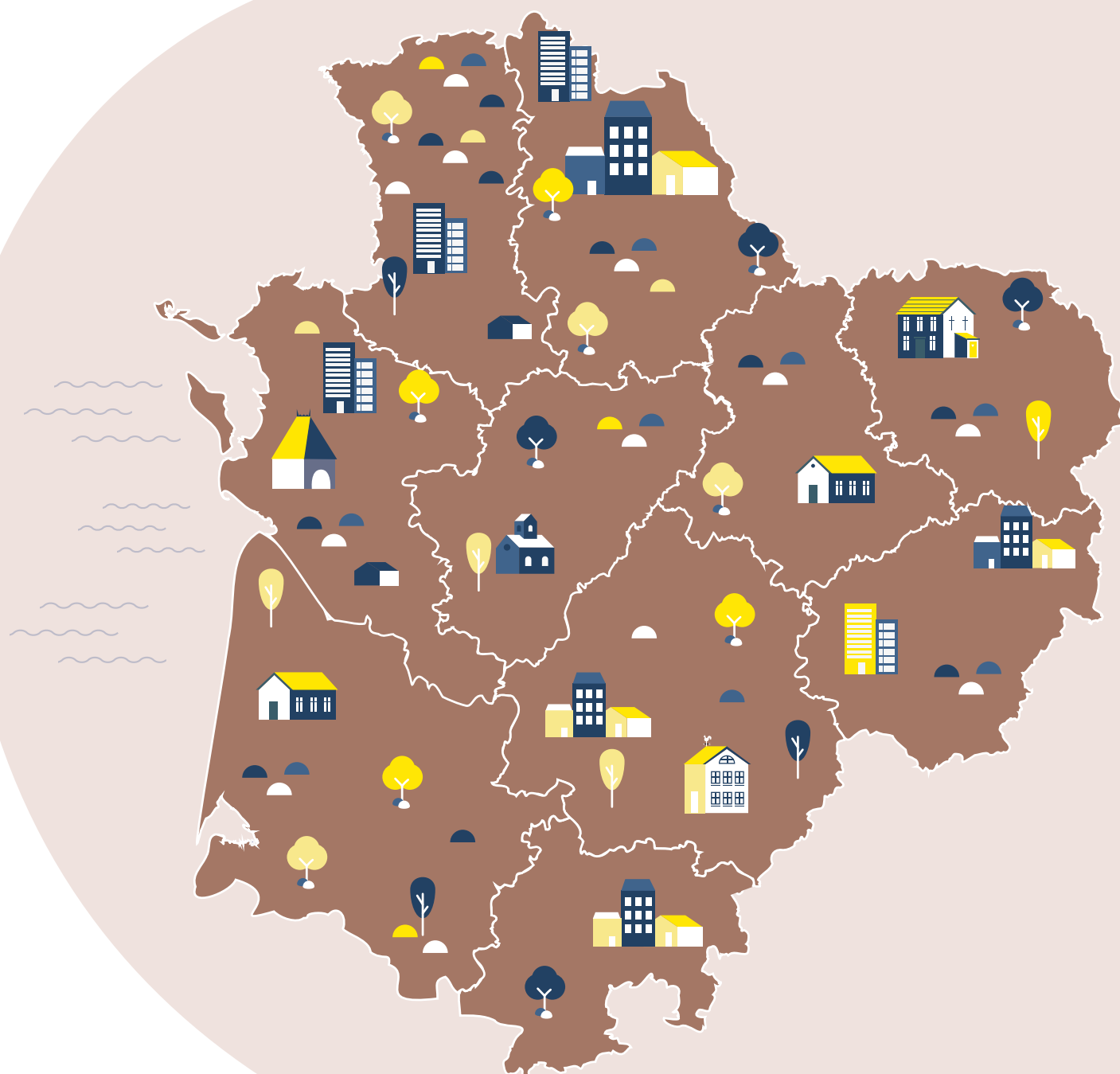


RAPPORT

D'ACTIVITÉ

2024

Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine



éditoriaux

**LAURENCE ROUÈDE,****Présidente du conseil d'administration****Vice-présidente de la région
Nouvelle-Aquitaine, en charge
de l'aménagement du territoire
et des politiques contractuelles**

“Malgré un contexte difficile marqué par la crise du logement, l'activité 2024 de l'EPFNA reste soutenue : en effet, si les défis sont nombreux, notamment en matière de production de logements et d'adaptation aux besoins croissants des territoires, nous pouvons nous féliciter de résultats positifs qui témoignent de la résilience de notre établissement et de l'efficacité de notre action. Même si le nombre d'acquisitions est plus faible que l'année précédente avec 166 actes, leur valeur reste stable, avec 42,8 millions d'euros d'acquisitions payées et 53,9 millions d'euros d'acquisitions engagées, soit 217 hectares de foncier pour la réalisation de projets à venir : le résultat de quelques acquisitions stratégiques qui ont compensé la baisse du nombre d'actes.

Ce succès n'aurait pas été possible sans l'engagement et le travail collectif de notre équipe qui s'est étoffée cette année avec l'arrivée de nouveaux talents, portant désormais notre effectif à 65 salariés. L'EPFNA qui poursuit son plan de transformation, affirme ainsi sa volonté de renforcer son expertise et son accompagnement des territoires. À cela s'ajoute l'implication précieuse de notre conseil d'administration, composé d'élus profondément investis dans la réalité de notre territoire. Leur mobilisation, au service de l'intérêt général, est un gage de confiance et un moteur essentiel dans l'accomplissement de nos missions.

C'est donc avec enthousiasme et fierté que je vous invite à découvrir notre rapport d'activité 2024. Ce document reflète non seulement les résultats obtenus, mais aussi les ambitions qui nous animent pour l'avenir.

Je vous souhaite une agréable lecture, pleine d'informations enrichissantes sur nos projets et nos réussites 2024. ”

**SYLVAIN BRILLET,****Directeur général**

“ Le secteur du logement traverse actuellement une crise inédite qui impose une réactivité sans précédent de la part des services de l'État, des établissements publics fonciers et de l'ensemble des opérateurs, invités à prendre des mesures décisives pour lever les obstacles qui freinent les projets de construction.

Le Gouvernement a d'ores et déjà annoncé plusieurs mesures destinées à soutenir la construction de logements. En avril 2024, les EPF ont reçus la commande ministérielle de tout mettre en œuvre, en partenariat avec les collectivités locales, pour accélérer les cessions de fonciers. L'objectif est clair : permettre le lancement rapide d'opérations d'aménagement et de construction de logements neufs. Concrètement, l'État a fixé des objectifs ambitieux : 17 000 logements pour les cessions de foncier et, pour soutenir l'acquisition de nouveaux terrains, un objectif de 1 milliard d'euros en acquisitions foncières pour 2024, représentant une production d'environ 25 000 logements dans les années à venir.

L'EPFNA, fidèle à sa mission, a d'ores et déjà mis en place un plan d'action pour répondre à ces objectifs. Ce plan comprend plusieurs leviers : tout d'abord, l'intervention sur des opérations bloquées avec des permis de construire délivrés, mais qui peinent à se concrétiser. L'EPFNA signe également des contrats territoriaux, comme celui conclu avec Bordeaux Métropole, afin d'accompagner l'ensemble des démarches nécessaires à la construction. Enfin, une mesure importante a été prise pour soutenir les organismes de logements sociaux, en abandonnant les pénalités de retard liées aux difficultés de recrutement des entreprises de construction.

En parallèle, une mobilisation exceptionnelle du Fonds SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) a été actée en avril 2024, contribuant ainsi à la relance d'une offre de logements puisque ces fonds permettront de soutenir la mise en chantier de 2 300 logements locatifs sociaux par attribution de minorations foncières (1,5 millions d'euros pour les communes tendues en sus des dispositifs habituels) ou aides financières (8 millions d'euros pour les bailleurs sociaux), sur le territoire de compétence de l'EPFNA.

