informers les maîtres d'œuvre sur les délais de paiement</p>
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
<p>Formation pour actualiser les connaissances du service "Achats"</p> <p>Adapter le comité achat interne et la commission des marchés en fonction de la réglementation</p> <p>Sourcing</p> <p>Aide externe si consultations complexes</p> <p>Evaluation des process mis en place</p>
Actions à poursuivre en 2022
<p>Poursuivre la création de modèle de marchés</p> <p>Formation de l'équipe travaux sur les notions clés et les actualités juridiques</p> <p>Tableau de suivi des données essentielles des marchés : Recensement marchés + 90 000 € sur application REAP (Recensement économique des achats publics) pour l'observatoire de la commande publique (OECB)</p>
Actions nouvelles en 2022
<p>RGPD : Réécrire annexe/avenant pour anciens marchés</p> <p>Dématérialisation à sécuriser : mise en place signature électronique et utilisation étendue pour AWS (échanges candidats, complétude du dossier, notifications)</p> <p>Schéma du sourcing (Prestataires/besoins)</p> <p>Conformité réglementations environnementales (loi AGEC, loi Climat) : intégrations clauses et critères de sélection</p> <p>Retour d'expérience sur les marchés d'économie circulaire</p> <p>Module Bon de commande = Sécurisation et respect des marchés en terme de montants (Intégration du Bordereau Prix Unitaire dans Sifow)</p>

Famille de risque : Règlementaire

N° de fiche :

RE-2

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

Probabilité d'occurrence	3	Responsable du risque	Carine Bonnard SG Frédéric Baligand Agent comptable
Impact	2	Service ou salarié chargé du suivi	Service finances Agence comptable

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	<b>Nov 2021</b>
	Faible	Faible	Faible	Moyen	<b>Moyen</b>

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Non-conformité des écritures financières  
Etats incorrects  
Informations inexactes  
Paramétrage incorrect des opérations de gestion  
Non transmission de toutes les opérations réalisées  
Fiabilisation de l'actif immobilisé

ACTIONS CORRECTIVES :

Mise en œuvre de la GBCP  
Prendre en compte la circulaire annuelle  
Traçabilité des objets de gestion erronée  
Adaptation du logiciel financier "SIFOW"  
Rectifier les erreurs des années antérieures  
Procédure sur la chaîne de la dépense  
Habilitations informatiques à contrôler et à réactualiser  
Contrôle par sondage des écritures comptables

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Prise en compte de la réglementation dans le logiciel financier Formation et information comptable à l'ensemble des intervenants EPFNA Dématérialisation à continuer Elaboration de fiches de procédure
Actions à poursuivre en 2022
Travail à continuer avec l'éditeur pour informatiser les états demandés règlementairement Mise en place de la reprise des engagements juridiques antérieurs par le biais d'un budget rectificatif Interaction avec la mise en place du logiciel métier Gesprojet Mise en place de moyens modernes de paiement
Actions nouvelles en 2022
Mise en œuvre du module Bon de commande au 1er janvier 2022 Création d'une note de clôture (circulaire annuelle 2022)



Famille de risque : Règlementaire

N° de fiche :

RE-3

Risque : **Conformité fiscale**

Probabilité d'occurrence	1
Impact	2

Responsable du risque	Carine Bonnard SG
Service ou salarié chargé du suivi	Service Finances

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	<b>Nov 2021</b>
	Faible	Moyen	Moyen	Faible	<b>Faible</b>

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 des textes  
Appui auprès de la DRFIP

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Formation sur les bases fiscales en matière de TVA foncière

Actions à poursuivre en 2022

Mise à jour de la base documentaire sur la fiscalité  
Base documentaire interne sur les avis/analyses données par les juristes fiscaux

Actions nouvelles en 2022

Avoir recours aux rescrits  
Recours au réseau inter-EPF / retour réunions DAF  
Créer un répertoire sous le serveur en commun pour toute la documentation fiscale  
Clarifier la situation d'EPIC sans but lucratif vis-à-vis de la fiscalité : Contribution Sociale de Solidarité des Sociétés (C3S)  
Harmoniser les pratiques entre EPF sur le non paiement de l'impôt sur les sociétés

Famille de risque : Réglementaire

N° de fiche :

RE-4

Risque : **Contrôle interne financier - CIF**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Carine Bonnard SG
Service ou salarié chargé du suivi	Contrôleuse de gestion

Evolution des risques

Nov 2021

Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Le non respect du décret GBCP relatif au contrôle interne financier  
Manque de contrôle interne

ACTIONS CORRECTIVES :

Début de la mise en application des préconisations traitées dans le Vademecum de mars 2021

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Comité contrôle de gestion et pilotage  
Dialogue de gestion

Actions nouvelles en 2022

Sensibilisation de tous les salariés au CIF  
Renforcement des dispositifs existants  
Mise en œuvre de la phase d'évaluation des dispositifs mis en place  
Mise en œuvre d'un processus de traçabilité du CIF  
Finalisation de la chaîne de la dépense  
Carte des processus  
Organigramme fonctionnel nominatif (OFN)  
Création d'un centre de documentation  
Nomination d'un commissaire aux comptes

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :

TO-1

Risque : **Mauvaise appréciation de la faisabilité des projets**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Marie Isabelle Allouch DGA
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les directeurs territoriaux

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	Nov 2021
	Moyen	Moyen	Moyen	Majeur	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Conseil non adapté à la conjoncture actuelle auprès des partenaires (collectivités, bailleurs, promoteurs, ...). Mauvaise appréciation de la charge foncière admissible par les opérateurs.  
Difficultés de faire aboutir le projet  
Remise en question de la faisabilité des projets (crédibilité de l'EPFNA et risque financier)  
Rotation du stock insuffisante

ACTIONS CORRECTIVES :

Réalisation d'études de marchés (études de gisement foncier)  
Travail avec les collectivités qui participent à des observatoires locaux des marchés fonciers et immobiliers  
Contacts réguliers avec les bailleurs sociaux et les promoteurs pour connaître la conjoncture et leur capacité à continuer les interventions et les projets.

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Réalisation d'études préalables  
Participation à des colloques, des observatoires locaux, des réunions, séminaires  
Echange avec les associations régionales HLM, agence d'urbanisme  
Mise en place d'un parcours de formation des équipes foncières, intégrant notamment la connaissance des contraintes environnementales et des logiques économiques des opérateurs (privés et HLM)

Actions nouvelles en 2022

Mise en place d'un nouveau cadre conventionnel renforçant l'analyse du contexte local et de la faisabilité du projet avant acquisition.  
Valorisation des informations contenues dans le logiciel "métier" sur les opérations menées et en cours, pour disposer de données sur des situations opérationnelles similaires.

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :

TO-2

Risque : **Défaut de conseil aux collectivités, dans l'exercice de la garantie de rachat**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Marie Isabelle Allouch DGA
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les directeurs territoriaux

Evolution des risques

Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	<b>Nov 2021</b>
Faible	Faible	Faible	Moyen	<b>Fort</b>

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Rotation du stock insuffisante  
Projet non approprié  
Faire courir un risque financier aux collectivités en soutenant des projets disproportionnés  
Convention non suivi d'effet concret  
Affecter anormalement le plan de charge de l'EPFNA  
Multiplication des avenants  
Insolvabilité ou difficulté de paiement lors des cessions

ACTIONS CORRECTIVES :

Information annuelle des collectivités (COFIL / RDV)  
Production systématique de documents harmonisés récapitulant les engagements de la collectivité (CRAC)  
Mise en place d'un 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  
Mise en place d'un parcours de formation des membres du pôle Foncier pour renforcer l'expertise

Actions à poursuivre en 2022

Mise en place d'un nouveau cadre conventionnel renforçant l'analyse du contexte local et de la faisabilité du projet avant acquisition, permettant de préciser davantage le coût prévisionnel de l'intervention de l'EPFNA et de ce fait les engagements financiers de la collectivité garante.  
Développement de la connaissance des subventions mobilisables par la collectivité sur les projets. Sollicitation de subventions par l'EPFNA lorsque c'est possible.  
Développement du paiement anticipé échelonné et du démembrement de propriété.  
Mise en œuvre du logiciel "métier" pour fournir des données fiables aux collectivités, suivre les échanges et les échéances conventionnelles

Actions nouvelles en 2022

Développement de la connaissance des capacités financières des collectivités, pour proposer des projets et des modalités de paiement adaptés à leurs ressources

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :

TO-3

Risque : **Risque sur les biens acquis**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Guillaume Bourgault Directeur
Service ou salarié chargé du suivi	Gaëlle Charré

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	<b>Nov 2021</b>
	Faible	Faible	Moyen	Fort	<b>Fort</b>

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Manque de connaissance du bien acquis et de suivi des biens acquis par l'EPFNA  
Exposition des locataires EPFNA aux risques " bâtis"  
Intrusion et accident de tiers dans les locaux ou sites  
Risques environnementaux (diffusion pollution)

ACTIONS CORRECTIVES :

Rédaction et mise en œuvre de procédures de sécurité  
Sécuriser les sites de l'EPFNA et réfléchir aux choix des modes de gestion  
Limiter les situations d'occupation à risque

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Visite technique des sites et bâtiments de l'EPFNA avant acquisition  
Vérification périodique des bâtis

Actions nouvelles en 2022

Travail en mode projet avec l'ensemble des services de l'EPFNA et des collectivités  
Création de la fiche visite  
Etude sur la mise en œuvre d'une gestion locative

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :	TO-4
---------------	------

Risque : **Risque informatique / Gestion des données / RGPD**

Probabilité d'occurrence	2	Responsable du risque	Guillaume Bourgault Directeur
Impact	2	Service ou salarié chargé du suivi	Céline Faucheron / Thomas Baron

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	Nov 2021
	Moyen	Moyen	Moyen	Fort	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Panne du système informatique Inadaptation du matériel informatique Inadaptation des logiciels Perte ou destruction de données : virus ou hameçonnages / crash informatique Respect des données : RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données) Erreurs dans les données (doublon)
--

ACTIONS CORRECTIVES :

Suivi des contrats relatifs à l'informatique Evolution des protections informatiques Double sauvegarde Habilitation informatique Plan de renouvellement du matériel Mise à jour régulière des logiciels Mise en place de bases de données communes répondant au RGPD Contrôle des accès
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Poursuite du groupe de travail "Informatique" Formation sur les outils et les pratiques Sécurisation des données, outils Nettoyage des fichiers numériques
Actions à poursuivre en 2022
Mettre en œuvre les préconisations de l'audit informatique Habilitations informatiques Création d'une base documentaire unique Procédure à écrire sur le plan de sauvegarde
Actions nouvelles en 2022
Mettre en œuvre plan d'action RGPD en cours de définition (prestataire en cours d'études) Concordance habilitation et délégation de signature Plan de sauvegarde à rédiger

Famille de risque : Economique et financier

N° de fiche :

EF-1

Risque : **Risques sur les données financières**

Probabilité d'occurrence	3	Responsable du risque	Carine Bonnard SG
Impact	3	Service ou salarié chargé du suivi	Service finances / Contrôle de gestion/ Agence comptable

Evolution des risques	Déc 2017	Oct 2018	Sept 2019	Nov 2020	<b>Nov 2021</b>
	Moyen	Fort	Moyen	Fort	<b>Fort</b>

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Prévisions et exécutions budgétaires erronées  
Inscription insuffisante de crédits  
Données transmises inexactes aux tutelles et aux collectivités  
Paiement d'intérêts moratoires  
Rattachement insuffisant des charges et produits à l'exercice d'origine  
Stock foncier erroné

ACTIONS CORRECTIVES :

Suivi budgétaire et comptable  
Suivi et contrôle des procédures  
Suivi des ratios

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Réactualisation annuelle des procédures (circulaire annuelle GBCP) Travail en étroite collaboration avec les tutelles à poursuivre avec la mise en place du logiciel "Métiers" (Indicateurs financiers)
Actions à poursuivre en 2022
Traçabilité des opérations
Actions nouvelles en 2022
Utilisation, au sein du logiciel financier, du module "Information" pour suivre les demandes

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-077

**Approbation du règlement d'intervention (RI)**

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 le règlement d'intervention annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à finaliser et à appliquer le règlement d'intervention susvisé aux conventions soumises à l'approbation des instances de l'EPFNA et conclues postérieurement à la réunion du conseil d'administration du 25 novembre 2021.

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Approbation du règlement d'intervention (RI)

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a décidé à la fin de l'année 2020 d'actualiser son Règlement d'Intervention (RI). Ce document, joint en annexe des conventions conclues par l'EPFNA, définit les conditions générales de l'intervention de l'Établissement, les conventions pouvant préciser ou adapter ponctuellement certaines modalités.

Les enjeux de cette actualisation ont été clairement identifiés. Au-delà de la fluidification des relations avec les collectivités, il s'agit de sécuriser l'intervention de l'Établissement ainsi que le portage des biens, faciliter la sortie opérationnelle des projets et permettre l'expérimentation. L'objectif est d'apporter une réponse fiable et adaptée aux besoins mais aussi aux ressources des collectivités, en tenant compte des dynamiques locales.

Les principaux axes d'actualisation ont été identifiés par les équipes de l'Établissement et présentés aux instances de fin 2020 (bureau du 3 novembre 2020 puis conseil d'administration du 24 novembre 2020). Ils ont ensuite été débattus et approfondis avec les membres du bureau volontaires dans le cadre de cinq ateliers menés entre mars et mai 2021 :

- Grille de lecture des projets, le 3 mars 2021
- Nouveau cadre conventionnel et possibilité d'expérimenter, le 10 mars 2021,
- Prise en charge des études permettant de sécuriser les projets, le 9 mars et le 20 mai 2021
- Relations entre l'EPFNA et les collectivités, le 17 mars 2021,
- Le paiement anticipé échelonné, le 21 mai 2021

Les axes forts d'actualisation qui se dégagent ainsi que leur traduction concrète dans l'analyse et la validation des projets de convention par les instances de l'EPFNA ont été discutés lors de la réunion du bureau du 19 octobre 2021.

Le projet de règlement d'intervention actualisé et son calendrier de mise en œuvre sont maintenant soumis à l'approbation du conseil d'administration de l'Établissement.

## **Grands axes de l'actualisation du règlement d'intervention**

### ***Mise en place d'un nouveau cadre conventionnel***

Les conventions opérationnelles actuelles couvrent toute la durée de vie potentielle d'un projet, de la confirmation de la nature du besoin par exemple par des études de gisements foncier, à l'acquisition de foncier et à la réalisation de travaux de proto-aménagement. L'amplitude des conventions opérationnelles ne permet pas de poser avec la collectivité les jalons essentiels à la bonne avancée du projet (Le projet est-il adapté au projet de territoire et à ses potentialités ? Le projet est-il économiquement réalisable ? La collectivité partenaire pourra-t-elle honorer le cas échéant la garantie de rachat ?). Cela est potentiellement source de précipitation et de prise de risques, pour l'EPFNA et *in fine* pour la collectivité garante, lors d'une acquisition foncière.

C'est pourquoi il est proposé trois natures de conventions opérationnelles adaptées au degré de maturité de la stratégie de la collectivité et d'identification du foncier où intervenir :

- La convention d'études, qui permet de construire la stratégie foncière de la commune et/ou de définir le périmètre d'intervention
- La convention de veille, qui permet de préciser le projet, d'apprécier sa faisabilité et/ou de finaliser le périmètre d'intervention. Il peut être possible d'acquérir en opportunité par préemption des fonciers.
- La convention de réalisation, qui permet la mise en œuvre du projet (acquisition, travaux éventuels, cession) sur la base d'une stratégie claire, avec une prévision de budget et une durée de portage définie. Une convention ne peut porter que sur un périmètre de réalisation, plusieurs conventions pouvant être conclues en parallèle avec une collectivité.

### ***Evaluer l'opportunité d'une intervention***

L'analyse du projet, conjointement avec la collectivité qui sollicite l'EPFNA, est une démarche fondamentale de la bonne appréciation de la réponse que l'Etablissement peut apporter. Il s'agit de s'assurer successivement de :

- La compatibilité du projet avec les documents de planification, condition essentielle à sa réalisation dans des délais compatibles avec la durée d'une convention.
- La cohérence avec une stratégie territoriale et foncière à l'échelle de la collectivité et/ou de l'intercommunalité. Si ce n'est pas le cas, l'EPFNA peut aider la collectivité à élaborer une stratégie foncière dans le cadre d'une convention d'études.
- La consommation d'espaces non-urbanisés liée au projet. Si celui-ci est en extension urbaine, l'EPFNA pourra réaliser une extension de gisement dans le cadre d'une convention d'études pour apprécier l'absence d'alternative.
- Les contraintes environnementales pesant sur le projet. Selon leur ampleur et le risques que ces contraintes peuvent générer pour le projet, l'EPFNA pourra accompagner la collectivité dans l'étude d'une adaptation du projet dans le cadre d'une convention d'études ou d'une convention de veille.
- La faisabilité économique du projet. Si celle-ci n'est pas avérée, l'EPFNA pourra accompagner la collectivité dans l'étude d'une adaptation du projet dans le cadre d'une convention de veille.
- La capacité de la collectivité à assumer la garantie de rachat. Si celle-ci n'est pas assurée, la mise en place d'un paiement échelonné pourra être étudiée.
- La connaissance d'un opérateur souhaitant ou susceptible de réaliser le projet. Si ce n'est pas le cas, l'EPFNA étudiera au cas par cas, la faisabilité du projet et l'opportunité d'une intervention.

### ***Partager l'analyse pour décider de l'intervention***

L'analyse du projet est menée en lien étroit avec la collectivité et ses conclusions serviront de base à une sollicitation formelle d'intervention de l'EPFNA, garantie d'une bonne compréhension mutuelle du projet à réaliser et de l'intervention de l'EPFNA.

Les résultats de l'analyse seront présentés aux instances à l'appui des projets de convention ou d'avenants. Le conseil d'administration et le bureau pourront poser des conditions à la conclusion de la convention ou de l'avenant (durée de la convention, paiement anticipé échelonné, etc.).

### ***S'assurer de la faisabilité du projet avant d'acquérir***

L'EPFNA renforcera sa position de conseil et veillera à ce que les études nécessaires à la confirmation de la faisabilité du projet du projet soient menées avant toute acquisition, par les acteurs de l'ingénierie locale.

A défaut elles seront réalisées par l'EPFNA ou sous sa maîtrise d'ouvrage, dans le cadre d'une convention. L'Etablissement définira le besoin en études au regard des obligations réglementaires de la collectivité, de ses capacités techniques et financières et de l'offre locale d'ingénierie. Le besoin sera validé par la collectivité avant de poursuivre l'intervention.

La compétence exclusive du conseil d'administration de l'EPFNA sur la décision de prise en charge financière des études est rappelée.

### ***Connaître le bien avant d'acquérir, s'assurer de sa mutabilité***

L'EPFNA veillera, avant toute décision d'acquisition, que le bien ait été visité pour apprécier sommairement son état, faire réaliser les expertises éventuellement nécessaires et connaître son état d'occupation.

En cas d'occupation, l'engagement de la collectivité à reloger le locataire sera nécessaire pour réaliser l'acquisition.

### ***Clarifier les relations avec les collectivités***

Les droits et devoirs d'information mutuelle entre la collectivité signataire, l'EPCI ou le conseil départemental signataire d'une convention cadre et l'EPFNA seront précisés pour garantir la fluidité de l'information.

Les bonnes pratiques à suivre entre la collectivité et l'EPFNA en matière de préemption et d'expropriation seront précisées.

Il sera rappelé que l'EPFNA reste souverain dans la décision d'acquérir un bien, notamment quand la négociation a été initiée par la collectivité. Si cette négociation aboutit à un prix jugé trop élevé par l'Etablissement, celui-ci pourra ne pas répondre favorablement à une demande de minoration.

Les modalités de choix des opérateurs intégreront les réflexions menées avec les bailleurs sociaux.

### ***Renforcer la posture de propriétaire de l'EPFNA***

L'accord de collectivité préalable à l'acquisition intègrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Sous ce plafond, l'EPFNA réalisera les travaux nécessaires sur le bien (sécurisation, etc.) sans accord particulier de la collectivité.

L'EPFNA engagera les travaux urgents relatifs à la sécurité des biens et des personnes et s'imposant au propriétaire sans accord préalable de la collectivité, en veillant néanmoins à la tenir informée.

L'Etablissement est souverain dans la décision de mener des travaux de démolition et des travaux qui transforment profondément le bien.

Les travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'Etablissement (réemploi de matériaux, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

**Faciliter le paiement anticipé échelonné**

Le paiement anticipé échelonné pourra être mis en place pour les conventions actuelles et futures, et selon l'appréciation du conseil d'administration. Sauf mention contraire dans la convention, des annuités fixes seront mises en place à compter de l'année suivant l'acquisition par l'EPFNA.

**Faciliter le démembrement de propriété**

Après la réussite de l'expérimentation menée depuis un an et demi, le démembrement temporaire de propriété pourra être envisagé dès l'acquisition d'un bien, ou postérieurement, pour faciliter la réalisation de travaux et la gestion du bien par la collectivité.

Ce démembrement de propriété prendra fin avec le terme de la convention ou à la cession du bien.

**Calendrier de mise en œuvre**

Le règlement d'intervention actualisé est présenté à la validation du conseil d'administration du 25 novembre 2021 en vue de s'appliquer aux conventions soumises à l'approbation des instances et conclues après ce conseil, donc début 2022.

Une consolidation juridique du futur cadre conventionnel sera menée à la fin de l'année 2021. Au-delà des modèles de convention, elle permettra également de sécuriser l'articulation entre les conventions et le règlement d'intervention. Si nécessaire, une mise à jour du règlement d'intervention pourra être présentée au conseil d'administration en 2022.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

## REGLEMENT D'INTERVENTION

---

Règlement approuvé par délibération n° ... en date du ... du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## Table des matières

<b>Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA</b> .....	<b>4</b>
A - Cadre statutaire d'intervention .....	4
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention.....	4
C. Le contrôle interne et externe .....	5
D. Le cadre conventionnel.....	6
E. Le présent règlement d'intervention .....	6
<b>Chapitre 2 - Le cadre conventionnel</b> .....	<b>7</b>
A - Convention cadre .....	8
B - Convention d'études .....	8
C – Convention de veille .....	9
D – Convention de réalisation .....	9
<b>Chapitre 3 – Les études</b> .....	<b>9</b>
<b>Chapitre 4 – L'acquisition foncière</b> .....	<b>10</b>
A – L'acquisition foncière par voie amiable.....	10
Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA.....	11
Pratiques particulières.....	11
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU).....	12
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique .....	13
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA .....	15
<b>Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis</b> .....	<b>15</b>
<b>A.</b> Gestion des biens libres d'occupation.....	15
Mise à disposition à la collectivité.....	15
Sécurisation sur la durée du portage .....	15
Biens ouverts au public.....	15
Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire .....	16
Occupation sans droit ni titre .....	16
<b>B.</b> Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité .....	16
Gestion des baux en cours.....	16
Résiliation des baux et relogement .....	16
<b>C.</b> Biens agricoles .....	16
Gestion des baux .....	16
<b>D.</b> Assurance et mise en sécurité des biens.....	16
Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire .....	16
Mise en œuvre de mesures d'urgence.....	17
<b>Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA</b> .....	<b>17</b>
<b>A.</b> Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.....	17
<b>B.</b> Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers.....	17
<b>C.</b> Groupement de commande .....	18
<b>Chapitre 7 – La cession des biens acquis</b> .....	<b>18</b>
A. Les différents types de cession.....	18

Cession avec charges et obligations .....	18
Cession sans charges .....	18
B. Cession à la collectivité.....	18
Obligations postérieures à la cession .....	19
C. Cession à un tiers.....	19
Cessions soumises à consultation .....	19
Cessions soumises à publicité.....	20
Cession de gré à gré sans publicité.....	20
D. Détermination du prix de cession .....	20
Taux d'actualisation.....	21
Cas particuliers des cessions partielles.....	21
Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient : .....	21
Cas d'une cession à un prix supérieur : .....	21
Abandon de l'intervention.....	21
Fiscalité applicable.....	21
Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement .....	22
<b>Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations .....</b>	<b>22</b>
A. Information financière.....	22
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier .....	22
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) .....	22
Périodicité de paiement .....	22
Calcul des annuités.....	23
Solde de paiement.....	23
Information de la collectivité.....	23
Renonciation au projet .....	23
D. La clôture de la convention .....	23
La clôture du compte de gestion.....	23
La mobilisation d'une minoration .....	23
Le transfert de dépenses entre conventions.....	24
Apurement du stock foncier lié à la convention .....	24
<b>Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux .....</b>	<b>24</b>
A. Résiliation des Conventions.....	24
B. Contentieux .....	24



## Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

### A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. 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.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'**insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilitée à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

### B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un

usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires, des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

### C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**

Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.

Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.

Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

## D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

## E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Établissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

## Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

## A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'EPFNA au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention. Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

## B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

### C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l’instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d’éviter que des mutations foncières ne compromettent l’exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu’ils sont en cours d’élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d’exercer une veille foncière continue et d’intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

### D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d’assurer une maîtrise foncière sur des périmètres d’intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l’EPCI entend solliciter l’EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d’un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d’études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

## Chapitre 3 – Les études

L’EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu’il accompagne ainsi qu’à l’appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.

Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d’un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d’identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la réglementation, avant cession d’un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.

L’EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l’ingénierie. Cette dernière, présente à l’échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l’EPFNA. Il peut ainsi s’agir d’une agence technique départementale, d’un CAUE, d’une SEM... Il s’agit ici d’éviter la réalisation d’études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.

Lorsque l’offre d’ingénierie locale sera insuffisante, l’EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.

L’EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations réglementaires de la collectivité, pour concentrer l’appui de l’EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire
- Et de l’offre d’ingénierie locale.

L’EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d’études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l’EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.

En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maîtrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

## Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquiescer.

### A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse...), l'EPFNA et la collectivité conviennent de



réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

### Modalités pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition
- Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir
- Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité
- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.
- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires. Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Établissement.
- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.
- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente
- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.
- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Établissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

*L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Établissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.*

### Pratiques particulières

#### 1. Le démembrement de propriété

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propiété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers...)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propiétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propiété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

### 2. Acquisition de propriétés publiques

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

### 3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

## B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

### Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter. Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalité des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPFNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

### Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veiller à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPFNA en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

#### Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

## C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maîtrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maîtrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel relatives,
- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

### Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

### Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc...).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

### Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédures d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtention des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

### Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc... sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

### Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation. L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

## D – Les procédures juridiques d’acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l’EPFNA

### Autres droits d’acquisition

L’EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l’organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d’autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelque soit la source juridique ayant instauré ce droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc...) aux fins de permettre l’accomplissement des orientations conventionnelles.

### Autres procédures d’intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l’organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l’autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maîtrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maîtrise foncière. Il pourra notamment s’agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d’autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

## Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

### A. Gestion des biens libres d’occupation

#### *Mise à disposition à la collectivité*

Les biens acquis libres de toute occupation par l’EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d’acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l’EPFNA.

L’EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

#### *Sécurisation sur la durée du portage*

L’EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l’objet d’une visite et d’une sécurisation par l’EPFNA.

La Collectivité fera preuve d’une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d’éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l’EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d’urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l’EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L’EPFNA assurera la maîtrise d’ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l’assurance, la surveillance, l’entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l’EPFNA. La Collectivité s’engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

#### *Biens ouverts au public*

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public...), au sens de l’article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu’intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l’EPFNA selon les modalités prévues par l’article L 2141-1 du CG3P et doit faire l’objet d’une part d’un acte administratif constatant la désaffectation et d’autre part d’un acte formalisant le déclassement.

### *Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire*

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

### *Occupation sans droit ni titre*

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

## **B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité**

### *Gestion des baux en cours*

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

### *Résiliation des baux et relogement*

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas de relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.). L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.

Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

## **C. Biens agricoles**

### *Gestion des baux*

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

## **D. Assurance et mise en sécurité des biens**

### *Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire*

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.



Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

### *Mise en œuvre de mesures d'urgence*

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

## Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

### A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations réglementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

### B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maîtrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maîtrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maîtrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.



En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

### C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démolit, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

## Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

### A. Les différents types de cession

#### *Cession avec charges et obligations*

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

#### *Cession sans charges*

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

### B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient
- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention : la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

### *Obligations postérieures à la cession*

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minoration perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l' élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

### C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

#### *Cessions soumises à consultation*

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maîtrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).

Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique...).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.

Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

### *Cessions soumises à publicité*

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procédera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

### *Cession de gré à gré sans publicité*

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intégrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme ([L. 300-4 à L. 300-5-1](#) et [R. 300-4 à R. 300-13](#)). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concedant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

## D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.

Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.

Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

### *Taux d'actualisation*

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

### *Cas particuliers des cessions partielles*

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- Déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

### *Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :*

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

### *Cas d'une cession à un prix supérieur :*

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

### *Abandon de l'intervention*

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

### *Fiscalité applicable*

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des

terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

### *Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement*

L'EPF procédera 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.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

## Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

### A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

### B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

### C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

#### *Périodicité de paiement*

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

### *Calcul des annuités*

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants. Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

### *Solde de paiement*

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

**La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.**

### *Information de la collectivité*

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

### *Renonciation au projet*

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

## D. La clôture de la convention

### *La clôture du compte de gestion*

L'EPFNA procédera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives. Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

### *La mobilisation d'une minoration*

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

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



### *Le transfert de dépenses entre conventions*

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

### *Apurement du stock foncier lié à la convention*

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.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

## Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

### A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

### B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.





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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-078

**Approbation du projet : Présentation de la feuille de route de l'élaboration du Programme Pluriannuel  
d'Intervention 2023-2027**

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,  
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la feuille de route de l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2023-2027 ;
- APPROUVE le principe d'une maquette financière unique pour l'ensemble du territoire d'intervention et de la stabilité des ressources de l'Établissement ;
- APPROUVE les modalités de consultations interne et externes ;
- APPROUVE le calendrier d'élaboration du PPI 2023-2027.

La présidente du conseil d'administration, le 25 NOV. 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### VI- Présentation de la feuille de route de l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023-2027

##### I- Présentation et fonctionnement de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

L'EPFNA accompagne les projets des collectivités territoriales. Il a pour cœur de métier l'achat et la reconversion du foncier. Son action permet aux opérateurs publics ou privés d'acquérir des fonciers prêts à aménager, à des conditions économiques acceptables, pour la réalisation de projets de nature variée (logement, économie, environnement).

Le processus d'accompagnement d'une collectivité est jalonné d'étapes définies. Le point de départ est la rencontre avec la collectivité et son projet. Il s'agit alors d'élaborer une stratégie de territoire, de s'assurer de sa compatibilité avec les documents d'urbanisme et de la cohérence du projet avec les politiques publiques que porte l'EPFNA. Pour mémoire, lors de la signature de convention, le ou les périmètre(s) d'intervention sont définis ainsi que le montant maximum d'intervention. Ainsi notre établissement apporte ses compétences en ingénierie pour réaliser des études préalables de gisements fonciers et de marchés, des diagnostics techniques, des études capacitaires et de potentiel. L'étape des études et diagnostics est suivie de l'acquisition. Une fois l'acquisition réalisée à l'amiable ou par préemption, l'EPFNA peut effectuer les travaux (préservation du bâti, démolition, dépollution). Les travaux terminés, l'EPFNA cède le bien. La cession comprend alors principalement deux temps : la réalisation d'un montage immobilier financièrement équilibré et la consultation d'opérateur. C'est alors l'opérateur choisi qui réalise le projet de la collectivité.

Afin d'améliorer le processus précédent et de mieux accompagner les projets des collectivités, il est à noter que l'Établissement a récemment travaillé sur un projet de refonte du Règlement d'Intervention. L'objectif étant d'améliorer la sécurisation de nos interventions, de fluidifier nos relations avec les collectivités et de faciliter la sortie opérationnelle des projets. Ce travail s'est accompagné d'une réflexion autour d'un nouveau cadre conventionnel qui sera proposé aux collectivités en début d'année prochaine.

Concernant le volet financier, l'EPFNA bénéficie de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) et depuis 2021 de la dotation de l'Etat (en tout 31,84 millions d'euros). L'Établissement perçoit également des produits provenant des cessions et des loyers (28 millions d'euros) et de diverses recettes (1 million d'euros de recettes provenant de la loi SRU). En 2021, le budget des dépenses de l'Établissement se décompose comme suit : 57,7 millions d'euros pour les interventions foncières, 5,1 millions d'euros pour le personnel et 1,78 millions d'euros pour les charges de structure.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## **II- Elaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2023-2027**

Pour rappel, toutes les interventions de l'EPFNA s'inscrivent dans le cadre du PPI, document de cadrage stratégique définissant les priorités d'interventions de l'Etablissement.

### **A- Cadre réglementaire du PPI**

Plusieurs textes présents dans le Code de l'urbanisme régissent le PPI. Particulièrement, l'article L 321-5 dispose que l'« *Etablissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qui définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre et qui précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement* ». Par ailleurs, ce même article précise que « *le programme pluriannuel d'intervention tient compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat, des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.* » Plus précisément, l'article R.321-13 indique que « *le ministre chargé de l'urbanisme définit les orientations stratégiques de l'Etat* » qui doivent être prises en compte dans le PPI.

Selon l'article R.321-9, « *le directeur général de l'établissement public foncier de l'Etat prépare et présente le programme pluriannuel d'intervention* ». Ce dernier doit être révisé tous les cinq ans maximums à compter de son approbation comme précisé à l'article R.321-15. Cet article dispose en outre qu'« *en cas de modification des orientations stratégiques de l'Etat, le programme pluriannuel d'intervention [...] est, si nécessaire, révisé et approuvé dans un délai de neuf mois suivant la date de notification au président du Conseil d'administration et au directeur général de ces modifications* ». Également, « *la délibération approuvant le programme pluriannuel [...] devient exécutoire dans un délai de trois mois à compter de sa transmission au préfet compétent* ». Enfin, toujours selon l'article R.321-15, « *Si, dans ce délai, le préfet compétent notifie, par lettre motivée au président de l'établissement public, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au programme pluriannuel d'intervention [...] dont les dispositions ne seraient pas compatibles avec les orientations stratégiques données, celui-ci ne devient exécutoire qu'après que lui a été transmise la délibération apportant les modifications demandées.* ». L'article R.321-16 prévoit que « *les actions menées par l'EPF donnent lieu à un bilan annuel transmis par l'établissement au préfet compétent* ».

### **B- Vers un quatrième PPI**

Entre 2009 et 2013, un premier PPI a accompagné les interventions de l'EPF Poitou-Charentes créée en 2008. En 2014, un second PPI est élaboré et conduit les interventions de l'Etablissement jusqu'à fin 2017. Cette même année, en application du décret n° 2017-837, l'EPF Poitou-Charentes est devenu l'EPF Nouvelle-Aquitaine. Un PPI 2018-2022 répondant aux défis et objectifs de l'extension est alors construit selon les axes suivants : favoriser la production de logements, notamment de logements sociaux, reconquérir les friches urbaines, développer les activités économiques, valoriser et redynamiser les centres-villes et centres-bourgs, protéger l'environnement et enfin limiter l'extension urbaine. Ce PPI se termine fin 2022. Ainsi, il est proposé au Conseil d'administration de valider le processus d'élaboration du prochain PPI qui permettrait de consolider les interventions de l'EPFNA sur son territoire.

### **C- Modalités d'approbation du contenu du PPI 2023-2027**

Pour mémoire, le Conseil d'administration est la seule instance compétente pour approuver le PPI. En effet, les articles R.321-6 du Code de l'urbanisme et article 10 du décret du 30 juin 2008 définissent les compétences du Conseil d'administration qui ne peuvent être déléguées. La première d'entre elles concerne le PPI ; le Conseil d'administration « *définit l'orientation de la politique de l'établissement et approuve le programme pluriannuel d'intervention* ». Plus précisément, l'article L-321-6 dispose que « *le Conseil d'administration de l'établissement approuve le programme pluriannuel d'intervention et procède à sa révision suivant les conditions prévues par le décret mentionné à l'article [L. 321-13](#). En cas de modification des orientations stratégiques de l'Etat, le programme pluriannuel d'intervention est, si nécessaire, révisé et approuvé dans un délai fixé par le décret prévu à l'article L. 321-13.* ». L'article L-321-7 précise que « *la délibération approuvant le programme pluriannuel d'intervention devient exécutoire dans les conditions prévues par le décret mentionné à l'article [L. 321-13](#). A défaut d'approbation par le Conseil d'administration du programme pluriannuel d'intervention initial ou révisé dans les délais prévus par ce décret, il peut être adopté par l'autorité administrative compétente de l'Etat. Le programme pluriannuel d'intervention est alors exécutoire dès son adoption.* ».

Les PPI soumis à l'approbation du Conseil d'administration se composent de plusieurs éléments. Un préambule juridique rappelle les textes qui s'appliquent à l'EPFNA, dans toute la diversité de ses interventions. Un rappel des dispositifs de type appels à projets notamment lancés par le Gouvernement et au sein desquels l'EPFNA a naturellement vocation à agir est aussi présent. Le PPI contient également un bref bilan de l'intervention des années précédentes. Il s'agit d'un rappel des projets terminés ou en cours sur le territoire et d'une présentation brève de données chiffrées. Une partie du document est consacré aux Orientations Stratégiques de l'Etat (OSE) qui sont l'objet d'un travail entre la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Littoral (DREAL) et la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) et qui sont notifiées à l'EPFNA. Ces OSE nous permettent d'élaborer et construire nos axes d'interventions, autre élément essentiel contenu dans le PPI. Enfin, le document établit une maquette financière (dépenses, ressources budgétaires, recours à l'emprunt, ...) qui devra présenter une stabilité de ressources sur l'ensemble du territoire. Pour rappel, cette maquette financière doit aider à l'élaboration des budgets annuels et permet de donner une vision financière stratégique pluriannuelle de l'Etablissement. Comme indiqué précédemment, les recettes de l'EPFNA proviennent de la TSE et de la dotation de l'Etat depuis 2021.

#### **D- Les Orientations Stratégiques de l'Etat (OSE)**

Comme indiqué précédemment, l'élaboration du nouveau document réglementaire se réalise en tenant compte des documents et éléments de programmation et planification fournis par la DREAL en collaboration avec la DHUP ; ce sont les OSE à intégrer dans le PPI.

Des échanges ont d'ores et déjà commencé avec la DREAL. En effet, en 2021, une réunion de travail a eu lieu permettant d'obtenir les grandes lignes de ces OSE. Ainsi, l'Etat attend de l'Etablissement qu'il développe en priorité les actions en faveur de la construction des logements sociaux (notamment en communes carencées et en communes « tendues ») et en faveur de la lutte contre l'habitat indigne. Il est également attendu que l'EPFNA contribue à une gestion économe de l'espace et à un aménagement durable des territoires via le renouvellement urbain et l'intensification urbaine ainsi qu'à la préservation de l'environnement. Ce dernier objectif comprend également des interventions en matière de prévention des risques naturels (principalement l'érosion côtière) et technologiques. Enfin, l'Etat invite l'EPFNA à développer des démarches expérimentales et innovantes en matière d'urbanisme transitoire, d'économie circulaire mais aussi en matière de logement avec le Bail Réel Solidaire (BRS). Plus largement, l'ensemble des actions doit s'inscrire en cohérence avec l'objectif de sobriété foncière.

#### **E- Proposition de modalités de consultations interne et externe**

Pour mémoire, lors de la révision d'un PPI, aucune obligation réglementaire n'impose aux EPF d'élaborer des moments de consultation avec leurs collaborateurs et avec les acteurs externes. Cependant, le PPI doit se révéler un véritable outil au service de la stratégie de l'Etablissement. Ainsi, l'élaboration de ce document devra être l'occasion de moments d'échanges privilégiés avec les élus, les acteurs du territoire, les collaborateurs, la DREAL, et la DHUP. Une consultation interne et externe pourrait alors être menée afin d'obtenir de tous les acteurs, une bonne appropriation du futur PPI.

#### **La consultation interne (salariés et élus du Bureau)**

La consultation interne pourrait comporter des temps avec les salariés et parallèlement, des échanges avec les élus du Bureau.

Le travail collectif avec les collaborateurs a déjà commencé. En effet, le 6 octobre 2021, lors du séminaire du pôle foncier, les collaborateurs ont participé à des ateliers de réflexion sur les différents territoires et les interventions de l'Etablissement. Un retour des résultats a été réalisé et un nouvel atelier pourra être organisé sur la base des premiers résultats. D'autres ateliers par thématiques et par territoires pourraient également être menés.

Il est proposé que tous ces ateliers soient basés sur la participation volontaire. Par ailleurs, il est envisagé que les collaborateurs soient invités à verser sur un serveur commun des documents qu'ils pensent nécessaires au PPI.

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

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

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

L'objectif est ainsi de recueillir les bonnes idées et de permettre à tous de, d'ores et déjà, s'appropriier leur prochain outil de travail.

En outre, lors du Bureau du 19 octobre 2021, des pistes concernant les modalités d'échanges et de consultation ont été présentées. Il a été proposé aux élus d'être associés à l'élaboration du prochain PPI via des tables rondes, des ateliers et des réunions thématiques. Un temps individuel pourrait être aussi prévu durant lequel les élus soumettraient des éléments qu'ils estiment intéressants.

Ce processus de consultation pourrait bénéficier d'un suivi régulier ; des points d'étape lors des instances de l'EPFNA avec de vrais moments d'arbitrage est ainsi suggéré.

