



**PRÉFÈTE DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2022-110**

**PUBLIÉ LE 6 JUILLET 2022**

# Sommaire

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

R75-2022-06-28-00006 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -  
Conseil d'Administration du 28 juin 2022 délibérations CA-2022-031 à  
CA-2022-041 (76 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-06-28-00006

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -  
Conseil d'Administration du 28 juin 2022 délibérations  
CA-2022-031 à CA-2022-041

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 031

**Nomination d'un commissaire aux comptes**

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

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

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

Laurence ROUËDE

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

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

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Nomination d'un commissaire aux comptes

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

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

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

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

###### A) Certification des comptes

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

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

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

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

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

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | [contact@epfna.fr](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 mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 032

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

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

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

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

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

Vu l'article 11.4 du règlement du personnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2019- 88 du 26 novembre 2019,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

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

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le

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

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le - 1 JUIL. 2022

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PROJET**

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

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

Il a été convenu ce qui suit :

**PREAMBULE**

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 1 – OBJET**

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

## ARTICLE 2 – SALAIRES BENEFICIAIRES

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

## ARTICLE 3 – OUVERTURE ET TENUE DE COMPTE

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

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

## ARTICLE 4 – DROITS AFFECTES

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

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

## ARTICLE 5 – MODALITE D'AFFECTATION

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

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

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

## ARTICLE 6 – CONDITION D'UTILISATION

### 6-1. Nature des congés

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

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

## **6-2. Prise de jours de congés**

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

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

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

## **6.3 Rémunération du congé**

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

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

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

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

La rémunération du congé est calculée selon les modalités suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fait à POITIERS, le**

**Pour le CSE**

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



COMPTE EPARGNE TEMPS – ANNEE 20XX

FORMULAIRE D'ALIMENTATION ANNUEL

A retourner au service RH

NOM :

PRENOM :

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

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

Date et signature du salarié :

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

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

Jours :

Montants :

\*Voir accord en vigueur

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 033

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

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

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIN 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Il est proposé au Conseil d'Administration de :

Prendre acte de l'information du directeur général

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

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

Séance du 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 034

Etat d'avancement du PPI 2023-2027

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

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

Laurence ROUEDE

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

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

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Etat d'avancement du PPI

### I. Présentation du sommaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Chapeau introductif :

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

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

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

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

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

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

### I. Bilan du PPI 2018-2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### C. Les modalités de travaux

#### D. Les modalités de cessions

#### E. Minorations et gestion locative

#### F. Les durées de portage

## G. La promotion des démarches innovantes

### IV. Les ressources de l'EPFNA

#### A. Les perspectives financières pluriannuelles

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

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

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

## PARTIE 3 - ANNEXES

### Annexe 1 – Glossaire

#### II. Axes d'intervention retravaillés

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

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

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 035

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

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

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

Laurence ROUEDE

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

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

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

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

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

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

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

Pour rappel, cette charte nous engage à :

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

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

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

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

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

2022 sera ainsi marqué par :

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

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

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

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

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

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

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

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 036

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

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

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

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

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

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Annulation de minations foncières

##### **1. La minoration foncière**

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

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

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minations (travaux et foncière) sur fonds propres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022-037

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

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022 La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Annulation de minations foncières

##### **1. La minoration foncière**

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

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

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minations (travaux et foncière) sur fonds propres.

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

Les minations 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 minations sont donc déstockées au moment de la cession.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 038

#### Attribution minoration - Convention de projet n°CP 16 14 003 site Ancien Hôpital entre la commune de Cognac et l'EPFNA

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

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

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

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

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

#### Attribution de minorations foncières

##### **1. La minoration foncière**

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

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

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minorations (travaux et foncière) sur fonds propres.

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

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

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

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

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

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

### 3. Nouvelles demandes de minorations foncières

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

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

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, des projets d'avenant sont soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer les minorations proposées à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre.