Très bonne lecture à toutes et à tous ! ”

TABLE DES MATIÈRES

PAGE 4 • **NOS MISSIONS**

PAGE 6 • **NOTRE ORGANISATION**

PAGE 7 • **NOS INSTANCES**

PAGE 8 • **LE COMPTE FINANCIER 2024**

PAGE 10 • **NOS AXES D'INTERVENTION**

PAGE 11 • **LES PRINCIPALES ÉTAPES D'UN PROJET FONCIER**

PAGE 12 • **NOTRE INTERVENTION SUR LES TERRITOIRES**

PAGE 12 • **CHARENTE (16)**

PAGE 13 • **CHARENTE-MARITIME (17)**

PAGE 14 • **CORRÈZE (19)**

PAGE 15 • **CREUSE (23)**

PAGE 16 • **DORDOGNE (24)**

PAGE 17 • **GIRONDE (33)**

PAGE 18 • **BORDEAUX MÉTROPOLE (33)**

PAGE 19 • **LOT-ET-GARONNE (47)**

PAGE 20 • **DEUX-SÈVRES (79)**

PAGE 21 • **Vienne (86)**

PAGE 22 • **HAUTE-VIENNE (87)**

PAGE 23 • **LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES (RSE)**

PAGE 25 • **LES FAITS MARQUANTS 2024**

PAGE 27 • **SUIVEZ-NOUS**





NOS MISSIONS

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPFNA)
EST UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC À CARACTÈRE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL,
CRÉÉ PAR UN DÉCRET DU 30 JUIN 2008, MODIFIÉ LES 5 MAI 2017 ET 15 AVRIL 2024.**

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, l'EPFNA est compétent pour «réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis».

Il est placé sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, ainsi que du ministère de l'Économie, des finances et de la relance, et soumis au contrôle budgétaire. À ce titre il est au service des politiques publiques en faveur de l'aménagement durable du territoire et de la production de logement.

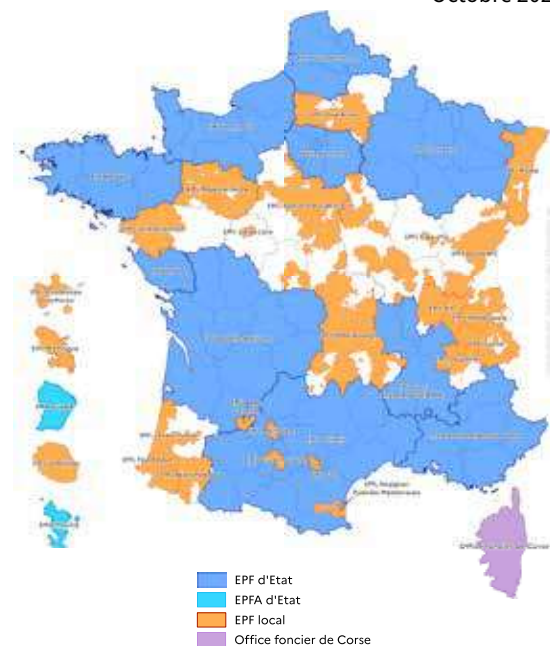
Il est l'un des 12 établissements publics fonciers d'État.

La mission principale de l'EPFNA est d'acquérir et de gérer, pour le compte de collectivités territoriales et autres partenaires institutionnels, des fonciers, bâtis ou non, nécessaires à la réalisation de projets urbains ou immobiliers.

Il assure également des missions de conseil stratégique et opérationnel en lien avec ces projets fonciers, ainsi que des travaux de mise en sécurité, de dépollution ou de déconstruction.

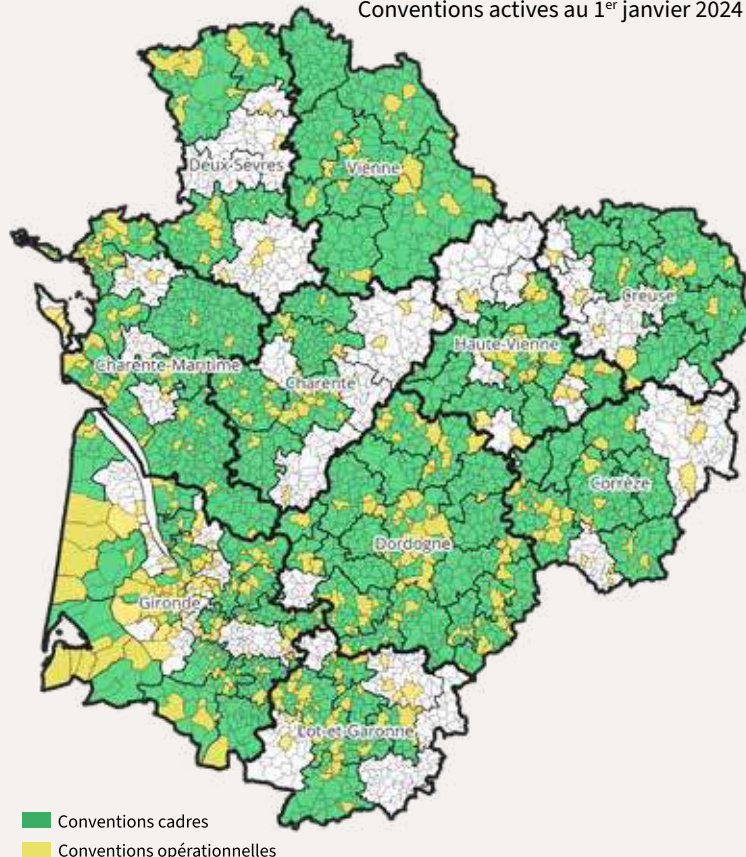


**Les établissements publics fonciers (EPF)
d'Etat et les EPF locaux**
Octobre 2024



Source : DGALN/DHUR/AD3
Cartographie : DGALN/NUM

Interventions de l'EPF Nouvelle-Aquitaine
Conventions actives au 1^{er} janvier 2024



Acquisition



Portage



Requalification



Cession



Basé à Poitiers, l'EPFNA est au service des territoires de 10 départements de Nouvelle-Aquitaine : la Charente, la Charente-Maritime, la Creuse, la Corrèze, la Dordogne, les Deux-Sèvres, la Gironde, la Haute-Vienne, la Vienne et le Lot-et-Garonne (hormis les communes de l'agglomération d'Agen).

Il intervient dans le cadre de conventions d'intervention foncière signées avec les communes et les EPCI, qui lui délèguent, le cas échéant, le droit de préemption sur certaines parties du territoire communal.

Les projets qu'il accompagne doivent s'inscrire dans les objectifs de développement durable et d'aménagement du territoire fixés par le ministère de la Cohésion des territoires.

Ces objectifs sont traduits par le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFNA, adopté en 2022, qui fixe pour cinq années ses modalités d'intervention en application des orientations stratégiques de l'État.