### La consultation externe (administrateurs, élus et services des collectivités, acteurs locaux de l'ingénierie, partenaires extérieurs et services de l'Etat)

En externe, un temps de partage et d'information via des conférences thématiques mais aussi des moments d'échanges personnalisés pourraient être organisés. Pour les conférences thématiques, le format envisagé et proposé est celui d'une réunion en début de soirée réunissant élus et services des collectivités, acteurs locaux de l'ingénierie, partenaires extérieurs et services de l'Etat. Un premier moment serait consacré au bilan des interventions de l'EPFNA entre 2018 et 2020 et à ses limites, suivi d'un moment de discussion sous le format d'une table ronde. La conférence pourra se conclure par un cocktail. Pour ce temps collectif, il est avancé de planifier cinq réunions rassemblant un couple de départements sur les thèmes suivants :

- Le thème « villes moyennes et Action Cœur de Ville » pour la Vienne et les Deux-Sèvres à Poitiers.
- Le thème des friches pour la Charente et la Charente-Maritime à Saintes.
- L'habitat vacant et indigne pour la Gironde et le Lot-Et-Garonne à Marmande.
- Le développement économique et commercial pour la Corrèze et la Dordogne à Brive.
- La revitalisation des centre-bourgs et centres-villes pour la Creuse et la Haute-Vienne à La Souterraine.

Comme indiqué plus haut, si des exigences particulières se manifestent, des rendez-vous et des échanges plus personnalisés pourraient s'envisager avec pour objectif de recueillir tout propos permettant d'améliorer les interventions de l'EPFNA.

### F- Calendrier prévisionnel

Un calendrier prévisionnel fixant les principales étapes a été défini. Les voici détaillées.

Etapas	2021			2022											
	Trimestre 4			Trimestre 1			Trimestre 2			Trimestre 3			Trimestre 4		
Mois	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Définition méthode		CA novembre 2021 validation méthode												CA novembre 2022 approbation PPI	
Bilan PPI															
Concertation interne & externe															
Maquette financière															
Définition des orientations															
Rédactions															
Conseil d'administration															

En conclusion, il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'acter les principes énumérés ci-dessus. Plus précisément, il s'agit de valider le contenu formel du PPI 2023-2027 ainsi que le principe d'une maquette financière unique (non déclinée par département ou ancienne région) construite à partir d'un postulat d'une stabilité de ressources. Les élus sont également invités à se prononcer sur la méthode proposée pour la consultation interne et externe. Comme indiqué, la consultation interne concernerait les salariés de l'EPFNA et les élus du Bureau et du CA et se base sur divers moments de partage collectifs, d'ateliers et sur des temps plus individuels. La consultation externe, quant à elle, se propose de s'organiser autour de cinq réunions thématiques en soirée (bilan de l'intervention de l'EPFNA et table-ronde) dont les sujets sont énoncés plus haut. Enfin, il est proposé aux administrateurs d'acter les étapes du calendrier présenter ci-dessus.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-079

**Approbation du projet : Délégation du conseil d'administration au directeur général pour solliciter la subvention pour le projet de reconversion du site de la STAR à Châtelleraut auprès du Département de la Vienne dans la cadre du contrat de Territoire**

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,

Vu la délibération n° CA-2021-066 du 21 septembre 2021 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Le conseil d'administration :

- adopte le projet de la phase 2 de démolition dépollution du site de la Star ;
- approuve le plan de financement prévisionnel ;
- autorise le directeur général à solliciter la demande de subvention pour le projet de reconversion de la Star à Châtelleraut auprès du Département de la Vienne dans le cadre du contrat de Territoire 2017-2021 et son avenant n°3 en date du 16 décembre 2020 ;

La présidente du conseil d'administration, le 25 NOV. 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cert - CS 70432 - 86012 POITIERS CEDEX | Tél: 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

**Délégation du conseil d'administration au directeur général pour solliciter la subvention pour le projet de reconversion du site de la STAR à Châtelleraut auprès du Département de la Vienne dans la cadre du contrat de Territoire**

**Objet :**

Au titre de la convention opérationnelle multi-site n°86-16-019 conclue le 13 mai 2016 et modifiée par avenant n°1 du 12 novembre 2019 entre la commune de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, l'EPFNA a été mandaté par la Ville de Châtelleraut et la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, pour les accompagner à conduire, sur le long terme, une politique foncière sur le territoire communautaire.

Dans ce cadre, l'EPFNA a notamment en charge la reconversion de l'ancien site de la STAR sis au 11, avenue d'Argenson à Châtelleraut (parcelles AW 247 et 248), dont il est l'actuel propriétaire afin de pouvoir créer du logement et de nouvelles activités économiques.

Ce site d'une superficie d'environ 1 hectare hébergeait 2 bâtiments principaux (entretien véhicule et logistique) ainsi que leurs dépendances (zone de lavage, cuves de carburant enterrées...) qui ont été démolis en phase 1.

L'EPFNA assure la maîtrise d'ouvrage des opérations de désamiantage, de déconstruction et de dépollution nécessaires à la reconversion du site, dont le coût est estimé à 2 500 000 € HT réparti comme suit :

POSTE DE DEPENSES	€ HT
ETUDES PREALABLES OPERATIONNELLES	60 882 €
ETUDES OPERATIONNELLES	145 000 €
TRAVAUX	2 069 416 €
FRAIS DIVERS MAITRISE D'OUVRAGE	2 207 €
ALEAS	222 495 €
<b>TOTAL HT</b>	<b>2 500 000 €</b>

Les travaux ont été répartis en 2 phases. La 1<sup>ère</sup> phase a consisté au désamiantage et à la démolition de la superstructure permettant de mener plusieurs études et investigations afin de maîtriser le risque de pollution très important sur le site.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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



Le coût estimé de la 2<sup>ème</sup> phase des travaux consacré à la démolition de l'infrastructure et à la dépollution selon le scénario qui pourrait être retenu et préconisé dans le plan de gestion est d'1 900 000 € HT.

C'est sur cette 2<sup>ème</sup> phase que l'EPFNA souhaite mobiliser les 100 000 € de subvention fléchés par le Département de la Vienne dans le cadre du contrat de Territoire 2017-2021 et son avenant n°3 en date du 16 décembre 2020.

Le plan de financement prévisionnel proposé à l'appui de cette demande de subvention est le suivant :

<b>FINANCEURS</b>	<b>SUBVENTIONS € HT</b>	<b>%</b>
ADEME FONDS FRICHE	1 045 000 €	55%
DEPARTEMENT DE LA VIENNE	100 000 €	5%
EPFNA	755 000 €	40%
<b>TOTAL</b>	<b>1 900 000</b>	<b>100 %</b>

Il est ainsi proposé :

- d'adopter le projet de la phase 2 de démolition dépollution du site de la Star
- d'approuver le plan de financement prévisionnel ;
- d'autoriser le directeur général à solliciter la demande de subvention pour le projet de reconversion de la STAR à Châtellerault auprès du Département de la Vienne dans le cadre du contrat de Territoire 2017-2021 et son avenant n°3 en date du 16 décembre 2020

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

Séance du vendredi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-080

**Délégation au Directeur Général  
Mise en œuvre des procédures d'expropriation**

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

Vu le Code l'Urbanisme, et notamment l'article 321-4,

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,

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

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

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant nomination du directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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-2021-067 du 21 septembre 2021 relative aux délégations accordées à la directrice générale adjointe par le conseil d'administration,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- DECIDE de déléguer au Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ou à son adjointe la conduite de l'ensemble de la procédure d'expropriation, dont notamment :
  - ❖ la conduite des phases administrative et judiciaire de la procédure d'expropriation,
  - ❖ la saisine des préfetures,
  - ❖ les demandes d'ouvertures des enquêtes publiques correspondantes,
  - ❖ les demandes d'arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique et de Cessibilité afférents,
  - ❖ la saisine du juge de l'expropriation.

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La présidente du conseil d'administration, 25 NOV. 2021  
Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

#### Délégations du conseil d'administration au directeur général Mise en œuvre des procédures d'expropriation

L'EPFNA peut agir par voie d'expropriation dans le cadre de ses compétences au service du développement de l'offre de logements, du développement économique, de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles. Le délégant peut être une commune, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dès lors que l'objectif d'utilité publique de la procédure correspond à une compétence qui lui a été transférée.

Le décret de création de l'EPFNA, 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, précise les dispositions suivantes rappelées dans le règlement intérieur institutionnel adopté par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017 :

Article 4 : « pour la réalisation des missions définies à l'article 2, l'établissement peut recourir aux procédures mentionnées à l'article L. 321-4 du Code de l'urbanisme, qu'il s'agisse du recours à l'expropriation ou de l'exercice des droits de préemption et de priorité. Il dispose également du droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du Code rural et de la pêche maritime. »

Article 10 : « le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement.

[...]

Il peut déléguer au directeur général, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° ci-dessus.

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au directeur général adjoint ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité mentionnés au premier alinéa de l'article 4. »

Et l'article L321-4 du code de l'urbanisme indique : « Les établissements publics fonciers de l'Etat peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.

Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41 du présent code. Ils gèrent les procédures afférentes aux droits de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6, à la demande des collectivités territoriales avec lesquelles ils ont conclu une convention en application du dernier alinéa de l'article L. 321-1 ».

Le conseil d'administration a d'ores et déjà délégué au directeur général l'exercice du droit d'expropriation dont l'EPFNA est titulaire ou délégataire, par le règlement intérieur institutionnel adopté le 26 octobre 2017 par délibération n° CA-2017-62 CA 2017-62, qui précise :

Article 3.a : le directeur général procède au nom de l'établissement « *aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, conduit les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, sollicite l'ouverture des enquêtes correspondantes, sollicite le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement* ».

Ainsi, il est proposé au conseil d'administration de déléguer au Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ou à son adjointe la conduite de l'ensemble de la procédure d'expropriation, dont notamment :

- la conduite des phases administrative et judiciaire de la procédure d'expropriation,
- la saisine des préfetures,
- les demandes d'ouvertures des enquêtes publiques correspondantes,
- les demandes d'arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique et de Cessibilité afférents,
- la saisine du juge de l'expropriation.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 85011 POITIERS CE DEX | Tél : 05 49 62 63 75 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

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

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-081

**Annulation des titres émis à l'encontre de la société SOATY**

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

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

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

Vu le rapport présenté par le Directeur Général ;

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- D'ANNULER les titres de recettes émis d'avril 2018 à février 2019, à l'encontre de l'entreprise SOATY (Siret 453 624 470 000 10) anciennement sise au 44 rue Aristide Briand 16100 Cognac, pour un montant total de 14 831,39 euros HT ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer les documents correspondants.

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le

02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Annulation de titres de recette émis à l'encontre de la société SOATY

**Objet :** Annulation de titres de loyer commercial et taxe foncière d'avril 2018 à février 2019

**Contexte :**

- Dans le cadre de la convention CCP 16-14-004 passé avec la commune de Cognac, l'EPFNA a acquis, le 31/07/2017, l'immeuble du 44 rue Aristide Briand à Cognac auprès des époux Fagot-Roche avec reprise d'un bail commercial accordé à la société « SOATY » de Madame Geneviève DUVAL  
Le loyer mensuel s'élevait à l'origine à 1 492,19 euros TTC.  
Le bail commercial avait été conclu pour une période allant de 14-04-2013 jusqu'au 15-04-2022.
- Afin de libérer au plus tôt le local, la commune de Cognac a décidé de racheter à l'entreprise SOATY, le fonds de commerce. Cette décision a été suivie d'une délibération de la commune au 30 mai 2018 et d'un acte notarié de transfert du droit au bail en date du 28-09-2018.  
Cependant une erreur de procédure a obligé la commune à prendre une nouvelle délibération de régularisation le 28-02-2019, avec un effet rétroactif avec constatation de la cession du droit au bail au 30-05-2018.
- Au vu de ces éléments, des titres de recette de loyer ont été émis au nom de l'entreprise SOATY pour les mois d'avril 2018 à mai 2019, pour un montant global de 16 305,50 euros TTC auxquels s'ajoute la Taxe foncière de 2018 pour un montant de 1 153 euros. Soit un montant total de 17 797,69 euros TTC.
- L'entreprise SOATY est dissoute depuis le 07-06-2019.

L'analyse du dossier amène les conclusions suivantes :

- Il ne peut y avoir de rétroactivité dans la décision de la commune et d'autant que l'acte de transfert de droit au bail a été signé et créateur de droit. Donc le transfert du droit au bail, s'est fait à la date indiquée dans l'acte notarié, à savoir 28-09-2018.
- Dans l'acte de cession de droit au bail du 28-09-2018, il est précisé que le bailleur (EPFNA) reconnaît que le cédant (la société SOATY) est à jour de ses loyers et ne se trouve pas être débiteur auprès de l'EPFNA au jour de la cession.  
De ce fait, l'EPFNA ne peut pas appeler de loyers antérieurs à 28-09-2018 auprès de la société SOATY.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

Au vu de ces différents éléments, il convient d'annuler tous les titres de recettes émis à l'encontre de la société SOATY d'avril 2018 à février 2019 pour un montant total de 14 831,39 euros HT (soit 17 797,69 euros TTC).

### RELEVÉ DE SITUATION SARL SOATY

Titre de recette			Encaissement	
REFERENCE	OBJET	Montant HT	Montant soldé TTC	Reste à solder TTC
201800078	LOYER 2018 - SOATY SARL - BAIL SUITE ACQUISITION M ROCHE EMILE - AVRIL 2018- ACTE N°AA-2017-127	1243,49	0,00	1 492,19
201800092	LOYER 2018 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC - MAI 2018	1243,49	0,00	1 492,19
201800108	LOYER 2018 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC - JUIN 2018	1243,49	0,00	1 492,19
201800126	LOYER 2018 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC - JUILLET 2018	1243,49	0,00	1 492,19
201800139	LOYER 2018 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC - AOUT 2018	1243,49	0,00	1 492,19
201800157	LOYER 2018 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC - SEPTEMBRE 2018	1243,49	0,00	1 492,19
201800171	LOYER 2018 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC - OCTOBRE 2018	1243,49	0,00	1 492,19
201800196	LOYER 2018 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC - NOVEMBRE 2018	1243,49	0,00	1 492,19
201800261	LOYER 2018 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC - DECEMBRE 2018	1243,49	0,00	1 492,19
201800261	LOYER 2018 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC - DECEMBRE 2018	1 153,00	0,00	1 383,60
201900011	LOYER 2019 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC – JANVIER 2019	1243,49	0,00	1 492,19
201900036	LOYER 2019 - SOATY SARL - 44 RUE ARISTIDE BRIAND - COGNAC – FEVRIER 2019	1243,49	0,00	1 492,19
<b>TOTAL</b>		<b>14 831,39</b>	<b>0,00</b>	<b>17 797,69</b>

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-082

**Comptabilisation des biens de faible valeur**

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

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

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

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

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

Vu la délibération n° CA-2021-40 du 28 mai 2021 relative aux sorties d'inventaire des biens mobiliers ;

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ANNULE la délibération n° CA-2012-26 du 27 novembre 2012 qui est remplacée par la présente délibération

- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à comptabiliser les biens de faible valeur d'un montant inférieur à 500 € HT en charge à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 dans les conditions suivantes :

- Les biens de faible valeur, d'un montant unitaire inférieur à 500 € HT, soient systématiquement comptabilisés en charge et non en immobilisation.
- Exception faite des biens acquis en nombre significatifs ou faisant parti d'un lot, imposant la comptabilisation en immobilisation, pour une valeur cumulative = ou > 500€ HT (ex : lot de 50 chaises avec une valeur unitaire < 500 € HT).

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Comptabilisation des biens de faible valeur

**Objet** : Simplification de la procédure relative à l'amortissement des biens de faible valeur

**Contexte** :

La procédure actuelle date de 2012 (Délibération n° CA-2012-16 du 27 novembre 2012). Le conseil d'administration avait défini le principe d'amortissement sur un an les biens de faible valeur, d'un montant inférieur à 500 € HT. Cette procédure multipliait des écritures pour des biens sans enjeux.

Selon la doctrine fiscale BOI-BIC-CHG-20-30-10-20170301 du 1er mars 2017 : « *certaines biens de faible valeur peuvent être admis en charges au titre de l'exercice d'acquisition dès lors que leur utilisation ne constitue pas pour l'entreprise l'objet même de son activité* ».

En principe, les immobilisations corporelles portées à l'actif du bilan sont tous les biens qui respectent les critères **cumulés** de définition et de comptabilisation d'une immobilisation corporelle, à savoir :

- Il s'agit d'un élément identifiable,
- Il est porteur d'avantages économiques futurs,
- Il génère une ressource que l'entité contrôle,
- Son coût est évalué avec une fiabilité suffisante.

Aussi, certains éléments peuvent ne pas être comptabilisés à l'actif du bilan alors même qu'ils répondent aux critères généraux de définition et de comptabilisation d'une immobilisation corporelle. Car selon le PCG (Plan Comptable Général – Article 212-6), certains « éléments d'actifs non significatifs » peuvent être considérés comme entièrement consommés dans l'exercice de leur mise en service et être comptabilisés en charges et non en immobilisations.

La mise en place d'une agence comptable amène à revoir cette règle de comptabilisation des biens de faible valeur. De ce fait, il est proposé que les biens de faible valeur, d'un montant unitaire inférieur à 500 € HT, soient systématiquement comptabilisés en charge et non en immobilisation.

Exception faite des biens acquis en nombre significatifs ou faisant parti d'un lot, imposant la comptabilisation en immobilisation, pour une valeur cumulative = ou > 500€ HT (ex : lot de 50 chaises avec une valeur unitaire < 500 € HT).

Il appartient au conseil d'administration d'encadrer le principe sur les biens de faible valeur.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-083

Renouvellement de l'adhésion à l'A'URBA sans limitation de durée

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

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

Vu le 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 le renouvellement de l'adhésion à l'A'URBA sans limitation de durée

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021  
Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Renouvellement du partenariat avec l'A'URBA

L'EPFNA dispose depuis mars 2016 d'un partenariat avec l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (A'URBA), association qui a pour vocation, pour une partie de son activité, de mener des études à caractère expérimental ou exploratoire à différentes échelles, métropolitaine, départementale régionale et nationale pour mieux comprendre comment les territoires interagissent entre eux. Ses travaux peuvent permettre d'ouvrir de nouvelles perspectives sur les réflexions menées par l'EPFNA et les études réalisées.

L'A'URBA mène de nombreux travaux que ce soit à l'échelle de la métropole bordelaise, du département de la Gironde ou de la région Nouvelle Aquitaine.

Au sein de ces missions actuelles, l'Agence mène une réflexion sur le foncier et sur le décryptage du « zéro artificialisation nette » devant conduire à des éléments de compréhensions et des pistes de réflexions. Elle a par ailleurs engagé plusieurs travaux sur les projets de territoires à l'échelle de la Nouvelle Aquitaine, la revitalisation des centres anciens et participe et/ou anime des observatoires sur l'économie, le foncier, l'habitat et les modes de vie.

Le principe de fonctionnement de l'agence d'urbanisme est tel qu'en principe, ses recettes de fonctionnement proviennent non pas de la rétribution de prestations mais de subventions des membres et partenaires qui en contrepartie bénéficient des travaux selon un programme annuel.

Ce partenariat permettra aux collectivités de la Région de bénéficier d'un appui stratégique non négligeable dans leur collaboration avec l'EPFNA.

L'adhésion est symbolique et soumise au paiement d'une cotisation de 50 € par an. En prolongeant cette adhésion l'EPFNA confirmerait sa présence en tant que membre du 2<sup>nd</sup> collège des membres adhérents qui regroupe « les personnes morales de droit public ou de droit privé chargées d'une mission de service public ».

C'est pourquoi il est proposé au conseil d'administration que l'EPFNA renouvelle son adhésion à l'A'URBA sans limitation de durée.

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021- 084

Lacanau Projet Partenarial d'Aménagement, « prendre en compte l'érosion du littoral dans l'aménagement de la ville océane »

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 le Projet Partenarial d'Aménagement Lacanau, « prendre en compte l'érosion du littoral dans l'aménagement de la ville océane », annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

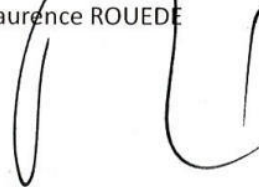
Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021  
Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

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

La présidente du conseil d'administration,  
Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Lacanau Projet Partenarial d'Aménagement, prendre en compte l'érosion du littoral dans l'aménagement de la ville océane

**Objet** : Recul du trait de côte

**Contexte** : Localisée sur la côte Atlantique, Lacanau est une commune littorale riche de 16 kilomètres de côte sableuse et de plages.

La commune doit aujourd'hui concilier deux enjeux majeurs :

- La concrétisation d'un projet urbain d'envergure visant à faire de Lacanau une ville Océane accueillant des activités et des résidents tout au long de l'année,
- L'érosion du trait de côte qui interroge l'occupation du territoire à long terme.

Au cours de l'hiver 2013-2014, une succession de tempêtes a entraîné un recul du trait de côte de 10 à 20 mètres à Lacanau, ruinant les anciens ouvrages de protection, révélant ainsi l'ampleur du risque et la situation critique de nombreux enjeux sur la commune.

Forte des fruits du travail conduit durant cette décennie et des projets prévus pour la décennie suivante, la Ville de Lacanau a choisi de se porter candidate à l'expérimentation de la mobilisation de l'outil « Projet partenarial d'aménagement » institué par les articles L312-1 et L312-2 du code de l'urbanisme.

La signature du PPA ouvre une nouvelle période de mise en œuvre opérationnelle du projet canalais et l'objectif poursuivi par le présent PPA est triple :

- Concrétiser le projet d'aménagement urbain visant à faire de Lacanau une ville océane,
- Expérimenter de premières actions ponctuelles de relocalisation d'activités et de biens,
- Réunir les éléments techniques et les conditions nécessaires à une prise de décision politique quant au scénario de gestion de l'érosion du trait de côte à l'horizon 2100.

**Projet** : Face à l'érosion du trait de côte, la ville de Lacanau a fait le choix de distinguer plusieurs horizons de gestion :

- Un horizon de court terme pour lequel l'inaction est inacceptable, reposant sur l'acquisition de données, la sécurité des biens et des personnes et la préparation de l'avenir

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

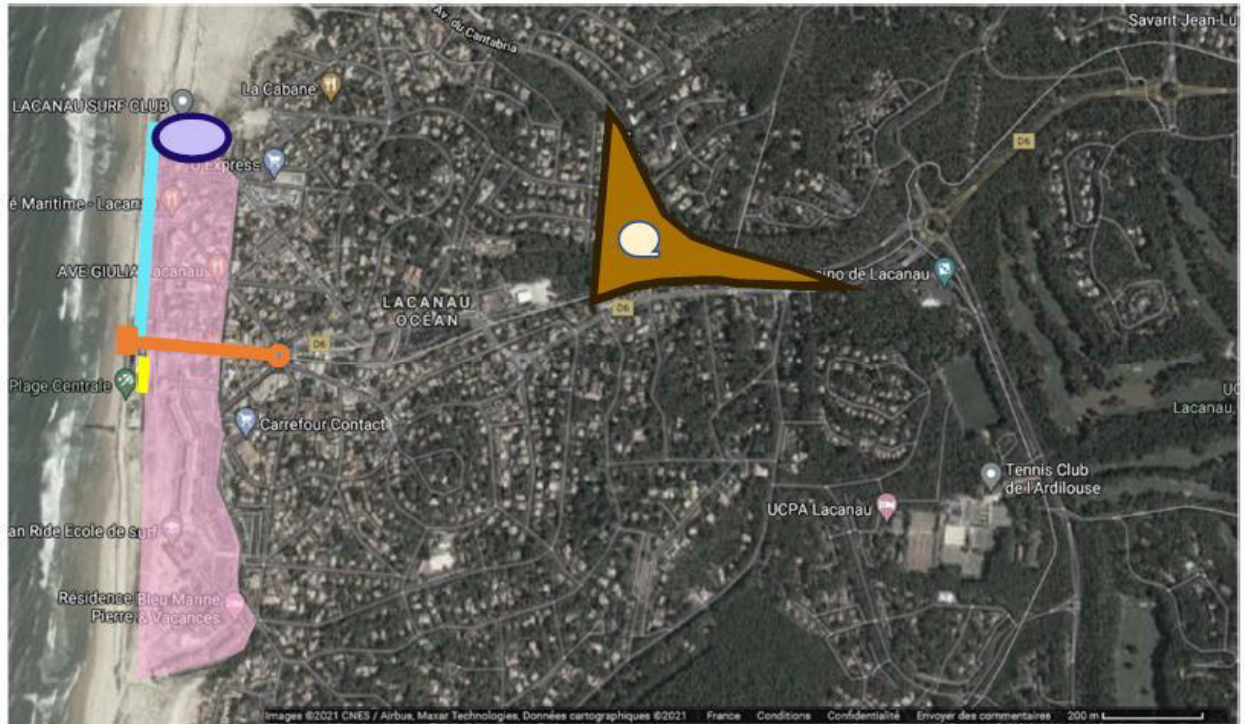
- Un horizon de moyen terme (2050), dont la stratégie repose sur l'édification d'un ouvrage de protection, et de premières expérimentations de relocalisation d'activités et de bien dans le cadre du projet urbain « Ville océane »,
- Un horizon de long terme (2100), dont la stratégie n'est pas encore définie. Un choix politique sera à faire dans les prochaines années entre un scénario de lutte active contre l'érosion et un scénario de relocalisation.

L'EPFNA au sein de ce PPA accompagnera la Commune de Lacanau, l'intercommunalité et les partenaires dans la définition de sa stratégie d'intervention foncière, en analysant à la fois les conditions d'interventions foncières des biens à relocaliser et par ailleurs les fonciers potentiels de relocalisation. Cet accompagnement tout comme les acquisitions foncières pouvant en découler seront rattachées à la convention opérationnelle existante.





**Durée** : 10 ans

**Périmètre** : Le périmètre du PPA est celui de la commune de Lacanau












**1- Accélérer la réalisation du ré-aménagement du front de mer visant à faire de Lacanau une ville océane dynamique tout au long des quatre saisons**

-  Conception de l'Avant-Projet du ré-aménagement du Front de mer
-  Réalisation et suivi des travaux des Allées Ortal
-  Réalisation et suivi des travaux de la Promenade Sud
-  Réalisation et suivi des travaux du Front de mer Nord

**2- Expérimenter des premières actions de relocalisation d'activités et de biens publics**

-  Etude pour la relocalisation de la maison de la glisse et du poste de secours central
-  Travaux de relocalisation de la maison de la glisse et du poste de secours central
-  Conception du Pôle d'Echanges Multi-modal
-  Travaux de réalisation du Pôle d'Echanges Multi-modal
-  Communication autour du PEM rétro-littoral (retour et transfert d'expérience)

**3- Réunir les éléments nécessaires à une prise de décision quant au scénario à l'horizon 2100**

-  Actualisation de l'étude de relocalisation à l'horizon 2100
-  Etudier le déplacement des commerces du passage Lacaze

# Lacanau

## Projet partenarial d'aménagement

Prendre en compte l'érosion du littoral  
dans l'aménagement de la ville océane



# SOMMAIRE

<b>A. Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>B. L'objet du PPA et les parties au contrat.....</b>	<b>7</b>
B.1. Objectifs poursuivis par le contrat .....	7
B.2. Dénomination et localisation du projet.....	7
B.3. Signataires du contrat.....	7
B.4. Le présent contrat de PPA est conclu entre les .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
B.5. Partenaires du projet .....	7
<b>C. Le projet.....</b>	<b>9</b>
C.1. Périmètre du projet .....	9
C.2. Insertion du projet dans son contexte.....	10
C.3. Ambition générale du projet « Prendre en compte l'érosion du littoral dans l'aménagement de la Ville Océane à Lacanau » .....	11
C.4. Etat d'avancement du projet.....	11
C.5. Modalités opérationnelles et financières .....	13
C.5.1. Approfondir le scénario de relocalisation pour 2100 .....	13
Contexte .....	13
Objectifs principaux .....	13
Le cadre de l'étude .....	14
C.5.2. Accompagner la transformation de la ville océane vivante, accueillante, résiliente.....	17
C.5.2.1 Définir le projet de réaménagement du front de mer .....	19
C.5.2.2 Mener les travaux de réaménagement des espaces publics.....	20
C.5.2.2.1 Sur les Allées Ortal et le passage Lacaze .....	20
C.5.2.2.2 Sur la promenade Sud .....	21
C.5.2.2.3 Sur la promenade Nord .....	22
C.5.2.3 Expérimenter une relocalisation phare autour de la maison de la glisse et du poste de secours central .....	23
C.5.2.4 Etudier le déplacement des commerces du passage Emile Lacaze .....	24
C.5.3. Promouvoir la multimodalité .....	25
C.5.3.1 Concevoir un pôle d'échanges multimodal rétro-littoral intégré au paysage et attractif pour les usagers .....	25
C.5.3.2 Mener les travaux de réalisation du PEM .....	27
C.5.3.3 Capitaliser sur ce projet novateur .....	28
C.6. Gouvernance du contrat .....	28
<b>D. La mise en œuvre du contrat.....</b>	<b>28</b>
E.1. Les engagements des parties.....	28
E.2. Durée et actualisation du PPA.....	30
<b>F. Signatures .....</b>	<b>31</b>

## A. Préambule

Localisée sur la côte Atlantique, Lacanau est une commune littorale riche de 16 kilomètres de côte sableuse et de plages renommées qui en font une station balnéaire hautement fréquentée notamment lors de la saison estivale.

La commune doit aujourd'hui concilier deux enjeux majeurs :

- La concrétisation d'un projet urbain d'envergure visant à faire de Lacanau une ville Océane accueillant des activités et des résidents tout au long de l'année,
- L'érosion du trait de côte qui interroge l'occupation du territoire à long terme.

Lacanau est particulièrement sensible au phénomène d'érosion côtière et de recul du trait de côte. Sous l'action des vagues et des tempêtes, la dune sur laquelle sont implantés les activités et les biens recule inexorablement. Au cours de l'hiver 2013-2014, une succession de tempêtes a entraîné un recul du trait de côte de 10 à 20 mètres à Lacanau, ruinant les anciens ouvrages de protection, révélant ainsi l'ampleur du risque et la situation critique de nombreux enjeux sur la commune.

Les études menées depuis 2013, d'une part de la stratégie régionale de gestion du trait de côte, d'autre part de l'appel à projet national de relocalisation des biens et des activités ont permis d'envisager plusieurs scénarii de gestion de l'érosion à long terme (horizon 2100).

Face à l'érosion du trait de côte, la ville de Lacanau a fait le choix de distinguer plusieurs horizons de gestion :

- Un horizon de court terme pour lequel l'inaction est inacceptable, reposant sur l'acquisition de données, la sécurité des biens et des personnes et la préparation de l'avenir
- Un horizon de moyen terme (2050), dont la stratégie repose sur l'édification d'un ouvrage de protection, et de premières expérimentations de relocalisation d'activités et de bien dans le cadre du projet urbain « Ville océane »,
- Un horizon de long terme (2100), dont la stratégie n'est pas encore définie. Un choix politique sera à faire dans les prochaines années entre un scénario de lutte active contre l'érosion et un scénario de relocalisation.

Devant l'importance de ce choix qui engage de manière forte l'avenir de la commune, et compte tenu des incertitudes quant à la maturité des outils réglementaires, techniques, et financiers destinés à soutenir la relocalisation, il a été choisi de ne pas précipiter la décision, sans pour autant renoncer à agir. Plusieurs actions de prévention, connaissance et de sensibilisation ont été mises en œuvre.

C'est ainsi que Lacanau a élaboré son plan de gestion de l'érosion, **la première stratégie locale de gestion de la bande côtière** (SLGBC) de France, validée le 22 juin 2016 et depuis 2018 articulée avec la communauté de communes Médoc Atlantique au titre de sa compétence GEMAPI. Elle a aussi, dans la continuité des travaux de son plan local d'urbanisme (PLU), engagé une réflexion pour l'Aménagement Durable de sa Station (ADS- dispositif piloté par le GIP Littoral) pour une transformation en ville océane, vivante toute l'année, accueillante et résiliente.

### Les cadres régionaux : présentation et objectifs

#### Stratégies locales de gestion de la bande côtière

##### > **Objet des stratégies locales de gestion de la bande côtière** <

Les stratégies locales de gestion de la bande côtière sont issues de la stratégie régionale finalisée en 2012, qui propose à l'ensemble des acteurs publics une vision partagée permettant de faire face aux risques d'érosion côtière. Première démarche de ce type en France, respectueuse des principes de la stratégie nationale, elle traduit une ambition collective à l'échelle régionale et offre une boîte à outils pour mettre en œuvre, localement, une gestion durable de la bande côtière.

Elaborée à l'appui d'une démarche étudiant 3 sites pilotes (Lacanau, Saint-Julien-en-Born/Contis, Ciboure),

la stratégie régionale met en avant le principe de prévention. Elle encourage à développer la connaissance et la culture du risque, elle engage à étudier toutes les possibilités techniques pour gérer un risque existant, sans exclusion ni tabou, notamment sur le repli stratégique.

Elle offre également un cadre de gouvernance pour des prises de décisions partagées et concertées au niveau local. C'est un véritable changement de paradigme dans la gestion d'un risque littoral. Cette stratégie régionale a pour vocation d'être adaptée et affinée par des réflexions plus locales, au sein des stratégies locales de gestion de la bande côtière.

#### > Livrable final d'une stratégie locale de gestion de la bande côtière <

Le livrable final d'une stratégie locale se constitue **d'un programme d'actions pluriannuel** présenté en 8 axes : connaissance et culture du risque ; surveillance et prévision de l'aléa ; alerte et gestion de crise ; prise en compte du risque dans l'urbanisme ; réduction de la vulnérabilité et repli stratégique ; accompagnement des processus et lutte active souple ; lutte active dure ; pilotage et animation de la stratégie locale.

#### Aménagement Durable des Stations et territoires touristiques

##### > Objet des démarches ADS <

Les démarches ADS proposent un cadre de référence pour accompagner les démarches conduites par les collectivités visant à permettre l'évolution et l'adaptation des stations et territoires touristiques aux enjeux climatiques, environnementaux, sociaux, économiques et urbains. Elles traduisent une ambition collective à l'échelle régionale et offre une boîte à outils pour mettre en œuvre, localement, un aménagement durable des territoires touristiques littoraux.

Comme pour la stratégie régionale de gestion de la bande côtière, la démarche s'est construite en prenant appui sur les enseignements issus de 3 sites pilotes (Audenge, CdC Mimizan et Bidart) et propose une méthode pour mener à bien les études de programmation sur les territoires touristiques littoraux.

S'appuyant sur un diagnostic et un positionnement touristique élaboré en interne par les porteurs de projets, la démarche d'étude se conduit en 2 temps : le premier permet de révéler les enjeux et les périmètres d'intervention prioritaires ; le second est d'élaborer une feuille de route pré-opérationnelle, phasée et chiffrée, permettant d'enclencher les phases opérationnelles. L'objet de ces démarches en matière d'aménagement durable est **d'encadrer le développement futur de chaque territoire** et de définir une vision stratégique proposant une planification, dans le temps et dans l'espace, **des actions à engager afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement cohérent et durable.**

Cette démarche fait l'objet d'un appel à candidature permanent qui s'adresse à toutes les stations et territoires du littoral de Nouvelle-Aquitaine souhaitant bénéficier d'un accompagnement à la définition de leur projet d'aménagement durable et enclencher un mouvement en profondeur de requalification et d'adaptation des stations touristiques du littoral de Nouvelle-Aquitaine.

##### > Livrable final d'une étude préalable ADS <

Le livrable final se présente sous forme d'une feuille de route conforme aux orientations actées à l'issue de la 1ère phase (priorisation des enjeux et des périmètres d'étude) :

- Une programmation générale des équipements structurants, logements, services, commerces, etc. ;
- Une esquisse d'aménagement générale (cartographies au 5000ème au minimum, croquis d'ambiance, perspectives d'ambiance, plan d'épannelage et de phasage) ;
- Un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et urbaines du secteur ;
- Une estimation financière sommaire des coûts de réalisation par grand chantier et pour chaque option du projet ;
- Une proposition de gouvernance pour la mise en œuvre opérationnelle (maîtrise d'ouvrage, etc.).

La Ville de Lacanau s'est donc engagée depuis 2010 dans une stratégie d'adaptation de son territoire comprenant :

- Un préalable en matière de stratégie sur la gestion des risques qui a conduit à adopter en 2016 un plan d'action de protection dure face à l'érosion côtière, devant garantir la préservation du front de mer jusqu'en 2050. Pour cela, l'édification d'un ouvrage « horizon 2050 » est à prévoir dans la période 2025-2030 en parallèle de la requalification des espaces publics

- Suite à cette décision de 2016, et face à l'impossibilité de décider le scénario de relocalisation, l'engagement dans une requalification ambitieuse de ses espaces publics du front de mer, dans un projet-processus (=succession de transformations successives porteuses du changement souhaité par l'équipe municipale) apte à engager les transformations pour une ville océane vivante toute l'année, accueillante et à vivre avec l'érosion côtière. Ce programme d'actions comprend notamment des actions dites « sans regret » telles que :
  - La suppression des parkings littoraux et l'aménagement en rétro littoral d'un pôle d'échange multimodal (action conduite dans le cadre d'un schéma des mobilités prônant les alternatives à la voiture individuelle),
  - La réflexion sur le repositionnement des missions de secours assurées sur la plage centrale et de la relocalisation de la maison de la glisse.

Le terme « d'actions sans regret » est usité pour ces relocalisations ponctuelles d'équipements publics et réinsérées dans la ville océane.

Le déplacement de commerces situés sur le front de mer est également engagé en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nouvelle-Aquitaine, dans le cadre d'une convention signée en 2018.

Enfin, depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en mai 2017, la commune dispose d'un règlement d'urbanisme inédit sur tout le périmètre de vulnérabilité défini en 2011, promouvant **un urbanisme réversible** pour toute construction nouvelle. Les interventions sur l'existant ne doivent pas concourir à augmenter les capacités d'accueil, et les constructions nouvelles sont admises sous conditions d'être temporaires, précaires et réversibles. Ces dispositions sont d'ordre expérimental et pourront évoluer, dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme, en tenant compte de l'expertise juridique menée en 2018-2020 et d'éventuels jugements.

### Lacanau : Transformation d'une station balnéaire vulnérable en ville océane résiliente (2010-2021 / élaboration de la stratégie)

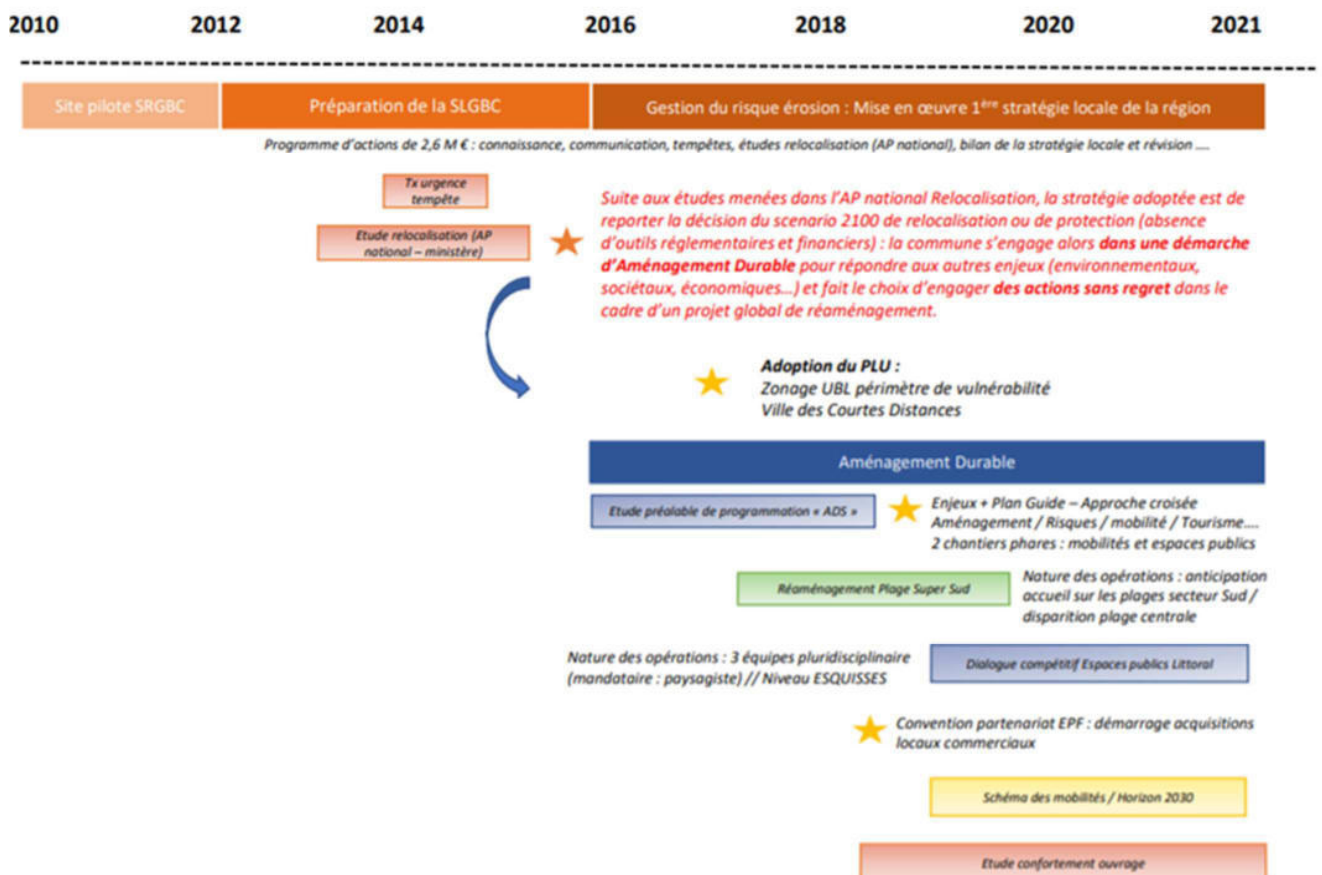


Figure : Rappel des étapes engagées depuis 2010

Pour l'ensemble de ces sujets, la Ville de Lacanau travaille étroitement avec la communauté de communes Médoc Atlantique et l'office de tourisme intercommunal, le GIP Littoral, les services de l'Etat (DDTM, DREAL), la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde, l'EPF Nouvelle-Aquitaine, les organismes conseils tels que le Parc Naturel Régional (PNR) Médoc, l'Office National des Forêts (ONF), etc.