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

## Minoration foncière

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

Convention - opération : 16-14-003

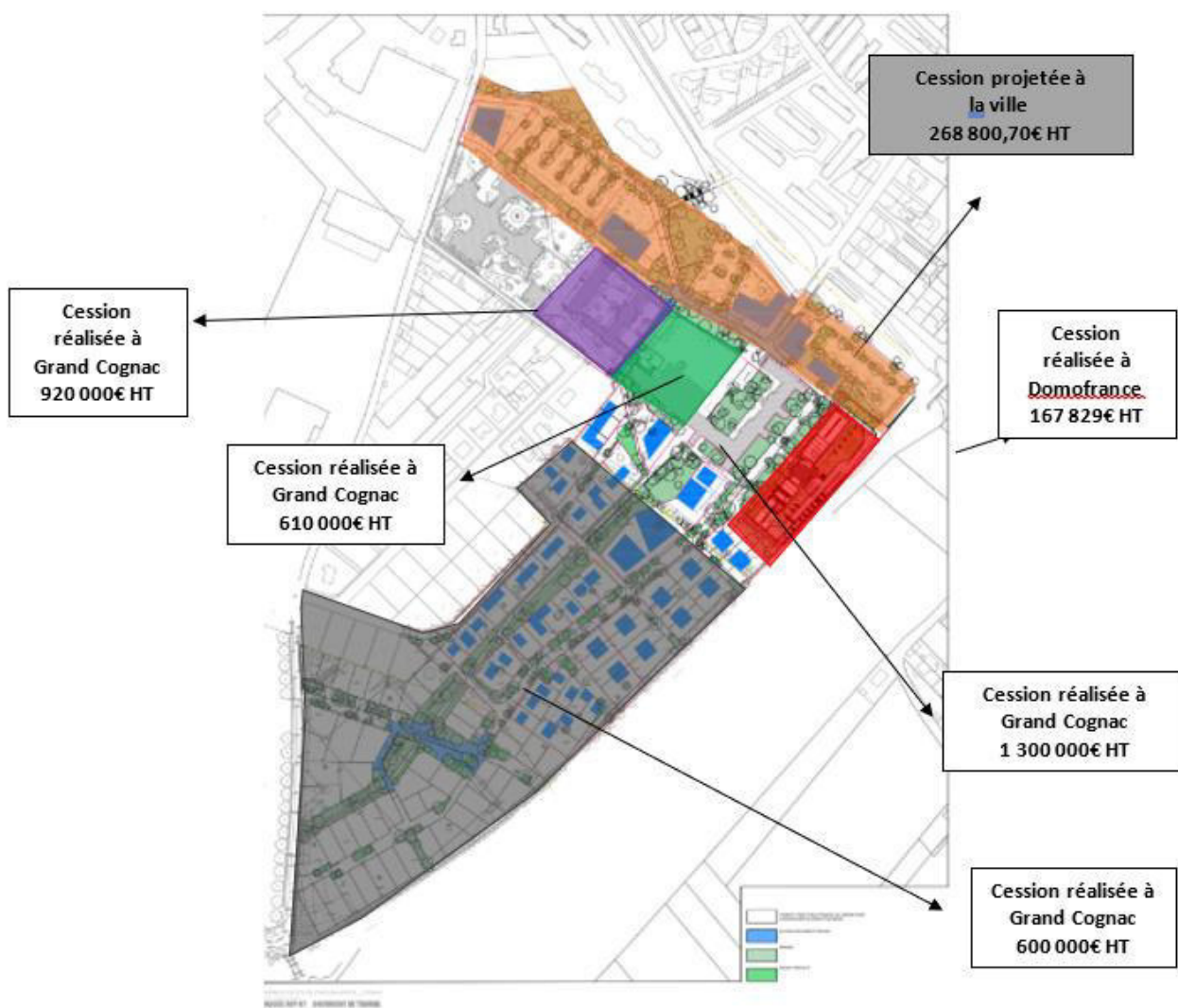
Début : 01/08/2014 ; Fin : 01/08/2022

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

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

Superficie : 12,93 ha

Coût d'acquisition : 2 495 000 €







### Projet :

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

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

Aussi, les cessions suivantes ont été réalisées :

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

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





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

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

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

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 039

#### Attribution minoration - Convention de projet n°CP 16 14 004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la commune de Cognac et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,  
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,  
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,  
Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29 en date du 24 novembre 2020,  
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 30 082,14 € HT, dans le cadre de la convention de projet n° CP 16 14 004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la commune de Cognac et l'EPFNA, pour la réalisation d'une opération mixte en réhabilitation en centre-ville, intégrant des commerces en RdC et 9 logements sociaux en étages (parcelle cadastrée AW 626) ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;
- APPROUVE l'avenant n° 7 à la convention de projet n° CP 16 14 004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la commune de Cognac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

#### Attribution de minorations foncières

##### **1. La minoration foncière**

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

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

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minorations (travaux et foncière) sur fonds propres.

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

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

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

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

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

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

### 3. Nouvelles demandes de minorations foncières

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

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

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, des projets d'avenant sont soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer les minorations proposées à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre.