17 ans d'existence dont
8 sur le périmètre actuel

464

conventions actives

= 439 conventions opérationnelles
+ 25 conventions cadres

640

opérations foncières en cours

En 2024, l'EPFNA a acheté **290 parcelles**
soit 217 hectares de foncier



379 logements à produire
sur les fonciers cédés en 2024, dont
251 logements sociaux



NOTRE ORGANISATION



Direction 16-17-79

Arnaud Herry

07 88 43 89 04 - arnaud.herry@epfna.fr



Direction Littoral 17-33

Lucile Tavard

06 31 50 59 51 - lucile.tavard@epfna.fr



Direction Bordeaux Métropole

Benoît-Rémi Guérin

07 77 26 52 63 - benoit-remi.guerin@epfna.fr



Direction 23-86-87

Louis ANDREO

06 22 70 28 15 - louis.andreo@epfna.fr



Direction 33

Grégoire GILGER

06 25 07 56 91 - gregoire.gilger@epfna.fr



Direction 19-24-47

Nicolas PROUST

06 12 22 41 08 - nicolas.proust@epfna.fr



contacts, informations
& actualités

CRÉATION DE LA DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT

L'EPFNA franchit une nouvelle étape dans son plan de transformation avec la **création de la direction du développement**, affirmant ainsi sa volonté de renforcer son expertise et son accompagnement des territoires. **Cette nouvelle direction regroupe la mission études, le service conventionnement et le service cession**, trois piliers essentiels à l'analyse et la mise en oeuvre des projets de l'établissement. Son champ d'intervention couvre l'ensemble des actions « études préalables », « conventionnement collectivités », « définition des projets et des appels à projets », « suivi, négociation et cessions immobilières aux opérateurs ».

TRANSFORMATION DU SERVICE TRAVAUX EN DIRECTION TECHNIQUE

La **nouvelle direction technique de l'EPFNA**, placée sous le directeur général Sylvain Brillet, **assure la maîtrise d'ouvrage de toutes les opérations de travaux, et reprend la gestion du patrimoine depuis l'élaboration de la stratégie de gestion jusqu'au suivi quotidien**, tout en apportant l'expertise et l'aide à la décision sur les choix techniques à faire - quelque soit l'avancement du projet - pour améliorer la gestion des risques et la maîtrise des coûts.

BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2024



**EFFECTIF TOTAL
(HORS DG)**

=

65 salariés





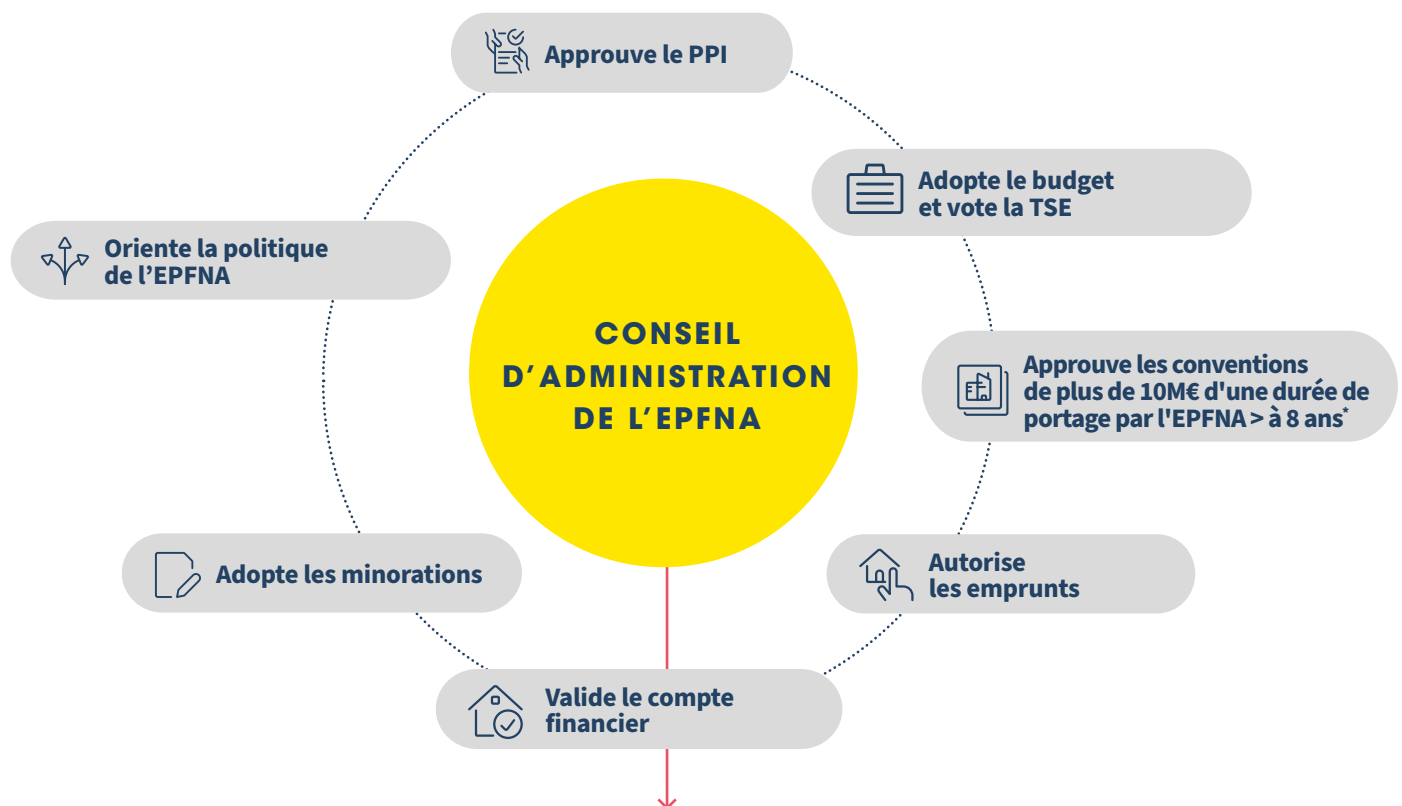
NOS INSTANCES



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition

4 représentants de l'État · **10** représentants de la région Nouvelle-Aquitaine · **11** représentants des départements · **4** représentants de Bordeaux Métropole · **20** représentants des communautés d'agglomération · **10** représentants des communautés de communes



LE BUREAU



Par délégation du conseil d'administration, le bureau approuve les conventions et avenants dans la limite d'un plafond de 10 M€ d'une durée de portage par l'EPFNA de 8 ans maximum* et débat des orientations

* Mise à jour du règlement intérieur institutionnel (RII) de l'EPFNA par délibération du conseil d'administration le 9 octobre 2024



dont 40 femmes
et 25 hommes



Siège à Poitiers

38 ans

Moyenne d'âge



LE COMPTE FINANCIER

LES CHIFFRES CLÉS DE 2024

81

Nombre d'actes de cession

166

Nombre d'actes d'acquisition

21 M€

Cessions en valeur

243 K€

Prix moyen acquisition

43 M€

Acquisitions
payées

54 M€

Acquisitions
engagées



5 M€

Montant des travaux et études stockées (en 2024)

211 M€

Montant comptable du stock foncier (au 31/12/2024)

150,3 M€

Montant financier des conventions opérationnelles signées dans l'année 2024

80%

Taux de réalisation du budget
en recettes



92%

Taux de réalisation du budget
en dépenses - en AE**

26,9 M€

Résultat comptable
(excédent)

LE COMPTE FINANCIER DE 2024 EN SYNTHÈSE

CHARGES

Intervention foncière

49,8 M€ - CP***69 M€** - AE**

Personnel

4,3 M€

Charges de structure

1,4 M€

Variation de stock

24,0 M€Résultat
budgétaire**5 M€**

(excédent)