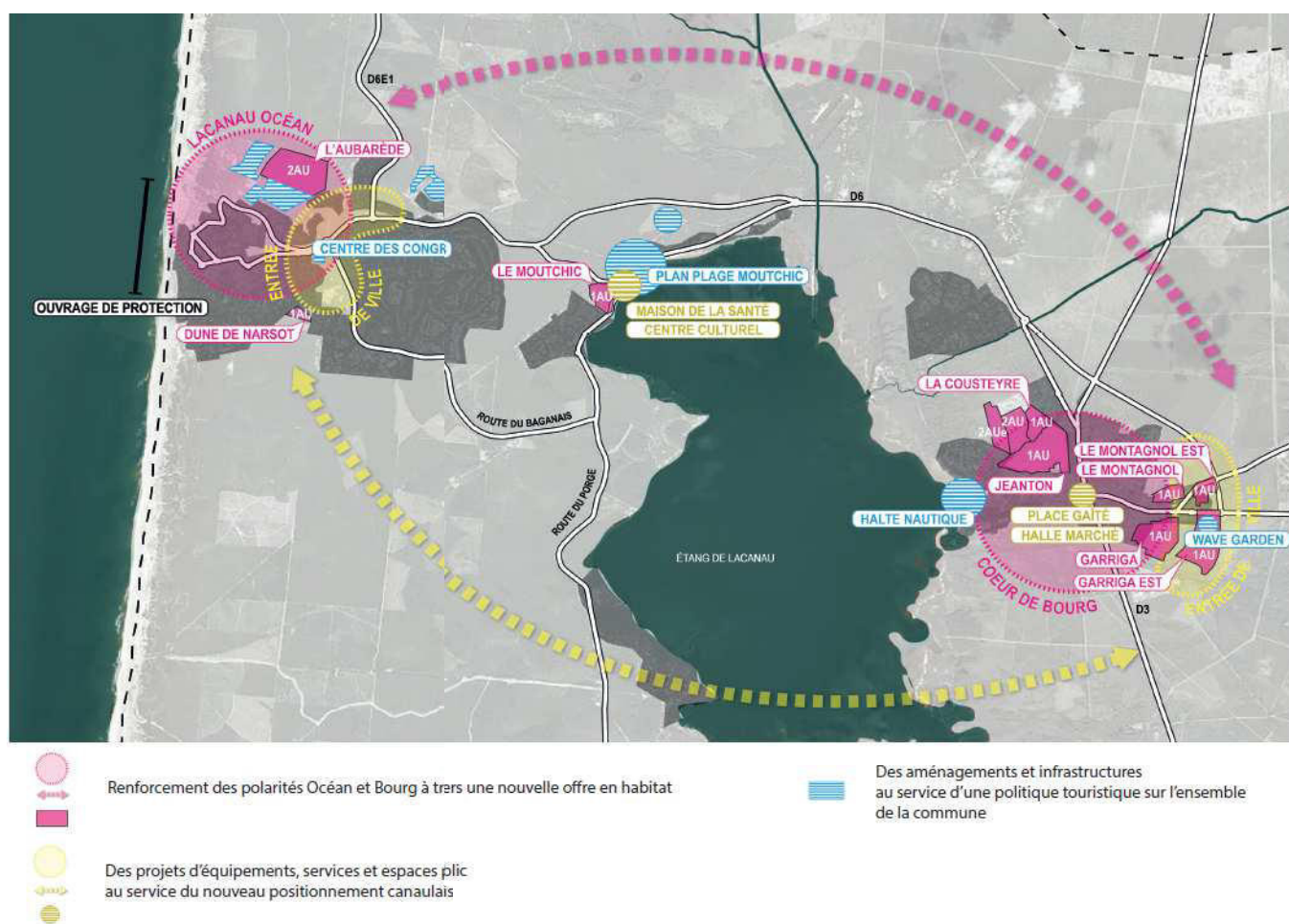
Fortes des fruits du travail conduit durant cette décennie et des projets prévus pour la décennie suivante, la Ville de Lacanau a choisi de se porter candidate à l'expérimentation de la mobilisation de l'outil « Projet partenarial d'aménagement » institué par les articles L312-1 et L312-2 du code de l'urbanisme.

La signature du PPA ouvre une nouvelle période de mise en œuvre opérationnelle du projet canalaïs et l'objectif poursuivi par le présent PPA est triple :

- Concrétiser le projet d'aménagement urbain visant à faire de Lacanau une ville océane,
- Expérimenter de premières actions ponctuelles de relocalisation d'activités et de biens,
- Réunir les éléments techniques et les conditions nécessaires à une prise de décision politique quant au scénario de gestion de l'érosion du trait de côte à l'horizon 2100.

**Le PPA permet aujourd'hui d'envisager la gestion du risque à plus long terme, via la mise en œuvre d'études complémentaires et d'actions pionnières qui aideront à légitimer une stratégie.**

Il est attendu du présent Projet Partenarial d'Aménagement qu'il contribue à une réflexion sur le long terme en donnant encore plus de cohérence aux actions de court et moyen terme permettant à la commune de Lacanau de poursuivre son développement durable dans le cadre de sa transformation en ville océane, de s'adapter aux enjeux urbains, de mobilités, environnementaux, en laissant ouvertes toutes les possibilités pour l'avenir du territoire. Le plan guide de l'aménagement et développement durables de Lacanau pour les années à venir est celui-ci :



Plan Guide de l'aménager et du développement durable de Lacanau. Extrait de l'étude ADS, 2019. Ville de Lacanau

## B. L'objet du PPA et les parties au contrat

### B.1. Objectifs poursuivis par le contrat

Ciblé sur le front de mer de Lacanau, exposé à l'érosion du littoral et daté des aménagements de la fin des années 1980 de la Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA), le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement donnera à la Ville et à la Communauté de communes des moyens nouveaux pour un aménagement durable de son littoral et des leviers pour approfondir l'étude de faisabilité de la relocalisation.

Le PPA vise la mise en œuvre opérationnelle des actions identifiées dans les démarches ADS et SLGBC, avec une approche expérimentale.

De nombreux partenaires participent déjà à ces projets depuis les étapes de diagnostic. Le PPA a également pour objectif de formaliser le cadre partenarial existant et les engagements des différentes parties pour concrétiser la stratégie opérationnelle de ses collectivités locales. Il devra notamment permettre :

- D'engager la phase de travaux de requalification du front de mer, secteur des allées Ortal, secteur front de mer nord et secteur promenade sud
- D'amorcer la relocalisation d'activités et d'équipements structurants pour la commune par :
  - La réalisation d'un pôle d'échange multimodal rétro-littoral devant en partie compenser la suppression des parkings littoraux et surtout, plus globalement, accompagner le changement des pratiques vers plus de mobilités actives, de transports collectifs et de voiture partagée, conformément au Schéma des Mobilités 2030 de Lacanau
  - La relocalisation de la maison de la glisse et des missions de secours et de surveillance assurées aujourd'hui au niveau du poste de secours central, en lien avec un projet économique autour de la filière Glisse, Nature, Développement durable.
- D'approfondir la faisabilité d'un scénario de relocalisation de la bande littorale de Lacanau la plus exposée à l'érosion côtière à l'horizon 2050-2100. L'actualisation des études de faisabilité permettront d'examiner notamment la relocalisation sous l'angle de la programmation urbaine, de la stratégie de maîtrise foncière et du modèle économique d'un projet de relocalisation, sans oublier la concertation locale
- De communiquer et d'informer l'ensemble des parties prenantes de manière égale, afin de capitaliser le retour d'expérience canalais et de donner à voir les actions engagées et expérimentées.

Les actions réalisées dans le cadre du présent PPA pourront intégrer les mesures issues de la loi Climat-Résilience dont la promulgation est attendue en 2021.

Les études pré-opérationnelles qui seront réalisées, examineront l'opportunité et les modalités de mobilisation des nouveaux outils introduits par la loi, notamment en ce qui concerne la maîtrise foncière des actions de relocalisation et les dérogations permises dans le cadre d'une Grande opération d'urbanisme liées à un PPA.

### B.2. Dénomination et localisation du projet

Le projet est localisé sur la partie littorale de la commune de Lacanau, commune membre de la communauté de communes Médoc Atlantique et du Parc naturel régional Médoc.

### B.3. Signataires du contrat

Le présent PPA est conclu entre :

- L'Etat, représenté par la Préfète de la Gironde, et par le sous-Préfet de Lesparre-de-Médoc
- La communauté de communes Médoc Atlantique, représentée par son président
- La commune de Lacanau, représentée par son maire
- Le GIP Littoral représenté par son président
- L'EPF Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur Général

#### **B.4. Partenaires du projet**

Pour la réalisation des différentes actions du présent PPA, les partenaires identifiés sont :

- La Région Nouvelle-Aquitaine représentée par son président
- Le Département de la Gironde représenté par son président
- Le Parc naturel régional Médoc représenté par son président
- La Caisse des Dépôts et Consignation

D'autres partenaires pourront être identifiés en cours de réalisation des différentes actions inscrites dans le contrat de PPA. Ils pourront être associés en qualité de signataire ou de partenaire du projet, après avis des signataires du PPA, par voie d'avenant.

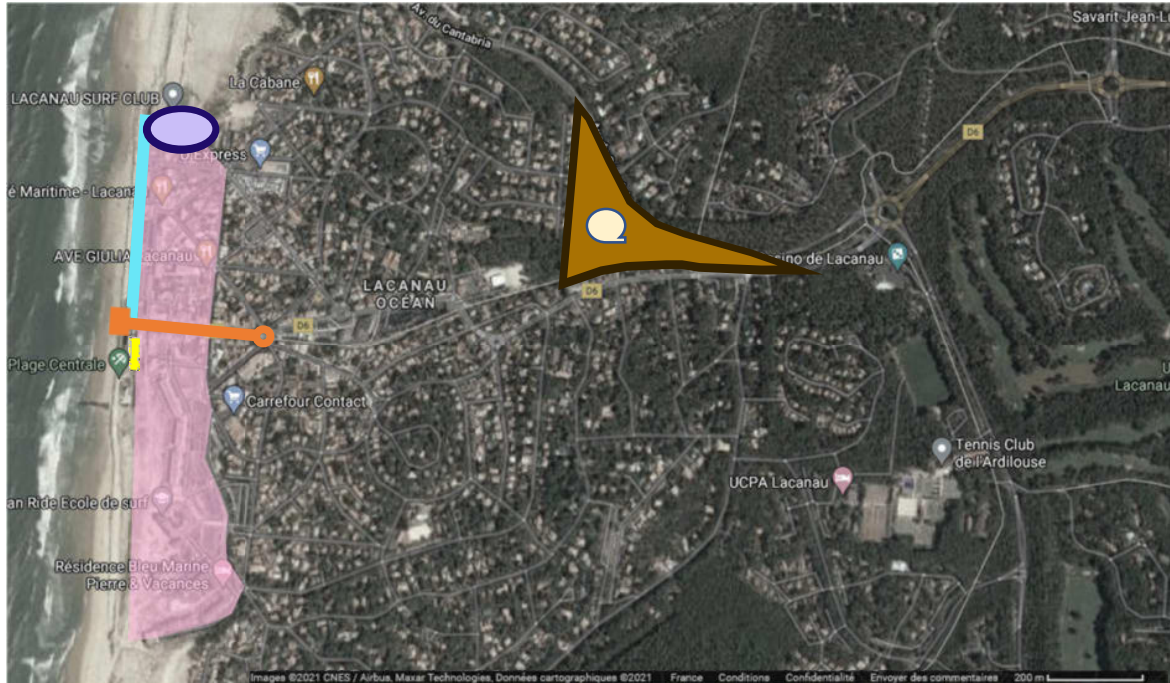


## C. Le projet





### C.1. Périmètre du projet

Le périmètre du PPA est celui de la commune de Lacanau. Ce périmètre pourra être élargi en tant que de besoin et sur avis du comité de pilotage en vue de la réalisation des études diagnostic prévues au PPA.






Sur Lacanau Océan, le périmètre du projet d'aménagement opérationnel est le suivant :





#### 1- Accélérer la réalisation du ré-aménagement du front de mer visant à faire de Lacanau une ville océane dynamique tout au long des quatre saisons

-  Conception de l'Avant-Projet du ré-aménagement du Front de mer
-  Réalisation et suivi des travaux des Allées Ortal
-  Réalisation et suivi des travaux de la Promenade Sud
-  Réalisation et suivi des travaux du Front de mer Nord

#### 2- Expérimenter des premières actions de relocalisation d'activités et de biens publics

-  Etude pour la relocalisation de la maison de la glisse et du poste de secours central
-  Travaux de relocalisation de la maison de la glisse et du poste de secours central
-  Conception du Pôle d'Echanges Multi-modal
-  Travaux de réalisation du Pôle d'Echanges Multi-modal
-  Communication autour du PEM rétro-littoral (retour et transfert d'expérience)

#### 3- Réunir les éléments nécessaires à une prise de décision quant au scénario à l'horizon 2100

-  Actualisation de l'étude de relocalisation à l'horizon 2100
-  Etudier le déplacement des commerces du passage Lacaze



## C.2. Insertion du projet dans son contexte

La Nouvelle-Aquitaine et la Gironde connaissent une attractivité résidentielle et touristique, due à la qualité du cadre de vie et à l'accessibilité du foncier et de l'immobilier. Les perspectives résidentielles et touristiques sur le littoral néo-aquitain comme girondin s'inscrivent dans cette tendance, alors que le littoral est vulnérable à l'érosion côtière et/ou à la submersion marine.

Commune étendue et organisée autour de deux polarités majeures (Ville - Océan) et des quartiers lacustres, aujourd'hui l'image et le rayonnement de Lacanau sont essentiellement portés par la station balnéaire. Elle constitue le poumon économique de la commune et du sud-Médoc du fait de son attrait touristique lié aux plages, à la vitalité des commerces saisonniers, à l'animation estivale et les festivités sportives comme culturelles.

La configuration actuelle de la station, héritée en partie de la Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA), ne correspond plus aux usages et enjeux de ce début de XXe siècle. La Ville de Lacanau s'est saisie des actualités et réflexions en matière d'érosion côtière pour repenser le développement de sa station balnéaire.

S'inscrivant dans la dynamique des villes en transition avec son Agenda 21, elle se projette dans un modèle urbain prenant en compte les enjeux de durabilité en termes de conception d'espaces publics, de mobilité, de préservation de milieu comme moteur de son attractivité de demain.

Les documents cadres tels que le Schéma de Cohérence Territoriale des Lacs Médocains (2012) et la Stratégie Régionale de Gestion du Trait de Côte (SRGBC, 2012) et plus localement le Plan local d'urbanisme de Lacanau (2017), la Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière (2016) et l'étude d'Aménagement Durable de la Station (2019) comme les Plans-Plages visent à concilier prise en compte du risque avec développement, accueil de nouveaux habitants et visiteurs avec sécurité des biens et des personnes, croissance démographique avec qualité de l'accueil, fréquentation touristique avec préservation des espaces naturels.

En lien avec la gestion de l'érosion côtière, **deux horizons de projets guident l'action de Lacanau :**

1. Un horizon de projet à 2050 comprenant à très court terme le confortement de l'ouvrage et dans la période 2025-2030 l'édification d'un ouvrage transitoire « horizon 2050 », devant permettre à Lacanau d'assurer la protection de la ville océane et d'engager sa transformation positive en ville vivante et résiliente. Dans ce cadre, la commune de Lacanau engage déjà toutes les actions « sans regret » qui n'obéreront pas les décisions des équipes alors en place pour décider du scénario 2100.

2. Un horizon de projet de long terme (2050-2100) pour lequel deux scénarii doivent être étudiés :

- Un scénario de lutte active avec la construction d'une protection « horizon 2100 »
- Un scénario de relocalisation du front de mer

Les actions portées au présent PPA s'inscrivent dans ce double horizon temporel. Elles permettent à la fois d'engager le projet urbain de transformation de Lacanau, d'expérimenter de premières opérations de relocalisation et de préparer le choix de scénario d'aménagement à long terme.

## C.3. Ambition générale du projet « Prendre en compte l'érosion du littoral dans l'aménagement de la Ville Océane à Lacanau »

Dans ce contexte à la fois d'incertitude et de nécessaire transformation, la Ville a fait le choix d'engager l'évolution de la station balnéaire en ville océane par trois chantiers principaux : la requalification des allées Ortal et du front mer, l'accompagnement au changement des pratiques de mobilité et l'édification de l'ouvrage « horizon 2050 ». La Ville souhaite que cet aménagement urbain et paysager puisse se faire à la croisée des réflexions sur les risques naturels et l'adaptation de la ville aux aléas climatiques, sur les problématiques de mobilités et de connexion avec les quartiers et les usages, et en prenant en compte de la diversité des besoins actuels et futurs (quotidiens et touristiques).

Ce projet de ville océane s'organise autour de 3 axes majeurs :

1. Fonder ce renouveau et cette transition sur des principes de modularité, de réversibilité, de végétalisation, de relocalisation et de frugalité, en s'appuyant sur le paysage et sur le concept de résilience.
2. Evoluer vers une ville océane vivante à l'année, qui puisse répondre aux besoins des usagers du quotidien et les besoins générés par l'attrait touristique de la ville.

3. Amplifier certaines thématiques qui font la renommée de la station : le lien à l'océan, l'animation culturelle, les manifestations et compétitions sportives, la dynamique commerciale.

Ce projet s'accompagne d'une poursuite de la protection dure jusqu'en 2050, ce qui assure d'une vie des espaces et équipements publics projetés de 20-30 ans.

Pour la période 2050-2100, la Ville de Lacanau souhaite approfondir en particulier le scénario de relocalisation, alternatif à celui de la protection dure. C'est pourquoi l'actualisation des éléments de faisabilité de la relocalisation est programmée dès le début des années 2020.

#### C.4. Etat d'avancement du projet

**L'actualisation de la Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière** vient d'être amorcée. L'objectif est qu'elle soit validée au dernier trimestre 2022 pour être active au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Son programme d'actions pluriannuel pourrait couvrir la période 2023-2030 pour un montant de 45 millions d'euros HT.

A ce stade, la Ville de Lacanau conduit le bilan de sa SLGBC 2016-2022 dans le cadre d'un marché attribué fin 2020 au groupement Espelia – Nosika. L'actualisation de la SLGBC de Lacanau sera initiée en interne avec la Communauté de communes Médoc Atlantique. L'identification de besoins externes complémentaires pourra conduire à la passation de marchés courant 2022 dont l'exécution devra être close à l'automne 2022 afin de permettre aux instances de validation des SLGBC (comité régional de suivi du GIP Littoral) d'étudier et valider le dossier.

Cette SLGBC 2023-2030 comprendra un volet 5 portant sur l'actualisation de la faisabilité de la relocalisation à l'horizon 2100, dans un contexte de possibles avancées législatives.

Elle comprendra également un volet 7 portant principalement sur l'édification d'un ouvrage « horizon 2050 », associée au maintien (courant et d'urgence) des ouvrages actuels et à leur sécurisation par réensablement (axe 6). Au printemps 2021, la commune a sollicité une rencontre avec des entreprises du BTP ayant une forte expérience en travaux maritimes. Une assistance à maîtrise d'ouvrage sera commandée en 2022 pour démarrer la phase de conception-réalisation dès 2023 probablement dans le cadre d'un dialogue compétitif préalable.

**L'étude d'Aménagement Durable de la Station** validée en 2019 a permis d'ouvrir deux chantiers, actuellement avancés au stade des esquisses :

- **Le réaménagement du front de mer** : à l'issue d'un dialogue compétitif s'étant déroulé en 2020-2021, la Ville de Lacanau a attribué le marché de maîtrise d'œuvre complète à l'équipe lauréate, conduite par Phytolab. La validation de l'AVP est prévue pour fin 2021, et le démarrage d'une partie des travaux pour l'après-saison 2022. Une première tranche de travaux pourra ainsi être clôturée d'ici fin 2024.  
La réalisation du projet global va s'échelonner jusqu'en 2026-2028 afin de prendre en compte les capacités d'investissement de la commune.  
Dans ce projet de réaménagement du front de mer deux opérations distinctes de la requalification d'espaces publics :
  - La relocalisation de la maison de la glisse et du poste de secours, face à la disparition de la plage centrale. Cette action doit donner lieu à une réflexion programmatique et foncière. Pour la maison de la glisse, cette réflexion sera conduite dans le cadre d'un partenariat en discussion depuis 2020 entre la Ville de Lacanau, la Communauté de communes Médoc Atlantique et Eurosima, en articulation avec le projet de création d'une zone d'activités économiques Glisse Nature Développement durable. Une convention spécifique sera adoptée en conseil communautaire fin juillet 2021, avec une visée opérationnelle rapide sur les deux bâtiments démonstrateurs : la maison de la glisse renouvelée, intégrant les missions de secours et de surveillance, et le bâtiment de la ZAE à Lacanau Ville.
  - La relocalisation des commerces situés à l'arrière du Kayoc. La commune de Lacanau a déjà acquis ces deux dernières années, avec l'appui de l'EPF Nouvelle-Aquitaine (convention de mars 2018), des bâtiments ou parties d'immeubles pour envisager cette relocalisation. Une étude sur le transfert des baux commerciaux reste à programmer par la commune.



Secteurs de projet pour le réaménagement du front de mer. Extrait du programme initial, Ville de Lacanau. Interland

- **La création d'un pôle d'échange multimodal en rétro-littoral** : dans le cadre de la réalisation d'un Schéma des Mobilités pour 2030, qui s'est déroulée en 2019-2020 avec le concours d'une équipe conduite par iTER, des esquisses du futur pôle d'échange multimodal ont été livrées. Une mission de maîtrise d'œuvre est à lancer fin 2021 dans l'objectif de démarrer les travaux d'ici fin 2022.



© Schéma des Mobilités : iTER, Esquisses : Turbines\*. Maître d'ouvrage : Ville de Lacanau

## C.5. Modalités opérationnelles et financières

### C.5.1. Approfondir le scénario de relocalisation pour 2100

#### Contexte

Sur la période 2012-2015, une démarche a été conduite dans le cadre de l'appel à projets national du Ministère de l'Ecologie sur la faisabilité de la relocalisation. Devant le caractère inédit et complexe des enjeux, il convenait d'éclairer des décisions aux multiples tenants et aboutissants, d'autant que les tempêtes de l'hiver 2013 et 2014 ont révélé l'ampleur des phénomènes et la difficulté de prévoir l'évolution du trait de côte (cf. photo ci-dessous).

Plus qu'une approche prévisionnelle, susceptible d'être remise en question à l'occasion d'un événement extrême futur, il s'agit d'une réflexion prospective qui a été engagée. En effet, c'est en envisageant plusieurs futurs possibles que les enjeux d'adaptation à l'érosion ont pu être caractérisés. Cette démarche a produit les éléments suivants :

- Une caractérisation de l'ensemble des enjeux liés à l'érosion sur la commune de Lacanau ;
- La construction d'un scénario « révélateur », montrant les multiples conséquences de la mise en place d'une opération de relocalisation dans le contexte réglementaire, politique et financier actuel ;
- La conception de scénarii « souhaitables » définis en concertation avec la population locale, alternatifs au précédent, envisageant des stratégies d'adaptation fondées sur la relocalisation (3 scénarii) ou sur la protection jusqu'à l'horizon 2100 (1 scénario) ;
- Un dispositif de suppression des biens menacés innovant sur le plan réglementaire, institutionnel et financier ;
- Une analyse multicritères et économique des différentes stratégies envisagées.

Cette démarche a révélé, avec un scénario « au fil de l'eau », qu'à droit constant, la faisabilité de telles hypothèses d'aménagement ne pouvait être établie. C'est la raison pour laquelle, la commune a fait un choix à l'issue de cette première démarche qui vise deux aspects :

- La poursuite de la protection du front de mer avec l'édification d'un ouvrage transitoire jusqu'à 2050
- L'engagement dans une démarche d'aménagement durable ayant conduit à la définition du projet de transformation de la station en Ville Océane.

Ces 2 démarches ont avancé tel que précisé plus haut sur la période 2016-2020, avec une mobilisation à tous les niveaux de Lacanau pour témoigner des résultats de l'étude, présenter les problématiques littorales rencontrées (accueil de missions parlementaires et de délégations d'élus littoraux, rencontre du Président de la République dans le cadre du grand débat national, interviews presse, accueil de nombreux étudiants, chercheurs et enseignants...)

La loi Climat Résilience du 22 août 2021, dote les collectivités de nouveaux outils juridiques et opérationnels pour concrétiser leurs projets de recomposition des territoires soumis à l'érosion du trait de côte. Ils pourront être mobilisés pour la mise en œuvre des actions prévues dans le cadre du présent PPA.

La signature du PPA permet également d'envisager la poursuite des études menées depuis 2012, et notamment l'approfondissement d'une stratégie foncière, l'établissement de plans guides ainsi qu'une réflexion sur les montages opérationnels envisageables.

#### Objectifs principaux

- Relancer la réflexion en capitalisant sur les réflexions passées d'une part, en les actualisant, d'autre part, et enfin en les approfondissant notamment par l'établissement de plans guides avec différents scénarii de protections et de relocalisation.
- Actualiser la cartographie foncière de la zone de vulnérabilité permettant de distinguer les différents types de biens, d'activités et d'équipements, publics et privés affectés par l'érosion à horizon 2100 : foncier public, foncier privé, immeubles d'habitation, immeubles d'activité, équipements publics, régimes d'occupation (baux commerciaux/baux précaires, ...).
- Etablir un diagnostic foncier et poser les bases d'une stratégie de maîtrise foncière.
- Identifier les ressources juridiques, techniques et financières à mobiliser dans le cadre offert par la loi Climat Résilience.
- Permettre la mise en place d'étapes décisionnelles aux élus locaux pour faire aboutir une réflexion sur la relocalisation de Lacanau Océan, et donc les principes qui guideront la future programmation urbaine de la ville océane.

## Le cadre de l'étude

Cette étude sera conduite dans le cadre de la stratégie locale de Lacanau 2023-2030, dont une révision est engagée (actuellement, la phase de bilan de la stratégie actuelle est en cours de réalisation). La gouvernance de l'étude sera à stabiliser dans le cadre des étapes préalables pour assurer une bonne articulation entre les signataires du PPA et les partenaires des stratégies locales au niveau régional.

Le GIP Littoral, la commune de Lacanau, l'EPF Nouvelle-Aquitaine et la Communauté de communes Médoc Atlantique qui partagent des compétences régionales et locales en matière de relocalisation, s'engagent conjointement, en co-maîtrise d'ouvrage, dans la réalisation de l'étude.

La convention relative à cette étude s'inscrit dans le cadre de l'ordonnance du 17 juin 2014 modifiant la loi MOP qui ouvre aux structures publiques intéressées par une même opération la possibilité de désigner parmi elles un maître d'ouvrage unique chargé d'exercer les attributions relevant de la maîtrise d'ouvrage. Aux termes de cette convention, la communauté de communes Médoc Atlantique sera désignée comme porteur administratif de la démarche.

La communauté de communes sera donc le maître d'ouvrage formel de l'étude, chargé de la procédure de consultation des prestataires d'études, la formalisation de l'analyse des offres, la passation du marché, la signature des actes administratifs, des paiements, du montage financier sur la base des éléments identifiés dans les stratégies locales, de la gestion des demandes de subventions. Le GIP Littoral, la commune et l'EPF Nouvelle-Aquitaine mettront à disposition leur expertise technique et leurs connaissances du sujet aux niveaux local et régional. L'EPF apportera une expertise spécifique sur le volet foncier de l'étude.

### - **Action 1 : synthèse des études réalisées : fin 2021 -> Mars 2022**

Au regard des échanges dans le cadre de l'élaboration du contrat de PPA, il apparaît **indispensable de prévoir un temps de partage des résultats et des contenus des études réalisées jusqu'à présent**, avant d'engager la rédaction d'un cahier des charges.

Pour ce faire, il est proposé quatre temps d'échanges avec l'ensemble des parties prenantes du PPA (signataires et partenaires). Outre les partenaires du PPA, ces temps permettront également une mise à niveau des éléments de connaissance et permettront aux nouveaux acteurs locaux (élu et techniciens) de partager les résultats des différentes études menées par Lacanau depuis 2012.

Ces réunions feront l'objet de présentation de la part des maîtrises d'ouvrage et de prestataires ayant accompagnés les études passées : la commune, la CCMA, le GIP Littoral...

Ces quatre temps d'échanges permettront d'aborder et de présenter les sujets suivants : stratégie locale (plan d'actions 1ère stratégie, méthodologie de révision), présentation des résultats de l'étude réalisée dans le cadre de l'Appel à projet National Relocalisation, présentation du PLU (zonage UbL, Ville des courtes distances...), présentation de l'étude ADS et des suites engagées (dialogue compétitif, Schéma des mobilités...).

### - **Action 2 : Etudes pré-opérationnelles**

#### 1/ Rédaction du cahier des charges : Avril 2022 – Juillet 2022

Il est prévu la rédaction d'un cahier des charges de la mission de manière partenariale. Ainsi, les besoins, le plan de financement de l'étude, l'identification des compétences requises seront définis collectivement.

Les orientations fixées pour la mise au point de ce cahier des charges sont les suivantes :

- L'étude permet d'actualiser et d'approfondir les scénarios mis au point en 2015,
- L'étude s'inscrit dans un objectif opérationnel et doit permettre d'examiner les outils à mettre en place, du point de vue technique, juridique et financier, ainsi qu'en termes de pilotage pour mener à bien la relocalisation de biens, d'activités, et d'équipements publics,

L'étude sera conduite en trois temps :

- Une phase de diagnostic comprenant l'actualisation des études déjà produites
- Une phase d'actualisation et d'approfondissement des scénarii d'aménagement définis en 2015
- Une phase d'examen de la faisabilité des scénarii sous l'angle juridique, opérationnel et financier

L'étude comprend une mission transversale, à réaliser en parallèle des autres phases et portant sur la stratégie foncière à mettre en place pour réaliser des opérations de relocalisation d'ensemble.

## 2/ Phasage et missions attendues

### o **La phase de diagnostic et d'actualisation des études :**

Cette phase s'appuiera nécessairement sur une actualisation des éléments produits entre 2012 et 2015.

Le périmètre minimal de l'actualisation des études et du diagnostic territorial est celui de la commune de Lacanau qui comprend la zone de risque. Ce périmètre pourra être élargi de manière concentrique à l'échelle intercommunale sur avis du comité de pilotage du PPA.

Le diagnostic comprendra plusieurs volets : foncier, environnemental (possibilités de réimplantation d'activité), mobilité (déplacement / stationnement), habitat, économique, architectural, sociologique, etc. Ces volets seront à préciser dans leurs niveaux d'attentes en phase de rédaction du cahier des charges. Le niveau d'ambition sera à préciser au regard de l'enveloppe budgétaire allouée à la présente mission d'étude. A ce stade, il est proposé de se fixer une ambition sur l'ensemble des volets.

### o **La phase d'actualisation et d'approfondissement des scénarii d'aménagement définis en 2015.**

Les étapes préalables permettront d'échanger dans le cadre de la gouvernance du PPA sur l'opportunité de maintenir les 3 scénarii retenus en 2015 ou d'en imaginer de nouveaux. Dans tous les cas, ces scénarii seront à réinterroger notamment au regard des enseignements des travaux menés depuis 2015 et d'assurer leur compatibilité avec le projet de transformation de la station ville océane.

Les livrables de l'approfondissement des scénarii d'aménagement prennent la forme de plans guides.

Une étude urbaine et paysagère (réalisée sur la base des diagnostics et scénarii existants) dédiée à la conception de plans guides avec différents scénarii de relocalisation devra être lancée.

Les incertitudes quant à la progression du contexte érosif et aux évolutions législatives futures nécessitent de proposer un plan-guide évolutif.

### o **La phase d'examen de la faisabilité juridique, opérationnelle et financière**

Cette phase comportera trois missions distinctes :

#### - **Une première mission d'étude sur le volet financier et réglementaire :**

Sur le volet financier :

- Une analyse des différents scénarii de relocalisation (incluant un bilan des acquisitions foncières, des études pré-opérationnelles ou réglementaires, des travaux pré-paratoires, des travaux d'aménagements, des honoraires, etc.) sera proposée.

Sur le volet juridique :

- Une analyse des différents scénarii de relocalisation sera menée au regard :
  - Des études menées en 2015
  - Du cadre juridique offert par la loi Climat Résilience.

*La loi climat résilience du 22 août 2021 a introduit de nouveaux outils pour faire face au recul du trait de côte :*

- *La cartographie du recul du trait de côte insérée dans les plans locaux d'urbanisme,*
- *L'information acquéreur et des locataires de biens immobiliers menacés par l'érosion du littoral,*
- *Le bail réel d'adaptation au changement climatique,*
- *L'adaptation des principes d'évaluation de la valeur vénale des biens,*
- *Des dérogations permettant d'accélérer la réalisation des projets de recomposition territoriale réalisés dans le cadre d'un PPA.*

### - **Une seconde mission de montage opérationnel**

Cette dernière phase permettra de proposer un ou plusieurs montages opérationnels réalistes comprenant l'identification du ou des porteurs de projets et de l'ensemble des partenaires qui y prendront part, en spécifiant le rôle de chacun.

Cette mission comprendra notamment les aspects suivants :

- Réalisation de scénarii de montages opérationnels : (partenariats publics privés ; opérations d'initiative privée ; consultation d'opérateurs portée par les collectivités ; autres opérations d'initiative publique ; etc.)
- Etude de l'opportunité de mettre en place une GOU au sens de l'article L312-3 du code de l'urbanisme,
- Etude sur la pertinence de déployer une structure de portage opérationnel du projet de relocalisation. Cette étude examinera notamment l'opportunité de créer une société publique locale d'aménagement, et les conditions de sa mobilisation pour la conduite du projet de relocalisation.

### - **Mission transversale : définir et consolider la stratégie foncière**

Cette action pourra débuter dès le démarrage de l'action 2 et sera exécutée parallèlement au déroulé de chaque mission pour assurer leur cohérence. La mission de l'EPF sera à préciser dans le cadre des échanges préalables à la rédaction du cahier des charges. Le périmètre de l'étude sera a minima communal, mais pourra être élargi en cours de mission au regard des enseignements de l'étude pré-opérationnelle.

L'objectif général est d'établir/compléter un diagnostic foncier et de définir une stratégie de maîtrise foncière pour la mise en œuvre du plan guide. Elle comportera les actions suivantes :

- Le recensement et analyse du patrimoine foncier ;
- L'étude du potentiel mutable et de construction (au regard des risques naturels, des enjeux environnementaux et des documents de planification notamment) ;
- L'étude de dureté foncière ;
- L'établissement d'une stratégie d'acquisition et de reconstitution foncière (intégrant les parcelles cibles, les outils de maîtrise foncière nécessaires, l'évaluation des coûts d'acquisition ainsi qu'un planning d'acquisition) ;
- L'accompagnement à la rédaction d'un protocole de portage EPF ;
- Cette mission pourra débuter dès le démarrage de l'action 2 et être exécutée parallèlement au déroulé de chaque mission pour assurer leur cohérence.

**Les compétences à mobiliser sont les suivantes :** aménagement, urbanisme – paysage, architecture – juridique, finances – expertise immobilière ; foncière – expertise environnement - expertises mobilités

La commune de Lacanau est engagée depuis plus de 10 ans dans la **sensibilisation aux risques**, il conviendra d'identifier comment les instances locales de concertation seront mobilisées dans le cadre de cette nouvelle étude.

### 3/ Lancement de la consultation et modalités de déroulement de l'étude : Septembre 2022 -> Septembre 2024 (2 ans)

L'actualisation des analyses coûts/bénéfices des scénarios actualisés pour 2100 participeront à l'éclairage de la Ville de Lacanau et de la Communauté de communes Médoc Atlantique pour décider, en temps voulu, des choix de gestion de la bande côtière.

La commune en lien avec ses partenaires poursuivra les actions en matière de communication et de sensibilisation.

Enfin, la commune souhaite mettre en avant le rôle de contributeur qu'elle a toujours tenu en matière de problématiques littorales, ce rôle sera maintenu et le PPA devra permettre de faciliter les échanges avec les services de l'Etat, le Ministère sur ce sujet.



**Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de communes Médoc Atlantique dans le cadre d'une convention de partenariat avec le GIP Littoral, la Commune et l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

**Maîtrise d'œuvre :** A recruter dans le cadre d'une procédure de marché public (groupement de BE – pluridisciplinaire). EPFNA pour la mission de stratégie foncière dans le cadre des conventions cadres signées avec la commune de Lacanau et la communauté de communes Médoc Atlantique.

**Partenaires :**

COPIL SLGBC et signataires du PPA

**Calendrier :**

Etapas préalables : 2021 -> Mars 2022 (6 mois)

Rédaction Cahier des charges : Avril -> Juillet 2022 (3 mois)

Lancement Consultation et sélection prestataire : Juillet -> Octobre 2022

Réalisation de l'étude : Fin 2022 -> Fin 2024 (2 ans)

**Coût estimé :** 200 000 €HT

**Co-financements :**

Co MO CCMA/ GIP Littoral (80%), PPA – France relance (20%), Autres financeurs à solliciter (50%)

### C.5.2. Accompagner la transformation de la ville océane vivante, accueillante, résiliente

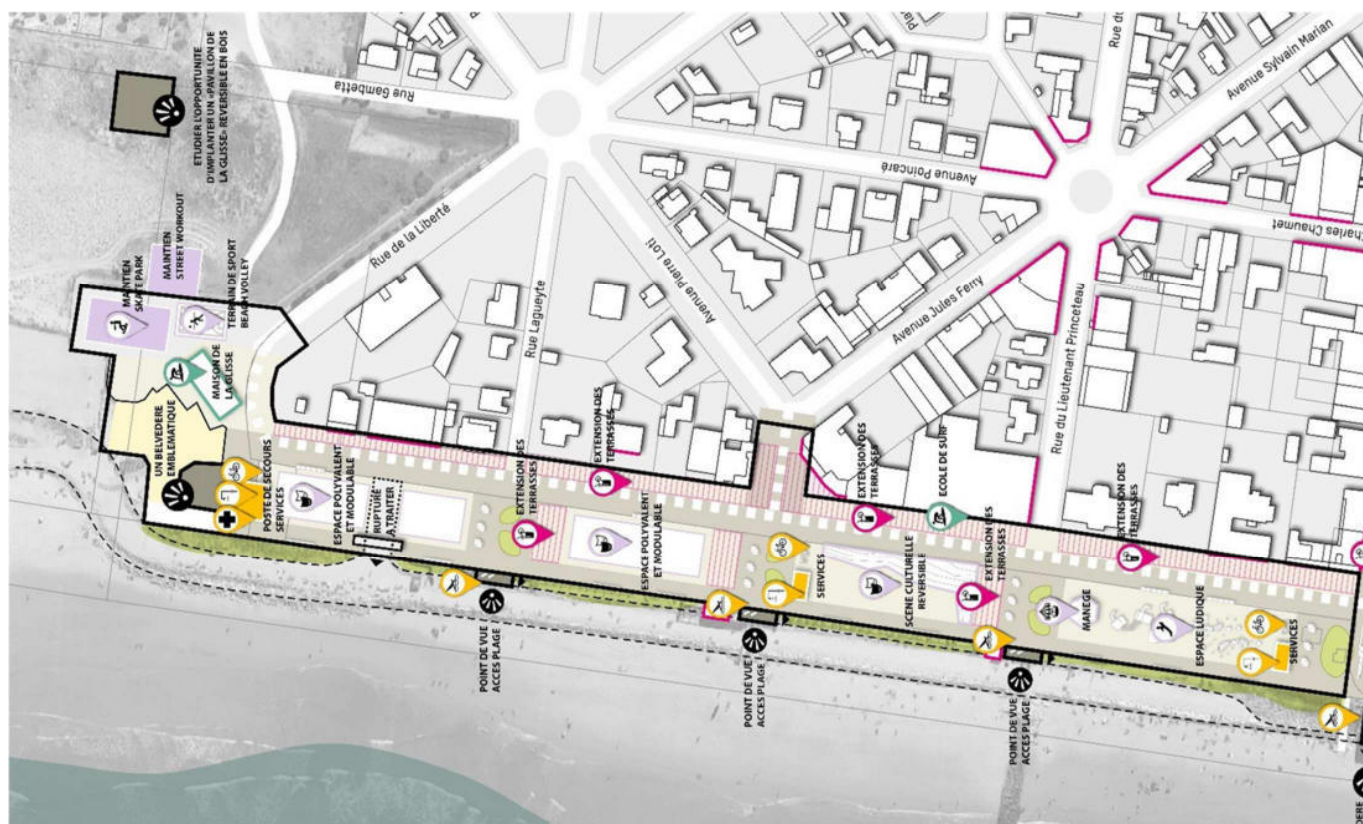
Pour mettre concrètement en application les principes de la « ville océane », il faut repenser la vocation et la programmation des différents secteurs de Lacanau Océan, et particulièrement les espaces emblématiques de la ville :

1. Les allées Ortal – L'artère commerçante historique de la ville - sont des allées vivantes et animées tout au long de la saison estivale et même au-delà de plus en plus. Elles constituent aussi la plus belle perspective vers l'océan. Si aujourd'hui le vocabulaire routier des ronds-points et du mobilier urbain dissimule la perspective, l'esplanade et le belvédère constitué par l'ancien poste de secours offrent une vue panoramique sur l'océan. Aujourd'hui très minérales, les allées Ortal pourraient devenir, demain, un vaste espace public paysager et convivial ouvert sur la mer (belvédère). Les allées Ortal constituent l'axe structurant de la ville océane de demain : dans un contexte de protection dure à 2100, elles représentent la perspective vers la mer et l'amenée vers l'esplanade (le balcon) principale ; dans un contexte de relocalisation à 2100, les allées sont porteuses des premiers projets de relocalisation et de la reformation de la centralité urbaine de Lacanau Océan autour de l'Escoure. C'est pourquoi, dès à présent, le projet comprend le rond-point Charles de Gaulle et amorce le lien avec l'avenue de l'Europe, directement connectée à l'Escoure.