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

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

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

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

### Foncier :

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

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



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

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

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

#### Projet :

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

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

Leur offre d'achat est conditionnée notamment à :

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

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

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

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

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

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

#### Besoin en financement :

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

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

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

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

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

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

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

Raisons du déficit :

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

Cette opération est structurante à différents niveaux :

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

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

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

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

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

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

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

**Durée** : 9 ans

**Montant** : 2 500 000 €

**Garantie de rachat** : Ville de Cognac

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

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

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



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

**ENTRE**

**LA VILLE DE COGNAC (16)**

**ET**

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

**Entre**

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

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

**d'une part,**

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part**



## PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

L'objet du présent avenant consiste :

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

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

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

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

- ARTICLE 1. ANNULATION D'UNE MINORATION FONCIÈRE

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

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

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

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

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

- ARTICLE 2. ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIÈRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général de l'opération.

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

- **ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

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

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

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

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

La ville de Cognac  
représentée par son maire

**Morgan BERGER**

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

**Sylvain BRILLET**

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

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

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

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

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

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

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

Annexe 7 : Avenant n°6 signé le

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 040

#### Attribution minoration - Convention opérationnelle n° 24-19-043 d'action foncière pour la requalification d'une friche entre la communauté de communes du pays de Fénelon et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,  
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,  
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,  
Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29 en date du 24 novembre 2020,  
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 144 000 € HT, dans le cadre de la convention opérationnelle n° 24-19-043 d'action foncière pour la requalification d'une friche entre la communauté de communes du Pays de Fénelon et l'EPFNA, pour la création de 20 logements sociaux par requalification d'un ancien EHPAD ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;
- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 24-19-043 d'action foncière pour la requalification d'une friche entre la communauté de communes du Pays de Fénelon et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



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

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

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

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

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minoration foncières

##### **1. La minoration foncière**

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

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

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minoration (travaux et foncière) sur fonds propres.

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

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

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

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

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



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

### 3. Nouvelles demandes de minorations foncières

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

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

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, des projets d'avenant sont soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer les minorations proposées à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre.

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

## Minoration foncière

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

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

#### Foncier :

Cadastré : B n°2506 et 2507

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



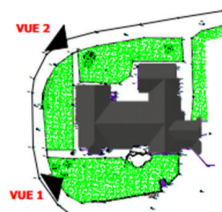




Caractéristiques du projet :

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

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



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

Calendrier prévisionnel envisagé par la Commune :

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

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

Mise en location des logements : 2024-2025

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

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

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

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

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

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

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

Besoin en financement :

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

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

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

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



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

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

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

#### Raisons du déficit :

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

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

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

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

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

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

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

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

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

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

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 1 000 000 €

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

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



**AVENANT N° 1**

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

**ENTRE**

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

**ET**

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

**Entre**

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

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

**d'une part,**

**ET**

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

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les usages projetés du lieu sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Page 3 sur 4*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Patrick BONNEFON**

**Sylvain BRILLET**

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

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 041

---

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

---

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,  
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,  
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,  
Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29 en date du 24 novembre 2020,  
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 80 000 € HT, dans le cadre de la convention opérationnelle n°47-18-124 d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la commune de Villeneuve-sur-Lot, l'hôpital Saint-Cyr et l'EPFNA ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les factures d'apurement à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;
- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-18-124 d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la commune de Villeneuve-sur-Lot, l'hôpital Saint-Cyr et l'EPFNA ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

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

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

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

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

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

#### Attribution de minoration foncières

##### **1. La minoration foncière**

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

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

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minoration (travaux et foncière) sur fonds propres.

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

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

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

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

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

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

### 3. Nouvelles demandes de minorations foncières

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

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

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, des projets d'avenant sont soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer les minorations proposées à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre.

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



## Minoration foncière

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

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

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

0 € dépensés sur 100 000 €

**Foncier** : Ancien hôpital Saint-Cyr

Superficie : 5 hectares

Coût de réalisation prévisionnel : 100 000 €

#### Projet :





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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

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

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

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

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

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

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 100 000 €

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

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

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

- la potentielle pollution

Les objectifs de l'étude de pré faisabilité sont multiples :

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

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



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

**ENTRE**

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

**L'HÔPITAL SAINT-CYR**

**ET**

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

**ENTRE**

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

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

**d'une part,**

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

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

**ET**

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## **PRÉAMBULE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Faire émerger les idées et le potentiel du site ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**Guillaume LEPERS**

**Bruno CHAUVIN**

**Sylvain BRILLET**

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

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