*CP : crédits de paiement

*AE : autorisations d'engagement

PRODUITS

Taxe spéciale d'équipement

21,6 M€

Dotation État

10,7 M€

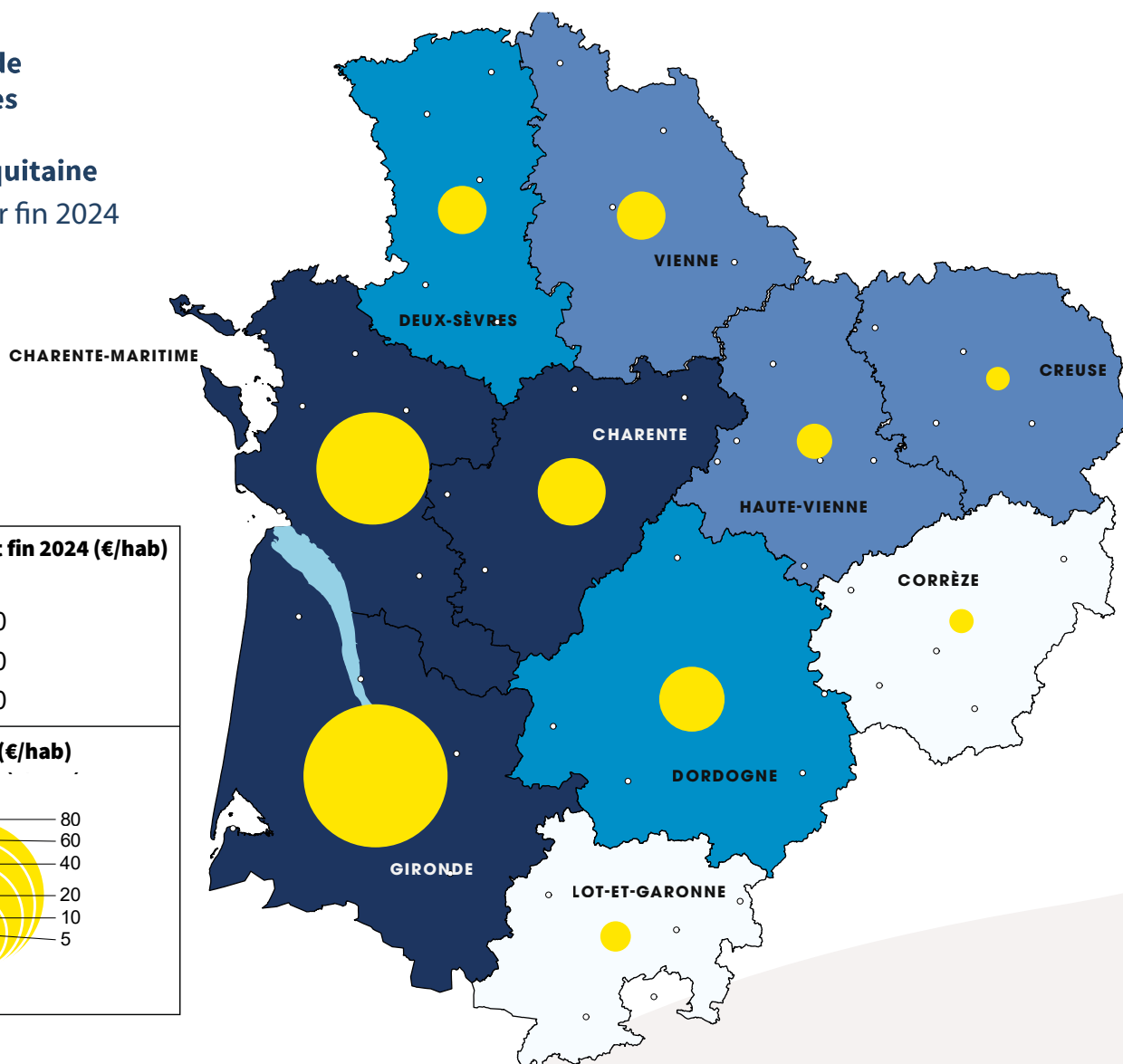
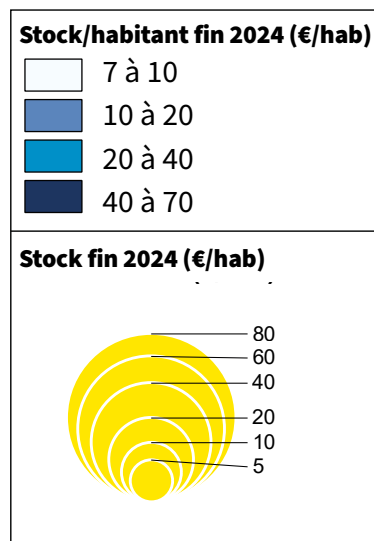
Cessions & loyers

21,7 M€

Recettes diverses (SRU, subventions...)

6,4 M€

Territoires de
compétences
de l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine
Stock foncier fin 2024





NOS AXES D'INTERVENTION



**Soutenir et favoriser
la production de logements**



Libourne (33)



**Redynamiser les coeurs de ville
et centres-bourgs**



Tulle (19)



Reconvertir les friches



Chauvigny (86)



**Protéger contre les risques naturels
et technologiques**



Gauriac (33)



Elaborer des stratégies foncières



Saint-André-de-Cubzac (33)



LES PRINCIPALES ÉTAPES D'UN PROJET FONCIER



6
acquisitions

6 435 K€

8

cessions

781 K€



NOTRE INTERVENTION EN CHARENTE (16)



Angoulême



Cognac



Nieuil



Le traitement des friches

Angoulême Acquisition de l'ancienne poudrerie nationale

Dans le cadre d'une convention opérationnelle signée avec l'agglomération d'Angoulême, l'EPFNA s'est porté acquéreur de l'ancienne poudrerie à hauteur de 6 millions d'euros en décembre 2024. Avec sa valeur patrimoniale certaine (patrimoine bâti, valeur paysagère et écologique...), ce site de 177 hectares a été entièrement dépollué, et représente un enjeu structurant pour le développement de l'agglomération d'Angoulême dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Cognac Recyclage de la friche Chais Monnet dite "le Doyenné"

En 2014, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de plusieurs fonciers identifiés comme stratégiques pour accompagner la ville dans sa politique de revitalisation. Ces fonciers ont ensuite été rétrocédés jusqu'en 2023 à des porteurs de projets privés ou publics. Une promesse de vente a été signée en 2024 pour céder la dernière emprise foncière dite du "Doyenné" à un opérateur. Le projet permettra de mettre un terme à la dégradation de cet hôtel de caractère situé en plein centre historique de la ville de Cognac en le transformant en 6 logements, 2 bureaux et un commerce en rez-de-chaussée.



Coeurs de ville et de bourgs

Nieuil

Acquisition foncière pour la redynamisation du centre-bourg

La commune de Nieuil a sollicité l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour réaliser l'acquisition en démembrement de propriété d'une parcelle composée d'un local commercial (bar restauration), d'un appartement à l'étage et de deux dépendances. Plusieurs travaux sont à prévoir, notamment la couverture et l'isolation, une remise aux normes de la cuisine et des travaux de rafraîchissement pour l'appartement à l'étage afin de livrer un foncier prêt à l'emploi à de potentiels acquéreurs.



NOTRE INTERVENTION EN CHARENTE-MARITIME (17)



Cœurs de ville et de bourgs

Saint-Jean-d'Angély Requalification d'un îlot

La ville de Saint-Jean-d'Angély s'est engagée depuis 2015 dans une politique de requalification d'îlot en cœur de ville, soutenu par des dispositifs nationaux et régionaux. A ce titre, la collectivité souhaitait que l'EPFNA maîtrise les parcelles de l'îlot rue des Bancs, structurant pour le cœur de ville et fortement dégradé, afin d'y développer un projet mixte proposé par la SEMIS et composé de 3 cellules commerciales et 7 logements locatifs sociaux. L'EPFNA a reçu l'accord du propriétaire pour une acquisition au montant de l'avis des domaines en 2024.



Logement

Royan Mobilisation de fonciers pour la construction de 900 logements

La ville de Royan, station balnéaire majeure de la façade atlantique charentaise, a fait appel à l'EPFNA pour l'accompagner dans sa production de logements locatifs sociaux à travers, notamment, la

maîtrise du foncier. Seize hectares ont été identifiés au cœur du tissu urbain dont l'EPFNA a mandat pour se porter acquéreur. Privilégiant le processus amiable, ce sont près de 6 hectares qui ont pu être acquis sur l'année 2024 représentant un volume financier de plus de 4 000 000 €. A terme, ce sont 900 logements qui pourront voir le jour.