Programme initial, Ville de Lacanau. Interland

2. Le front de mer Nord – Le balcon sur mer - occupé par de vastes espaces dédiés au stationnement, constitue malgré tout une véritable promenade sur mer, spécifique de cette station construite sur la dune. En réponse à la stratégie d'adaptation à l'évolution du trait de côte, il doit désormais être repensé entièrement pour devenir, demain, un balcon sur la mer animé en scène de spectacle à ciel ouvert. Le réaménagement du front de mer nord est en corrélation étroite avec la création du pôle d'échange multimodal en rétro-littoral. Le devenir du poste de secours central et de la maison de la Glisse est interrogé, et des premiers éléments programmatiques sont à définir avec la collectivité, les partenaires et les acteurs concernés.



Programme initial, Ville de Lacanau. Interland

3. Le front de mer Sud – La promenade dunaire - est une séquence qui fait le lien entre les plages nord et sud de Lacanau Océan mais également entre les espaces urbains (résidences de tourisme) et la dune. Tout comme le front de mer nord et en réponse à la stratégie d'adaptation à l'évolution du trait de côte, ce secteur doit être traité à part entière. Aujourd'hui, espace dunaire artificialisé (bassins minéraux, dunes artificielles, ...), le front de mer Sud pourrait devenir, demain, une promenade dunaire paisible, symbole d'une stratégie de renaturation d'espaces publics dans un contexte érosif. Le passage Emile Lacaze constitue un secteur primordial d'accroche avec les deux autres secteurs de projet.



Programme initial, Ville de Lacanau. Interland

### C.5.2.1 Définir le projet de réaménagement du front de mer

Cette phase comporte la réalisation d'une étude d'avant-projet (AVP) commune aux trois secteurs à partir des orientations générales déjà proposées par l'équipe lauréate du dialogue compétitif, conduite par Phytolab, à savoir :

**La définition d'une stratégie de végétalisation tenant compte des dynamiques naturelles pour créer et marquer des ambiances :**

- Renaturation du front de mer au Sud et création d'un référentiel dunaire
- Paysagement des allées Ortal via des espaces plantés en tenant compte des usages actuels et à venir
- Paysagement du front de mer Nord en tenant compte des usages, de la topographie et de l'exposition océanique
- Transition paysagée sur l'ensemble du secteur, participant à la délimitation des espaces publics et des espaces privés

**L'articulation avec le schéma des mobilités : apaisement des espaces publics et recul de la place de la voiture**

Circulation et stationnement

- Réaménagement du rond-point Charles de Gaulle et suppression du rond-point du boulevard de la Plage
- Mise en place d'un sens unique Est – Ouest sur les allées Ortal et sur le boulevard de la Plage, avec renforcement de la piétonisation
- Reconversion des parkings littoraux en esplanade promenade avec terrasses et balcon sur la mer
- Création du pôle multimodal en rétro-littoral

Chemins

- Confortement de la promenade du front de mer, du nord au sud
- Aménagement de continuités piétonnes entre les allées Ortal et la promenade du front de mer
- Hiérarchisation des accès à la plage
- Affirmation des continuités piétonnes et cyclistes, ainsi que des transversales

La commune et ses partenaires souhaitent que les études AVP soient réalisées de manière globale afin de conforter la logique d'ensemble de ce projet et concrétiser les principes d'aménagement durable de la ville océane :

- Conforter les allées Ortal comme un axe commerçant majeur par une piétonisation accrue et un aménagement des espaces publics sobres et qualitatifs qui permettront d'apaiser l'ambiance générale en période estivale et de proposer des éléments favorisant l'animation de la rue en basse saison
- Repenser les circulations et engager une large piétonisation des espaces publics du front de mer et axes commerçants
- Simplifier la lecture des espaces publics et des perspectives, notamment par le déplacement de commerces présents sur le front de mer
- Intensifier la présence du végétal sur l'ensemble des secteurs et porter un programme de renaturation ambitieux de la promenade sud avec la création d'un référentiel dunaire
- Clarifier les accès plages et anticiper la disparition de la plage centrale en redéployant les accès et les fonctions liées à la sécurité des plages (poste de secours, maison de la glisse)

En marge des études AVP, la mission du maître d'œuvre retenu sera également de **mener une concertation avec les habitants et les commerçants. L'AVP devra bien entendu consolider le volet opérationnel et financier, mais aussi réglementaire.**

### **Maîtrise d'ouvrage communale**

**Partenaires** : COPIL ADS et signataires du PPA

#### **Calendrier :**

Concertation : automne 2021

Comité technique : automne 2021

Validation de l'AVP : mars 2022

**Coût estimé** : 270 000 € HT

**Co-financements** : Commune de Lacanau (20%), PPA – France relance (50%), Autres financeurs (30%)

### **C.5.2.2 Mener les travaux de réaménagement des espaces publics**

Dans cette phase du projet, il est prévu la réalisation des étapes PRO à AOR :

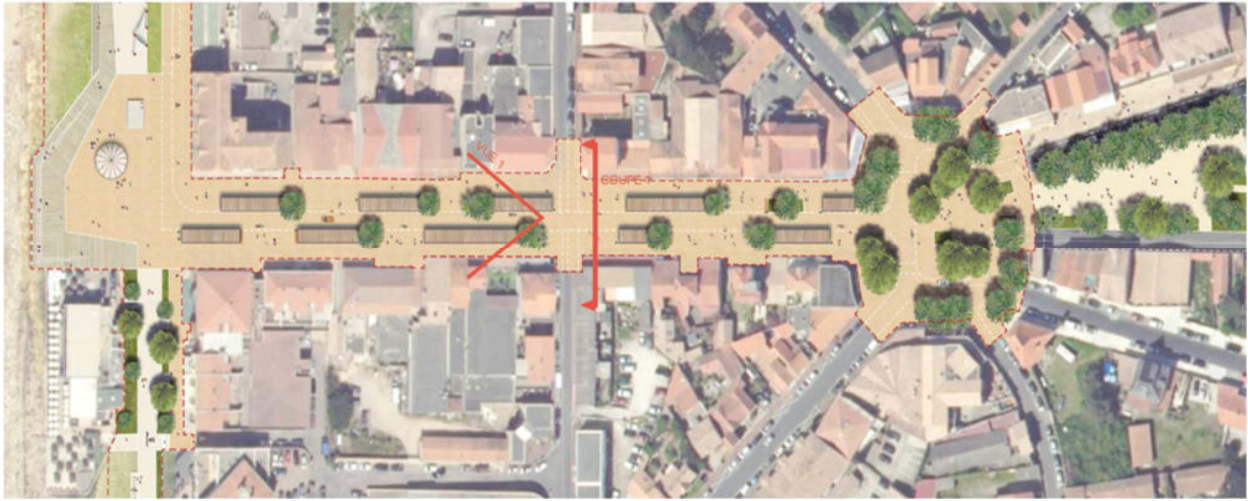
- Les études de projet (PRO) ;
- L'assistance au maître de l'ouvrage pour la passation des marchés de travaux (AMT) ;
- Le visa des études d'exécution et de synthèse établies par les entreprises (VISA) ;
- La direction d'exécution des contrats de travaux (DET) ;
- La coordination de sécurité et de protection de la santé (SPS) ;
- L'ordonnancement, le pilotage et la coordination du chantier (OPC) ;
- L'assistance lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement (AOR).

#### **C.5.2.2.1 Sur les Allées Ortal et le passage Lacaze**

Sur les Allées Ortal et le passage Lacaze, les travaux prévus vont permettre de :

- Conforter le statut d'avenue piétonne l'été et carrossable l'hiver et veiller au bon fonctionnement des accès pour les livraisons des commerces et des restaurants
- S'appuyer sur la structure existante de l'espace public en proposant un revêtement de sol continu (pas de trottoirs ...)
- Affirmer la perspective vers la mer
- Renforcer la végétalisation et proposer des espaces et des jardins de convivialité au cœur des allées
- Aménager une esplanade de rencontres et d'animation à l'ouest des allées comme un large balcon, un espace de contemplation qui donne à voir la mer
- Aménager le passage Lacaze pour renforcer les liens entre le front de mer nord et le front de mer sud en créant un cheminement piéton continu et accessible (intervention sur la topographie)





© Esquisses : Phytolab, Maître d'ouvrage : Ville de Lacanau

Ce sont environ 12 mois de travaux qui sont prévus pour réaliser cette partie du projet, hors interruption durant la saison touristique.

#### **Maîtrise d'ouvrage communale**

**Partenaires** : COPIL ADS et signataires du PPA

**Calendrier** : 2023-2024

Planning d'opération à préciser lors de l'AVP

**Coût estimé** : 4,5 M€ HT

Détail financier à consolider en phase AVP

Maîtrise d'œuvre, SPS et OPC : 400 000€

Travaux Allées Ortal y compris Charles de Gaulle et Passage Lacaze : 2,7 M€ HT

Travaux Belvédère et Place rouge : 1,4 M€ HT

**Co-financements** : Commune de Lacanau (20%), PPA – France relance (60%), Autres financeurs (20%)

#### **C.5.2.2.2. Sur la promenade Sud**

Le projet de réaménagement de la promenade sud va permettre de :

- Requalifier, par une stratégie de renaturation d'espaces publics, des équipements aujourd'hui non fonctionnels et dégradés
- Offrir pour les usagers de l'espace publics mais aussi pour les résidents des aménagements très intégrés à la dune avec très forte plus-value paysagère
- Créer un référentiel dunaire global cohérent pour les aménagements, le mobilier urbain et la renaturation :
  - Des matériaux résistants aux conditions climatiques océaniques (acier corten ...), en cohérence avec le référentiel dunaire et en circuit court quand c'est possible (bois des landes ...)
  - Des couleurs claires en cohérence avec le référentiel balnéaire (couleurs sable, blanc, gris clair ...)
  - La reconstitution d'une dune par la réintroduction d'un substrat et d'essences végétales adaptées



© Esquisses : Phytolab, Maître d'ouvrage : Ville de Lacanau

### Maîtrise d'ouvrage communale

**Partenaires :** COPIL ADS et signataires du PPA

**Calendrier :** 2022 – 2024

Planning d'opération à préciser lors de l'AVP

**Coût estimé :** 2,8 M€ HT

Détail financier à consolider en phase AVP

Maîtrise d'œuvre, SPS et OPC : 220 000€ HT

Travaux préparatoires et voirie : 1 401 000€ HT

Signalisation : 8 200€ HT

Réseaux et éclairage : 366 000€ HT

Assainissement, eau potable : 27 000€ HT

Réseaux divers : 19 000€ HT

Mobilier urbain : 305 000€ HT

Plantations : 334 890 € HT

Aléa 5% : 118 910€ HT

**Co-financements :** Commune de Lacanau (20%), PPA – France relance (30%), Autres financeurs (50%)

### C.5.2.2.3 Sur la promenade Nord

**Le projet de réaménagement du front de mer nord va permettre de :**

- Renforcer le statut et l'identité du balcon sur mer, en valorisant les points de vue vers l'océan et les dunes
- Expérimenter des aménagements réversibles, modulables et polyvalents en fonction des saisons et des vulnérabilités
- Supprimer les parkings et revoir le sens de circulation de la voirie (schéma des mobilités)
- Aménager la promenade du front de mer et travailler sur un réseau de cheminements piétons et modes doux lisibles et accessibles (prise en compte de la topographie et des obstacles)
- Renforcer la végétalisation du front de mer
- Permettre l'arrivée de nouveaux usages, une programmation culturelle et événementielle et des services aux usagers
- Conforter le pôle de services autour de la maison de la glisse en développant de nouveaux usages

Le réaménagement du front de mer Nord sera étroitement lié à l'édification de l'ouvrage de protection « horizon 2050 » : cet ouvrage sera structurant dans ses dimensions, son altimétrie, son positionnement et ses impacts sur les espaces publics. Une articulation étroite est donc prévue entre la reconfiguration des espaces publics

du front de mer nord et la réalisation de l'ouvrage, pour ce faire, le projet défini se veut le plus souple et adaptable possible avec un aménagement parallèle à l'océan.



© Esquisses : Phytolab, Maître d'ouvrage : Ville de Lacanau

Ce sont environ 22 mois de travaux qui sont prévus pour réaliser cette partie du projet.

#### **Maîtrise d'ouvrage communale**

**Partenaires :** COPIL ADS et signataires du PPA

**Calendrier :** 2024-2028

Validation du PRO : 2024

Passation des marchés de travaux 2025

Achèvement des travaux : 2027

Planning d'opération précisé lors de l'AVP

**Coût estimé :** 6 M°€ HT

Détail financier joint à consolider en phase AVP

Maîtrise d'œuvre, SPS et OPC : 400 000€

Travaux Promenade et Pôle nord : 5,6 M° € HT

**Co-financements :** Hors convention financière France Relance

#### **C.5.2.3 Expérimenter une relocalisation phare autour de la maison de la glisse et du poste de secours central**

Dans le cadre de la transformation des espaces publics sur le front de mer, ces 2 bâtiments vont faire l'objet d'une étude de relocalisation. Des orientations ont été proposées dans le cadre de la phase de dialogue compétitif. Elles mériteront d'être affinées notamment sur les points suivants :

- Etude du foncier adapté à une relocalisation exigeant la proximité de l'eau
- Définition d'un programme en lien les projets communaux et intercommunaux, notamment le partenariat avec Eurosima et la surveillance des plages
- Conception d'un bâtiment modulaire et réversible réunissant les deux fonctions : Glisse d'une part, secours et surveillance d'autre part
- Réalisation des travaux

La première vocation de ce bâtiment est de remplir la mission de sécurité. Le réaménagement du front de mer va structurer les accès plages et entérine une disparition progressive de la plage centrale. Les moyens de secours sont déplacés vers le Nord et le Sud et les moyens doivent être structurés en adéquation avec la fréquentation. Les fonctions liées au sport et à la glisse seront à préciser dans le cadre des études préalables pour clairement identifier celles qui nécessitent la proximité de l'eau et celles qui peuvent être déplacées sur



d'autres parties du territoire (en lien avec le projet de développement d'un pôle glisse éco-responsable à Lacanau Ville).

#### **Maîtrise d'ouvrage intercommunale - études**

Partenaires : COPIL ADS et signataires du PPA, acteurs de la glisse et de la sécurité/secours

Calendrier : 2021-2025

Contractualisation avec Eurosima : été 2021

Etude foncière et de programmation : 2022

Coût estimé : 60 000 € HT

Co-financements : Communauté de communes Médoc Atlantique (80%), PPA - France relance (20%),

#### **Co Maîtrise d'ouvrage communale et intercommunale - travaux**

Passation des marchés de MOE : 2025

Passation des marchés de travaux : automne 2026

Démarrage des travaux : 2028

Coût estimé : 1,5 M€ HT

Co-financements : Hors convention financière France relance

#### **C.5.2.4 Etudier le déplacement des commerces du passage Emile Lacaze**

Dans le cadre de l'aménagement durable de la station, et plus précisément :

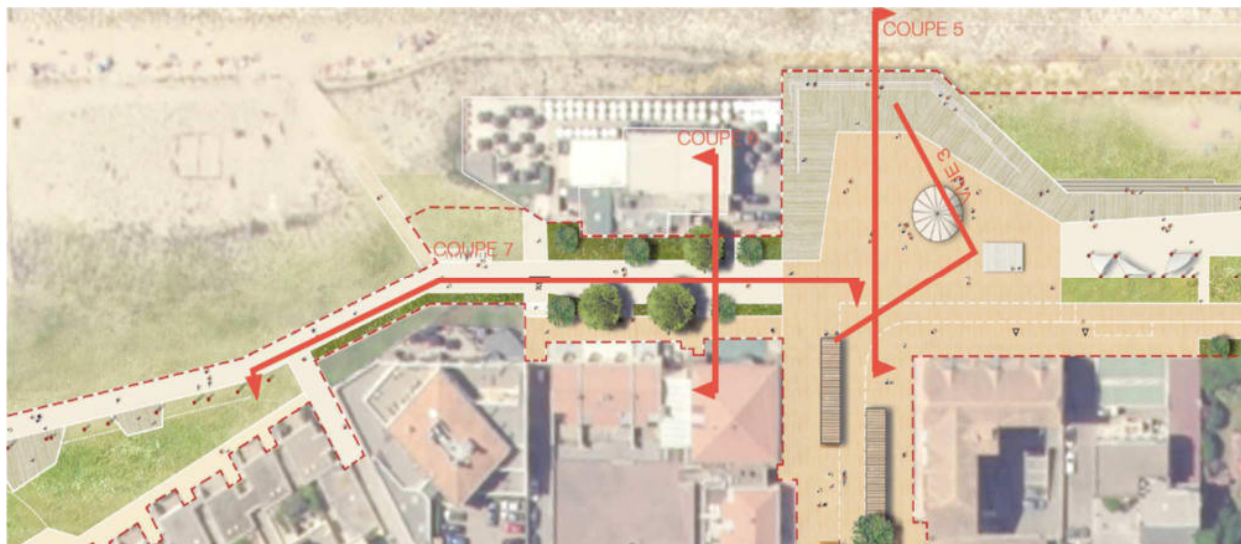
- De la continuité piétonne nord-sud
- De la mise en œuvre des actions « sans regret »,

...la commune propose d'imaginer le report des commerces situés le long du Kayoc qui participent à son attractivité économique et touristique.

Des actions foncières sont actuellement menées en ce sens, avec le concours de l'EPF Nouvelle-Aquitaine. Ces actions méritent d'être confortées :

- D'une étude prospective sur les opportunités foncières à venir
- D'une étude sur les baux commerciaux : coût, modalités de transfert, etc...
- D'une hypothèse de mutation commerciale, à court ou moyen terme, dans le cadre de la volonté communale de diversification commerciale.

Au terme des études, si la faisabilité du déplacement des commerces du passage Emile Lacaze est établie, il s'agira de procéder au déplacement des commerces. La procédure de Déclaration d'Utilité Publique pourra être mobilisée en accord avec les partenaires comme un outil fort de négociation des propriétaires des commerçants.



© Esquisses : Phytolab, Maître d'ouvrage : Ville de Lacanau

### Maîtrise d'ouvrage communale

**Partenaires :** COPIL ADS et signataires du PPA, acteurs concernés

### Calendrier :

Rédaction du cahier des charges 2<sup>e</sup> semestre 2022

Déroulé de l'étude 2023

**Coût estimé :** 50 000€ HT

**Co-financements :** Commune de Lacanau (20%), PPA - France relance (50%), Autres financeurs (30%)

## C.5.3. Promouvoir la multimodalité

### C.5.3.1 Concevoir un pôle d'échanges multimodal rétro-littoral intégré au paysage et attractif pour les usagers

Le projet de **pôle d'échange multimodal (PEM)** est prévu par le **PLU approuvé en 2017** et par le **Schéma des Mobilités 2030 adopté en 2021**. Le PLU de Lacanau met au cœur du projet la **ville des courtes distances** et a pris en compte les orientations identifiées dans l'étude ADS. Le Schéma des Mobilités 2030 a pour ligne directrice les alternatives à la voiture individuelle, dans un territoire rural littoral.

Ce PEM constitue tout autant une réponse aux enjeux en matière de recul du stationnement du front de mer que d'une évolution globale des mobilités et de l'accessibilité sur la station océane. Dans le projet de réaménagement du front de mer canalais, les mobilités constituent en effet une problématique prioritaire pour la contribution à la lutte contre le changement climatique, la transition énergétique et la préservation du cadre de vie.

Ce pôle de services multimodal, a pour ambition de devenir **un marqueur de la transformation à l'œuvre sur la ville océane** en proposant une offre de mobilités en entrée de ville océane directement relié par une navette et accessible à pied et à vélo, avec une offre de stationnement sommaire qui favorise la non pénétration de la voiture dans la ville océane.

L'enjeu du pôle d'échange multimodal, non greffé à un quartier de gare en rénovation comme cela se voit majoritairement aujourd'hui, est d'être connecté avec le réaménagement du front de mer et de trouver un modèle de fonctionnement qui se déploie sur toute l'année.

Situé en **entrée de ville océane, en couvert forestier**, les principes d'aménagement retenus pour ce PEM sont ceux adoptés par l'ONF pour les aires de stationnements sous couverts forestiers dans les plans-plages.

Le PEM a été travaillé dans le cadre de l'étude ADS, approfondie par le schéma des mobilités, validé en 2020, sur un stade Esquisse.

### Les objectifs du projet sont les suivants :

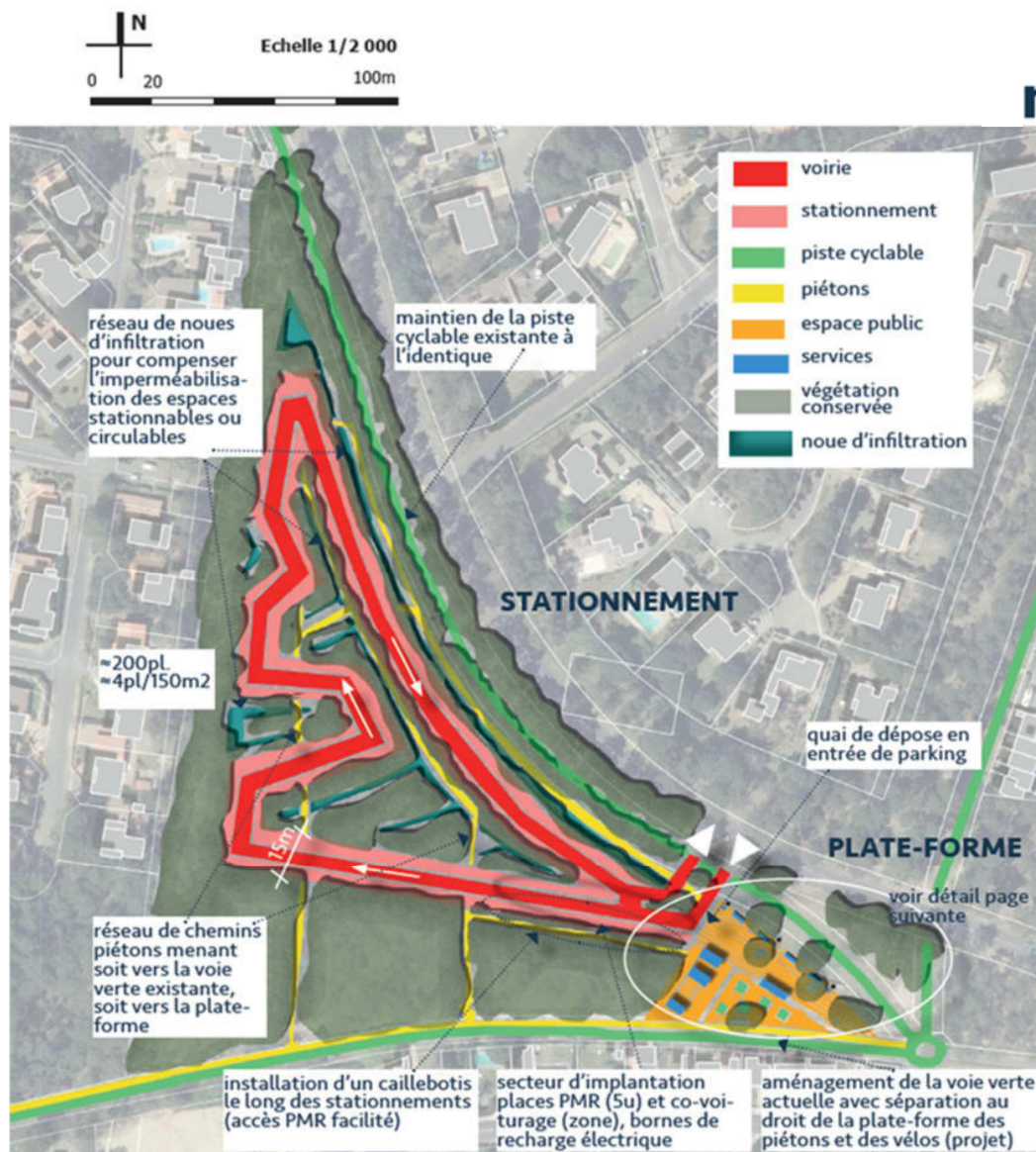
Perspectives pour un PPA à Lacanau – 2021

25/31

- Accompagner le changement des comportements et inciter à des modes de déplacements actifs sur la ville océane
- Marquer l'entrée de la ville océane et envoyer un signal fort sur la transformation à l'œuvre de Lacanau
- Apporter une solution au recul du stationnement, notamment des parkings du front de mer (lien avec projet de réaménagement du front de mer)
- Déployer **un concept propre aux spécificités littorales avec une plateforme d'échange multimodale** non connectée à un quartier de gare et hors milieu urbain avec une approche servicielle ambitieuse

A partir des esquisses produites dans le schéma des mobilités 2030, il s'agira de :

- Lancer la consultation pour une maîtrise d'œuvre complète avec une approche « couvert forestier »
- Consolider le scénario d'aménagement et de fonctionnement
- Concerter les usagers
- Etablir le modèle économique
- Passer les marchés de travaux



© Esquisses : Turbines\*, Maitre d'ouvrage : Ville de Lacanau

### **Maîtrise d'ouvrage communale**

**Partenaires** : COPIL ADS et signataires du PPA

**Calendrier** : 2021-2022

Recrutement d'un maître d'œuvre : printemps 2022

Livraison de l'AVP et du PRO : été 2022

**Coût estimé** : 100 000 € HT

**Co-financements** : Commune de Lacanau (20%), PPA - France relance (60%), Autres financeurs (20%)

### **C.5.3.2 Mener les travaux de réalisation du PEM**

A ce stade d'esquisses, le préprogramme prévoit des services mobilité et des services à la personne. Il n'a pas été décidé si ces services nécessiteraient d'être positionnés dans un bâtiment. Aussi, il est prévu pour le moment une seule maîtrise d'œuvre pour la réalisation du projet qui comprend plus précisément :

- La réalisation d'une plateforme regroupant les services mobilité et à la personne prévus sur l'année et gérant les flux piétons/vélos en évitant les conflits
- Le maintien de la piste cyclable existante ainsi que sa lisière boisée, ce qui nécessite de ralentir la circulation des vélos à l'entrée du parking.
- L'aménagement d'une boucle pour le stationnement des véhicules légers (sol en stabilisé ou gravillons compactés) avec 2 chemins piétons et noues d'infiltration s'interpénétrant (ponceaux pour franchissement)
- La création d'une offre de stationnement d'environ 200 places sous couvert forestier : la densité du stationnement est de 50% (soit 4 pl/ 150m2) pour maintenir les boisements existants
- Une entrée du parking à proximité immédiate de la plate-forme (visibilité, quai de dépose de personnes avant stationnement, places pour le co-voiturage et PMR près du « quai »).

Les travaux seront réalisés selon les principes d'aménagement durable sous couverts forestiers, et permettront de réaliser la maison des mobilités (matérielle ou immatérielle) prévue dans l'Agenda 21 communal. Certains principes d'aménagement durables peuvent d'ores et déjà être mis en avant et seront mentionnés dans le cahier des charges : limitation au strict nécessaire des espaces imperméables (voies les plus circulées...), gestion alternative des eaux pluviales, conservation au maximum de la végétation existante et choix d'une végétation locale et nécessitant un entretien minimum).

### **Maîtrise d'ouvrage communale**

**Partenaires** : COPIL ADS et signataires du PPA

**Calendrier** : 2022-2025

Passation des marchés de travaux : automne 2022

Démarrage des travaux : 2023

Achèvement des travaux : fin 2024

Planning d'opération à préciser lors de l'AVP

**Coût estimé** : environ 1,1 M€ HT

Parking : 750 000 € HT

Plateforme servicielle : 350 000 € HT

Détail financier à consolider en phase AVP

**Co-financements** : Commune de Lacanau (20%), PPA – France relance (60%), Autres financeurs (20%)

### C.5.3.3 Capitaliser sur ce projet novateur

Ce pôle d'échange multimodal est novateur au sens où il n'est pas lié à un quartier de gare en rénovation dans une grande ville ou une métropole comme cela se voit majoritairement aujourd'hui. Il concerne une commune rurale touristique, s'inscrit en rétro-littoral d'un projet de réaménagement s'espaces publics littoraux.

Le modèle de fonctionnement qui se déploie sur toute l'année, avec peut-être un fonctionnement légèrement différencié en saison et en hors saison, fera l'objet d'un transfert d'expérience vers d'autres collectivités littorales ou rurales touristiques intéressées.

Les principes d'aménagement durable seront mis en avant.

Ce projet sera l'objet de communications sur supports variés, de visites de site – accueil de délégation.

Maîtrise d'ouvrage communale avec les partenaires « capitalisateurs » : GIP Littoral et Etat

Partenaires : COPIL ADS et signataires du PPA

Calendrier : 2025

Selon un plan de communication à définir

Coût estimé : 10 000€

Co-financements : Hors convention financière France relance

## C.6. Gouvernance du contrat

La gouvernance de la mise en œuvre du présent PPA s'articule autour d'un comité de pilotage composé des signataires du contrat et de ses partenaires associés.

Ce comité de pilotage est convoqué et présidé par le représentant de la commune.

Dans la mesure du possible, une mutualisation de la gouvernance du PPA est recherchée avec celle de la stratégie locale de gestion de la bande côtière (SLGBC) et avec celle de la démarche « aménagement durable des stations ».

## D. La mise en œuvre du contrat

### D.1. Suivi et évaluation du contrat

Le présent contrat fait l'objet d'un bilan de mise en œuvre semestriel. Les maîtres d'ouvrage des actions portées au présent PPA en dressent un état de leur avancement. Ils détaillent les dépenses engagées et présentent un planning prévisionnel des appels de subvention.

Une évaluation de la réalisation des actions portées au présent contrat est présentée au comité de pilotage au plus tard le 31/12/2024.

### D.2. Les engagements des parties

**Chaque signataire** s'engage à :

- Nommer des référents au niveau politique et technique chargés du suivi et de la mise en œuvre du présent contrat ;
- Co-préparer et co-animer avec les signataires les réunions du comité de suivi et du comité technique ;
- Apporter son concours dans tous les domaines de sa compétence pour la mise en œuvre du présent

Perspectives pour un PPA à Lacanau – 2021

28/31

PPA

**La commune de Lacanau s'engage à :**

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat de PPA
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition exposée ci-avant
- Animer le dispositif de concertation et contribuer à la communication avec les signataires du PPA

**La Communauté de communes Médoc Atlantique s'engage à :**

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat de PPA
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition exposée ci-avant
- Contribuer à la concertation et à la communication avec les signataires du PPA

**L'Etat s'engage à :**

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat PPA
- Contribuer à la communication avec les autres signataires du PPA
- Capitaliser sur les opérations et études inscrites au PPA pour d'autres territoires littoraux et en tenir compte dans les projets de loi
- Contribuer à la faisabilité des projets
- Apporter le concours financier de France relance dans les conditions fixées au présent contrat,

**Le GIP Littoral s'engage à :**

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat PPA
- Appuyer la commune et la communauté de communes dans la préparation et l'animation des Copil et Cotech
- Apporter son expertise et son ingénierie technique en complément de celle de la commune et de la Communauté de communes
- Assurer la co maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition exposée ci-avant
- Contribuer à la communication avec les autres signataires du PPA
- Capitaliser sur les opérations et études inscrites au PPA pour d'autres territoires littoraux de Nouvelle-Aquitaine

**L'EPF Nouvelle-Aquitaine s'engage à :**

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat PPA
- Assurer la co maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition exposée ci-avant
- Apporter son expertise et son ingénierie technique en complément de celle de la commune et de la Communauté de communes
- Contribuer à la communication avec les autres signataires du PPA

### **D.3. Durée et actualisation du PPA**

#### **Durée du contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée de 10 ans à compter de sa signature. Sa durée correspond à une première phase de mise en œuvre globale du projet.

#### **Actualisation**

Le présent PPA peut être modifié par voie d'avenant, notamment pour ajouter un nouveau signataire, modifier le programme des actions à mener ou modifier sa durée d'exécution.

Tout projet d'avenant devra être validé par l'ensemble des signataires.



## E. Signatures

La Préfète de Gironde

Pour la Commune de Lacanau

Le Maire  
Laurent PEYRONDET

Pour la Communauté de communes  
Médoc Atlantique

Pour l'Etablissement public foncier  
Nouvelle-Aquitaine

Le Président,  
Xavier PINTAT

Le Directeur général  
Sylvain BRILLET

Pour le GIP Littoral

Le/a Président/e

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-085

**Avenant n°3 à la convention cadre n°33-17-038 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention cadre n°33-17-038 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

Transmis à la préfecture de région le

**29 NOV. 2021**

Réceptionné à la préfecture de région le

**02 DEC. 2021**

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le **02 DEC. 2021**

La préfète

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

**Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°3 à la convention cadre n°33-17-038 d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPFNA

**Objet** : Réalisation de projets d'habitat et de développement économique.

**Contexte** : L'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique s'étend sur un périmètre de 738 hectares, répartis entre les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne. L'EPA Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA ont signé le 8 juin 2018 une convention-cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'OIN Bordeaux Euratlantique, portant sur la période 2018-2030. Elle vise à la définition d'une stratégie d'intervention au service de ses projets d'habitat et de développement économique, à la localisation de périmètres d'intervention, à la définition d'enveloppes d'intervention ainsi que des conditions d'intervention de l'EPFNA au service des projets de l'OIN Bordeaux Euratlantique.

Trois secteurs d'intervention avaient été identifiés dans le cadre de la convention cadre initiale, auxquels s'est ajouté un quatrième secteur par avenant en date du 14 décembre 2018 : secteur 1 Souys (19,5 ha), secteur 2 Bègles Garonne (45 ha), secteur 3 Floirac Sud (50 ha) et secteur 4 Armagnac Sud / Gattebourse (11,05 ha).

Suite à la signature de la convention-cadre, plusieurs conventions opérationnelles ont été conclues entre l'EPA et l'EPFNA en déclinaison de la convention-cadre.

- Sur le secteur Bègles Garonne en date du 29 août 2018, arrivée à échéance en août 2021 ;
- Sur le secteur Armagnac Gattebourse en date du 4 décembre 2018. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA s'est porté acquéreur d'un foncier de près de 10 ha appartenant à SNCF mobilités et à SNCF Réseau en décembre 2018. Le foncier a ensuite été cédé à l'EPA en décembre 2019 au prix de revient.
- Sur le secteur Souys sud à Floirac en date du 15 juin 2021 ; celle-ci intègre un périmètre de réalisation de 49,5 ha et un engagement financier de 9 M€, pour une durée de 5 ans. Dans ce cadre, l'EPF doit acquérir en fin d'année 2021 la propriété O WAGRAM située 149 quai de la Souys, d'une surface de 2,5 ha, suite à une préemption.

Deux autres conventions opérationnelles doivent être approuvées d'ici la fin d'année 2021, sur le secteur Souys Nord – Garonne Eiffel (sur les communes de Bordeaux et Floirac en rive droite), et sur les secteurs Bègles Garonne et Docteur Knock (commune de Bègles).

**Projet** : En prévision du passage de ces nouvelles conventions, et au regard de la fin de l'intervention de l'EPF sur la convention Armagnac Gattebourse, l'objet du présent avenant est de modifier les périmètres d'intervention et le montant de l'engagement financier de la convention cadre en conséquence.

**Durée** : 31/12/2030 (inchangée)

**Garantie de rachat** : EPA Bordeaux Euratlantique

**Périmètre** : 3 secteurs d'intervention : Bègles Garonne, Souys Nord et Souys Sud

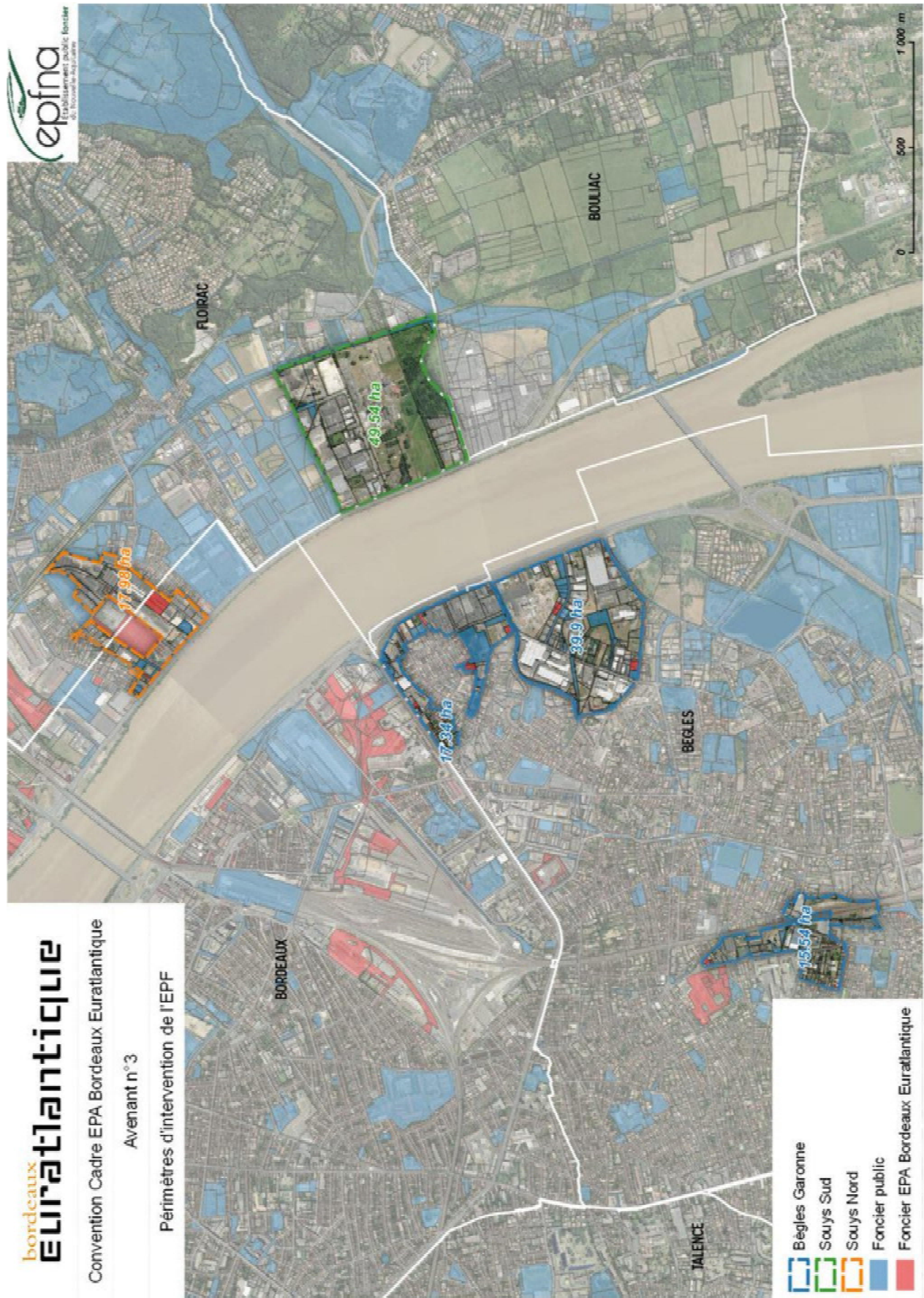
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



# Identification des périmètres d'intervention



**AVENANT N°3  
A LA CONVENTION-CADRE N° 33-17-083  
D'APPUI A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'OPÉRATION D'INTÉRÊT  
NATIONAL BORDEAUX EURATLANTIQUE**

**ENTRE  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT  
DE BORDEAUX EURATLANTIQUE**

**ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**L'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique** représenté par sa directrice générale en exercice, **Valérie LASEK**, nommée aux termes d'un arrêté du Ministre chargé du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité en date du ....., dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du....., faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33080 Bordeaux Cedex,  
Ci-après désigné « **l'EPA** »,

D'une part,

**ET**

**L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2020- en date du 24 novembre 2020.  
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part.