Traitement des friches

Breuillet Production de logements par le traitement d'une friche

La commune de Breuillet a sollicité l'ingénierie de l'EPFNA pour la résorption d'une friche industrielle de 7 200 m² en centre-bourg et la production de logements. Après la réalisation des travaux de démolition et de proto aménagement, l'EPFNA a lancé une consultation d'opérateur en 2020. Le groupement Signature Promotion - Noalis a été retenu pour la construction de 45 logements qui seront livrés en 2026. Le site a été vendu en 2024 et a bénéficié d'une minoration de

l'EPFNA de 79 000 €.



La Rochelle Déconstruction partielle de l'ancien CFA



Des travaux de démolition et de désamiantage sur le site de l'ancien CFA de la Rochelle ont débutés à l'été 2024 après avoir organisé une réunion publique pour présenter les enjeux du chantier aux habitants. Une attention particulière a été portée à la sécurisation des avoisinants (le site étant mitoyen à une école encore en activité) et des objectifs de réemploi ont été définis sur ce chantier, notamment concernant l'ossature métallique d'un des bâtiments, mais aussi sur l'ensemble des gravillons présents en toiture terrasse. Cette opération a bénéficié d'une subvention au titre du Fonds Friches afin de financer une partie du désamiantage et de la déconstruction.





NOTRE INTERVENTION EN CORRÈZE (19)



Tulle



Beaulieu-sur-Dordogne



Egletons



Développement économique

Tulle

Accompagnement pour la stratégie de revitalisation d'une rue commerçante de centre-ville

L'EPFNA a été saisi par la ville de Tulle et l'État pour les accompagner dans la réflexion sur la sauvegarde du dynamisme de la principale artère commerciale de la ville, la rue Victor Hugo. Une série de fiches actions ont pu être présentées à la ville en parallèle de la réalisation d'acquisitions foncières sur un îlot vacant de la rue. Les réflexions sur leur reconversion sont en cours.



Coeurs de ville et de bourgs

Beaulieu sur Dordogne

Etude pour la reconversion d'une ancienne friche à l'échelle d'un quartier



La commune de Beaulieu-sur-Dordogne et l'EPFNA partagent la maîtrise foncière d'une vaste emprise en cœur de bourg et en surplomb de la Dordogne, constituée d'un corps de ferme très dégradé et des hangars d'un ancien grossiste en matériaux de construction. Une étude de programmation financée en très grande partie par le Fonds Vert est en cours de réalisation pour aider à la définition, au chiffrage et à la planification des différents projets qui seront réalisés sur cette friche (logements neufs, équipement public, accueil touristique).



Le traitement des friches

Egletons

Reconversion d'une ancienne minoterie en cœur de bourg

La commune d'Egletons a sollicité l'EPFNA pour acquérir une ancienne minoterie. Le site doit accueillir plusieurs programmes de logements après démolition des bâtiments techniques. Une partie du programme comprend la réhabilitation des anciens logements existants et la reconversion des bureaux en local commercial. Le cœur du site, après déconstruction et dépollution, doit quant à lui accueillir une vingtaine de maisons mitoyennes dans l'esprit des cités-jardins construites sur la commune dans les années 1930.



NOTRE INTERVENTION DANS LA CREUSE (23)



Développement économique

Saint-Fiel Création d'un nouveau groupe scolaire

Afin d'accueillir les enfants de la commune et des communes voisines suite aux regroupements induits par la carte scolaire, la commune souhaitait acquérir un terrain jouxtant le pôle petite enfance afin d'y créer un nouveau groupe scolaire. L'EPFNA a rétrocédé un foncier en 2024 afin de lui permettre de débiter les travaux de construction de ce nouveau groupe scolaire.



Mainsat Préservation d'une maison de santé

La communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine a sollicité l'EPFNA en vue de se porter acquéreur d'une maison de santé. Cette propriété constitue pour la collectivité une opportunité en vue de pérenniser non seulement l'activité médicale et paramédicale sur le territoire, mais aussi l'attractivité plus générale des communes environnantes de Mainsat. Cette maison de santé relai constitue un lieu d'accueil très identifié, avec une organisation pluriprofessionnelle de qualité, qui devrait s'accroître avec le projet de coordination de la CPTS

(Communauté Professionnelle Territoriale de Santé), et ainsi améliorer l'accès aux soins pour une population vieillissante. A la suite de l'obtention de subventions, la communauté de communes a pu racheter ce foncier en 2024, soit avant l'échéance de la convention.



Coeur de ville et de bourgs

Guéret Signature d'une promesse de vente dans le cadre de la reconversion de l'îlot Carnot

L'EPFNA porte, pour le compte de la ville de Guéret, deux immeubles qui font l'objet d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville et de l'appel à manifestation d'intérêt "Réinventons nos cœurs de

ville". Ce projet consiste à transformer le quartier en démolissant les bâtiments existants, dégradés et vacants, et à construire un nouvel immeuble accueillant 20 logements sociaux et des commerces en rez-de-chaussée gérés par le bailleur Creusalis, afin de contribuer à la revitalisation du cœur de ville de Guéret.

Maisonnisses Réinvestissement d'un îlot vacant et dégradé

La commune de Maisonnisses a fait appel à l'EPFNA pour l'accompagner dans la reconversion de son parc de logements vacants en centre-bourg. Un îlot urbain regroupant plusieurs biens vacants et une maison très dégradée ont été identifiés afin de mener un projet proposant une nouvelle offre de logements. Après l'acquisition de ces deux fonciers, l'EPFNA a rétrocédé la première bâtisse à la commune de Maisonnisses en 2024 afin qu'elle puisse terminer ses travaux et installer une épicerie participative au rez-de-chaussée. La commune prévoit également de rénover l'étage en un logement locatif pour accueillir une nouvelle famille.





NOTRE INTERVENTION EN DORDOGNE (24)



Mensignac



Saint-Capraise de Lalinde



Nontron-Saint-Martial de la Valette



Coeurs de ville et de bourgs

Mensignac Acquisition foncière pour réhabilitation

L'opération de centre-bourg au coeur de Mensignac doit permettre l'acquisition de plusieurs immeubles comportant des logements vacants ou dégradés, qui impactent l'image du bourg. L'EPFNA a ainsi préempté un premier bien vacant en juillet 2021. Dans la continuité de son activité de maîtrise foncière sur cet îlot, l'établissement a signé le 7 février 2024 l'acquisition d'un bâtiment à usage d'habitation comprenant trois logements. Les fonciers de l'îlot doivent être cédés à un opérateur ou à la commune pour la réhabilitation des logements avec une démolition partielle.

Saint-Capraise de Lalinde Réhabilitation d'une bâtisse

L'EPFNA a acquis en 2020 une ancienne maison d'habitation vacante en bord de canal à Saint-Capraise-de-Lalinde. Durant le portage, la commune a constitué les dossiers de subventions pour mener à bien les futurs travaux de réhabilitation du bâti. Une fois la commune prête à lancer les travaux, le bien lui a été rétrocédé courant 2024 et la première phase des travaux a été lancée, en se concentrant sur les dépendances afin de créer un tiers-lieu qui accueille d'ores et déjà un point d'information touristique et numérique ainsi qu'un espace de coworking. La seconde phase des travaux consiste à réhabiliter la maison d'habitation afin d'y installer un restaurant et un logement communal à l'étage. L'ouverture est prévue pour la saison estivale 2025.



Le traitement des friches

Nontron & St-Martial-de-Valette Requalification d'une ancienne friche de gare

La convention de réalisation tripartite signée entre l'EPFNA et les communes de St-Martial-de-Valette et Nontron a pour but de reconvertir la friche de l'ancienne coopérative la Périgourdine en espace commercial, sur le site de la gare de St Martial-de-Valette, dans le cadre de l'arrivée de la Flow vélo à Nontron et de la programmation PVD. L'ANCT finance la réalisation d'études (concertation et programmation) afin de dégager des scénarios d'aménagements futurs. Le projet, soutenu par l'État, s'inscrit dans la démarche PVD et l'ORT de territoire puisqu'il doit à la fois permettre de créer une porte d'entrée vers le centre-ville de Nontron, non loin, mais aussi sur le territoire plus large de l'EPCI.



NOTRE INTERVENTION EN GIRONDE (33)



Stratégie foncière

Soulac-sur-Mer

Maitrise foncière dans le cadre de la gestion du recul du trait de côte et urbanisme transitoire

La commune de Soulac-sur-Mer est située dans le périmètre de vulnérabilité du recul du trait de côte et s'est engagée depuis plusieurs années dans une dynamique de gestion locale de la bande côtière. En 2024, l'EPFNA s'est mobilisé aux côtés de la commune et de tous les partenaires signataires dans un PPA (projet partenarial d'aménagement) visant la recomposition spatiale des territoires littoraux. Parmi les actions à mener, l'EPFNA s'est porté acquéreur d'une ancienne résidence de tourisme, menacée par les effets du recul du trait de côte. Ce site est destiné à être renaturé pour éviter la destruction par l'érosion marine. Il aura pour effet de créer une zone tampon entre la mer et l'urbanisation avec notamment la préservation des cordons dunaires et de ses écosystèmes. Préalablement à la démolition, un urbanisme transitoire est mis en place avec la mise à disposition de 48 logements à destination des travailleurs saisonniers.



Coeurs de ville et de bourgs

Izon

Opération de logements locatifs sociaux en acquis-améliorés

L'EPFNA a acquis à Izon, commune carencée, des immeubles anciens en coeur de bourg qu'il a rétrocédé au

bailleur social Gironde Habitat, déjà propriétaire de fonciers mitoyens. Cet ensemble immobilier permettra la réalisation d'un programme de 11 logements locatifs sociaux et 1 commerce. La cession est intervenue en 2024 et les travaux de réhabilitation vont commencer prochainement.



Logement

Rauzan

Cession de foncier pour la réalisation de logements



En avril 2024, l'EPFNA a cédé des terrains à Gironde Habitat.

L'Établissement avait acquis un îlot dégradé de 720 m² à Rauzan et réalisé une étude de faisabilité pour évaluer sa transformation. En concertation avec la commune, des bailleurs sociaux ont été consultés et Gironde Habitat a été choisi pour son projet de réalisation de six logements sociaux. Les travaux de démolition d'une partie du bâtiment ont fait l'objet d'une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec le bailleur social. Ce projet a obtenu une subvention du

Fonds Friches en 2021 pour soutenir sa réhabilitation.



Libourne

Pose de 1^{ère} pierre de la résidence Léonie Chaptal

La future résidence Léonie Chaptal inaugurée à Libourne le 7 février 2024 offrira 37 logements locatifs sociaux au deuxième trimestre 2025, en construction neuve et rénovation, réalisés par Aquitanis, l'Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole sur un foncier occupé auparavant par le GRETA et d'anciens logements militaires. Il s'agissait d'intervenir sur un site stratégique sous-exploité pouvant susciter une dynamique d'ensemble dans le cadre du programme Action Coeur de Ville. L'EPFNA a été mobilisé par la mairie de Libourne pour mener l'acquisition foncière par exercice du droit de priorité sur une partie du bien.





NOTRE INTERVENTION SUR BORDEAUX MÉTROPOLE (33)



Partenariat EPABE



Brazza



Logements

Opération d'intérêt national (OIN)

Signature d'une nouvelle convention cadre 2024-2040 d'appui à la maîtrise foncière de l'OIN Bordeaux Euratlantique entre l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE) et l'EPFNA

Une nouvelle convention d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique a été signée entre l'établissement public Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA, en présence du préfet Étienne Guyot. Cette nouvelle convention va permettre une meilleure coordination des outils d'intervention de l'État dans la mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique sur le périmètre du projet : 738

hectares sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Ce nouveau cadre conventionnel prévoit, en application de la nouvelle feuille de route de l'EPABE, notamment :

- un plafond global de portage par l'EPFNA porté à 40 millions d'euros au maximum contre 30 millions d'euros auparavant pour permettre d'assurer la maîtrise foncière des projets au fur et à mesure de l'avancement opérationnel de l'OIN;
- des durées de portage pouvant aller jusqu'à 10 ans tout en respectant en moyenne les ratios de rotation du stock foncier de 6 à 7 ans définis par le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFNA. **L'intervention de l'EPABE et de l'EPFNA s'articulera en priorité autour de l'habitat et du développement économique conformément aux orientations stratégiques des deux établissements.**

Bordeaux "Brazza"

Maîtrise foncière pour la finalisation d'une opération d'aménagement d'envergure

Après plusieurs mois d'échanges intenses entre les services de Bordeaux-Métropole et l'EPFNA, plusieurs avenants et une convention nouvelle (Brazza) ont été validés en 2024 pour un montant d'engagement augmenté de 95 M€. Le périmètre de réalisation correspond à l'emprise foncière des biens restants à maîtriser afin de permettre la finalisation des phases 2 & 3 du projet d'aménagement de Bordeaux Métropole (2 800 logements à produire). Pour y faire face, une direction territoriale dédiée à Bordeaux-Métropole a été créée au sein de l'EPFNA dont l'intervention a débuté en 2025 pour la maîtrise foncière et la « mise à emploi » nécessitant une ingénierie en termes de procédures DUP (déclaration d'utilité publique), gestion des biens, travaux de démolition-dépollution.



NOTRE INTERVENTION EN LOT-ET-GARONNE (47)



Tonneins



Traitement des friches

Tonneins

Lancement des travaux de sécurisation de la manufacture de tabacs

L'année 2024, a permis de mettre en place une approche différente pour la reconversion de cette friche. L' AAP (Appel à Manifestation d'Intérêt) a confirmé la nécessité de redonner une échelle humaine à ce site de 55 000 m² en le découpant en plusieurs bâtiments pouvant fonctionner indépendamment les uns des autres (avec des porteurs et des projets distincts), après division parcellaire. Ce site devient donc un incubateur de la "méthode SVP" de l'EPFNA. Ainsi en 2024, les travaux de sécurisation ont été lancés pour permettre de maintenir l'état du bâti (hors d'eau, hors d'air) et le sécuriser des intrusions extérieures afin de stopper sa dégradation accélérée.

Villeneuve sur Lot Etude de reconversion de l'ancien hôpital

L'objectif de l'étude consiste à définir la programmation, le rôle de chaque espace et le montage juridique et financier en vue de la reconversion du site de l'ancien l'hôpital Saint-Cyr à Villeneuve-sur-Lot, pour la création d'un pôle culture-formation centré autour d'un campus et d'une médiathèque intercommunale. L'étude devra intégrer les orientations de la Communauté d'Agglomération et de la commune, qui souhaitent notamment regrouper différents équipements pour créer, d'une part, un pôle étudiant et d'autre part un pôle culturel ouvert à tous les habitants. Ces deux pôles s'inscriront dans un projet d'ensemble et des synergies devront être étudiées.