1

---

*Avenant n°2 à la convention cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique - Paraphes*

# PRÉAMBULE

Dans une perspective de développement de la métropole de Bordeaux, notamment à l'échelle européenne avec le projet « Bordeaux 2030 », l'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé le 8 juin 2018 une convention-cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique, portant sur la période 2018-2030.

L'OIN s'étend sur un périmètre de 738 hectares, répartis entre les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne. Cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de la métropole bordelaise.

La convention cadre entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA vise à la définition d'une stratégie d'intervention au service de ses projets d'habitat et de développement économique, sa localisation sur des périmètres d'intervention identifiés et correspondant à la stratégie envisagée par l'EPA, la définition d'enveloppes d'intervention ainsi que des conditions d'intervention de l'EPFNA au service des projets de l'OIN Bordeaux Euratlantique.

Trois secteurs d'intervention avaient été identifiés dans le cadre de la convention cadre initiale, auxquels s'est ajouté un quatrième secteur avec la signature d'un premier avenant à la convention en date du 14 décembre 2018 :

- Secteur 1 : Souys (19,5 ha) ;
- Secteur 2 : Bègles Garonne (45 ha) ;
- Secteur 3 : Floirac Sud (50 ha) ;
- Secteur 4 : Armagnac Sud / Gattebourse (11,05 ha).

Suite à la signature de la convention-cadre, plusieurs conventions opérationnelles ont été conclues entre l'EPA et l'EPFNA en déclinaison de la convention-cadre.

- Sur le secteur Bègles Garonne en date du 29 août 2018, arrivée à échéance en août 2021 ;
- Sur le secteur Armagnac Gattebourse en date du 4 décembre 2018 ; celle-ci intègre un périmètre de réalisation de 11 ha et un engagement financier de 12 M€, pour une durée de 6 ans. Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA s'est porté acquéreur d'un foncier de près de 10 ha appartenant à SNCF mobilités et à SNCF Réseau en décembre 2018. Le foncier a ensuite été cédé à l'EPA en décembre 2019 au prix de revient.
- Sur le secteur Souys sud à Floirac en date du 15 juin 2021 ; celle-ci intègre un périmètre de réalisation de 49,5 ha et un engagement financier de 9 M€, pour une durée de 5 ans. Dans ce cadre, l'EPF doit acquérir en fin d'année 2021 la propriété O WAGRAM située 149 quai de la Souys, d'une surface de 2,5 ha, suite à une préemption.

Deux autres conventions opérationnelles doivent être approuvées d'ici la fin d'année 2021, sur le secteur Souys Nord – Garonne Eiffel (sur les communes de Bordeaux et Floirac en rive droite), et sur les secteurs Bègles Garonne et Docteur Knock (commune de Bègles).

En prévision du passage de ces nouvelles conventions, et au regard de la fin de l'intervention de l'EPF sur la convention Armagnac Gattebourse, l'objet du présent avenant est de modifier les périmètres d'intervention et le montant de l'engagement financier de la convention cadre en conséquence.

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

**ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D’INTERVENTION**

*- La carte des périmètres d’intervention de l’EPF sur l’OIN intègre les modifications suivantes :*

- *Modification du périmètre sur le secteur Souys ;*
- *Modification du périmètre sur le secteur Bègles Garonne ;*
- *Suppression du secteur Armagnac Sud / Gattebourse.*

*- Cet article vient modifier l’article 4 (Intervention au service des projets économiques et d’habitat) de la convention cadre initiale :*

**Secteur 4 : Armagnac Sud / Gattebourse**

Les interventions de l’EPF sur la convention opérationnelle relative au secteur Armagnac Gattebourse étant achevées et la convention opérationnelle devant prochainement être clôturée, il convient de retirer ce secteur des périmètres d’intervention identifiés dans la convention cadre.

**ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L’ENGAGEMENT FINANCIER DE L’EPFNA**

*Cet article vient modifier l’article 6 (Les Engagements de l’EPF) de la convention cadre initiale.*

L’ensemble des interventions foncières de l’EPFNA au bénéfice de l’EPA dans le cadre de la présente convention cadre, et décliné à travers les différentes conventions opérationnelles signées avec l’EPA, est réévalué à **VINGT-ET-UN MILLIONS D’EUROS HORS TAXES (21 000 000 € HT)**.

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

Fait à Poitiers, le

en 3 exemplaires originaux.

L’Établissement Public d’Aménagement  
Bordeaux-Euratlantique  
représenté par sa Directrice Générale,

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

**Valérie LASEK**

**Sylvain BRILLET**



Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n° 20../.. en date du ..... 20..

Avis préalable du Contrôleur Général Economique et Financier de l'EPA Euratlantique, **Madame Isabelle DELEU**, n°2021/701 en date du 25 octobre 2021

Annexe n°1 : Convention cadre n°33-17-083

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention cadre

Annexe n°2 : Avenant n°2 à la convention cadre

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-086

**Convention de partenariat financier relative à la participation de la Ville de Limoges à la session EUROSPAN 16  
entre la Ville de Limoges et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de partenariat financier relative à la participation de la Ville de Limoges à la session EUROSPAN 16 entre la Ville de Limoges et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 10 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Convention de partenariat financier relative à la participation de la Ville de Limoges à la session EUROPAN 16 entre la Ville de Limoges et l'EPFNA

**Objet** : Partenariat financier à la participation de la Ville de Limoges au concours d'architecture et d'urbanisme EUROPAN

**Contexte** : EUROPAN est un concours biennal d'idées d'architecture et d'urbanisme se déroulant simultanément dans 20 pays européens, sur un thème et un règlement commun, depuis 1988. Il s'agit de faire travailler des équipes de jeunes architectes/urbanistes sur des projets innovants en réponses à un thème. EUROPAN offre aussi une visibilité aux collectivités et une certaine image dynamique d'évolution de leur territoire.

En 2020, EUROPAN a lancé un appel à candidatures pour sa 16<sup>e</sup> session (E16) pour 2021/2022 sur le thème «Villes Vivantes: des projets-processus créatifs pour régénérer les milieux habités».

**Projet** : La Ville de Limoges n'ayant jamais candidaté pour ce concours et au regard des nombreux enjeux du territoire qui répondent à ceux de la Ville Vivante au sens du Conseil scientifique européen, elle a identifié un site répondant au thème de la session E16 ainsi qu'à ses sous-thèmes : vitalités métaboliques et vitalités inclusives.

Il s'agit du grand quartier Hôtel de Ville-Vienne. Entre centre-ville actif et bords de Vienne en cours de requalification, ce périmètre sera très rapidement au cœur d'enjeux forts d'évolutions urbaines structurantes, propice à l'attractivité du cœur d'agglomération.

Le calendrier du concours est le suivant :

- Janvier à octobre 2020 : recherche de sites
- Lancement du concours : 5 avril 2021
- Rendu des projets : 17/09/2021
- Sélection des projets : octobre à novembre 2021
- Résultats : décembre 2021
- Forum intersession : novembre 2022

La participation de la Ville à la session EUROPAN 16 permettra d'enrichir les orientations données aux interventions de l'EPFNA sur le secteur. C'est pourquoi il est proposé une participation financière de l'Établissement de 10 000 € aux frais de participation au concours qui s'élèvent à 75 000 €.

**Montant** : 10 000 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

**CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER**

**RELATIVE A LA PARTICIPATION DE LIMOGES A LA SESSSION 16 D'EUROPAN  
ENTRE**

**LA VILLE DE LIMOGES**

**ET**

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

**Entre**

**LA VILLE DE LIMOGES**, commune dont le siège est Place Léon Betoule – 87031 LIMOGES Cedex 1 – représentée par son Président, **Monsieur Emile-Roger LOMBERTIE**, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2020,

Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à POITIERS (86011), 107 boulevard du grand Cerf CS 70432, identifié au SIREN sous le numéro 510 194 186 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2021-036 en date du 25 février 2021,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

## A propos d'EUROPAN

---

EUROPAN est un concours biennal d'idées d'architecture et d'urbanisme se déroulant simultanément dans 20 pays européens, sur un thème et un règlement commun, depuis 1988.

Il s'agit de faire travailler des équipes de jeunes architectes/urbanistes sur des projets innovants en réponses à un thème. EUROPAN offre aussi une visibilité aux collectivités et une certaine image dynamique d'évolution de leur territoire.

En 2020, EUROPAN a lancé un appel à candidature pour sa 16e session (E16) pour 2021/2022 sur le thème « Villes Vivantes : des projets-processus créatifs pour régénérer les milieux habités ».

## Une candidature limougeaude

---

La Ville de Limoges n'ayant jamais candidaté pour ce concours et au regard des nombreux enjeux du territoire qui répondent à ceux de la Ville Vivante au sens du Conseil scientifique européen, elle a identifié un site répondant au thème de la session E16 ainsi qu'à ses sous-thèmes : vitalités métaboliques et vitalités inclusives.

Il s'agit du grand quartier Hôtel de Ville-Vienne :



Entre centre-ville actif et bords de Vienne en cours de requalification, ce périmètre sera très rapidement au cœur d'enjeux forts d'évolutions urbaines structurantes, propice à l'attractivité du cœur d'agglomération.

Du fait de son ancrage historique (Vienne, pont Saint-Martial...) et des nombreuses opportunités qu'il présente (friches, sites en reconversion, bâti à requalifier), ce site était tout indiqué pour répondre aux critères de sélection pour participer au concours.

#### Calendrier

---

- Janvier – octobre 2020 : recherche de sites
- Lancement du concours : 5 avril 2021
- Rendu des projets : 17/09/2021
- Sélection des projets : octobre à novembre 2021
- Résultats : décembre 2021
- Forum intersession : novembre 2022

#### Financement

---

La participation au concours représente un montant de 75 000 € payable sur 2021 et 2022 et peut faire l'objet de participations/partenariats.



# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER**

La présente convention a pour objet de préciser le partenariat financier entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et la ville de Limoges à l'occasion de sa participation au concours international d'architecture EUROPAN.

L'objet de la présente convention est de fixer la participation financière de l'EPFNA qui souhaite soutenir la ville de Limoges comme ville lauréate de de la 16<sup>ème</sup> session du concours EUROPAN. Les études qui seront réalisées dans le cadre de ce concours porteront sur le grand quartier Hôtel de ville-Vienne et permettront à la ville de Limoges la requalification de ce quartier en créant un lien avec les bords de Vienne.

## **ARTICLE 2. — DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

L'EPFNA participera à hauteur de 10 000 € TTC pour la participation de la ville de Limoges au concours EUROPAN, soit environ 13% du montant total de la participation.

L'EPFNA s'acquittera de sa participation par virement bancaire sur le compte ouvert de la ville de Limoges (*RIB joint en annexe*). Un avis des sommes à payer sera envoyé pour le paiement de sa participation par la ville de Limoges à l'EPFNA à l'appui de la facture soldée émise par les organisateurs du concours.

A compter de la réception de l'avis des sommes à payer accompagné de l'ensemble des pièces annexe, l'EPFNA dispose d'un délai de 30 jours pour payer cette somme.

## **ARTICLE 3 — ENGAGEMENTS DE L'EPF DE NOUVELLE-AQUITAINE ET DE LA VILLE DE LIMOGES**

La ville de Limoges s'engage à ce que l'EPFNA soit informé de toutes les étapes du processus et associé au choix des projets retenus ;

## **ARTICLE 4 – AVENANT**

La présente convention ne peut être modifiée que par voie d'avenant. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et les toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 5 – RÉSILIATION**

**5.1** En l'absence de faute, chacune des parties peut résilier la présente convention, pour quelque cause que ce soit, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec avis de réception à l'autre partie. La résiliation prendra alors effet le mois suivant la date de réception du courrier précité. Elle ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité. L'EPFNA se réserve le droit de récupérer tout ou partie de la participation allouée.

**5.2** En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse. L'EPFNA se réserve également le droit dans ce cas-là de récupérer tout ou partie de la participation allouée.

## **ARTICLE 6 – RECOURS**

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

## **ARTICLE 7 — SIGNATURE DE LA CONVENTION**

La convention sera signée en deux exemplaires par la Ville de Limoges et l'EPFNA. Chacune des deux parties aura un exemplaire original signé.

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

La Ville de Limoges  
représenté par son Maire,

**Émile-Roger LOMBERTIE**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2021/ en date du

**Annexe n°1 : Convention de participation au cours EUROPAN E16**

Annexe n°2 : RIB

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-087

**Convention de partenariat financier relative à la réalisation d'une étude urbaine portant sur le site Les Berneries sur la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente entre la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente (16) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de partenariat financier relative à la réalisation d'une étude urbaine portant sur le site Les Berneries sur la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente entre la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 40 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

Transmis à la préfecture de région le **29 NOV. 2021**  
Réceptionné à la préfecture de région le **02 DEC. 2021**

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le **02 DEC. 2021**

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La présidente du conseil d'administration,  
Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Convention de partenariat financier relative à la réalisation d'une étude urbaine portant sur le site Les Berneries sur la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente entre la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente (16) et l'EPFNA

**Objet** : Répartition financière de la prise en charge d'une étude urbaine en vue d'une opération d'aménagement à dominante habitat

**Contexte** : La commune de Saint Yrieix sur Charente est une commune de première couronne d'Angoulême et déficitaire au titre de la loi SRU. Confrontée à la problématique d'une urbanisation en extension urbaine par la multiplication de lotissements, la commune présente un fort déficit de logements locatifs sociaux

**Projet** : Commune très attractive à l'échelle de l'agglomération, elle a pour ambition de recréer une centralité alliant commerces, équipements publics et logements. Pour se faire, l'EPFNA s'associe à la commune pour confier à un prestataire extérieur la réalisation d'une étude urbaine ayant pour objectif à la fois l'établissement d'un diagnostic et d'une programmation aboutie pour mener à bien cette opération.

L'EPFNA prendra à sa charge 100% de la phase diagnostic, sans que sa participation ne puisse excéder un montant global de 40 000 € HT. Les autres phases étant à la charge de la commune.

**Montant** : 40 000 € HT

**Périmètre** : Périmètre de réalisation portant sur le site des Berneries d'une contenance d'environ 11 hectares

**CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER**

**RELATIVE A LA REALISATION  
D'UNE ETUDE URBAINE PORTANT SUR SITE LES BERNERIES SUR LA  
COMMUNE DE SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Saint-Yrieix-sur-Charente**, dont le siège est situé 19 avenue de l'Union – 16710 SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE, représentée par son Maire, **Monsieur Jean-Jacques FOURNIÉ**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ,

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

**d'une part,**

**et**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à POITIERS (86011), 107 boulevard du grand Cerf CS 70432, identifié au SIREN sous le numéro 510 194 186 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté ministériel du 23 avril 2019,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente ont signé le 13 janvier 2021 une convention opérationnelle relative à la densification d'une dent creuse afin d'accueillir une opération en logements locatifs sociaux. L'objectif de cette convention est d'accompagner la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente dans l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU, à savoir 20% minimum de logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

En effet, la commune est déficitaire au titre de la loi SRU et doit produire 175 logements locatifs sociaux sur le triennal 2020-2022.

A ce titre, et dans le cadre de la convention opérationnelle, la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente et l'EPF ont convenu d'agir conjointement pour définir un projet structurant de centralité alliant commerces, équipements publics et logements au niveau d'une vaste dent creuse partiellement maîtrisée. Pour cela, ils ont convenu de s'associer pour la réalisation d'une étude urbaine complète comprenant une phase de diagnostic, de programmation et de concertation.

Ainsi, l'EPF et la Commune souhaitent confier la réalisation de cette mission à un prestataire extérieur. L'étude sera décomposée de la manière suivante :

Phase 1 : Diagnostic – Analyse des enjeux – Etudes de marché

Phase 2 : Programmation

Phase 3 (optionnelle) : Approfondissement d'un scénario d'aménagement

Phase 4 : Concertation avec la population

Le diagnostic donnera à l'EPF ainsi qu'à la Commune une connaissance fine et partagée du marché foncier et immobilier ainsi que des besoins locaux. Il s'agira par la suite d'établir la faisabilité technique et économique de l'opération d'aménagement projetée sur le site des Berneries.



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

## **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER**

La présente convention a pour objet de préciser la participation financière de la Commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente à la réalisation de l'étude urbaine sur le site des Berneries dont l'EPF assurera la maîtrise d'ouvrage, en partenariat avec la commune.

L'EPFNA n'étant pas aménageur, il n'a pas vocation à financer des études de programmation opérationnelle, c'est une répartition de la prise en charge de l'étude est actée par la présente convention de partenariat financier entre la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente et l'EPFNA.

## **ARTICLE 2. — DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

L'EPFNA prendra à sa charge 100% de la phase 1, à savoir Diagnostic – Analyse des Enjeux – Etude de marché sans que sa participation ne puisse excéder un montant global de participation maximale fixé à 40 000,00 € HT.

La facture relative à cette mission de diagnostic sera réglée par l'EPF, maître d'ouvrage de ce diagnostic.

La commune prendra à sa charge 100 % des phases 2, 3 (optionnelle) et 4, à savoir Programmation – approfondissement d'un scénario – Concertation avec la population.

La commune s'acquittera de sa participation par virement bancaire sur le compte ouvert de l'EPF (*RIB joint en annexe*). Un avis des sommes à payer sera envoyé pour le paiement de sa participation, augmentée de la TVA et accompagné d'une copie de la facture finale acquittée par l'EPF, au plus tard le 31 décembre 2023.

A compter de la réception de l'avis des sommes à payer accompagné de l'ensemble des pièces du marché, la commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente dispose d'un délai de 30 jours pour payer cette somme. Toute somme non acquittée dans les 30 jours peut faire l'objet de poursuites par le comptable public.

Il est ici rappelé que le CCTP de l'étude (annexe 2) et l'AE valant CCAP (annexe 3) ne seront à joint à la présente convention qu'après notification du marché, au plus tôt en décembre 2021.

## **ARTICLE 3 — ENGAGEMENTS DE L'EPF DE NOUVELLE-AQUITAINE ET DE LA COMMUNE DE SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE**

L'EPF s'engage à ce que la Commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente

- soit rendue destinataire de tout compte rendu de réunions, comité de pilotage et comités techniques en cas d'absence à celles-ci ;
- soit pilote des phases 2, 3 et 4 de l'étude ;
- soit propriétaire de l'étude au même titre que l'EPF.

## **ARTICLE 4 – AVENANT**

La présente convention ne peut être modifiée que par voie d'avenant. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une

lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et les toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 5 – RÉSILIATION**

**5.1** En l'absence de faute, chacune des parties peut résilier la présente convention, pour quelque cause que ce soit, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec avis de réception à l'autre partie. La résiliation prendra alors effet le mois suivant la date de réception du courrier précité. Elle ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité. Limoges Métropole se réserve le droit de récupérer tout ou partie de la subvention allouée.

**5.2** En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse. Limoges Métropole se réserve également le droit dans ce cas-là de récupérer tout ou partie de la subvention allouée.

## **ARTICLE 6 – RECOURS**

Tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif d'Angoulême.

## **ARTICLE 7 — SIGNATURE DE LA CONVENTION**

La convention sera signée en deux exemplaires par la Commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente et l'EPFNA.

Chacune des deux parties aura un exemplaire original signé.

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

La Commune de  
Saint-Yrieix-Sur-Charente  
Représenté par son Maire,

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

**Jean-Jacques FOURNIE**

**Sylvain BRILLET**

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°16-21-003 d'action foncière pour la restructuration de bâtis vacants ou dégradés en centre-bourg et la densification d'une dent creuse afin d'accueillir une opération en logements locatifs sociaux entre la Commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

Annexe n°2 : CCTP de l'étude

Annexe n°3 : AE valent CCAP signé

Annexe n°4 : RIB

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-088

**Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 relative à l'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de projet de l'OIM AéroParc**

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

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

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 relative à l'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de projet de l'OIM AéroParc, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 30 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration,

Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021  
Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

#### Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 relative à l'action foncière pour le développement de l'activité économique sur le site de projet de l'OIM AéroParc

**Objet** : L'objet du présent avenant à convention vise la poursuite des interventions sur les périmètres de la convention. A cette fin, il apporte les précisions suivantes, telles que :

- priorisation des périmètres sur chacun des secteurs d'intervention,
- ajustement des dispositions financières de la convention en son montant plafond d'engagement et ses dispositions de paiement à l'EPFNA.

**Contexte** : L'OIM AéroParc est une opération d'aménagement métropolitaine instaurée par délibération du Conseil Métropolitain n° 2015/0495 du 25 Septembre 2015 pour soutenir le développement économique du périmètre aéroportuaire. L'engagement financier exceptionnel sur cette convention appelle la mise en place d'un mécanisme particulier de paiement anticipé.

Sur le territoire de Bordeaux Métropole, le PPI de l'EPFNA prévoyait une intervention foncière à hauteur de 96,5 M€. A ce jour, l'EPFNA a conventionné à hauteur de 74,5 M€ d'engagement pour la Bordeaux Métropole et a un stock correspondant à 26% de ces dépenses. A noter que 96% de ces dépenses (9,5M€) ont été réalisées dans la présente convention, les 10 autres conventions en vigueur ne faisant presque pas l'objet de dépenses depuis 2018. En conséquence, un groupe de travail sera mis en place dans les prochains mois avec Bordeaux métropole afin de mieux adapter l'intervention de l'EPFNA aux objectifs poursuivis.

Afin de permettre la soutenabilité financière et économique de l'intervention de l'EPFNA, l'augmentation proposée de 18 millions d'Euros de la présente convention, sera ainsi compensée par des mesures de réduction d'assiette financière ou de résiliation de conventions inactives depuis leur signature, et ce pour le même montant.

**Projet** : L'OIM Bordeaux AéroParc présente un cadre exceptionnel pour accueillir les entreprises de l'aéronautique spatial défense (ASD) et est un grand territoire de projets prioritaires pour Bordeaux Métropole, doté d'une gouvernance associant acteurs publics et privés.

Le présent avenant vise la poursuite de l'intervention foncière au travers des objectifs suivants :

- pour Bordeaux Métropole : la continuation de la constitution de réserves foncières sur les différents secteurs de l'OIM AéroParc,
- pour l'EPFNA : l'équilibre de son modèle financier et économique en introduisant au présent avenant un dispositif de financement des nouvelles dépenses de la convention :

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

- par paiement anticipé échelonné des dépenses réalisées et prévisionnelles de l'EPFNA sur la durée restante de la convention (inchangée),
- par rétrocessions des fonciers acquis par l'EPFNA en amont de l'échéance de la convention.

Ces dispositifs visent à alléger le poids financier du stock de la convention et faire financer l'augmentation le nouvel engagement financier de la convention par le biais d'un dispositif de paiement anticipé ou de rétrocessions foncières au profit de la métropole anticipées au regard de l'échéance de la convention.

Les effets de cet avenant seront appliqués à compter dès l'année 2022.

**Durée** : jusqu'au 10 Octobre 2028

**Montant** : 12 000 000 € + 18 000 000 €

**Garantie de rachat** : Bordeaux Métropole

**Périmètre** : Les périmètres sont répartis en fonction de la priorité donnée à chacun des secteurs et concernent les six secteurs sous conventions : Beutre, Boucheries, Circuits, Deux Poteaux, Drolin et Roland Garros

**AVENANT N° 2  
À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-18-048**

**RELATIVE A L'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE  
ECONOMIQUE SUR LE SITE DE PROJET DE L'OIM AEROPARC**

**ENTRE**

**BORDEAUX METROPOLE**

**ET**

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

**ENTRE**

**Bordeaux Métropole**, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux (33 045 cedex), représentée par son Président, **Monsieur Alain ANZIANI**, dûment habilitée par une délibération du conseil métropolitain n° +++ en date du ++, ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **Bordeaux Métropole** » ;

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 à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 Avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2021-+++ en date du ++, ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.



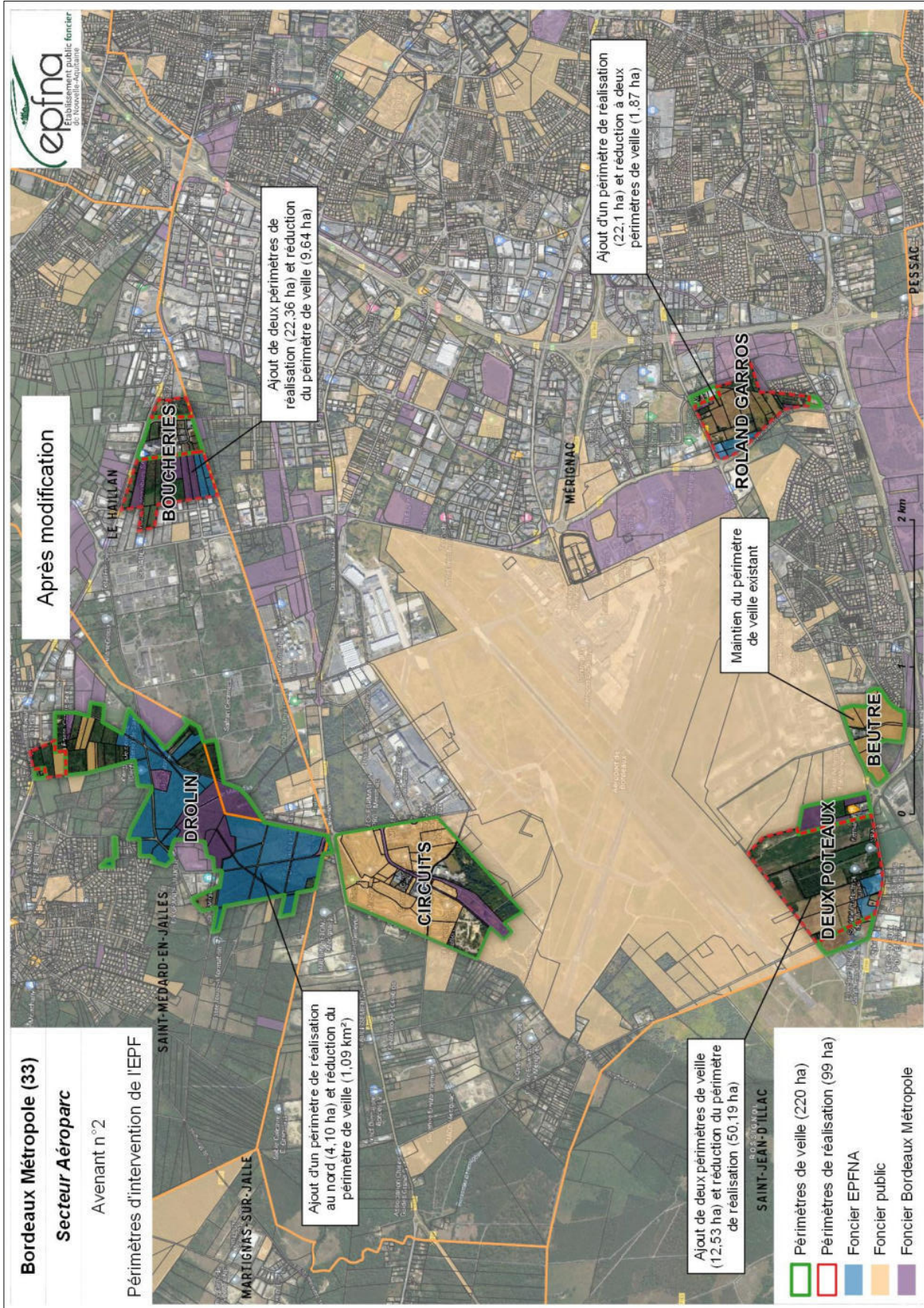
# CARTOGRAPHIES



Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole  
**PARAPHES**



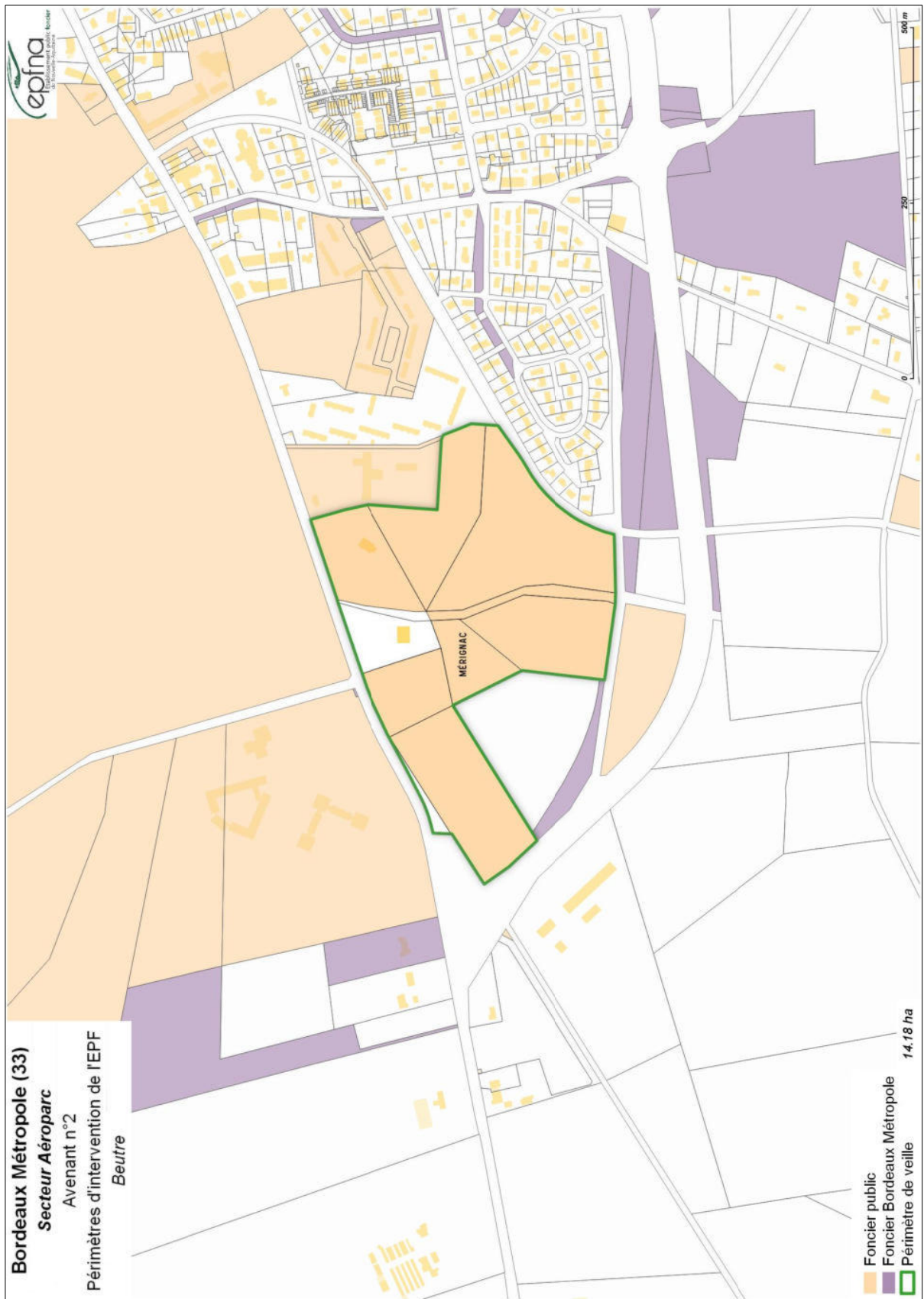
# CARTOGRAPHIES



Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroparc – Bordeaux Métropole  
**PARAPHES**



# CARTOGRAPHIES



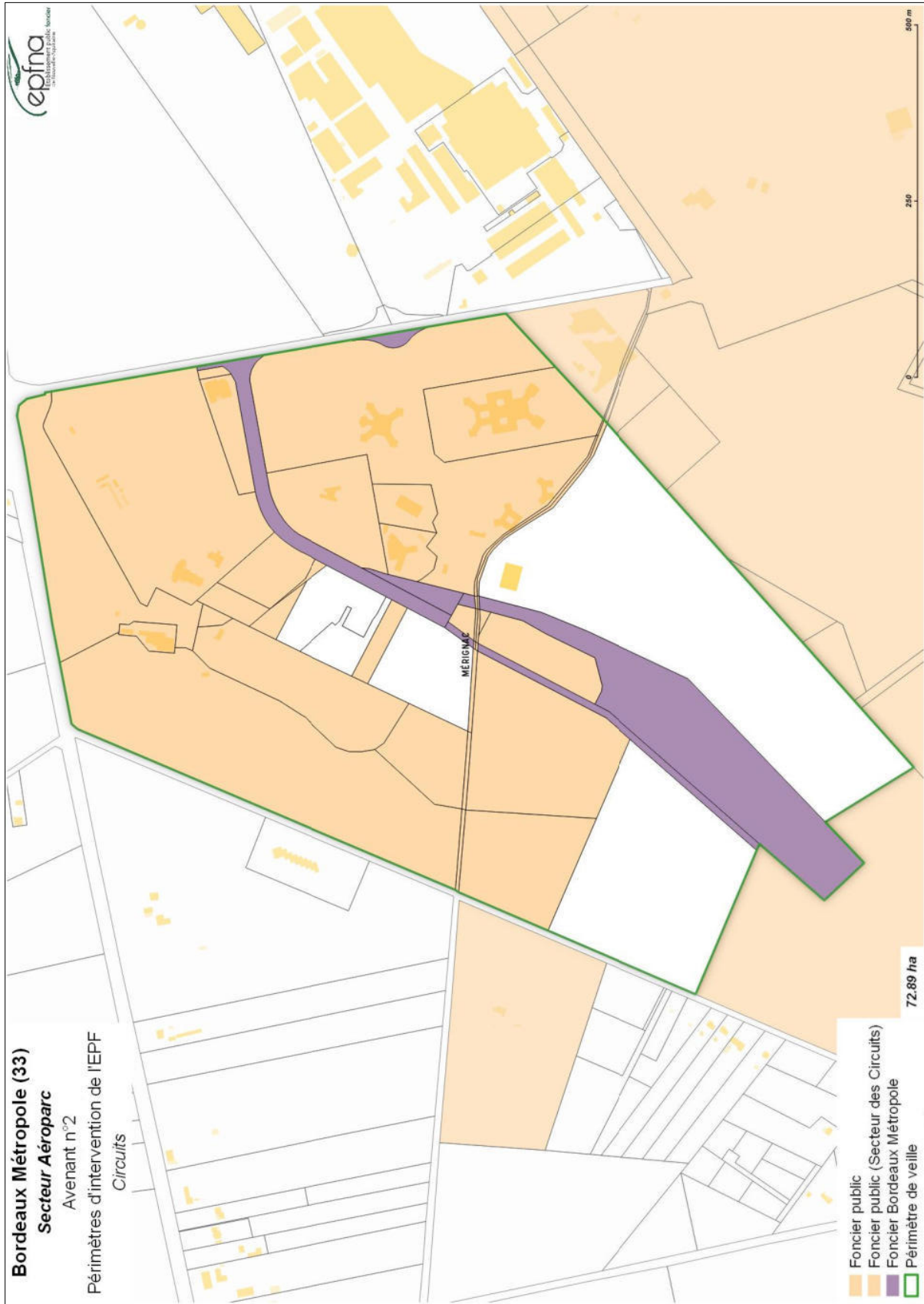
Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole  
**PARAPHES**

# CARTOGRAPHIES



Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole  
**PARAPHES**

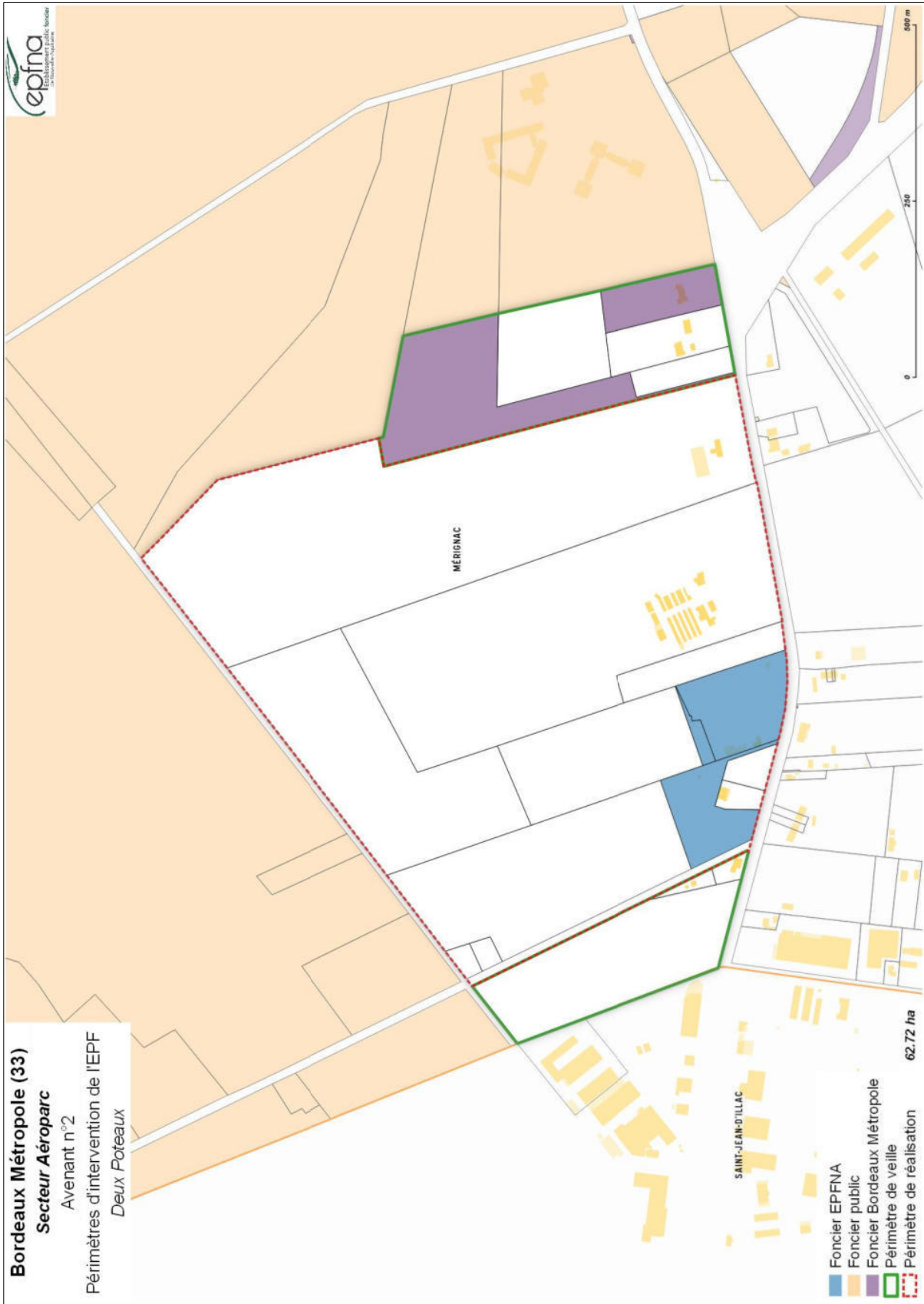
# CARTOGRAPHIES



Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole  
**PARAPHES**

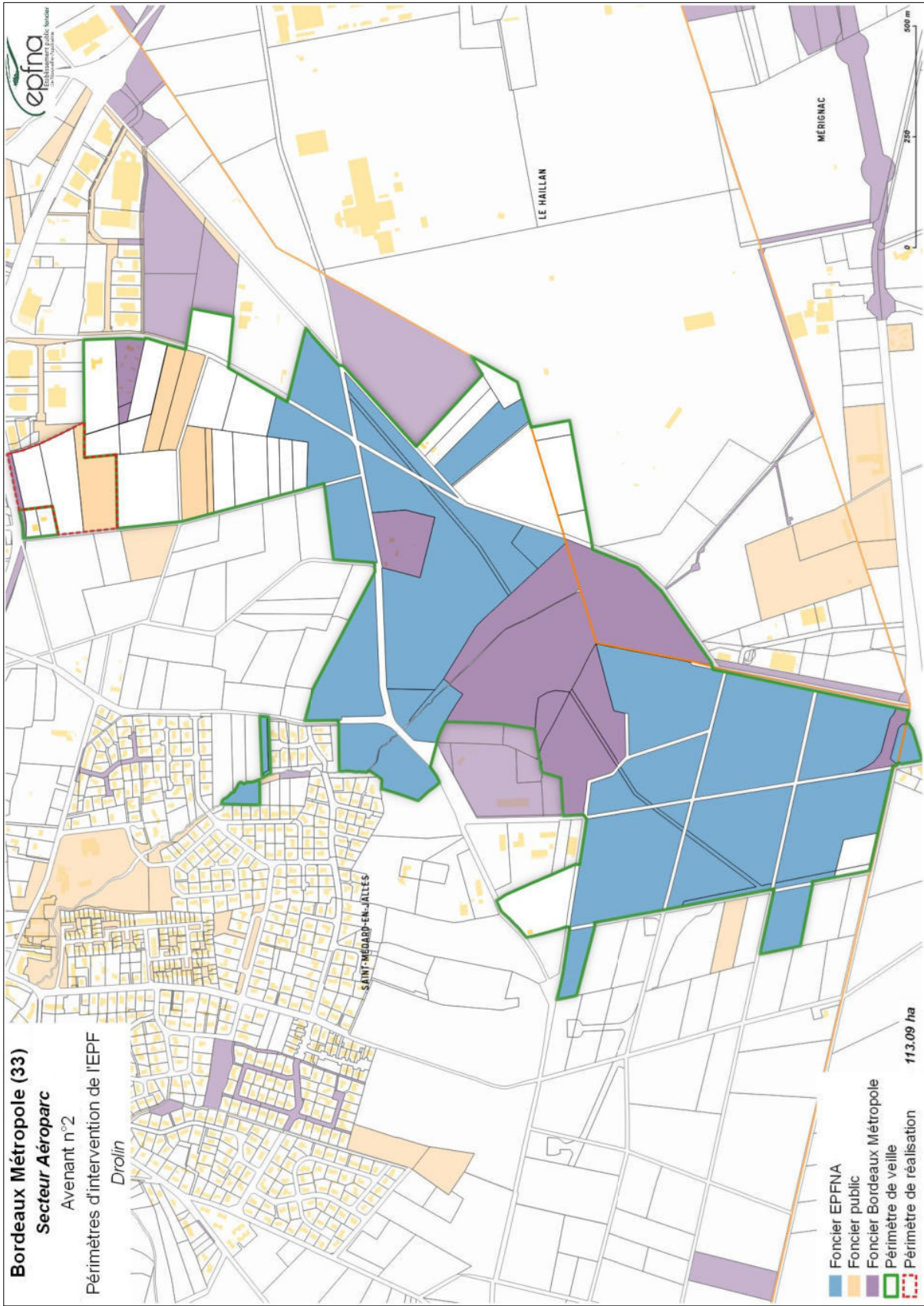


# CARTOGRAPHIES



Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole  
**PARAPHES**

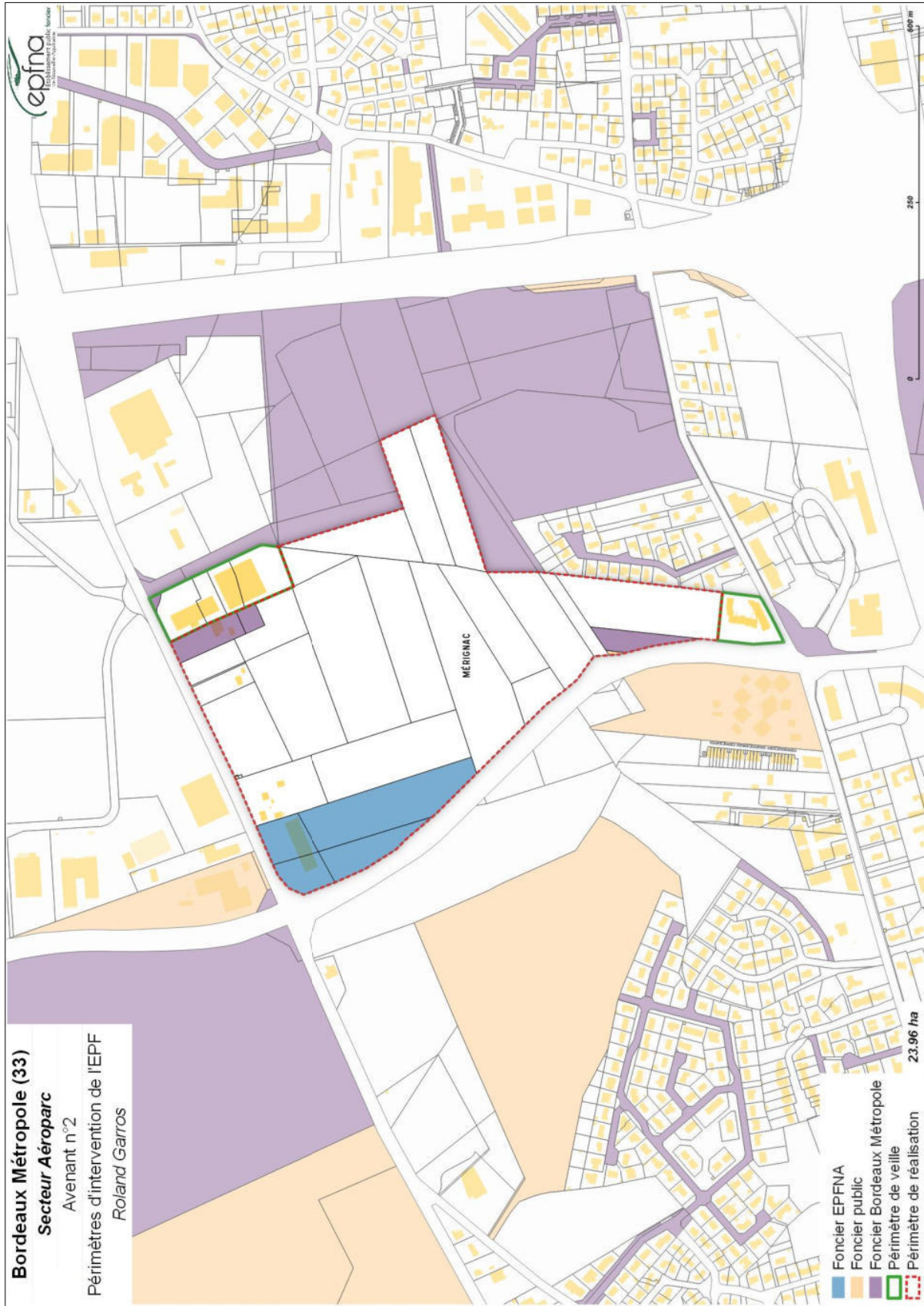
# CARTOGRAPHIES



Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole  
**PARAPHES**



# CARTOGRAPHIES



Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 33-18-048 – OIM Aéroport – Bordeaux Métropole  
**PARAPHES**

## PRÉAMBULE

L'OIM AéroParc est une opération d'aménagement métropolitaine instaurée par délibération du Conseil Métropolitain n° 2015/0495 du 25 Septembre 2015 pour soutenir le développement économique du périmètre aéroportuaire.