Villeneuve sur Lot



Monflanquin



Coeurs de ville et de bourgs

Monflanquin

Acquisition permettant la reconversion d'un ancien hôtel-restaurant

L'EPFNA accompagne la commune de Monflanquin, depuis 2022, dans son projet de redynamisation du centre bourg. Lauréate du dispositif « Plus beaux villages de France » et faisant partie du programme « Petites Villes de Demain » (PVD), la commune porte une attention toute particulière aux bâtiments marquant les entrées du village. Identifié comme véritable marqueur de la commune, l'ancien restaurant, fermé depuis plus de 15 ans, a été acquis par l'EPFNA et nécessite des travaux importants. Sur une partie du site, l'opérateur réalisera un programme d'habitat partagé pour les seniors et des logements sociaux, en réhabilitation. Les espaces verts seront ré-ouverts au public.



NOTRE INTERVENTION DANS LES DEUX-SÈVRES (79)



Mauléon



Vanneau-Irleau



Beauvoir-sur-Niort



Coeurs de ville et de bourgs

Mauléon

Cession de foncier pour la construction de logements locatifs

L'EPFNA a cédé en novembre 2024 un foncier au bailleur social Deux-Sèvres Habitat, composé de 3 immeubles, dont 1 en état de ruine, suite aux sollicitations de la commune qui souhaitait étudier la faisabilité de logements locatifs sociaux sur cet ensemble immobilier de 861 m² à l'abandon depuis des années. Déficitaires au regard de la loi SRU, la commune a inscrit ce projet dans le contrat de mixité sociale signé avec les services de l'État dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU. Le projet qui bénéficie d'une subvention Fonds Friche prévoit la construction de 11 logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction en lieu et place des immeubles existants.



Traitement des friches

Vanneau-Irleau

Cession d'une friche industrielle pour un projet d'hébergements touristiques

En juin 2024, l'EPFNA a cédé à la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) une friche industrielle de 6,4 hectares. Ce site, localisé au cœur du Marais Poitevin, a été acquis en 2014 auprès d'un liquidateur judiciaire par l'EPFNA qui a procédé en 2015-2016 à la déconstruction des superstructures. Le projet de la CAN consistait à créer un lieu d'hébergements touristiques. Après plusieurs années d'échanges et d'animation autour du montage de ce projet avec les différents opérateurs qui se sont positionnés, aucune sortie opérationnelle n'a pu se concrétiser. L'ensemble du foncier a ainsi été cédé en l'état à la CAN.



Logement

Beauvoir-sur-Niort

Cession à un opérateur pour la réalisation d'un habitat partagé pour personnes âgées

En juillet 2024, l'EPFNA a cédé à la société Ages & Vie une partie d'un foncier acquis en 2023 dans le but de créer des logements pour les personnes âgées dans le bourg de Beauvoir-sur-Niort. Deux colocations pour personnes âgées en perte d'autonomie (16 places) seront créées. Les travaux débuteront en 2025.



NOTRE INTERVENTION EN VIENNE (86)



Traitement des friches

Lussac-Les-Châteaux Démolition de l'ancienne usine Duvivier

La commune de Lussac-Les-Châteaux porte un projet de création d'un nouveau quartier d'habitation sur l'îlot dit "Les Piniers", qui intègre notamment la friche industrielle Duvivier, d'une surface de plus de 2 hectares. Acquis par l'EPFNA en décembre 2021, le site a été libéré de toute activité en avril 2023. Les travaux de désamiantage, de déconstruction et de mise en sécurité se sont déroulés à partir de septembre 2023 et se sont terminés le 8 avril 2024. La commune et l'EPFNA mènent actuellement les réflexions préalables à la dépollution et à l'aménagement du site.



Chauvigny Étude de stratégie urbaine sur le quartier de l'ancienne gare

Maîtrisé par la ville et l'EPFNA, le site de l'ancienne gare, d'une superficie de plus de 5 hectares, constitue, du fait de son passé industriel, la dernière opportunité foncière de cette ampleur sur la commune. Témoins de ce passé, le silo à grains en béton et l'ancienne gare sont encore présents sur le site. Compte tenu du caractère stratégique de ce secteur, l'EPFNA a proposé à la ville de conduire une étude lui

permettant de définir une programmation, un parti pris d'aménagement et de vérifier la faisabilité de l'opération aussi bien sur les volets réglementaires que juridiques et financiers.



Châtelleraut Reconversion de la friche Star

Le site ayant fait l'objet d'une première phase de travaux de démolition, il s'agit maintenant de le dépolluer conformément au plan de gestion établi pour son usage futur. L'ordre de service a été lancé en juillet 2024 et les travaux seront réalisés par un groupement dans le cadre d'une consultation en conception-réalisation. L'EPFNA sera accompagné par l'ADEME tout au long de la consultation. Une des variantes proposées par un groupement avec un principe de remédiation des terres sur site a été retenue. Ce processus permet de réduire par 4 l'empreinte carbone et

les nuisances de chantier et réutiliser les terres « lavées » en remblai. Un écrémage de la nappe est également prévu ainsi que l'évacuation d'un merlon de terres amiantées.



Développement économique

Charroux Réinvestissement d'un restaurant

Dans le cadre de son projet de sauvegarde et de valorisation de l'abbaye Saint-Sauveur de Charroux, la communauté de communes du Civraisien en Poitou a souhaité acquérir les murs de l'ancien restaurant "le Charlemagne" pour permettre de faire revivre l'activité de restauration en lien avec le site touristique de l'abbaye. En outre, le jardin et les dépendances de cette propriété sont situés sur l'emprise foncière de l'ancienne abbatale permettant ainsi de récupérer la totalité du foncier dans le cadre de la valorisation de ce site remarquable. L'EPFNA a acquis cet ancien restaurant en fin d'année 2024, puis a signé une convention de mise à disposition avec la communauté de communes.





NOTRE INTERVENTION EN HAUTE-VIENNE (87)



Limoges



Bessines-sur-Gartempe



Verneuil-sur-Vienne



Développement économique

Limoges

Préemptions de cellules commerciales dans un quartier politique de la ville

Sur une copropriété commerciale en difficulté localisée dans un quartier politique et en entrée de ville, l'EPFNA a procédé à la préemption de deux lots de copropriété en 2024. A ce jour, une seule vente a été réitérée par acte authentique. A terme, la collectivité souhaite recréer une polarité commerciale qui réponde aux besoins des habitants.

Bessines-sur-Gartempe

Échange parcellaire en vue de permettre la concrétisation d'un projet de développement économique structurant pour le territoire

Dans le cadre d'un projet de développement économique structurant représentant un investissement de 200 millions d'euros ainsi qu'une cinquantaine d'emplois, un échange de parcelles maîtrisées par l'EPFNA avec le porteur de projet a permis le lancement des travaux par la libération d'accès au site.



Logement

Verneuil sur Vienne

Acquisition d'une dent creuse pour la production de logements

Au cœur de Verneuil-sur-Vienne, l'EPFNA a acquis une dent creuse de 13 000 m² pour y réaliser des logements sociaux et un équipement, avec le soutien de Limoges Métropole, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale. Après des négociations foncières infructueuses engagées en 2019, l'EPFNA a lancé une procédure d'expropriation avec l'accord de la commune de Verneuil-sur-Vienne et de Limoges Métropole. Finalement, un accord amiable a pu être trouvé. L'acte notarié a été signé le 9 avril 2024 et des échanges sont en cours avec les collectivités pour entrer dans la phase opérationnelle du projet.



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES (RSE)

AGRÈMENT EMPLOYEUR PRO-VÉLO

En 2024, l'EPFNA s'est engagé dans le programme Objectif Employeur Pro-Vélo (OEPV) en signant sa charte. Ce programme a permis à l'établissement de mettre en place des actions pour encourager la pratique du vélo, notamment pour les déplacements domicile-travail des collaborateurs. Les objectifs étaient de répondre à certaines demandes mais aussi d'être en cohérence avec notre engagement au dispositif Services Publics Ecoresponsables (SPE). L'équipe RSE a donc proposé des activités tout au long de l'année : formation sur la sécurité à vélo, mise en place d'une prestation de révisions des vélos des collaborateurs ou encore essais de vélo à assistance électrique. **L'EPFNA est désormais labellisé employeur pro-vélo de niveau OR (55% des labellisés), par la Fédération des Usagers et des usagers de la Bicyclette (FUB).**



CAFÉS RSE ET MOBILITÉ

A l'EPFNA, les « cafés RSE » et « cafés mobilité » sont désormais des rendez-vous incontournables. L'occasion pour l'équipe RSE, dont le référent mobilité fait partie, de créer un temps de présentation mais également d'échange avec les autres collaborateurs. Cette année, parmi d'autres sujets comme la sécurité, **un livret permettant de retrouver tous les modes de déplacements durables, les aides financières ou encore des outils qui simplifient les déplacements (diverses applications, carte modalis...),**



pour les villes de Poitiers et Bordeaux a été créé.

NUMÉRIQUE RESPONSABLE

Dans le cadre de sa politique numérique responsable, l'EPFNA a cherché à proposer une fin de vie plus écologique et circulaire au matériel inutilisable. Une nouvelle possibilité de tri a donc été mise en place dans nos locaux en 2024. **Désormais nos déchets électriques (dont informatiques) sont collectés et envoyés à l'éco-organisme Ecologic (agréé par l'État) à l'aide de leur solution WEeeTRI.** Comme chaque année, l'établissement participe à la digital clean'up week. Durant cette semaine, les collaborateurs ont été sensibilisés sur les impacts du numérique et ont trié leur messagerie et les données de stockage.



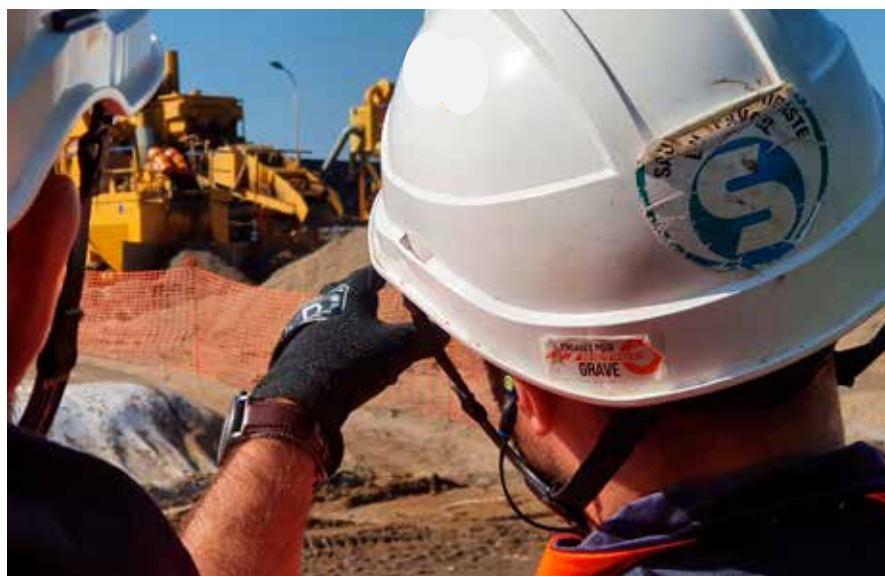
PAPIER RECYCLÉ

Dans le cadre de sa stratégie d'achats responsables, l'EPFNA fait le choix de consommer du papier 100% recyclé pour les impressions. Si nous prenons en compte nos achats qui génèrent des consommations de papiers (enveloppes, impressions diverses), **96% de notre consommation totale contient du papier recyclé. De plus, entre 2023 et 2024, notre consommation de papier a diminué de presque 8%.**



INSERTION

Toujours dans le cadre de sa stratégie d'achats écoresponsables, **l'EPFNA a réalisé 6 176 heures d'insertion en 2024 grâce à la poursuite de l'introduction de clauses d'insertion dans les marchés publics** (le marché de prestation d'entretien des bureaux est réservé à une structure d'insertion). Depuis 2021, le nombre d'heures d'insertion n'a cessé de croître (2 390 heures en 2021).





FAITS MARQUANTS

2024

MOBILISATION EXCEPTIONNELLE DU FONDS SRU POUR LE SOUTIEN À LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Soutien à la production de
logement social

Le 12 avril dernier, une convention de coopération permettant la mobilisation exceptionnelle de l'EPFNA en soutien à la production de logement social dans un contexte immobilier de crise sur les années 2024 et 2025 a été signée entre l'Établissement et la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, préfecture de la Gironde.
L'attribution de 9,5 millions

d'euros d'aides exceptionnelles financées par le Fonds SRU a été validée pour permettre la sortie de 2 300 logements sociaux en Région Nouvelle-Aquitaine sur 3 types de territoires : les communes SRU, l'OIN Bordeaux Euratlantique et les communes détendues. Le conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé la proposition de liste des 39 opérations bénéficiaires de ce dispositif permettant ainsi le démarrage de nombreux chantiers de construction.



voir le cahier spécial



MONTANT DES TRAVAUX GÉNÉRÉS (HT)

communes SRU	69 990 510 M €
OIN	72 847 116 M €
zone DÉTENDUE	7 870 860 M €

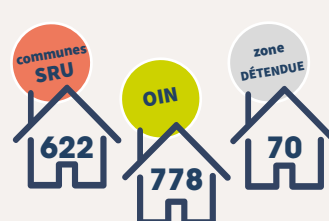


MONTANTS DE TVA GÉNÉRÉS (HT)

communes SRU	5 655 264 M €
OIN	6 036 925 M €
zone DÉTENDUE	754 002 M €



LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX GÉNÉRÉS





LA MÉTHODE SVP DE L'EPFNA

Reconversion des friches

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, qui accompagne de nombreuses communes dans leurs ambitieux projets de reconversion de sites, a mis en place un processus commun de gestion des friches à adapter à chaque contexte. **Cette méthodologie de travail appelée « méthode SVP » est un outil de stratégie foncière qui contribue à la lutte contre l'artificialisation des sols en répondant aux besoins des territoires et aux ambitions des communes qui engagent des opérations de reconversion de leurs friches.** Elle se décompose en 3 phases qui consistent à :

- SÉCURISER et STABILISER le site pour éviter qu'il ne se dégrade davantage,
- VALORISER le site avec la mise en place d'un plateau témoin permettant de VOIR LES POSSIBLES,

- PROMOUVOIR, PROSPECTER et PARTAGER en approfondissant le travail engagé par la commune pour identifier les potentiels acquéreurs et les associer à la méthodologie.





SUIVEZ-NOUS

→ Notre site web

www.epfna.fr

Retrouvez :

- Les actualités
- Les contacts territoriaux : **nouvelle carte**
- Les offres d'emploi
- Les consultations d'opérateurs
- Les marchés publics
- Les publications (délibérations, textes officiels, documentations diverses...)
- ...



→ Notre cartographie des conventions et des périmètres d'intervention



Cette cartographie vous permet de connaître les secteurs d'intervention de l'EPFNA en consultant les conventions cadres, les conventions opérationnelles actives entre les collectivités et l'EPFNA, ainsi que les opérations foncières.



→ Notre page sur la plateforme



Aides-territoires est un guichet unique qui rend visibles et lisibles tous les dispositifs à destination des collectivités. C'est une plateforme numérique du ministère de la Transition écologique.

Pour chaque département l'offre de service de l'EPFNA est visible à travers deux fiches thématiques :

- Élaborer des stratégies foncières en lien avec un projet de territoire
- Acheter et porter du foncier pour le compte des collectivités





CONTACTS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf
CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX

contact@epfna.fr | 05 49 62 67 52

SUIVEZ NOS ACTUALITÉS



INSCRIVEZ-VOUS À NOTRE NEWSLETTER