La présente convention a été signée le 11 octobre 2018 sur 6 secteurs d'intervention pour lesquels une démarche opérationnelle a été réalisée en vue d'ouvrir des négociations avec tous les propriétaires.

La convention a permis d'acquérir auprès des propriétaires vendeurs, un stock foncier d'environ 69ha pour 9 514 197,43 € HT en avril 2021.

A ce jour, Bordeaux Métropole et l'EPFNA redéfinissent les objectifs de la présente convention en fonction :

- des approfondissement des études urbaines menées sur le secteur de l'OIM AéroParc par Bordeaux Métropole,
- de l'évolution des secteurs d'urbanisation,
- des estimations des montants d'acquisitions prévisionnels envisagés sur la base des valeurs de références des dernières acquisitions.

Pour mémoire, la convention sera échue au 10 Octobre 2028.

## OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant à convention vise à augmenter le plafond de la convention afin de poursuivre les interventions foncières sur les périmètres de la convention. A cette fin, il apporte les précisions suivantes, telles que :

- les périmètres des secteurs,
- le montant plafond de la convention qui est adapté aux besoins de maîtrise foncière,
- les modalités d'intervention générales de l'EPFNA.

Il définit également les conditions de revente des fonciers portés par l'EPFNA.

## ETAT DE LA CONVENTION

### Etat des superficies

Secteurs	Superficies (ha)				Totaux (en ha)
	Propriétaires publics		Propriétaires Privés		
	Public	EPFNA	ne souhaitent pas négocier	peuvent envisager de négocier	
Drolin	24	59	4	21	108
Deux Poteaux	3	3	17	39	62
Boucheries	4	3	14 <sup>(1)</sup>	11	32
Roland Garros	1	3	0	20	24
Circuits	50 <sup>(2)</sup>	0	11 <sup>(3)</sup>	12	73
Beutre	13 <sup>(4)</sup>	0	1	0	14
<b>Totaux (en ha)</b>	<b>95</b>	<b>68</b>	<b>47</b>	<b>103</b>	<b>313</b>

<sup>(1)</sup> Dont 13ha pour le lotissement Caroline Aigle

<sup>(2)</sup> Baux de longue durée notamment détenus majoritairement par Bordeaux Métropole et/ou la Commune de Mérignac (33)

<sup>(3)</sup> Emprise non destinée à la vente des propriétés de Eurovia

<sup>(4)</sup> Propriété de l'Armée – BA106

### Etat du stock foncier existant

A l'état du présent avenant n°2 à la convention OIM 33-18-048, le stock actuel est à 9 514 197,43 € HT :

- « OIM » :	58,00 € HT
- dépenses générales :	58,00 € HT
- secteur « Drolin » :	4 348 849,98 € HT
- acquisitions foncières et frais liés :	4 348 741,98 € HT
- autres dépenses :	108,00 € HT
- secteur « Deux Poteaux » :	1 315 444,43 € HT
- acquisitions foncières et frais liés :	1 315 375,63 € HT
- autres dépenses :	68,80 € HT
- secteur « Boucheries » :	1 175 203,00 € HT
- acquisitions foncières et frais liés :	1 175 179,00 € HT
- autres dépenses :	24,00 € HT
- secteur « Roland Garros » :	2 674 570,02 € HT
- acquisitions foncières et frais liés :	2 674 522,02 € HT
- autres dépenses :	48,00 € HT
- secteur « Circuits » :	60,00 € HT
- acquisitions foncières et frais liés :	0,00 € HT
- autres dépenses :	60,00 € HT
- secteur « Beutre » :	12,00 € HT
- acquisitions foncières et frais liés :	0,00 € HT
- autres dépenses :	12,00 € HT

Les négociations en cours nécessitent d'augmenter le plafond de la convention pour :

- poursuivre les acquisitions amiables,
- répondre aux besoins en préemption,
- anticiper la mise en place des leviers de résorption de la dureté foncière par la mise en place, si elles se devaient mettre en œuvre, de procédures de DUP.

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

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

***L'article 1 est complété de ce qui suit :***

Convention de mise à disposition

Les objectifs de la convention cadre n° 33-20-005 de mise à disposition s'appliquent de plein droit aux biens immobiliers acquis et à acquérir.

## **ARTICLE 2. PERIMETRES D'INTERVENTION**

***Les articles 2.1 et 2.2 sont modifiés de ce qui suit en ce qui concerne les définitions des périmètres et des projets y-attachés.***

***Les modalités d'intervention par périmètre de veille et de réalisation restent inchangées.***

Les objectifs annoncés ci-après sont informatifs et non contractuels et peuvent évoluer à mesure des études en cours d'élaboration par Bordeaux Métropole à fournir à l'EPFNA.

Le classement des 'emprises sous périmètre de veille ou de réalisation est le résultat des négociations menées par l'EPFNA avec les propriétaires, des orientations d'aménagement de Bordeaux Métropole, à des fins d'urbanisation et de réserve foncière en vue de compensation et/ou de préservation naturelle.

### **Article 2.1. Secteur « Beutre »**

Périmètre

L'emprise du secteur est inchangée.

Le secteur est sous périmètre de veille.

Projet

Ce secteur est globalement propriété de l'Armée et constitue une réserve foncière d'intervention de long terme.

L'EPFNA interviendra de façon privilégiée en opportunité et après sollicitation expresse de Bordeaux Métropole.

### **Article 2.2. Secteur « Boucheries »**

Périmètre

L'emprise du secteur est inchangée.

Sont placées sous périmètre de réalisation les parcelles cadastrales référencées au HAILLAN sous périmètre rouge sur les cartes ci-avant.

Les autres parcelles sont placées sous périmètre de veille.

Projet

Dans le cadre du plan guide de l'OIM sur le secteur « Vert Castel », dont la poursuite de l'élaboration continue au jour des présentes, ce secteur est ciblé pour un aménagement de moyen à long terme, tenant compte des contraintes environnementales et équipements à réaliser.

### **Article 2.3. Secteur « Circuits »**

Périmètre

L'emprise du secteur est modifiée.

La majeure partie de ce secteur est maîtrisée par la Ville de Mérignac par baux emphytéotiques ou par pleine propriété sans contraintes de droits réels.

L'emprise réduite à la parcelle 281EP0047 est placée sous périmètre de veille.

Projet

Ce secteur est globalement propriété privée et constitue éventuellement une réserve foncière d'intervention de long terme pour le développement de l'aéroport en bord de piste.

L'EPFNA interviendra de façon privilégiée en opportunité et après sollicitation expresse de Bordeaux Métropole.

#### **Article 2.4. Secteur « Deux poteaux »**

##### Périmètre

L'emprise du secteur est inchangée.

Sont placées sous périmètre de réalisation les parcelles cadastrales référencées à MERIGNAC sous périmètre rouge aux cartes ci-avant.

Les autres parcelles sont placées sous périmètre de veille.

##### Projet

Dans le cadre du plan guide de l'OIM, dont la poursuite de l'élaboration continue au jour des présentes, ce secteur est ciblé pour un aménagement de moyen à long terme, tenant compte des contraintes environnementales et équipements à réaliser.

L'EPFNA interviendra de façon privilégiée en opportunité et après sollicitation expresse de Bordeaux Métropole.

#### **Article 2.5. Secteur « Drolin »**

##### Périmètre

L'emprise du secteur est inchangée.

Le périmètre est placé sous périmètre de réalisation pour les parcelles cadastrales référencées à SAINT-MEDARD-EN-JALLES sous périmètre rouge aux cartes ci-avant.

Les autres parcelles sont placées sous périmètre de veille.

##### Projet

Le secteur au Nord sous périmètre de réalisation est reconnu pour un aménagement de moyen à long terme, tenant compte des contraintes environnementales et équipements à réaliser.

L'EPFNA interviendra de façon privilégiée en opportunité et après sollicitation expresse de Bordeaux Métropole sur les périmètres de veille.

#### **Article 2.6. Secteur « Roland Garros »**

##### Périmètre

L'emprise du secteur est inchangée.

Le périmètre est placé sous périmètre de réalisation pour les parcelles cadastrales référencées à MERIGNAC sous périmètre rouge aux cartes ci-avant.

Les autres parcelles sont placées sous périmètre de veille.

##### Projet

Le secteur sous périmètre de réalisation est reconnu pour un aménagement de moyen à long terme, tenant compte des contraintes environnementales et équipements à réaliser.

L'EPFNA interviendra de façon privilégiée en opportunité et après sollicitation expresse de Bordeaux Métropole sur les périmètres de veille.

#### **Article 2.7. Délégation du droit de préemption**

Sur l'ensemble des périmètres de la convention, le droit de préemption sera délégué au cas par cas. Chaque délégation fera l'objet d'une définition du projet fondant l'engagement de la procédure de préemption par l'EPFNA.

### ARTICLE 3. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

**L'alinéa 1 de l'article 3 de la convention initiale, et seulement en ce qui concerne l'alinéa 1, est ainsi réécrit :**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **TRENTE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (30 000 000 € HT)**.

**Les articles suivants sont ajoutés :**

#### **Article 3.1. Rachats par Bordeaux Métropole des fonciers acquis**

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

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

Cela étant rappelé, il est établi ce qui suit.

##### a) Contexte

Le prix du foncier étant d'un montant élevé, et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties l'achat anticipé par Bordeaux Métropole des assiettes foncières entrant en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle.

##### b) Calcul du prix de cession

###### *i. Définition*

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites, exemple :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFNA ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFNA ;
- le **montant des travaux** éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...
- le **solde du compte de gestion** de l'EPFNA, du bien objet de la revente :
  - recettes :
    - loyers perçus,
    - subventions éventuelles,
    - etc...
  - dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances,
    - etc...

La collectivité doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Métropolitain confirmant ainsi cet accord.



## *ii. L'apurement des comptes*

Dans le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (factures arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, taxe foncière de l'année de la cession, etc...), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession pourra être établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage, avant le 31 décembre suivant la signature de l'acte authentique.

### c) Rachat de foncier

Il est convenu que les fonciers dont l'EPFNA est propriétaire au titre de la présente convention pourront faire l'objet d'un rachat par Bordeaux Métropole en anticipation par rapport à la date finale de portage ou d'une cession à tiers avec l'accord de Bordeaux Métropole, afin de réduire le stock foncier porté par l'EPFNA.

A compter de la date de la signature des présentes, l'EPFNA et Bordeaux Métropole conviendront par voie de courrier, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, notamment des points suivants :

- modalités de rachat et/ou de cession,
- fonciers objet des rachats,
- échéancier de rachat des fonciers stockés et à acquérir.

### d) Transfert de propriété

Bordeaux Métropole deviendra propriétaire à compter du jour de la signature de l'acte de cession en sa forme authentique et s'obligera à régulariser le versement des fonds dans les 30 (trente) jours suivant ladite signature.

## **Article 3.2. Etudes environnementales sur les secteurs d'intervention**

Comme défini à la convention cadre et à la présente convention, et sauf accord contraire entre les parties, l'ensemble des études environnementales est réalisé par Bordeaux Métropole dans le cadre de son projet global d'aménagement.

A ce titre, Bordeaux Métropole fournira à l'EPFNA tous documents les relatifs à une analyse environnementale d'un site dans le cadre de l'émission d'une offre de prix d'acquisition à un tiers, d'une gestion patrimoniale ou d'une cession foncière à tiers.

En conséquence de quoi, Bordeaux Métropole engagera les études nécessaires à l'identification des besoins en compensation afin de permettre la réalisation de futures opérations sur les sites à acquérir dans le cadre de la présente convention.

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

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

Bordeaux Métropole  
représentée par son Président

L'établissement public foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Alain ANZIANI**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Pierre BRUNHES, n° 2021/..... en date du .....

*Annexe n°1 : convention cadre de mise à disposition ..... n° 33-20-005*

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-089

#### Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière 33-18-032 pour la production de logements entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière 33-18-032 pour la production de logements entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 15 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021  
Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

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

La présidente du conseil d'administration,  
Le 25/11/2021  
Laurence ROUEDE

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'action foncière 33-18-032 pour la production de logements entre la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.

**Objet :** Production de logements en commune carencée SRU

**Contexte :** Le 24 juillet 2018 la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements. Par cette dernière, la commune mobilise l'EPF pour maximiser la réalisation de production de logements locatifs sociaux et lutter contre la spéculation foncière.

Le droit de préemption a été délégué à l'EPF sur le périmètre de veille foncière par le Préfet.

**Projet :** L'EPFNA a acquis 12 fonciers par voie de préemption dans le but de produire des programmes de logements à dominante sociale. Les phases de définition des projets et cession sont en cours sur la majorité de ces 12 fonciers :

- Une première PSV est en cours de signature entre le bailleur social Clairienne, le promoteur immobilier Pichet Promotion et l'EPFNA pour un projet de 58 logements (dont 50% de LLS) pour un montant de plus de 2,2 millions d'euros.
- 4 autres fonciers acquis par l'EPFNA ont fait l'objet d'une consultation de bailleurs sociaux qui a permis d'attribuer la construction de 38 logements (dont 50% de LLS) au bailleur social Noalis et au promoteur immobilier Signature Promotion. Les promesses de vente sont en cours de rédaction pour un montant global de plus de 1,4 millions d'euros.
- 5 autres fonciers vont très prochainement faire l'objet d'une consultation afin de réaliser des projets de logements à dominante sociale (minimum 50% de LLS) pour une charge foncière supérieure à 3,5 millions d'euros.

L'objectif de cet avenant est de continuer le travail partenarial engagé avec la commune pour acquérir des fonciers via des préemptions et engager prochainement des négociations aimables sur sites identifiés pouvant accueillir des projets en 100% LLS en augmentant le montant plafond d'engagements.

**Durée :** 6 ans

**Montant :** 10 000 000 € + 5 000 000 €

**Garantie de rachat :** Commune

**Périmètre :** Périmètre de veille sur l'ensemble des zones U et AU du PLU de la commune.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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





□ Périmètres de veille (14,69 km<sup>2</sup>)

0 500 1000 m

**AVENANT N°2 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-18-032 D'ACTION FONCIERE  
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS  
ENTRE  
LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS (33)  
LA COMMUNAUTE D' AGGLOMERATION DU BASSIN D' ARCACHON SUD  
ET  
L' ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La **Commune de Gujan-Mestras**, dont le siège est situé, Hôtel de Ville – Place du Général de Gaulle – 33 470 GUJAN-MESTRAS représentée par son maire, **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, dont le siège est situé, 2, allée d'Espagne – BP 147 – 33 120 ARCACHON représentée par sa présidente, **Madame Marie-Hélène des ESGAULX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du .....

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la COBAS** » ;

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2021-..... du ,

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.

Le 24 juillet 2018 la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements. Par cette dernière, la commune mobilise l'EPF pour maximiser la réalisation de production de logements locatifs sociaux et lutter contre la spéculation foncière. Le droit de préemption a été délégué à l'EPF sur le périmètre de veille foncière par le Préfet (cf convention tripartite Etat- Commune – EPF).

Ce périmètre a permis de réaliser 12 acquisitions foncières en usant du droit de préemption. Ces acquisitions doivent permettre la production de logements locatifs sociaux.

Une première promesse de vente est en cours de signature entre le bailleur social Clairienne, le promoteur immobilier Pichet Promotion et l'EPFNA pour un projet de 58 logements (dont 50% de LLS) pour un montant de plus de 2,2 millions d'euros.

4 autres fonciers acquis par l'EPFNA ont fait l'objet d'une consultation de bailleurs sociaux qui a permis d'attribuer la réalisation d'un programme de 38 logements (dont 50% de LLS).. Les promesses de vente sont en cours de rédaction pour un montant global de plus de 1,4 millions d'euros.

5 autres fonciers vont très prochainement faire l'objet de consultations afin de réaliser des projets de logements à dominance sociale (minimum 35 LLS) pour une charge foncière supérieure à 3,5 millions d'euros.

L'objectif de cet avenant est de poursuivre le travail partenarial engagé avec la commune pour acquérir des fonciers via des préemptions et engager prochainement des négociations aimables sur sites identifiés pouvant accueillir des projets en 100% LLS.

Méthodologiquement, ce périmètre doit aussi permettre à la Commune et l'EPF d'affiner et de mettre en place une stratégie d'intervention foncière sur le court, moyen et long terme en vue de la production de logements locatifs sociaux, mais aussi de logements en accession sociale et maîtrisée.

En raison de sa dynamique et de ses atouts, la Commune attire un très grand nombre de promoteurs souhaitant réaliser des opérations. Ainsi, les promoteurs, investisseurs et autres constructeurs se livrent à une surenchère foncière pour acquérir le peu de foncier mobilisable. Aussi, mécaniquement, en raison de cette hausse spéculative des fonciers, même en poursuivant le rythme soutenu de production actuelle, les valeurs des logements en sortie continueront d'augmenter.

Aussi la Commune de Gujan-Mestras et l'EPFNA se donnent, en plus de la production de logements sociaux, comme objectif de limiter la spéculation foncière au sein de ce périmètre afin de permettre notamment aux ménages locaux et/ou travaillant sur la commune de s'y loger.

En ce sens et afin de répondre à ces deux objectifs prioritaires de la Commune, une étude stratégique a été réalisée dans le but d'identifier les fonciers potentiels de densification, fonciers à enjeux et notamment ceux dont la surface offre des possibilités de division foncière importantes sur lesquels une intervention publique sera nécessaire pour répondre aux projets de la Collectivité.

Le présent avenant permet d'augmenter l'engagement financier global au titre de la convention dans le but de maintenir l'intervention foncière de l'EPF sur la commune de Gujan-Mestras.

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

### **ARTICLE 1. - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Le premier alinéa de l'article 3 de la convention initiale est ainsi réécrit :

« Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUINZE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (15 000 000 € HT). »

Les autres parties de cet article et de la convention restent inchangés

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

La Communauté d'Agglomération du  
Bassin d'Arcachon Sud  
représentée par son président

La Commune  
de Gujan-Mestras  
représentée par  
son maire

L'établissement public foncier  
représenté par son directeur général,

**Par délégation le 1<sup>er</sup> Vice-Président de  
la COBAS,  
Patrick DAVET**

**Madame Marie-Hélène des ESGAULX**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **Pierre Brunhes** n° \_\_\_\_\_ en date  
\_\_\_\_\_ 20\_\_

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 33-18-032

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-090

**Attribution de minoraions foncières**

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE l'annulation des minoraions foncières présentées dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- APPROUVE les minoraions foncières présentées dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer les minoraions foncières approuvées sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse les minoraions foncières en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

### Attribution de minoration foncières

#### **1. La minoration foncière**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Les crédits 2021 pour la minoration foncière ont été votés lors du Conseil d'administration du 24 novembre 2020 avec un montant prévisionnel de 5 000 000 €. Le montant total des minorations foncières attribuées à ce jour en 2021 est de 4 778 000 €.

### 3. Annulation de minorations foncières

#### ❖ **Cognac (16) – Ancien site Litho-Bru – Convention n° 16-14-004**

Une minoration travaux d'un montant de 400 000 € avait été attribuée par le Conseil d'administration par la délibération en date du 25 septembre 2018 n° CA-2018-132 pour permettre la démolition d'une ancienne imprimerie et la construction d'un ensemble bâti comprenant 22 logements locatifs sociaux et 29 logements libres. La nouvelle municipalité a souhaité renoncer à ce projet en vue de réaliser un équipement public à vocation culturelle en lien avec la communauté d'agglomération du Grand Cognac. **Il est proposé au Conseil d'administration d'annuler la minoration sur cette opération.** Une nouvelle demande de minoration est donc proposée dans le point 4 « *nouvelles demandes de minorations foncières* » ci-dessous. Ce projet fait l'objet d'une fiche synthétique annexée au présent rapport.

### 4. Nouvelles demandes de minorations foncières

De nouvelles demandes de minorations foncières sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets en renouvellement urbain. Ces projets sont présentés dans le tableau ci-dessous de manière synthétique, chacun faisant l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- Convention opérationnelle n° CCP 16-14-004 avec la commune de Cognac et la communauté d'agglomération du Grand Cognac ;
- Convention opérationnelle n° 47-18-030 avec la commune de Cocumont et Val de Garonne Agglomération ;
- Convention opérationnelle n° CP 79-17-038 avec la commune de Chef-Boutonne ;
- Convention opérationnelle n° CCP 86-15-015 avec la commune de Migné-Auxances et la communauté urbaine de Grand Poitiers.

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

Enveloppe minoration foncière disponible en 2021 (prévisionnelle)		222 000 €	
Nature opération proposée	Opération - convention	Description du projet	Minoration foncière
Nouvelle attribution	Cognac – Lithobru – CCP 16-14-004	Reconversion d'une friche industrielle et création d'un équipement à vocation culturelle	49 474,34 €
Nouvelle attribution	Cocumont – 47-18-030	Réhabilitation de bâtis dégradés en cœur de bourg pour activité commerciale et création de 6 logements sociaux	85 000 €
Nouvelle attribution	Chef-Boutonne – Place Cail – CP 79-17-038	Opération de restructuration et de réhabilitation d'un îlot en cœur de bourg dans le but d'y créer 3 cellules commerciales en rez-de-chaussée et 7 logements sur les niveaux supérieurs	100 000 €
Nouvelle attribution	Migné-Auxances – CCP 86-15-015	Création de 6 logements sociaux	18 000 €
<b>Total proposé au CA du 25.11.2021</b>			<b>252 474,34 €</b>
			<b>Reste à charge prévisionnel de la commune</b>
			98 948,68 €
			85 520 €
			172 639,21 €
			9 752,98 €

**Annexes :**

- *Fiche minoration foncière Cognac ;*
- *Fiche minoration foncière Cocumont ;*
- *Fiche minoration foncière Chef-Boutonne ;*
- *Fiche minoration foncière Migné-Auxances.*

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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



## Minoration Foncière Projet : Opération Lithobru, Cognac (16)

### Convention :

Il s'agit de la mise en œuvre de la convention opérationnelle n° 16-14-004 entre la Commune de Cognac et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine signée le 1<sup>er</sup> août 2014, suivie d'un avenant n°1 signé le 5 mai 2015, puis d'un avenant n°2 signé le 6 octobre 2015 et d'un avenant n°3 signé le 5 septembre 2018. Un avenant n°4 est en instance de signature.

### Périmètre :



### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 67 52 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Tènement foncier à céder d'une surface totale de 2 523 m<sup>2</sup>.

Parcelles	Surface
AX 975	6 m <sup>2</sup>
AX 976	1 797 m <sup>2</sup>
AX 1050	720 m <sup>2</sup>
Total	2 523 m <sup>2</sup>

Sur ces parcelles se trouve une ancienne imprimerie désaffectée localisée en cœur de ville : l'ancienne « LithoBru ». Acquis par l'EPF en 2016, il y était initialement prévu une opération de logements pour personnes âgées avec Nexity. Seulement, pour diverses raisons, la nouvelle municipalité élue en 2020 a souhaité renoncer à ce projet de logements en vue de réaliser un équipement public à vocation culturelle en lien avec la communauté d'agglomération du Grand Cognac.

A noter que la parcelle AX 977, comprise dans le périmètre de réalisation de la convention, a été précédemment cédée en décembre 2020 à un opérateur désireux de trouver des solutions en termes de stationnement.



En **bleu** : parcelles à céder.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 67 52 | contact@epfna.fr  
 RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



### Contexte :

La durée du portage foncier de la présente convention arrive à échéance le 31 décembre 2022.

La présente demande d'avis permettra de clôturer une opération qui s'inscrit dans une convention comprenant de nombreux projets ayant beaucoup mobilisé l'EPF. Au 31 décembre 2020, le solde financier de la convention était de 1 606 067,67 € et de 659 471,68 € pour cette seule opération.

### Projet de la commune :

La communauté d'agglomération du Grand Cognac souhaiterait développer sur ce foncier une opération d'équipement public : un pôle culturel, qui regroupera une médiathèque, le conservatoire de musique, un fond d'archives du négoce du cognac et un auditorium. Le projet a fait l'objet d'une étude de faisabilité validée en comité de pilotage par les élus de Grand Cognac.

La surface projetée du pôle culturel est de 2 886 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour un coût global évalué à environ 8 000 000 € TTC. La direction régionale des affaires culturelles (DRAC) pourra financer l'ouvrage à hauteur de 40 %. En effet, cet équipement revêt un intérêt capital, pas seulement pour la ville de Cognac, mais pour l'ensemble de l'unité urbaine de Cognac (soit plus de 26 000 habitants, la deuxième du département), voire au-delà. En effet, si le bassin de lecture (aire de chalandise) correspond à peu près à l'unité urbaine, le Grand Cognac compte à peine une douzaine de bibliothèques et médiathèques dans un rayon de 10 km autour de Cognac. C'est donc un équipement culturel structurant et rayonnant sur un large territoire que la communauté d'agglomération entend faire naître sur l'ancien site de LithoBru.

Un équipement aussi polarisant générera un surplus d'attractivité, pas seulement sur le plan culturel mais de manière générale en direction du centre-ville. Ces flux devraient se répercuter sur les secteurs commerciaux et résidentiels du centre-ville. Aussi, ce projet répond clairement aux objectifs du dispositif de l'Etat « Action cœur de ville » pour lequel la commune de Cognac a été lauréate.

La commune de Cognac est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2017. Les parcelles à céder sont classées en zone UAa qui couvre le centre historique. Le site est en outre couvert par un Site Patrimonial Remarquable (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)) qui date aussi de 2017.

### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 67 52 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Besoin en financement :

Par délibération en date du 12 juillet 2021, le conseil municipal de la ville de Cognac a validé le prix de cession de cette propriété à hauteur de 570 000 € HT soit 600 651 € TTC pour le compte de la communauté d'agglomération du Grand Cognac. Ce montant de 570 000 € correspond à l'avis du Domaine sur la valeur vénale en date du 14 janvier 2021. Par délibération en date du 30 septembre 2021, le conseil communautaire de Grand Cognac a donné son accord pour une acquisition du tènement foncier à hauteur de 570 000 € HT soit 600 651 € TTC.

Afin de conclure cette cession et étant donné l'intérêt général manifeste de ce projet d'équipement, un dispositif de minoration foncière pourrait être proposé à la commune afin que 50 % du coût de la cession échoie à la collectivité et 50 % à l'EPF.

Coût de revient pour l'EPF : 660 088,68 € HT

Achat par la CA Grand Cognac : 570 000 € HT

Reste à charge pour la commune de Cognac : 90 088,68 € HT + frais d'actualisation de 8 860 € HT = 98 948,68 €

Proposition de minoration foncière : 50 % de 98 948,68 € soit 49 474,34 €

Dans le cadre du projet initial qui consistait en la réalisation d'une opération de logements en renouvellement urbain, l'EPF NA a engagé une multitude d'études avant travaux qui ont généré un certain coût venu se répercuter à l'engagement financier relatif à la présente opération. Aussi, même si une partie de ces études a pu être utile à la communauté d'agglomération du Grand Cognac dans le cadre de son projet d'équipement public, ces études participent aujourd'hui au déficit de cette opération dû par la ville de Cognac dans le cadre conventionnel.



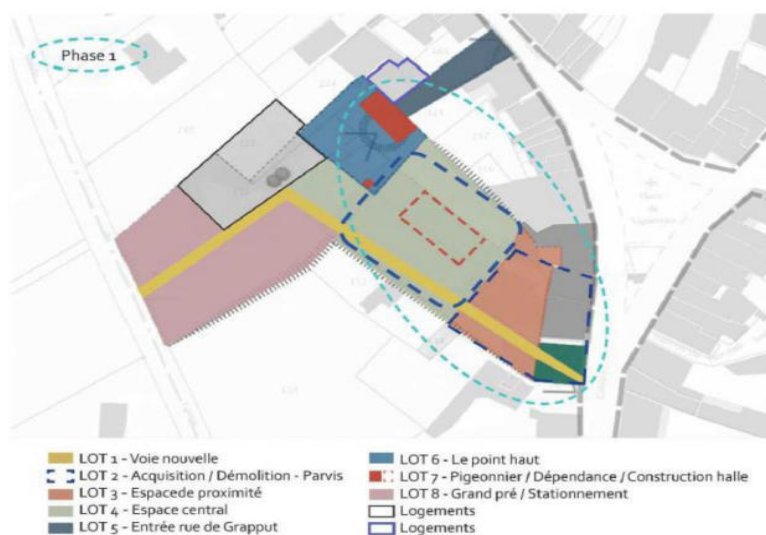
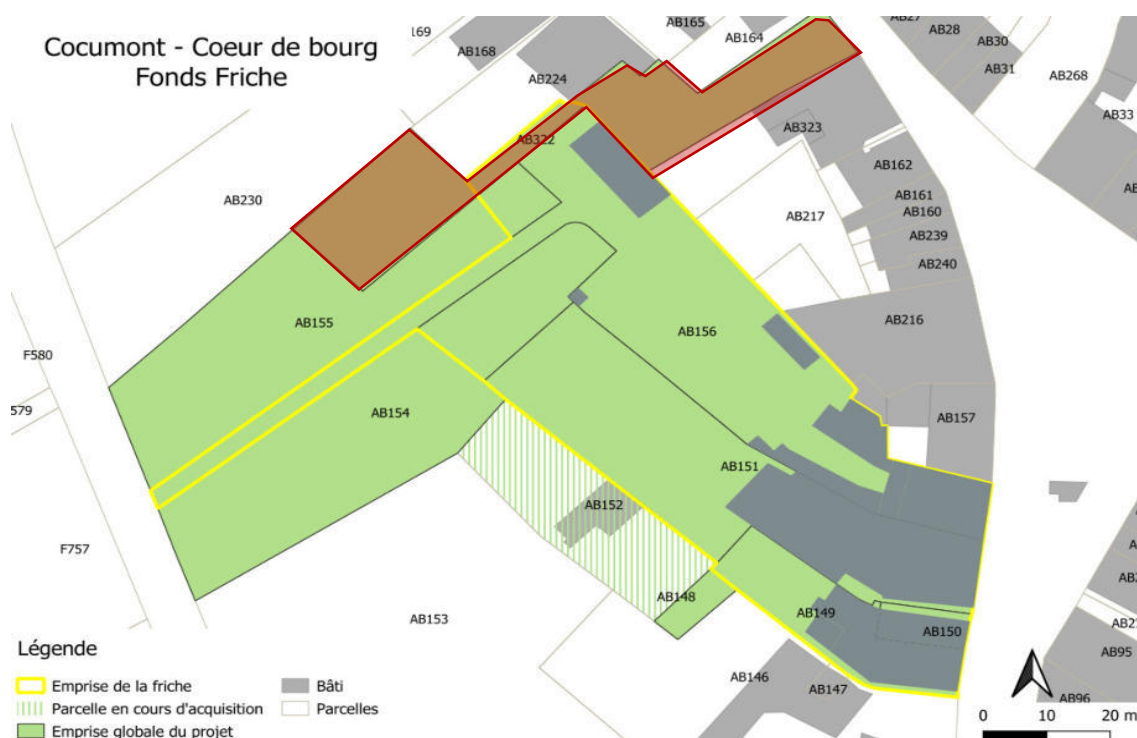
## Minoration foncière

### Projet : Opération Cœur de Bourg 2030 – Commune de Cocumont (47)

Convention - opération : 47-18-030  
Début : 15/06/2018 ; Fin : 29/07/2024  
266 707,87€ dépensés sur 500 000 €

**Foncier : Parcelles AB n°148/149/150/151/154/155/156**  
**Superficie : 7 500 m<sup>2</sup> environ (220 m<sup>2</sup> de surface bâtie)**  
**Coût d'acquisition : 254 000 € (4 acquisitions différentes)**

Maisons d'habitation dans des états différents (certaines très dégradées, d'autres dans un état correct) et terrains nus à bâtir.



### Projet :

**La commune de Cocumont est signataire d'une convention ORT avec l'Etat, les biens objet du présent projet sont ciblés dans l'ORT.**

La commune de Cocumont souhaite créer un espace de respiration et de convivialité en centre-bourg, à l'arrière de la place des Vignerons, aujourd'hui au caractère très routier et traversé par plusieurs axes départementaux.

Ces orientations sont inscrites dans le PADD du PLU approuvé en 2020 :

- Préserver les activités présentes et favoriser la multiplicité des fonctions du centre-bourg
- Optimiser les déplacements et limiter le recours systématique à l'automobile

Pour cela l'EPFNA a acquis plusieurs fonciers vacants (près de 7 500 m<sup>2</sup>) et dégradés au cœur du bourg.

Ce projet s'inscrit dans la continuité de la restructuration de la place centrale comprenant aussi plusieurs liaisons douces pour contrebalancer le caractère très routier du bourg par la mise en place d'une nouvelle trame paysagère végétale.

Par ce projet, la commune de Cocumont a plusieurs ambitions :

- renforcer le tissu commercial de son centre-bourg
- créer une offre de logements attractive en centre-bourg
- aménager un espace de respiration, propice aux rencontres et favorisant les mobilités alternatives à la voiture
- valoriser les éléments de patrimoine bâti existants

L'opération consiste en la réhabilitation globale de ces immeubles en vue d'y créer

- un bar/restaurant au rez-de-chaussée
- une offre locative sociale (6 logements) aux étages.
- un vaste espace végétalisé
- une halle pouvant accueillir un futur marché, des commerces ambulants et des événements ponctuels (autour de l'identité viticole de la commune).

Ce projet prend également en compte les éléments de patrimoine bâti existants au sein de l'îlot : un pigeonnier et un bâtiment agricole. Le bâtiment agricole sera transformé en un local multiusage associé à la future halle (sanitaires, local pour un traiteur, local technique, etc.). Le pigeonnier, quant à lui, sera restauré afin de le mettre en valeur.

### **Le montage est le suivant :**

- La commune va réaliser les démolitions, les espaces publics et créer la halle
- Elle cède au bailleur social les fonciers bâtis conservés pour la production d'un commerce et des logements locatifs sociaux.

**L'EPFNA cèdera l'ensemble des fonciers à la commune en 2022.**



## BILAN FONCIER

	<b>DEPENSES HT</b>		<b>RECETTES HT</b>
Coût du foncier EPF	254 000 €	Cession Habitalys commerce par la commune (1 entité)	20 073,53€
Frais annexes (Notaire, TF, assurance)	29 020 €	Cession Habitalys logements sociaux (6 logts) par la commune	32 426,47 €
		<b>Sous-total cession Habitalys par la commune (19%)</b>	<b>52 500 €</b>
		Subvention Etat sur acquisition (DSIL, 40% total acquisition)	60 000 €
		<b>Sous-total recettes pour la commune</b>	<b>112 500 €</b>
		<i>Prise en charge collectivité (32% des dépenses totales d'acquisition)</i>	<i>85 520 €</i>
		<i>Minoration EPFNA (30% dépenses acquisition)</i>	<i>85 000 €</i>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>283 020 €</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>283 020 €</b>

Par ailleurs, la commune va réaliser en investissements :

- 146 000 € de démolition
- 450 000 € de travaux d'aménagements et de construction de la halle

Pour cela elle va recevoir 100 000 € de fonds friches (attribution sur fond friches 2020)

### Besoin en financement de l'opération

La revente à un prix inférieur à celui de l'acquisition permettra à la commune de diminuer son reste-à-charge sur cette opération de réhabilitation.

Sans cet accompagnement, le reste-à-charge pour la collectivité serait supérieur à 170 520 € pour la seule partie foncière, sans compter les démolitions. Dans cette opération, la commune va supporter plus de 75% des coûts globaux du projets (aménagements, fonciers, démolition).

Le besoin en minoration est de 85 000€.

### Raisons du déficit

La commune de Cocumont est intégrée à l'ORT de Val de Garonne Agglomération. Commune relais de cette agglomération, son développement est basé sur une réelle stratégie de revitalisation de son centre ancien. Le foncier nécessaire à l'opération était intégralement bâti et propriété privée, son acquisition et la démolition partielle des immeubles représente une part importante dans le bilan global du projet. Ce coût initial n'est pas ailleurs pas équilibré par une opération qui comprend volontairement au regard de la

population locale, un programme de logements locatifs sociaux et la réimplantation d'un commerce en cœur de bourg.

## Minoration foncière

### Projet : Réhabilitation d'un îlot Place Cail - Commune de Chef-Boutonne (79)

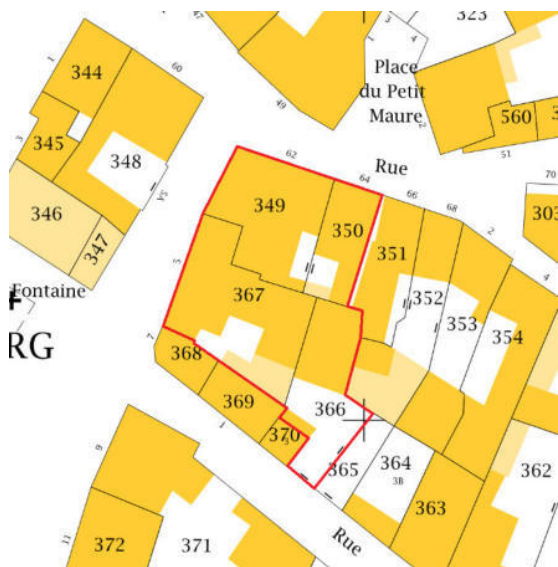
Convention : Convention opérationnelle n° 79-17-038 entre la Commune de Chef-Boutonne et l'EPFNA

Foncier :

Cadastré : AH n° 349, 350, 366 et 367

Surface du foncier : 1 013 m<sup>2</sup>

Coût d'acquisition foncière (HT) : 250 000 €



L'EPFNA a procédé à l'acquisition le 14.09.2018 et le 04.01.2019 pour la somme totale de 250 000 € d'un ensemble immobilier cadastré AH n°349, 350, 366 et 367 situé Place Cail et 64 Grand Rue du Commerce. Il s'agit d'une partie d'un îlot situé en cœur de bourg, donnant sur la place principale, constitué de constructions imbriquées dont certaines façades remontent au XVIIIème siècle. Cet îlot est composé d'un immeuble correspondant à l'ancienne boulangerie en RDC avec local commercial et partie habitation le tout sur trois niveaux, une grande maison sur deux niveaux donnant place Cail comprenant une cave et une cour, et une autre maison d'habitation sur trois niveaux donnant Grand Rue du Commerce comprenant une cour, un jardin, des dépendances et un garage avec un accès par la rue des Seillons.





### Caractéristiques du projet :

La Commune souhaite restructurer cet îlot en procédant à une réhabilitation des immeubles et procédant à un curage en cœur d'îlot (démolitions de certaines annexes en cœur d'îlot).

Le projet de la Commune, sur cet îlot central en cœur de bourg dont le centre commercial comprend de nombreux commerces non adaptés, consiste à améliorer l'offre commerciale en centre-bourg en proposant des commerces plus grands et adaptés.

Ainsi, le programme comprend :

- La création de 3 cellules commerciales en rez-de-chaussée (d'une surface chacun de 110 à 150 m<sup>2</sup>). Il s'agirait d'un commerce de bouche commerce, d'un commerce au détail ou de locaux tertiaires. Les devantures commerciales seront tournées vers la place Cail avec un accès technique situé à l'arrière, en cœur d'îlot. L'aménagement intérieur des cellules commerciales seront à la charge du locataire ;
- L'extension du restaurant existant (pizzeria) situé rue des Seillons afin de disposer d'un accueil supplémentaire de 30 à 35 couverts et la création d'une terrasse extérieure de 45 m<sup>2</sup> minimum en cœur d'îlot et zone de livraison sécurisée. Cette partie extension sera cédée ensuite au propriétaire de la pizzeria qui réalisera les aménagements intérieurs ;
- La création d'espace à aménager ultérieurement à usage public (commerces éphémères, expositions ou équipement dont la fonction reste à définir) d'environ 95 m<sup>2</sup> ;
- La construction de 7 logements accessibles (2 T2, 3 T3 et 2 T4) aux étages supérieurs comprenant un accès indépendant des commerces avec des espaces privatifs sous forme de balcons et terrasses. Ces logements seront loués par la Commune pour un loyer total annuel de 52 800 €. Pour le moment, la nature exacte de ces logements communaux n'est pas connue. En fonction du retour de l'APS et des différents partenaires (ANAH notamment), il est possible que ces logements soient considérés comme des logements locatifs sociaux.

Cet îlot sera en partie ouvert au public. Le cœur d'îlot accueillera 4 places de stationnement minute pour l'ensemble des usages. Le reste de l'îlot sera libéré de tout stationnement et végétalisé.

Dépenses travaux (rénovation et extension) : 2 310 000 € HT

La Commune de Chef-Boutonne a été désignée Petite Ville de Demain le 11 décembre 2020. Ce projet s'inscrit dans une démarche coordonnée à l'échelle nationale et départementale, le projet ayant été soutenu financièrement par le fonds friche à hauteur de 150 000 €.

D'autres subventions, estimées à hauteur de 400 000 € maximum, seront à demander par la Commune (DETR, DSIL, etc.).

Il s'agit d'une opération globale, la Commune ayant vocation à racheter l'ensemble du foncier auprès de l'EPFNA en janvier 2022 pour un lancement des travaux de démolition dans la foulée (curage de l'îlot).

Calendrier prévisionnel envisagé par la Commune :

Lancement maîtrise d'œuvre : 2<sup>ème</sup> trimestre 2021

Retour APS : octobre 2021

Délibération du Conseil municipal sur le rachat de l'ensemble du foncier : Décembre 2021

Cession du foncier à la Commune : Janvier 2022

Début des travaux : Janvier 2022

Livraison du chantier : 2<sup>ème</sup> semestre 2023

Bilan prévisionnel du projet :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
<b>Portage foncier (EPFNA) au 07.10.21</b>		<b>Subventions</b>	
Acquisition	250 000 €	Fonds friche	150 000 €
Frais notaire	5 449,58 €	Autres subventions (DETR, DSIL, etc.) estimées	400 000 €
Frais portage (assurance + TF)	17 189,63 €	<b>Sous-total subventions</b>	<b>550 000 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>272 639,21 €</b>	<b>Reste à charge Commune (sans minoration EPFNA)</b>	<b>2 494 639,21 €</b>
<b>Travaux</b>		<b>Minoration foncière EPFNA</b>	<b>100 000 €</b>
Coûts travaux	2 310 000 €	<b>Reste à charge Commune sur portage foncier (après minoration)</b>	<b>172 639,21 €</b>
Frais indirects	462 000 €	<b>Autofinancement (Reste à charge Commune)</b>	<b>2 394 639,21 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>2 772 000 €</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>3 044 639,21 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 044 639,21 €</b>

Le montant total des loyers perçus par la Commune s'élève à 52 800 €/an.

La Commune prévoit d'emprunter pour un montant de 3 051 400 € à un taux de 1,50%. Sur une simulation de prêt de 20 ans les annuités s'élèvent à 176 692,69 € en y déduisant les loyers annuels perçus, le reste à payer par la Commune est donc de 123 892,69 €/an.

Besoin en financement :

Le déficit prévisionnel de l'opération portée par la Commune s'élève à 2 494 639,21 € HT et correspond au reste à charge de la Commune.

Au regard du caractère exemplaire de ce projet de redynamisation du centre-bourg de Chef-Boutonne par la création de nouveaux commerces et la construction de nouveaux logements en réhabilitation de l'existant permettant l'arrivée de nouveaux ménages en cœur de bourg, il est proposé d'attribuer une minoration foncière.

Les règles de fonctionnement de la minoration foncière validées par le CA de l'EPFNA en septembre 2019 prévoient que le montant de minoration ne peut excéder 80 % du déficit lié au portage de l'EPFNA, soit 218 111,37 €.

Compte tenu des différentes subventions pouvant être mobilisées par la Commune sur ce projet, il est donc proposé que l'EPFNA participe à la prise en charge d'une partie du déficit d'opération en appliquant une base de 10 000 €/logement soit 70 000 € (7 logements) et 10 000 €/cellule commerciale soit 30 000 € (3 cellules commerciales), soit 100 000 € au total, ce qui correspond à une prise en charge de 36,6 % du déficit sur le portage.

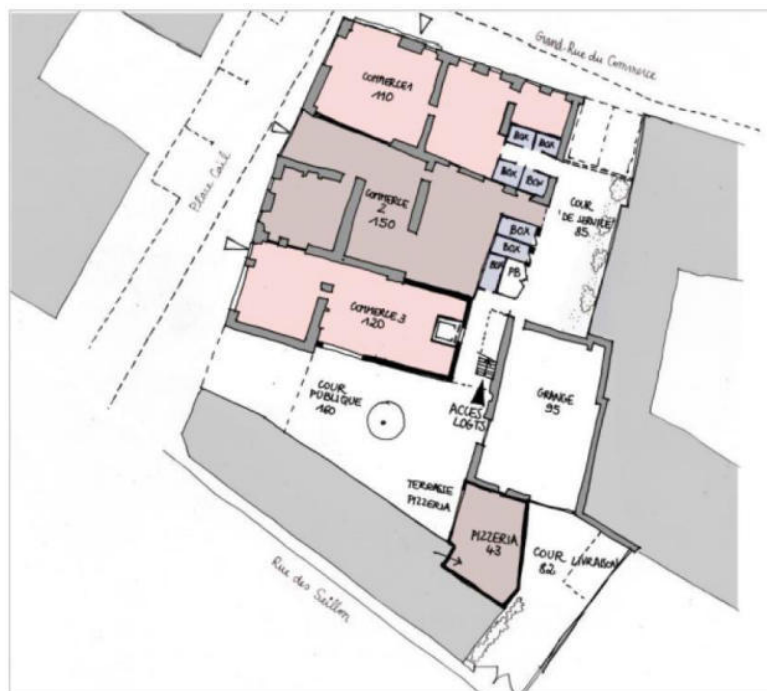
Cette minoration devra être inscrite par voie d'avenant à la convention entre l'EPFNA et la Commune de Chef-Boutonne afin d'être exécutoire.

Raisons du déficit :

Le déficit de l'opération portée par la Commune est lié notamment aux coûts de travaux importants à la charge de la Commune (travaux de curage de l'îlot et de réhabilitation du bâti).



Annexes – Pièces graphiques (par l'Atelier du trait)



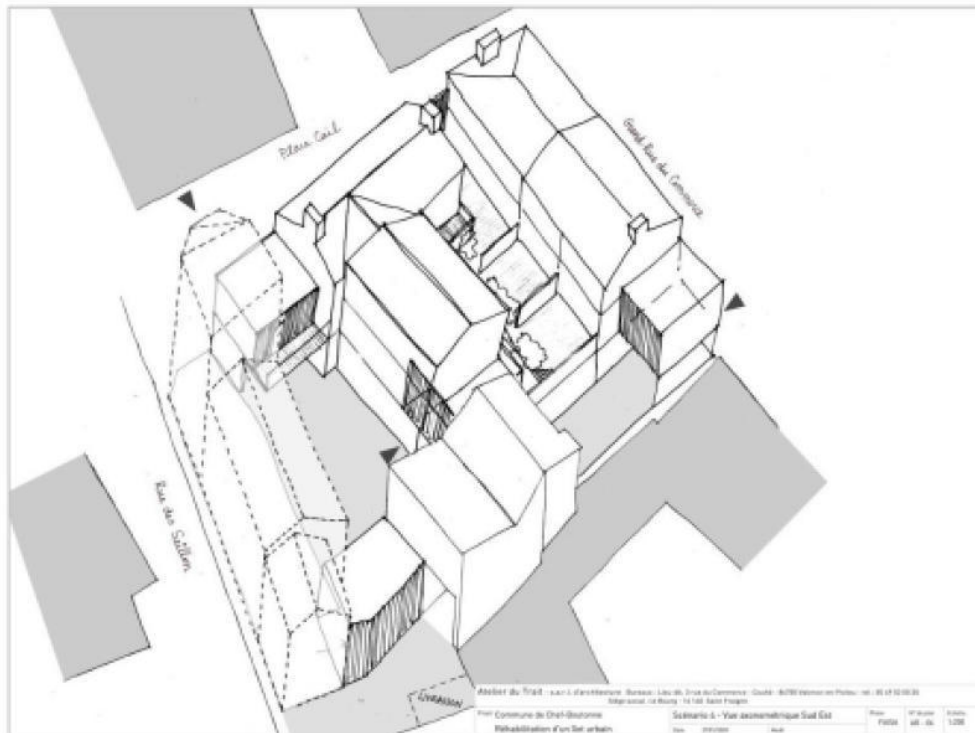
Plan rez-de-chaussée



Plan 1<sup>er</sup> étage



Plan 2<sup>ème</sup> étage



Vue axonométrique Sud-Est

## Comité d'engagement 19 juillet 2021

### Minoration

**Migné-Auxances - Convention opérationnelle pour la réalisation d'opérations de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement – Cession et suivi convention**

Convention Cadre : Avec Grand Poitiers

Convention opérationnelle du 11 août 2015

Avenant n°1 du 03/12/2020 pour précision sur le périmètre et prolongation de la convention

Montant : 146.488,82 € / 2 000 000€ H.T.

Durée : fin au 31/12/2021



L'EPFNA a acquis les parcelles AA n° 143, 144, 145 le 09 décembre 2015, pour 140 000€

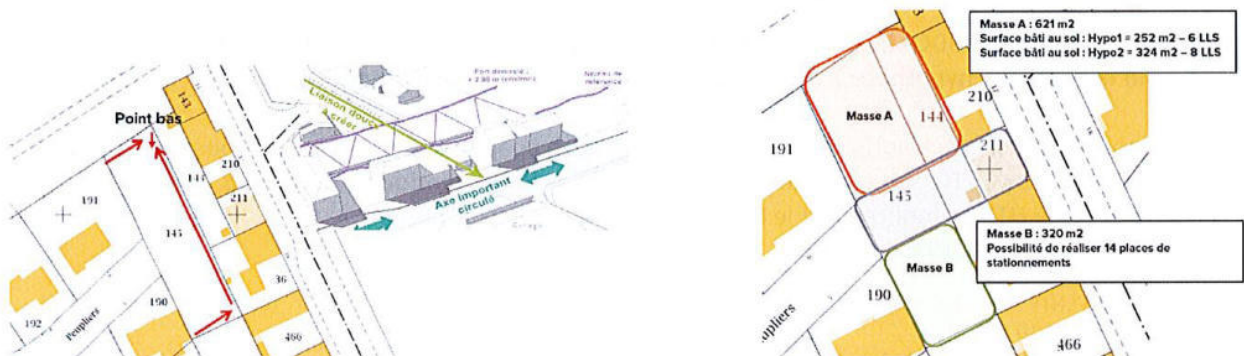
Au 31/12/2020 le stock financier est de 146.488,82 € HT.

La commune est déjà propriétaire de la parcelle n° AA 211, Suite à différentes réunions avec la commune, il a été demandé à l'EPFNA de ne plus intervenir sur les parcelles AA 210 et AA 36.

Projet : Par courrier du 22 juin 2021, la commune propose de racheter l'ensemble du foncier (AA 143, 144 et 145 comprenant la maison et le terrain) entre 100 et 120 K€ pour ensuite en rétrocéder une partie :

- à EKIDOM pour faire 6 LLS de type 3 (3 PLUS et 3 PLAI) et des parkings
- à Grand Poitiers pour créer une voirie centrale
- à un tiers pour réhabiliter la maison (avec un bout de jardin ou pas)

**Hypothèse de création des masses pour la construction de logements sociaux :**





**Voici le bilan financier présenté par EKIDOM :**

- ✓ Hypothèse 1 / 6 LLS collectifs (3PLUS/3PLAI – 6 T3)
- ✓ Hypothèse 2 / 8 LLS collectifs (4PLUS/4PLAI – 4 T2 / 4 T3)

	6	8
<u>logement</u>	2	2
<u>zone</u>	3PLUS/3PLAI	4PLUS / 4PLAI
<u>Financement</u>	6 T3	4 T2 / 4 T3
<u>Typologie</u>	384,00	464,00
<u>Surface Habitable</u>		
PR fiscal	866 688,08 €	1 041 326,24 €
Prix de Revient Moyen au logement	144 448,01 €	130 165,78 €
Ratio m2/sh	2 257,00 €	2 244,24 €
<b>Subventions</b>		
Etat PLAI	23 400,00 €	31 200,00 €
Subv GP - Aide à la pierre	76 200,00 €	85 600,00 €
Subv communales - Aide à la pierre	15 240,00 €	17 120,00 €
<b>TOTAL SUBVENTION</b>	<b>114 840,00 €</b>	<b>133 920,00 €</b>
% de Subvention sur le PR	13,25%	12,86%
Ratio € Subvention / logt	19 140,00 €	16 740,00 €
<b>Fonds Propres</b>		
Fonds Propres Total	198 000,00 €	246 000,00 €
% de Fonds Propres sur le PR	22,85%	23,62%
Ratio € Fonds Propres / logt	33 000,00 €	30 750,00 €
Action Logement - Emprunt	20 000,00 €	20 000,00 €
Autres emprunts CDC	524 955,76 €	641 406,44 €
<b>TOTAL EMPRUNTS</b>	<b>544 955,76 €</b>	<b>661 406,44 €</b>
% d'emprunt sur le PR	62,88%	63,52%
Ratio € Emprunt / logt	90 825,96 €	82 675,81 €

Sur une base de 6 LLS, la charge foncière proposée par EKIDOM serait de 39 K€ (soit 6,5 K€/logement)

**Voici les hypothèses de cession de la maison à un tiers retenues par la commune :**

- a) -Vente maison avec petit jardin de 150m<sup>2</sup> au plus offrant  
(estimation agence) 79 000€
- b) -Vente maison sans jardin au plus offrant  
(estimation agence) 51 000€

Le DGS de la commune a confirmé par téléphone que les offres d'achat s'entendaient TTC.

Vu le projet retenu par EKIDOM, soit 6 LLS et non 8, la commune pourra vraisemblablement conserver du terrain pour la maison. L'hypothèse 1 peut donc être retenue, soit **une cession à un tiers à 79 K€ TTC**.

Le foncier pourrait ainsi être valorisé pour 118 K€ TTC, ce qui a conduit la Commune à proposer à l'EPFNA un rachat au prix de 120 K€ TTC, soit un **reste à charge au titre de la convention de 27.752,98 € HT** (146.488,82 € HT – 118.735,84 € HT). Le montant est le même en TTC (27.752,98 € TTC)

- PRIX D'ACHAT => 140 168 €
- MARGE => 6 320,82
- **PRIX DE VENTE HT => 146 488,82 €**
- TVA => 1 264,16 €
- **PRIX DE VENTE TTC => 147 752,98 €**

Calendrier prévisionnel envisagé

Acquisition du foncier par la commune auprès de l'EPFNA par acte authentique au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (délibération au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021).

Rétrocession du foncier par la commune à EKIDOM en suivant avec un démarrage des travaux mi-2023.

Pas d'indication sur la rétrocession de la maison à un tiers.

### Besoin en financement :

Dans son bilan financier, la commune intègre donc un reste à charge de 27.752,98 € HT.

S'agissant d'un projet contribuant à la revitalisation du centre bourg de Migné-Auxances et à la création de logements locatifs sociaux neufs, il est envisageable d'attribuer une minoration foncière.

Les règles de fonctionnement de la minoration foncière validées par le CA de l'EPFNA en septembre 2019 prévoient que le montant de minoration ne peut excéder 80 % du déficit lié au portage de l'EPFNA, soit environ 22.202 €.

Compte-tenu de la création de logements locatifs sociaux, il pourrait être proposé au CA que l'EPFNA participe à la prise en charge d'une partie du déficit d'opération en appliquant une base de 3 K€/LLS soit 18 K€ (6 LLS), ce qui correspond à une prise en charge de 68 % du déficit sur le portage.

Cette minoration devra être inscrite par voie d'avenant à la convention entre l'EPFNA et la commune de Migné-Auxances afin d'être exécutoire.

### Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
<b>Portage foncier (EPFNA) calcul au 31.12.2020</b>			
Acquisition	140 000 €	Cession à la Commune (120 000 TTC – 1 264,16€ de TVA)	118 735,84 €
Frais de maîtrise foncière (notaire, etc.)	2 453,70 €		
Frais portage ( TF+eau)	3 075,12 €	<b>Minoration foncière EPFNA</b>	<b>18 000 €</b>
Étude préalable	960,00 €	Reste à charge pour la commune	9 752,98 €
<b>TOTAL</b>	<b>146 488,82 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>146 488,82 €</b>

### Raisons du déficit :

Le déficit de l'opération porté par la Ville de Migné-Auxances (environ 9 752 €) est lié au niveau de charge foncière, limitée, proposée par le bailleur social.

A noter que ce projet intègre dans son plan de financement une subvention communale de 15 240 € au titre des aides à la pierre, ce qui porte **l'effort de la commune à 24 752 € sur ce projet.**

### Proposition du responsable du projet :

- Demande l'avis du CGEFI pour une minoration jusqu'à 18 K€.
- En cas d'accord du CGEFI, faire un avenant n°2 à la convention pour intégrer une minoration à 18 K€ et pour prolonger le portage jusqu'au 31/12/2022

### Relevé de conclusions :

Le Directeur Général,

Le Directeur Territorial



Sylvain BRILLET



Louis ANDREO



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-091

#### Avenant n°5 à la convention de projet n° CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la ville de Cognac (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°5 à la convention de projet n° CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la ville de Cognac (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention (inchangé) ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°5 à la convention de projet n° CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la ville de Cognac (16) et l'EPFNA**

**Objet** : Requalification de friches industrielles

**Contexte** : La ville de Cognac et l'EPFNA ont signé le 1<sup>er</sup> août 2014 une convention projet portant sur les rues piétonnes commerçantes du cœur de ville ainsi que plusieurs chais et locaux d'activités en friche pour certains.

**Projet** : Sur un tènement foncier de 2 523 m<sup>2</sup> constituant le projet 1 de la convention, se trouve une ancienne imprimerie Litho-Bru désaffectée localisée en cœur de ville. Acquis par l'EPF en 2016, il y était initialement prévu une opération de logements pour personnes âgées. La nouvelle municipalité a souhaité renoncer à ce projet de logements en vue de réaliser un équipement public à vocation culturelle en lien avec la communauté d'agglomération du Grand Cognac. L'attribution d'une minoration foncière de 49 473,34 € est proposée au conseil d'administration de l'EPFNA du 25 novembre 2021.

Depuis la signature de la convention opérationnelle, plusieurs projets se sont concrétisés par des cessions ou sont en cours de finalisation. Par ailleurs, certains n'ont pas nécessité et ne nécessiteront pas l'intervention de l'EPFNA.

L'objet du présent avenant consiste à clarifier l'intervention de l'EPFNA en ciblant les projets effectifs de la ville et en retirant ceux où l'EPFNA n'interviendra finalement pas et à intégrer la minoration foncière attribuée par le conseil d'administration.

**Durée** : 31/12/2022

**Montant** : 2,5 M€

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** :

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## 1. PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### AVENANT N° 5 A LA CONVENTION DE PROJET N°CCP 16-14-004 CHAIS MONNET ET RUES PIETONNES

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

**Entre**

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

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

**d'une part,**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-41 en date du 20 février 2020,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part.**

## Identification des périmètres





**COMMUNE DE COGNAC (16)**

Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1





**COMMUNE DE COGNAC (16)**

Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2









**COMMUNE DE COGNAC (16)**

Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 4



## PRÉAMBULE

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

La ville de Cognac et l'EPFNA ont signé le 1<sup>er</sup> août 2014, pour une durée de 5 ans et un engagement financier maximal de 1 500 000 €, une convention projet relative à la convention projet N°CC 16-14-003 Chais Monnet et rues piétonnes (annexe 1). Cette convention prévoyait un périmètre de veille correspondant aux rues piétonnes commerçantes du cœur de ville ainsi que plusieurs chais et locaux d'activités en friche pour certains. En parallèle, la convention prévoyait également un périmètre de réalisation portant sur deux bâtis vacants et dégradés situés rue Aristide Briand, ainsi qu'un terrain boisé de 3 hectares en bordure de la Charente.

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

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

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

Depuis la signature de la convention opérationnelle initiale n° CCP 16-14-004, plusieurs projets se sont concrétisés par des cessions ou sont en cours de finalisation. Par ailleurs, certains n'ont pas nécessité et ne nécessiteront pas l'intervention de l'EPFNA.

L'objet du présent avenant consiste :

- A clarifier l'intervention de l'EPFNA en ciblant les projets effectifs de la ville et en retirant ceux où l'EPFNA n'interviendra finalement pas. La carte d'intervention est donc modifiée à cet effet dans un souci de clarification de l'action de l'EPF pour la collectivité et pour l'EPF NA
- A valider l'attribution d'une minoration foncière dans le cadre de la concrétisation d'une opération par une cession à la communauté d'agglomération du Grand Cognac d'une propriété maîtrisée par l'EPF en cœur de ville permettant la réalisation d'un projet d'équipement public.

Au 31 décembre 2020, l'EPFNA portait un montant de 1 606 067,67 € alors que le présent partenariat arrive à échéance le 31 décembre 2022.

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

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

### ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

***Cet article vient modifier l'ARTICLE 3 « Les périmètres d'intervention » en rectifiant le périmètre de veille et en ciblant des projets effectifs en périmètre de réalisation. Par conséquent, les projets pour lesquels l'appui de l'EPFNA n'est plus effectif, sont retirés du périmètre d'intervention de l'EPFNA.***

### **1.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.**

Ce périmètre est sans objet dans le présent avenant.

### **1.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre est identifié en vert sur la carte.

Ce périmètre correspond au centre historique de la ville de Cognac. Si l'opportunité se présente, l'EPFNA pourra engager, sur ce périmètre, une opération d'acquisition de bâtisses en déshérence, en vue de procéder à leur réhabilitation ou entreprendre un renouvellement urbain. Il pourra également s'agir de l'acquisition d'un foncier manquant, nécessaire à la réussite d'un projet ciblé en périmètre de réalisation.

### **1.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ces périmètres sont identifiés en rouge sur la carte.

La numérotation des projets correspond à la numérotation des opérations dans le cadre du suivi financier par l'Etablissement Public Foncier.

## **Projet 2 : Acquisition et réinvestissement d'un ancien bâtiment religieux de centre-ville**

**Site** : Ancien Doyenné situé rue Aristide Briand / rue Saint Joseph, parcelle cadastrée AW 626.

**Descriptif** : En 2017, l'EPFNA a fait l'acquisition de ce vaste foncier en cœur de ville appartenant à l'association diocésaine de Cognac dans l'optique d'un projet permettant la création d'un cinéma d'art et d'essai. En ce sens, une consultation d'opérateurs a été lancée début 2019 mais qui s'est finalement révélée infructueuse et le projet a été abandonné.

Par la suite, l'EPFNA et un opérateur privé ont signé en décembre 2020 un compromis visant la cession du bâti et la réalisation de 15 logements et une cellule commerciale en RDC. Ce projet a également été abandonné en février 2021 dans la mesure où l'investisseur n'a pu obtenir de financement (refus d'un prêt bancaire) alors qu'il s'agissait d'une condition suspensive à la promesse de vente.

Un nouvel opérateur a formulé en octobre 2021 une offre d'achat pour l'ancien doyenné, dans le but de réhabiliter le bâtiment et d'y réaliser une opération de logements inclusif sous forme de colocation pour 6 personnes en situation de handicap ainsi que 7 logements à loyer modéré. Ce projet doit encore faire l'objet d'une étude de faisabilité.

## **Projet 3 : Réinvestissement d'une friche industrielle à proximité immédiate du centre-ville**

**Site** : Correspond à l'ancienne imprimerie « Litho-Bru » située 21 et 29 rue Plumejeau, parcelles cadastrées AX 975, 976, 977 et 1050.

**Descriptif** : L'EPFNA a fait l'acquisition de cette ancienne imprimerie en 2015. Initialement identifié pour la réalisation d'une opération de logements après dépollution et démolition partielle, ce site va finalement être reconverti en un pôle culturel, qui regroupera une médiathèque, le conservatoire de musique, un fond d'archives du négoce du cognac et un auditorium. En effet, ce projet actuellement en phase d'études est porté par la communauté d'agglomération de Grand Cognac qui entend se réappropriier cet ensemble afin d'offrir de nouveaux services publics en centre-ville de Cognac. Une étude de faisabilité a été validée par les élus de Grand Cognac.

#### **Projet 4 : Reconversion d'un vaste ilot bâti en cœur de ville**

**Site** : Ilot bâti regroupant deux bâtiments d'une surface de plancher d'environ 600 m<sup>2</sup> situé rue Aristide Briand / rue du Canton, parcelles cadastrées AW 794, 795 et 796.

**Descriptif** : L'EPFNA a acquis cet ilot au cours de l'année 2018. Afin d'apporter du dynamisme dans cette artère principale du centre-ville de Cognac, la collectivité souhaite promouvoir un projet mixte alliant commerce en rez-de-chaussée et logements réhabilités en étage. Plusieurs opérateurs et bailleurs ont manifesté leur intérêt pour la reconversion de ce vaste foncier et des projets sont à l'étude. Parallèlement, la ville de Cognac et l'EPFNA ont choisi de promouvoir l'installation de trois commerçants au rez-de-chaussée de ce bâtiment via le dispositif « Ma boutique à l'essai ».

Un opérateur a mené plusieurs études en vue de procéder à la restructuration complète de ce bâtiment dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville. Ce projet devait intégrer la création de logements en étages et le maintien du commerce en rez-de-chaussée. Les études de faisabilité n'ont toutefois pas pu aboutir positivement et cette piste a été abandonnée.

Un bailleur s'intéresse aujourd'hui à la partie habitable de ces immeubles afin d'y créer des logements sociaux conventionnés. Les locaux commerciaux en rez-de-chaussée pourraient alors directement être gérées par la commune de Cognac qui en deviendrait propriétaire.

#### **Projet 5 : Réhabilitation d'une bâtisse vacante en vue de la création de nouveaux logements**

**Site** : Maison d'habitation d'environ 350 m<sup>2</sup> situé au carrefour de l'avenue Paul Firino Martell et la rue Bidouard, parcelle cadastrée BD 926.

**Descriptif** : En 2018, l'EPFNA a fait l'acquisition de cette maison d'habitation vacante dont les dépendances menaçaient ruine à l'angle de la rue Bidouard. Après maîtrise, la collectivité a fait le choix de démolir ces dépendances afin d'aérer le tissu urbain et d'assurer la sécurité des piétons. La partie habitation a pu être remise sur le marché et des investisseurs locaux ont manifesté leur intérêt en vue de porter un projet de logements.

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

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

Par délibération en date du 12 juillet 2021, le conseil municipal de Cognac a validé la vente de l'ancienne imprimerie Lithobru au profit de la communauté d'agglomération du Grand Cognac. Le conseil communautaire de Grand Cognac en a fait de même le 30 septembre 2021.

Afin de conclure cette cession et étant donné l'intérêt général manifeste de ce projet d'équipement, un dispositif de minoration foncière a été proposé afin que l'EPF prenne à sa charge 50 % du déficit de l'opération.

- Coût de revient pour l'EPF : 660 088,68 € HT
- Achat par la CA Grand Cognac : 570 000 € HT

Reste à charge pour la commune de Cognac : 90 088,68 € HT + frais d'actualisation de 8 860 € HT = 98 948,68 €

Proposition de minoration foncière : 50 % de 98 948,68 € soit **49 474,34 €**

Par délibération n° CA-2021-XXX en date du 25 novembre 2021, 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 49 474,34 € pour cette opération n°3 portée par la communauté d'agglomération du Grand Cognac au niveau de l'ancienne imprimerie Lithobru.

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet avec en premier lieu le rachat des fonciers par la communauté d'agglomération du Grand Cognac dans la mesure du possible en 2021 ou au plus tard à l'échéance de la convention le 31 décembre 2022.

Au moment de la cession du foncier à la communauté d'agglomération du Grand Cognac, la minoration est activée et vient en déduction du stock restant pour cette opération n°3. Elle vient alors en minoration du reste à charge de la commune.

Sur cette opération n°3, la minoration foncière permet ainsi à la collectivité garante du portage de disposer d'un reste à charge prévisionnel, après cession, de 49 474,34 €, si toutes les conditions associées à l'attribution de cette minoration sont respectées. Ce reste à charge sera dû à l'EPFNA selon les modalités de l'article 10 du règlement d'intervention, annexe à la convention opérationnelle.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général de l'opération.

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

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

La ville de Cognac  
représentée par son maire

**Morgan BERGER**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. XXXXX** n° 2021/XXX en date du XXXX

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

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

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

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

Annexe 5 : Avenant n°4 signé le **XXX 2021**



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-092

**Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°47-18-030 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cocumont (47), 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,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n°47-18-030 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cocumont (47), Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention (inchangé) ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°47-18-030 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cocumont (47), Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA**

**Objet** : Redynamisation du centre-bourg

**Contexte** : La commune de Cocumont souhaite créer un espace de respiration et de convivialité en centre-bourg, à l'arrière de la place des Vignerons, aujourd'hui au caractère très routier et traversé par plusieurs axes départementaux.

L'opération consiste en la réhabilitation globale de ces immeubles en vue d'y créer un bar/restaurant au rez-de-chaussée, une offre locative sociale (6 logements) aux étages, un vaste espace végétalisé et une halle pouvant accueillir un futur marché, des commerces ambulants et des événements ponctuels (autour de l'identité viticole de la commune).

Pour cela l'EPFNA a acquis plusieurs fonciers vacants (près de 7 500 m<sup>2</sup>) et dégradés au cœur du bourg.

**Projet** : L'attribution d'une minoration d'un montant de 85 000 € est proposée au conseil d'administration de l'EPFNA du 25 novembre 2021. Le projet d'avenant a pour objet d'intégrer l'attribution de cette minoration dans la convention et d'en préciser les modalités et conditions de mobilisation.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Parcelles cadastrées AB n°148/149/150/151/154/155 & 156, pour une surface de plus de 7 000 m<sup>2</sup>.

**Commune de Cocumont (47)**

Périmètres d'intervention de l'EPF







 Périmètres de réalisation (1,16 ha)



**AVENANT N° 3  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 47-18-030  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE COCUMONT (47)**

**VAL DE GARONNE AGGLOMERATION**

**ET**

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

**Entre**

**La commune de Cocumont** dont le siège est situé –Place des vigneron - 47 250 COCUMONT représentée par son maire, Monsieur Jean-Luc ARMAND, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ..... 2021,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**Val de Garonne Agglomération** dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, Monsieur Jacques BILIRIT, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire n°D-2020-108 en date du 23 juillet 2020  
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2021-..... en date du 28 mai 2021,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**



# PRÉAMBULE

Afin de parvenir à la concrétisation de divers projets communaux envisagés depuis de nombreuses années, la commune de Cocumont, VGA et l'EPF ont signé le 15 juin 2018 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg de Meilhan-sur-Garonne, autant par une action en termes d'habitat que du développement de l'activité commerciale.

La commune de Cocumont est signataire d'une convention d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) avec l'Etat, le bien objet du présent avenant est ciblé dans l'ORT.

La convention identifiait notamment un ilot prioritaire, acquis depuis dans sa totalité par l'EPFNA :

- Parcelles AB n°148, 149, 150, 151, 154, 155 et 156, sises Place des Vignerons, et d'une superficie totale de plus de 7 000 m<sup>2</sup>.

Par ces acquisitions, la commune de Cocumont souhaitait créer un espace de respiration et de convivialité en centre-bourg, à l'arrière de la place des Vignerons, aujourd'hui au caractère très routier et traversé par plusieurs axes départementaux.

Ces orientations sont inscrites dans le PADD du PLU approuvé en 2020 :

- Préserver les activités présentes et favoriser la multiplicité des fonctions du centre-bourg
- Optimiser les déplacements et limiter le recours systématique à l'automobile

Pour cela l'EPFNA a acquis plusieurs fonciers vacants et dégradés au cœur du bourg.

Ce projet s'inscrit dans la continuité de la restructuration de la place centrale comprenant aussi plusieurs liaisons douces pour contrebalancer le caractère très routier du bourg par la mise en place d'une nouvelle trame paysagère végétale

Par ce projet, la commune de Cocumont a plusieurs ambitions :

- renforcer le tissu commercial de son centre-bourg
- créer une offre de logements attractive en centre-bourg
- aménager un espace de respiration, propice aux rencontres et favorisant les mobilités alternatives à la voiture
- valoriser les éléments de patrimoine bâti existants

Ce projet prend également en compte les éléments de patrimoine bâti existants au sein de l'ilot : un pigeonnier et un bâtiment agricole. Le bâtiment agricole sera transformé en un local multiusage associé à la future halle (sanitaires, local pour un traiteur, local technique, etc.). Le pigeonnier, quant à lui, sera restauré afin de le mettre en valeur.

l'octroi d'une minoration foncière d'un montant égal à 80 % du reste à charge stocké en convention.

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

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

### **ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DU TERTRE**

#### **ARTICLE 1. OBJET DE LA MINORATION FONCIERE**

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de revitalisation de centre-bourg, mêlant production de logements, réimplantation d'une activité commerciale, et mise à disposition de services à la population.

Dès lors, la commune a compté se saisir de la problématique et être facilitateur dans le devenir du bien qui soit réfléchi et analysé en amont.

L'opération consiste en la réhabilitation globale de ces immeubles en vue d'y créer :

- un bar/restaurant au rez-de-chaussée
- une offre locative sociale (6 logements) aux étages.
- un vaste espace végétalisé
- une halle pouvant accueillir un futur marché, des commerces ambulants et des événements ponctuels (autour de l'identité viticole de la commune).

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

➤ **les travaux de réhabilitation** : La volonté de réexploiter certains bâtiments historiques mais dans un état de délabrement avancé, contribue à creuser le déficit, du fait des travaux nécessaires pour le bailleur social impliqué ainsi que pour la commune. Ces travaux auront nécessairement un impact dans le loyer mensuel que l'EURL devra rembourser.

➤ **Un déficit d'opération prévisionnel très important**

La commune va réaliser en investissements :

- 146 000 € de démolition
- 450 000 € de travaux d'aménagements et de construction de la halle

Pour cela elle va recevoir 100 000 € de fonds friches (attribution sur fond friches 2020)

Cependant l'implication financière sera encore très importante, avec un déficit prévisionnel de 300 000€, après l'octroi de cette aide du fonds friche.

Sans cet accompagnement, le reste-à-charge pour la collectivité serait supérieur à 170 520 € pour la seule partie foncière, sans compter les démolitions. Dans cette opération, la commune va supporter plus de 75% des coûts globaux du projets (aménagements, fonciers, démolition).

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

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, mais valorisant pour la commune de Cocumont et le territoire de Val de Garonne Agglomération, la commune sollicite l'octroi d'une minoration égale à 30% des dépenses totales d'acquisition.

A la lecture du bilan prévisionnel, il est proposé d'allouer une minoration de **85 000 €** sur les dépenses d'acquisitions supportées par l'EPFNA (d'un montant total de 254 000 €).

## **ARTICLE 2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Afin de permettre à la commune de résorber une partie du déficit de l'opération, une minoration d'un montant de **85 000€** est soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPFNA.

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

### **ARTICLE 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 **283 020 € au 31/10/2021**.

Le déficit de la commune sur le seul volet acquisition s'élève donc à **170 520 €**.

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 28 mai 2021 valide le principe d'une prise en charge de 80% du reste à charge de la collectivité, le montant de la minoration attribué est de **85 000 €**, soit 30% des dépenses totales d'acquisition. Le reste à charge de la commune sera de **32%** du coût total de la partie foncière, soit **85 520 €**.

### **ARTICLE 4. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à l'opérateur choisi pour réaliser l'opération, pour le développement d'un projet de commerce de proximité.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature d'un acte de vente avec la commune permettant la réalisation de l'opération.

Si ce montant devait évoluer avant la signature de l'acte de vente, il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera égal à 30 % des dépenses relatives à la partie foncière, sans pouvoir dépasser le montant maximum de 85 000 € HT, et à condition que le projet développé respecte les caractéristiques mentionnées dans le présent article.

La commune de Cocumont 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 :**

- Cession de la totalité des fonciers à la commune : décembre 2022

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

La commune de Cocumont  
représentée par son maire,

**Jean-Luc ARMAND**

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

**Sylvain BRILLET**

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Président,

**Jacques BILIRIT**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2021/..... en date du .....

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 47-18-030

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021- 093

**Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CP 79-17-038 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chef-Boutonne (79) et l'EPFNA**

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

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

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

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

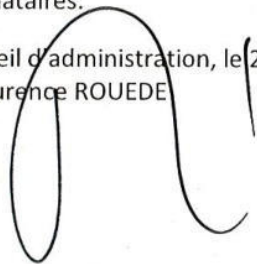
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CP 79-17-038 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chef-Boutonne (79) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention (inchangé) ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CP 79-17-038 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Chef-Boutonne (79) et l'EPFNA**

**Objet** : Revitalisation du centre-bourg de Chef-Boutonne

**Contexte** : Dans le cadre de la convention signée le 16/11/2017, l'EPFNA a procédé à l'acquisition en 2018 de deux immeubles situés Place Cail et identifiés en périmètre de réalisation de la convention. A la demande de la Commune, la maîtrise foncière a été élargie à une propriété jouxtant ces immeubles et identifiée en périmètre d'études de la convention. Cette acquisition a été réalisée par l'EPFNA en 2019. Ainsi, l'EPFNA maîtrise aujourd'hui trois immeubles contigus qui constituent un îlot en cœur de bourg et sur lequel la Commune a pour projet de mener une opération de réhabilitation dans le but d'y créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée et des logements sur les niveaux supérieurs afin de répondre à une demande existante à l'échelle communale.

Durant l'année 2020, la Commune a mené, avec l'aide de l'agence départementale d'ingénierie ID79, une étude qui a conduit à l'élaboration d'un pré-programme pour la réhabilitation de cet îlot. L'année 2021 a été consacrée par la mairie au recrutement de la maîtrise d'œuvre avec pour objectif de disposer d'un avant-projet sommaire au dernier trimestre 2021.

Le projet consiste en la création de 3 cellules commerciales, la construction de 7 logements communaux, l'extension du restaurant existant (pizzeria) et la création d'espaces à aménager en cœur d'îlot.

**Projet** : L'attribution d'une minoration d'un montant de 100 000 € est proposée au conseil d'administration de l'EPFNA du 25 novembre 2021. Le projet d'avenant a pour objet d'intégrer l'attribution de cette minoration dans la convention et d'en préciser les modalités et conditions de mobilisation.

**Durée** : 30/06/2023

**Montant** : 400 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Ilot en cœur de bourg sis Place Cail et 64 Grand Rue du Commerce et cadastré AH n°349, 350, 366 et 367 d'une surface totale de 1 013 m<sup>2</sup>.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



**AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N ° CP 79-17-038  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CHEF-BOUTONNE (79)**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune de Chef-Boutonne**, dont le siège est situé 7 rue de l'Hôtel de Ville et des Ecoles – 79110 CHEF-BOUTONNE, représentée par son Maire, Monsieur **Fabrice MICHELET**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

**d'une part, et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 Conseil d'administration n° CA-2021-XX du 25 novembre 2021,  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

La Commune de Chef-Boutonne et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé une convention opérationnelle (annexe n° 1) le 16 novembre 2017 visant une action foncière dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg de Chef-Boutonne.

Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition en 2018 de deux immeubles situés Place Cail et identifiés en périmètre de réalisation de la convention. A la demande de la Commune, la maîtrise foncière a été élargie à une propriété jouxtant ces immeubles et identifiée en périmètre d'études de la convention. Cette acquisition a été réalisée par l'EPFNA en 2019. Ainsi, l'EPFNA maîtrise aujourd'hui trois immeubles contigus qui constituent un îlot en cœur de bourg et sur lequel la Commune a pour projet de mener une opération de réhabilitation dans le but d'y créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée et des logements sur les niveaux supérieurs afin de répondre à une demande existante à l'échelle communale.

Durant l'année 2020, la Commune a mené, avec l'aide de l'agence départementale d'ingénierie ID79, une étude qui a conduit à l'élaboration d'un pré-programme pour la réhabilitation de cet îlot. L'année 2021 a été consacrée par la mairie au recrutement de la maîtrise d'œuvre avec pour objectif de disposer d'un avant-projet sommaire au dernier trimestre 2021.

Un avenant n°1 à la convention a été signé 12 juillet 2021 (annexe n°2) qui a prorogé la durée de la convention au 30 juin 2023 le temps de pouvoir organiser la cession de l'ensemble du foncier à la Commune. Toutefois, la Commune souhaitant débiter les travaux de démolition de certaines annexes en cœur d'îlot (curage) au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, la Commune a indiqué être en capacité de procéder au rachat du foncier auprès de l'EPFNA au préalable, soit en janvier 2022.

Au 7 octobre 2021, le coût de revient du portage de l'EPFNA sur cette opération est de 272 639,21 € HT ce qui correspondrait à la somme due par la Commune pour le rachat des biens. Cependant, une demande expresse a été formulée par la Commune afin de bénéficier d'une minoration foncière compte-tenu, d'une part, des dépenses engagées par l'EPFNA et d'autre part, du montant important des travaux à la charge de la Commune pour la réalisation de l'opération.

Au regard du caractère exemplaire de ce projet de revitalisation de centre-bourg, qui bénéficiera à la Commune mais rayonnera également sur les communes rurales périphériques, le Conseil d'administration de l'EPFNA a décidé, par délibération en date du 25 novembre 2021, d'attribuer une minoration foncière de 100 000 €, correspondant à 37,6 % des dépenses engagées par l'EPFNA.

En ce sens, le présent avenant a pour objet l'intégration de la minoration foncière au sein de la convention opérationnelle.

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

### **ARTICLE 1. MODALITES DE VERSEMENT DE LA MINORATION SUR FONDS PROPRES**

*Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle*

Par délibération en date du 25 novembre 2021, 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 100 000 €** pour l'opération de revitalisation de centre-bourg « Place Cail » à Chef-Boutonne.

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet dans le planning prévisionnel suivant :

- **Le rachat des fonciers par la Commune sera réalisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 ou au plus tard à l'échéance de la convention le 30 juin 2023.**

Au moment de la cession du foncier à la collectivité, la minoration est activée et vient en déduction du stock cédé. 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 prévisionnel, après cession, de **172 639,21 € HT** (solde débiteur du compte de résultat EPFNA soustrait de la minoration foncière, calculé au 07/10/2021), 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'articles 3 de 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.

Lorsque la collectivité acquiert le foncier, elle s'engage à informer par courrier à l'EPFNA de la bonne réalisation du projet au terme du planning prévisionnel indiqué ci-dessus et de sa conformité avec les conditions associées à l'attribution de la minoration édictées dans cet avenant.

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

Les autres dispositions de la convention n° CP 79-17-038 demeurent inchangées.

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

La Commune de Chef-Boutonne  
représentée par son Maire,

**Fabrice MICHELET**

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

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2021/XX en date du .....

Annexe n°1 : Convention de projet n° CP 79-17-038

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention de projet n° CP 79-17-038

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-094

#### Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CCP 86-15-015 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement entre la commune de Migné-Auxances (86), la communauté urbaine de Grand Poitiers et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CCP 86-15-015 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement entre la commune de Migné-Auxances (86), la communauté urbaine de Grand Poitiers et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention (inchangé) ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète-

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CCP 86-15-015 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement entre la commune de Migné-Auxances (86), la communauté urbaine de Grand Poitiers et l'EPFNA**

**Objet** : Création de logements, dont des logements sociaux, en densification et en renouvellement.

**Contexte** : La convention avait initialement pour objet la réalisation de logements en accession libre et de logements sociaux sur 5 périmètres pré-définis. Dans le cadre de la convention opérationnelle un foncier de 3 parcelles (AA 143, 144 et 145) a été acquis le 9 décembre 2015 pour 140 000 €. Suite à différentes études et après discussion avec un bailleur social et la commune, il s'avère qu'il n'est plus du tout viable d'acquérir les fonciers adjacents qui sont bâtis, d'autant plus qu'un programme immobilier liant accession libre et logements sociaux est en cours d'élaboration sur la commune par un promoteur privé.

**Projet** : Une attribution de minoration de 18 000 € est proposée au conseil d'administration de l'EPFNA du 25 novembre 2021.

Le présent avenant a pour objet de réduire le périmètre de réalisation au seul foncier que l'EPFNA a déjà acquis et d'intégrer la minoration attribuer. L'avenant précise les modalités et les conditions de mobilisation de la minoration.

**Durée** : 7 ans

**Montant** : 2 000 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : La convention opérationnelle avec 2 périmètres de veille et 5 périmètres de réalisation correspondants à 5 projets. Dans le cadre du présent avenant il est proposé de supprimer les périmètres de veille, et de réduire le périmètre de réalisation aux seuls parcelles déjà acquises par l'EPFNA soit les parcelles AA 143, 144 et 145.



Site : Cadastré AA 36-143-144-145-210-211 d'une surface de 2 123 m<sup>2</sup>, et AB 6-10-11-254 d'une surface de 13 269 m<sup>2</sup>. Surface totale du site : environ 15 392 m<sup>2</sup>



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



GRAND POITIERS  
Communauté urbaine



**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 86-15-015  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE  
LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DENSIFICATION ET EN  
RENOUVELLEMENT**

**ENTRE  
LA COMMUNE DE MIGNE-AUXANCES  
LA COMMUNAUTE URBAINE DE GRAND POITIERS  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Commune de Migné-Auxances**, dont le siège est situé – 1, rue du 8 mai 1945 - 86440 MIGNE-AUXANCES - représentée par son maire, Madame Florence JARDIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**La Communauté Urbaine de Grand Poitiers**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 84 rue des Carmélites - 86000 POITIERS – représentée par **Madame Lisa BELLUCO**, Vice-Présidente, dûment habilitée par arrêté du 24/07/2020 et par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ;

**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 et représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du 25 Novembre 2021 n° .....,ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**D'autre part.**

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et la Collectivité ont signé le 11 août 2015 une convention opérationnelle n° CCP 86-15-015.

Il s'agit de permettre à la Collectivité de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis un foncier le 9 décembre 2015. Il s'agit d'une maison avec une grande surface de terrain située dans le périmètre de projet n° 2 dit « Rue de Poitiers ». Ce bien a été acquis pour un montant de 140 000 € et mis à disposition de la commune.

Cette dernière a fait connaître à l'EPFNA son souhait de céder à un bailleur social une partie du terrain afin de réaliser 6 logements sociaux (3 PLUS et 3 PLAI). La Commune prévoit également de céder du foncier à la Communauté Urbaine de Grand Poitiers pour réaliser une voirie reliant la route de Poitiers. La maison avec un jardinet serait conservée par la commune qui envisage de la céder à un tiers afin qu'elle soit réhabilitée.

Initialement, le foncier devait être cédé à la commune à l'échéance de la convention, soit avant le 31 décembre 2021 (cf. avenant n° 1) au coût de revient (coût d'acquisition + frais de portage). Cependant, la Commune a formulé auprès de l'EPFNA une demande de minoration foncière. Au regard du caractère exemplaire de ce projet d'habitat social en densification et en renouvellement urbain, le conseil d'administration de l'EPFNA a décidé, par délibération en date du 25 novembre 2021, d'attribuer une minoration foncière de 18 000 €.

Le présent avenant a donc pour objet l'intégration de la minoration foncière au sein de la convention opérationnelle. Il a également pour objet de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2022 afin de laisser le temps à la Commune de finaliser le projet avec les différents interlocuteurs et de procéder à l'acquisition du foncier auprès de l'EPFNA.

Enfin, il apparaît que, sur l'ensemble des périmètres d'intervention inscrits dans la convention, seul le projet n°2 sera finalement réalisé avec l'accompagnement de l'EPFNA. Cet avenant vient donc en conséquence réduire le périmètre de la convention au seul projet n° 2.

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

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE**

L'article 2 de la convention initiale est modifié comme suit :

#### **2.2 Périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Sans objet

#### **2.3 Périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond au site identifié en rouge dans la carte en annexe

Le site est le suivant :

- Projet n°2 : « Rue de Poitiers »



Site : Cadastré AA 36-143-144-145-210-211 d'une surface de 2 123 m<sup>2</sup>, et AB 6-10-11-254 d'une surface de 13 269 m<sup>2</sup>. Surface totale du site : environ 15 392 m<sup>2</sup>



## **ARTICLE 2. MODALITES DE VERSEMENT DE LA MINORATION SUR FONDS PROPRES**

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle

Par délibération en date du 25 novembre 2021, 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 18 000 € pour l'opération de construction de 6 logements sociaux (3 PLAI + 3 PLUS) à Migné-Auxances avec en sus la création d'une voirie pour relier la route de Poitiers et la cession d'une maison avec jardinnet.

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet dans le planning prévisionnel suivant :

Le rachat des fonciers par la commune sera réalisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 ou au plus tard à l'échéance de la convention le 31 décembre 2022.

Au moment de la cession du foncier à la collectivité, la minoration est activée et vient en déduction du stock cédé. 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 prévisionnel, après cession, de 9 752 € HT (solde débiteur du compte de résultat EPFNA soustrait de la minoration foncière, calculé au 19/07/2021), 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 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.

Lorsque la collectivité acquiert le foncier, elle s'engage à informer par courrier à l'EPFNA de la bonne réalisation du projet au terme du planning prévisionnel indiqué ci-dessus et de sa conformité avec les conditions associées à l'attribution de la minoration édictées dans cet avenant.

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

## **ARTICLE 3. MODIFICATION DE DUREE**

*Il est nécessaire de prolonger la convention d'un an. En conséquence, l'article 4.1 – La durée de la convention opérationnelle est ainsi réécrit :*

La convention est échue au 31 décembre 2022. L'ensemble des cessions des fonciers appartenant à l'EPFNA devra avoir lieu avant cette date.

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

La Commune de  
Migné-Auxances  
représentée par son Maire,

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



**Florence JARDIN**

**Sylvain BRILLET**

La Communauté urbaine de  
Grand Poitiers  
représentée par la Déléguée du Président,

**Lisa BELLUCO**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2021/..... en date du .....

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°CCA 86-15-015

Annexe n°2 : avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CCA 86-15-015

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-095

**Protocole de transaction définitive entre la commune de L'Isle d'Espagnac (16) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE le projet de protocole transactionnel entre la commune de L'Isle d'Espagnac (16) et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;
- AUTORISE le directeur général à signer et mettre en œuvre le protocole, après éventuelles mises au point, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique du projet de protocole ;
- AUTORISE le directeur général à signer tous documents relatifs au bon déroulement de ce dossier.

La présidente du conseil d'administration, le 25 NOV. 2021  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021  
Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Protocole de transaction définitive entre la commune de l'Isle d'Espagnac (16) et l'EPFNA

**Objet** : Accord amiable et transactionnel

**Rappel historique** :

L'EPFNA s'est porté acquéreur dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique d'une friche urbaine appartenant au Groupe Lactalis en centre-ville de la commune de L'Isle d'Espagnac en vue de son démantèlement pour un opération de construction de logements locatifs sociaux.

**Conventionnement et maîtrise foncière**

En date du 19 mars 2015, la Commune de l'Isle d'Espagnac et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) ont signé une convention d'intervention foncière en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée section AM n°3 sise impasse du docteur Jean à l'Isle d'Espagnac, laquelle convention est à échoir au 30 octobre 2024. Cette convention a été modifiée par un premier avenant en date du 20 janvier 2020 visant l'augmentation du plafond financier à hauteur de 700 000 €, au lieu de 500 000 € approuvé par le conseil municipal en date du 16 décembre 2019.

Cette convention portait sur deux opérations dont une sur le démantèlement de cette friche par démolition et dépollution en vue d'une rétrocession du foncier nu à un opérateur pour le développement d'un projet de logements locatifs sociaux.

Par acte adhésion quittance en date du 31 octobre 2019, l'EPFNA a acquis cette friche au prix de 100 000 €. Cet acte fait suite à l'arrêté du Préfet de Charente en date du 22 octobre 2018 déclarant le projet d'utilité publique et la propriété cessible à cet effet.

Dans la continuité d'une réflexion de projet engagé depuis 2016 en lien avec la commune, l'EPFNA a signé avec Nexity une promesse de vente le 15 octobre 2019, au prix de 180 000 € HT pour la construction de 24 logements locatifs sociaux construit en VEFA pour le bailleur OPH de l'Angoumois. Cette promesse est échue au 30 septembre 2020.

Pour pallier les contraintes financières et techniques prévisibles pour l'aboutissement de ce projet, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé une enveloppe de minoration foncière de 300 000€ par délibération n°CA-2016-56 du 27 septembre 2016. Par délibération n°CA-2018-160 en date 31 octobre 2018, cette minoration a été augmentée à hauteur de 400 000 €.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

### **Pollution du site et contraintes techniques et administratives**

Préalablement à l'acquisition du site, l'EPFNA a procédé aux premières études de recherche de pollution en 2016. Par accord de la collectivité en date du 11 juin 2019, l'EPFNA a notifié le marché de maîtrise d'œuvre et a complété les études de recherche de pollution en novembre 2019 et mars 2020. Le plan de gestion, établi sur la base du plan d'aménagement, a été remis le 29 juin 2020 afin de rendre le terrain conforme à son usage futur.

L'accord de collectivité prévoyait un budget prévisionnel travaux total à hauteur de 513 300 € HT.

Après remise des offres du marché de travaux en juillet 2020, le budget prévisionnel travaux total a été revu à la baisse à hauteur de 439 900 € HT. En août 2020 et suite à un changement de municipalité, la collectivité a refusé de signer l'accord de collectivité au motif que :

- Le coût de revient de l'opération pour la collectivité était trop élevé,
- La porosité du sol estimée rendait le site inconstructible,
- Le site n'est pas raccordé à l'assainissement collectif
- La voie d'accès au site n'est pas une propriété publique de la collectivité et un Emplacement Réservé est inscrit au PLUI de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême pour constitution d'une voie piétonne/cyclable

#### Sur la question de l'assainissement :

L'EPFNA ayant acquis par acte adhésion quittance, les formalités d'usage et notamment de certificat d'urbanisme ne sont pas une étape obligatoire dans le processus d'acquisition. De fait, l'EPFNA n'a pas eu l'information à la lecture de l'acte de vente que le site n'était pas raccordé à l'assainissement et les services de la collectivité n'ont jamais transmis cette information à l'EPF NA.

Pour autant, moyennant des travaux à entreprendre, l'opérateur privé avait les solutions techniques pour y remédier.

#### Sur la question de la porosité du sol :

Il était convenu entre l'EPFNA et l'opérateur privé de réaliser les études géotechniques après démantèlement du site et notamment la démolition de la dalle en béton imperméabilisant plus de la moitié du terrain.

La collectivité estimant que l'EPFNA a défailli à sa mission de conseil technique conformément aux dispositions de la convention opérationnelle, l'EPF NA, soucieux de voir ce projet aboutir, a présenté un devis en date du 9 décembre 2020 pour la réalisation d'une étude géotechnique de type G1 pour un montant de 5330 € HT. La collectivité n'a pas souhaité valider le devis.

#### Sur la question de la domanialité de l'accès :

La voie d'accès au site est privée, divisée en plusieurs parcelles. A l'occasion d'une réunion en date du 12 février 2020, nous avons rappelé à la collectivité la procédure administrative à entreprendre afin de faire retomber cette voirie dans le domaine public. Ceci n'a pas été suivi de fait.

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

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

### Résolution de la convention opérationnelle

Les relations entre les parties étant devenues conflictuelles depuis le changement de municipalité intervenu en 2020, chacune des parties a souhaité se faire représenter par un avocat. Dans ce cadre et après plusieurs mois d'échanges ne permettant pas de voir une issue à cette opération, la commune et l'EPFNA ont convenu de ne pas poursuivre l'opération et qu'une rétrocession du site en l'état devait être entreprise auprès de la collectivité par le concours d'un protocole transactionnel.

L'EPFNA a engagé, au 9 novembre 2021, 233 917,29 € HT pour cette opération au titre de la convention opérationnelle.

### Protocole

La Commune de l'Isle d'Espagnac et l'EPFNA ont ainsi convenu d'une transaction amiable en vue de :

- Solder les stocks financier et foncier portés par l'EPFNA,
- Répartir la prise en charge financière,
- Céder la propriété des biens fonciers au prix convenu au protocole,
- Renoncement par l'ensemble des parties de poursuivre une action en justice devant le tribunal administratif et le tribunal judiciaire.

### Montants de protocole :

- Cession foncière par acte notarié au profit de la commune de l'Isle d'Espagnac : 135 000 € TTC
- Le solde correspondant essentiellement à des frais d'études et d'expertises restera à la charge de l'EPFNA

### Droit de rétrocession

Les propriétaires expropriés et leurs ayants droit disposent d'un droit de rétrocession si les parcelles expropriées ne sont plus utiles au projet défini par la DUP ou si l'expropriant décide de céder les parcelles couvertes par la DUP.

Dès lors, pour sécuriser la signature du protocole transactionnel avec la commune, l'EPF NA respectera au préalable le droit de rétrocession des anciens expropriés. Il s'agit d'une condition suspensive à la signature dudit protocole.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-096

**Attribution du marché ayant pour objet la prestation de services de fouilles archéologiques préventives sur le site des Grandes Maisons à Angoulins - N° 2021-00013**

Le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L. 321-1 et suivants, et R. 321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- Attribue le marché ayant pour objet la prestation de services de fouilles archéologiques préventives sur le site des Grandes Maisons à Angoulins à l'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP), pour un montant de 330 917,48 euros HT avec une durée de 80 jours pour la tranche ferme et sans montant minimum ni maximum avec une durée fixée à 24 mois après la date d'achèvement de la tranche ferme pour la tranche optionnelle.
- Autorise le directeur général à signer ce marché ainsi que l'ensemble des documents nécessaires au bon déroulement et à l'évolution de celui-ci.

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021 Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

La préfète

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Rapport du directeur général

#### Attribution du marché ayant pour objet la prestation de services de fouilles archéologiques préventives sur le site des Grandes Maisons à Angoulins - N° 2021-00013

**Objet** : Attribution du marché ayant pour objet la prestation de services de fouilles archéologiques préventives sur le site des Grandes Maisons d'une surface de 9789m<sup>2</sup> à Angoulins.

**Contexte** : Dans le cadre de l'arrêté n° 75-2020-0450 du 28 avril 2020 et du cahier de charges scientifiques établi par l'Etat, une opération de fouille archéologique doit être mise en œuvre préalablement à la réalisation du projet « *Les Grands Maisons* » sur les parcelles cadastrées AK n° 461, 465p, 467, 468, 469, 470, 716, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 475, 613, 460, 454p, 455p, 476p, 609p, 608p représentant 9789 m<sup>2</sup> du site des Grandes Maisons à Angoulins.

L'EPFNA a donc réalisé une procédure de consultation du 17 mai 2021 au 18 juin 2021 publiée sur le profil acheteur, le BOAMP et le JOUE. Il s'agit d'un appel d'offres ouvert sous la forme d'un marché ordinaire composite avec d'une part, une tranche ferme relative au décapage mécanique et fouilles archéologiques, et d'autre part, une tranche optionnelle, relative aux études sur les restes organiques, exécutée à prix unitaire.

Une seule offre, appartenant à l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP), a été déposée sur le profil acheteur de l'EPFNA.

L'analyse des offres, menée conformément aux dispositions du règlement de consultation et après négociation propose de retenir comme titulaire du marché, l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP).

La Commission des Marchés s'est réunie le 23 novembre 2021 et a validé cette attribution.

Le Contrôleur Général des Finances Publics, M. BRUNHES, a donné un avis favorable à l'attribution de ce marché le 24 novembre 2021.

Aussi, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à signer le marché public n° **2021-00013** attribuant ce marché à l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP).

**Montant** :

- Tranche ferme : 330 917,48 euros HT
- Tranche optionnelle : sans montant minimum ni maximum

**Durée** : Ce marché est conclu pour une durée de 80 jours ouvrés en tranche ferme. Le délai limite pour la remise du rapport final est fixé à 24 mois après la date d'achèvement de la tranche ferme.

**Périmètre de réalisation** :

**Sites** : Département de Charente-Maritime (17), commune d'Angoulins, Impasse des Perthuis.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-097

#### Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

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

Vu les articles L. 321-1 et suivants, et R. 321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

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

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

Vu la délibération n° CA-2021-066 du 21 septembre 2021 donnant délégations au directeur général,

Vu la délibération n° CA-2021-067 du 21 septembre 2021 donnant délégations à la directrice générale adjointe,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité par le directeur général et la directrice générale adjointe, présenté au conseil d'administration et annexé à la présente délibération.

La présidente du conseil d'administration, le 25/11/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

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

*Vu la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010 et confirmé par la délibération n° CA-2015-79 du 06 octobre 2015, Vu le décret n° 2019-424 du 9 mai 2019 fixant les conditions de délégation de l'exercice du droit de priorité par les organismes mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme,*

*Vu la délibération n° CA-2021-066 du 21 septembre 2021 donnant délégations au directeur général,*

*Vu la délibération n° CA-2021-067 du 21 septembre 2021 donnant délégations à la directrice générale adjointe,*

#### 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 30 avril et le 31 octobre 2021** :

N° Décision	Objet - Propriétaire - VILLE (CP)	Adresse	Montant € (FAI)	Date	Signataire
2021/80 PR-22	Préemption - Mme TEILLAC - LA TESTE-DE-BUCH (33)	7A rue du Général Castelnau	449 000,00 €	10/05/2021	DG
2021/94 PR-23	Préemption - M. PHELIPOT- LA TREMBLADE (17)	5 rue Marcel Gaillardon	413 000,00 €	25/05/2021	DGA
2021/98 PR-24	Préemption - SCI VAL BRUXEL - SOULAC-SUR-MER (33)	33-39 boulevard de l'Amélie	648 072,00 €	27/05/2021	DG
2021/99 PR-25	Préemption - BAILLARGEON/BERNARDIN/LEGER - LA JARNE (17)	Fief de la Chuze	171 750,00 €	28/05/2021	DG
2021/100 PR-26	Préemption - M. et Mme NAULET - ARCACHON (33)	4 avenue de La Règue	294 000,00 €	28/05/2021	DG
2021/102 PR-27	Préemption - Cts RABIER/ANGLADE - IZON (33)	6 chemin de Lavergne	225 000,00 €	01/06/2021	DG
2021/107 PR-28	Préemption - PERES - ARCACHON (33)	11 cours Tartas	308 000,00 €	07/06/2021	DG
2021/108 PR-29	Préemption - BOUTHENET - GUJAN-MESTRAS (33)	89 cours de Verdun	308 600,00 €	08/06/2021	DG

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr



2021/109 PR-30	Préemption - LAGUE - GUJAN-MESTRAS (33)	85-87 cours de Verdun	693 000,00 €	09/06/2021	DG
2021/111 PR-31	Préemption - Cts THIOUENT - GUJAN-MESTRAS (33)	86 Rue Dejean Castaing	1 025 000,00 €	15/06/2021	DG
2021/112 PR-32	Préemption - BAYOL - LA TESTE-DE-BUCH (33)	Chemin du Baou	93 000,00 €	15/06/2021	DGA
2021/113 PR-33	Préemption - DELUEN - GUJAN-MESTRAS (33)	77 Allée de Cazaux	875 000,00 €	17/06/2021	DG
2021/118 PR-35	Préemption - Mme BRUSLEY - IZON (33)	62 avenue des Anciens Combattants	393 500,00 €	21/06/2021	DGA
2021/119 PR-36	Préemption - Mme BAYZE - GUJAN-MESTRAS (33)	Allée de Haurat	850 000,00 €	23/06/2021	DG
2021/125 PR-37	Préemption - Mme DARAN - IZON (33)	30 chemin de Lavergne	210 000,00 €	28/06/2021	DGA
2021/127 PR-38	Préemption - Mme DUMAS-ARDOUIN - SAINTE-FOY-LA-GRANDE (33)	33 rue des Frères Reclus	70 000,00 €	28/06/2021	DGA
2021/128 PR-39	Préemption - SCI 2C - M. LAJEUNESSE - CREON (33)	1 rue de la gare	360 000,00 €	28/06/2021	DGA
2021/136 PR-41	Préemption - Cts DESCOT - LA TESTE-DE-BUCH (33)	3 rue Lody	370 000,00 €	05/07/2021	DGA
2021/137 PR-42	Préemption - SIESBYE - THOUARS (79)	44 rue Saint Médard	101 000,00 €	07/07/2021	DG
2021-138 PR-43	Préemption - MOIRAT - CHATELAILLON (17)	9 chemin des Cordées	1 500 000,00 €	07/07/2021	DG
2021/139 PR-44	Préemption - HUOT - SAINTE-MAYME-DE-PEREYROL (24)	Le Bourg	150 000,00 €	12/07/2021	DGA
2021/141 PR-45	Préemption - O WAGRAM - FLOIRAC (33)	149 quai de la Souys	6 000 000,00 €	15/07/2021	DG
2021/142 PR-46	Préemption - SCI Guapa - CABARA (33)	4 rue de l'Eglise	105 000,00 €	13/07/2021	DG
2021/145 PR-47	Préemption - SCI NIKKAYA - SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE (33)	84 avenue de la République	93 000,00 €	21/07/2021	DG
2021/147 PR-48	Préemption - SCI du 145 Av Charles de Gaulle - LIBOURNE (33)	78 rue Gambetta	248 000,00 €	23/07/2021	DG
2021/149 PR-49	Préemption - BONVILLE - ROYAN (17)	Les Bacries	90 000,00 €	27/07/2021	DG
2021/150 PR-50	Préemption - DESCOUBES - FOURQUES-SUR-GARONNE (47)	Le Bourg et 66 rue des écoles	99 000,00 €	27/07/2021	DG
2021/151 PR-51	Préemption - DUBOS PEYS - Lot A - LA TESTE-DE-BUCH (33)	12 rue Robert Schumann	186 000,00 €	27/07/2021	DG
2021/152 PR-52	Préemption - DUBOS PEYS - Lot B - LA TESTE-DE-BUCH (33)	13 rue Robert Schumann	174 000,00 €	27/07/2021	DG
2021/157 PR-53	Préemption - ROLAND - ZB 343 - CAMPS SUR L'ISLE (33)	Le Bourg Nord	2 000,00 €	13/08/2021	DG
2021/158 PR-54	Préemption SCI de Saint Come - AIGUILLON (47)	Avenue de la gare	130 000,00 €	16/08/2021	DGA
2021/159 PR-55	Préemption Indivision DOUSSE - LA TESTE-DE-BUCH (33)	4 impasse du Général Galliéni	700 000 €	17/08/2021	DGA
2021/165 PR-56	Préemption Cts LAVIGNE - IZON	476 avenue du Général de Gaulle	305 400,00 €	25/08/2021	DGA
2021/168 PR-57	Préemption Cts TREMEA - Vayres	11 rue d'Embeyres	232 100,00 €	13/09/2021	DG
2021/170 PR-58	Préemption - CTS LAPRELLE - PESSAC (33)	91 avenue Jean Bart	215 000,00 €	01/10/2021	DG
2021/183 PR-59	Préemption - CTS LACHAUD - SAINTE FOY LA GRANDE (33)	rue Alsace Lorraine	200 000,00 €	27/09/2021	DG



2021/195 PR-60	Préemption - LUMINIC - ST CIERS SUR GIRONDE (33)	50 avenue de la République	62 000,00 €	08/10/2021	DG
2021/200 PR-61	Préemption - SCI EMCP - LIMOGES (87)	13 rue Charpentier	877 000,00 €	21/10/2021	DG
2021/201 PR-62	Préemption - SCI ATLANTIQUE - AYTRE (17)	La Petite Courbe	581 000,00 €	14/10/2021	DG
2021/205 PR-63	Préemption LAIGNE - LA FERRIERE EN PARTHENAY (79)	Le Bourg - 15 rue de la Mairie ( AE 128-240-242)	87 000,00 €	20/10/2021	DG
2021/206 PR-64	Préemption LAIGNE - LA FERRIERE EN PARTHENAY (79)	Le Bourg - Av de Nantes - 15 rue de la Mairie (AE 231-235-241-243)	81 500,00 €	20/10/2021	DG

Ces décisions ont été prises par le directeur général ou par la directrice générale adjointe.

## II. Exercice du droit de priorité

Aucune décision d'exercice du droit de priorité n'a été prise entre le 30 avril et le 31 octobre 2021.

## III. Suites données à des décisions de préemption - MARCHEPRIME (33)

Il est rendu compte au conseil d'administration des suites de trois décisions de préemption prises en 2017 et 2018.

N° Décision	Objet - Propriétaire - VILLE - (CP)	Adresse	Montant DIA	Montant préemption € (FAI)	Date	Signataire
2017/91- PR26	Préemption - VAYSSIERE - AD 302 - MARCHEPRIME (33)	Avenue de la Côte d'Argent	6 000 000 €	2 100 000 €	21/12/2017	DG
2018/14- PR 06	Préemption – DIAS – AE n°1 MARCHEPRIME (33)	43 avenue de la Côte d'Argent	500 000 € (+ 30 000 €)	320 000 € (+ 30 000€)	17/01/2018	DG

Ces décisions ont été prises par le directeur général à la demande de la commune de Marcheprime pour la réalisation d'un projet de logements en reconversion d'une friche industrielle.

Prises en révision de prix, les deux décisions ont fait l'objet d'un recours sur le prix, et pour l'une d'elle, d'un recours en vue d'un retrait de la décision. Depuis 2018, l'EPFNA gérait donc les recours avec notamment une première fixation judiciaire du prix venue arbitrer à l'équilibre entre le montant de la DIA initiale ( 500 000 €) et celui de la préemption (320 000 €). Ce montant pouvait dès lors servir de référence pour la fixation judiciaire du prix de la seconde préemption.

Cependant, la nouvelle équipe municipale, a souhaité en octobre 2020, acquérir directement le bien auprès du propriétaire du 43 avenue de la cote d'Arent au prix de 600 000 €. Le propriétaire a donc le 16 octobre 2020, informé la Cour d'Appel de Bordeaux de sa volonté d'arrêter la procédure d'appel de fixation judiciaire du prix. La Cour d'Appel ordonne par arrêté du 20 janvier 2021, la radiation de l'affaire.

Pour la préemption 2017/91 – PR 26, les propriétaires ont indiqué au juge du Tribunal de Grande Instance le 24 décembre 2020, leur souhait de retirer le bien de la vente et d'arrêter la procédure. Le bien a depuis été vendu à promoteur immobilier sans que la commune solliciter le recours à la préemption auprès de l'EPFNA.

Enfin, au regard de la spéculation foncière engendrée sur ces fonciers, l'EPFNA a sollicité auprès de la commune le remboursement de la totalité des dépenses engagées (169 004,41 €) ainsi que la clôture de la convention.

## IV. Décision d'abrogation de décision de préemption - LOUPIAC

Suite à sollicitation de la commune, une décision de préemption a été prise sur le bien mentionné ci-après pour la réalisation au sein d'un programme d'ensemble d'un projet de 100 logements. Ce projet avait fait l'objet d'une

consultation de la population et la commune était accompagnée par un AMO pour son montage. La préemption a eu lieu en révision de prix, la DIA comprenant le paiement par l'acquéreur d'une viabilisation au profit du propriétaire.

N° Décision	Objet - Propriétaire - VILLE - (CP)	Adresse	Montant préemption € (FAI)	Date	Signataire
2019/208-PR 76	Préemption - JAFFARD - D 228/1728 - LOUPIAC (33)	HOUTOYE-Est	150 000 €	3/12/2019	DG

Le propriétaire a déposé un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux le 16 mars 2020.

La nouvelle équipe municipale a souhaité, par délibération du 24 juin 2021, abandonner le projet et abroger la convention opérationnelle liant l'EPFNA et la commune. Considérant cette demande, le directeur général de l'EPFNA a pris une décision d'abrogation de la décision de préemption initiale en vertu de l'article L 242-2 du code des relations entre le public et l'administration.

N° Décision	Objet - Propriétaire - VILLE - (CP)	Date	Signataire
2021/174-RH 64	Abrogation de la décision de préemption n°2019/208 du 3 décembre 2019 - LOUPIAC	14 septembre 2021	DG

Cette décision a été notifiée aux propriétaires et publiée au recueil des actes administratifs. L'EPFNA a déposé via son avocat un mémoire sollicitant le non-lieu à statuer auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux. Une fois le jugement prononcé, l'EPFNA transmettra une demande de remboursement de la totalité des frais engagés à la commune de Loupiac et un courrier de clôture de la convention opérationnelle.

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte rendu.

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-098

**Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA**

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

Vu les articles L. 321-1 et suivants, et R. 321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

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

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifié par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information du directeur général concernant les marchés publics passés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (ci-annexé).

La présidente du conseil d'administration, le 25 NOV. 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 NOV. 2021

Réceptionné à la préfecture de région le 02 DEC. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 02 DEC. 2021

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

Séance du jeudi 25 novembre 2021

#### 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.

Je vous propose de bien vouloir prendre acte des marchés publics passés par l'établissement, tels qu'ils figurent en annexe au présent rapport.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**ANNEXE**

Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifié par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014 :

#### Tableau récapitulatif des attributions

N° marché	Intitulé	Attributaire	Montant € HT
2021-00002	Missions de contrôle technique des travaux d'aménagement du 2eme étage - Locaux EPFNA	BUREAU ALPES CONTROLES	2 120,00 €
2021-00003	Marché de maîtrise d'œuvre pour l'exécution des travaux de désamiantage et de déconstruction - MARSAC	INTEC	4 900,00 €
2021-00004	Accord-cadre ayant pour objet les missions de gisements fonciers	CITADIA ET SOLIHA	300 000,00 €
2021-00005	Mission de contrôle technique à Villamblard	QUALICONSULT	3 150,00 €
2021-00006	Marché ayant pour objet les prestations de nettoyage des locaux de l'EPFNA	INSERSUD	99 001,92 €
2021-00007	Marche public relatif à la fourniture, prestation de service d'accès à internet et sécurité pour le compte de l'EPFNA	ALSATIS	35 416,00 €
2021-00008	Marché de travaux de déconstruction de maisons d'habitation Hameau de Chautabry / Villars-Les-Bois	FAURE JOSSELYN	75 350,00 €
2021-00009	Marché de travaux de déconstruction et de dépollution à Rouillet Saint Estèphe	PREMYS	250 000,00 €

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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



2021-00011	Marché ayant pour objet la conception du vidéo du « Club développement durable des établissements et entreprises publics »	HEY NOTE	3 000,00 €
2021-00014	Marché de maîtrise d'œuvre de déconstruction et d'économie circulaire à Périgueux	SAFEGE	20 548,00 €
2021-00015	Accord-cadre d'assistance juridique en matière du droit de l'environnement	FIDAL ENVIRONNEMENT	40 000,00 €
2021-00016	Accord-cadre ayant pour objet les prestations de services de constat d'huissier	THIERRY SIXDENIER	3 014,00 €
2021-00018	Marché public ayant pour objet la formation en management de la direction générale de l'EPFNA	ACCORDAGE ET SEPTENBRERH	39 400,00 €
2021-00019	Marché public ayant pour objet l'organisation de séminaires de l'EPFNA		30 600,00 €
2021-00020	Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'animation du réseau des EPF	AGENCE 360°	34 800,00 €
-	Diagnostic des dalles amiantées à La Rochefoucauld	ANTEA	13 700,00 €
-	Contrat de location de voitures pour le compte de l'EPFNA	PLEASE	67 957,90 €
-	Ramassage des déchets issus de l'ancien site France Tabac à SARLAT	PAPREC	12 625,00 €
-	Réfection toiture - Petit-Palais et Cornemps (33)	FENELON	12 541,00 €
-	Accompagnement juridique	DGD AVOCATS	20 000,00€

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

Séance du jeudi 25 novembre 2021

Délibération n° CA-2021-099

**Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA**

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

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

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

Vu la délibération n° CA-2021-066 du 21 septembre 2021 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information du directeur général concernant les dossiers de demandes de subvention déposés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

La présidente du conseil d'administration, le **25 NOV. 2021**  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **29 NOV. 2021**  
Réceptionné à la préfecture de région le **02 DEC. 2021**

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le **02 DEC. 2021**

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 25 novembre 2021

**Rapport du directeur général**

#### Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

*Vu la délibération n° CA-2021-066 du 21 septembre 2021 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration*

#### Tableau récapitulatif des dossiers de subvention

OPERATIONS		PARTENAIRES	DISPOSITIF	DEPOT DOSSIER	ASSIETTE FINANCEMENT EN €	MONTANT DE SUBVENTION EN €
Requalification du centre ancien de Barbezieux-Saint-Hilaire - Ilot Marcel Jambon	Barbezieux-Saint-Hilaire (16300)	ETAT	AAP Recyclage Foncier	08/10/2021	1 032 870	665 000
La Rochelle - Requalification urbaine de la centralité du quartier Prieuré Lafond	La Rochelle (17000)	ETAT	AAP Recyclage Foncier	08/10/2021	2 244 264	1 121 000
Les Grandes Maisons	Angoulins (17690)	ETAT	AAP Recyclage Foncier	08/10/2021	836 000	300 000
OCAR en co-dépôt avec SCCV	La Rochelle (17000)	ETAT	AAP Recyclage Foncier	08/10/2021	1 244 480	1 244 480
Site de l'Ombage - PUGNAC (33)	Pugnac (33710)	ETAT	AAP Recyclage Foncier	08/10/2021	217 400	217 400
Requalification des ilots "Dijon" et "Gouget" sur la commune de Villeneuve-sur-Lot en co-dépôt avec Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois	Villeneuve-sur-Lot (47300)	ETAT	AAP Recyclage Foncier	08/10/2021	1 309 719	800 000
Reconversion (désamiantage démolition, dépollution) de l'ancien site de la STAR à Châtelleraut	Châtelleraut (86100)	ADEME	AAP ADEME	08/10/2021	2 600 237	1 252 627
Etude complémentaire Reconversion (désamiantage démolition, dépollution) de l'ancien site de la STAR à Châtelleraut (avenant)	Châtelleraut (86100)	ADEME	AIDE A LA DECISION	22/02/2021	50 174,50	35 122
Travaux aménagement du site du moulin seuil de St Florent et de son remous hydraulique La Rochefoucault	La Rochefoucault en Angoumois (16110)	REGION	AAP continuités écologiques en Nouvelle	29/06/2021	587 000	587 000

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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