Établissement Public **Foncier**
de Nouvelle-Aquitaine

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

EN 10 QUESTIONS

Revitalisation des centres-bourgs, action en cœur de ville ancien, construction de logements et maîtrise des prix, recyclage de fonciers : l'Établissement Public Foncier au cœur des projets fonciers des élus locaux.

Sommaire

QUESTION 1
SUR QUEL PÉRIMÈTRE L'EPF INTERVIENT ? PAGE 3

QUESTION 2
QU'EST-CE QU'UN EPF ? PAGE 5

QUESTION 3
QUELS SONT LES DOMAINES D'INTERVENTION D'UN EPF? QUELLES PROBLÉMATIQUES NÉCESSITENT L'ACTION D'UN EPF ? PAGE 6

QUESTION 4
QUELLE EST LA GOUVERNANCE DE L'EPF ? PAGE 7

QUESTION 5
COMMENT FAIRE APPEL À L'EPF ? PAGE 8

QUESTION 6
QUELS SONT LES INTERLOCUTEURS DES ÉLUS ? PAGE 9

QUESTION 7
QUELLES COMMUNES BÉNÉFICIENT DE L'ACTION DE L'EPF ? PAGE 10

QUESTION 8
COMMENT EST FINANCÉ L'EPF ? PAGE 11

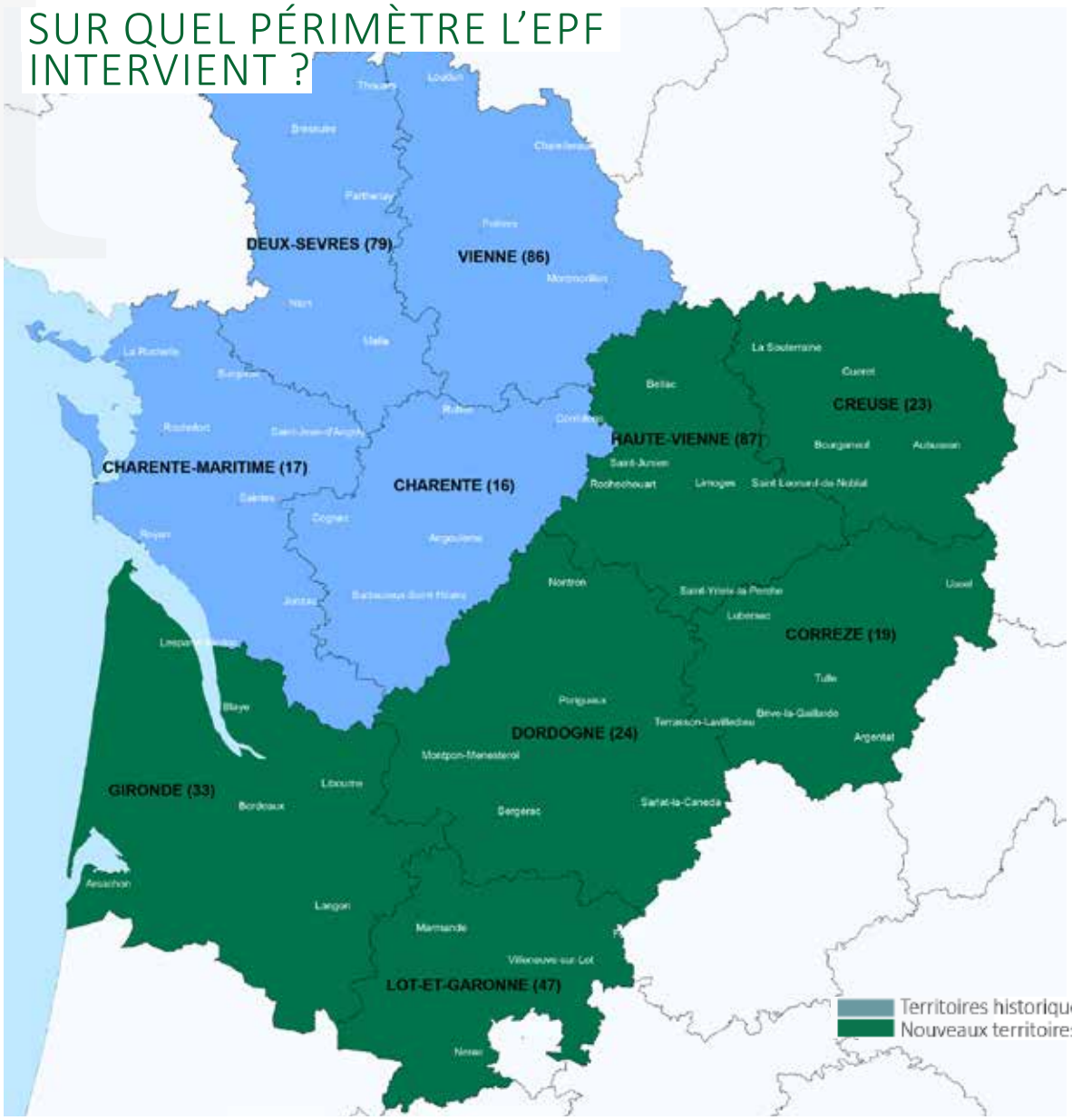
QUESTION 9
QU'EST-CE QUE L'EPF APPORTE AUX PROJETS ? PAGE 12

QUESTION 10
QUELS SONT LES PARTENARIATS DÉVELOPPÉS PAR L'EPF AU BÉNÉFICE DES PROJETS DES COLLECTIVITÉS ? PAGE 14

EXEMPLES : DES INTERVENTIONS MAJEURES PAGE 17

QUESTION 1

SUR QUEL PÉRIMÈTRE L'EPF INTERVIENT ?



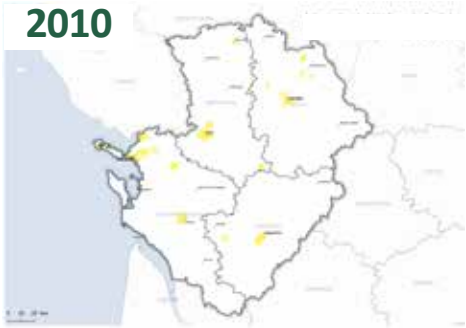
Décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008. Les Collectivités de la Creuse, de la Corrèze, de la Dordogne, de la Gironde, de la Haute-Vienne et du Lot-et-Garonne (hormis les Communes de l'Agglomération d'Agen) peuvent désormais être accompagnées, techniquement et financièrement, dans la mise en oeuvre de leurs projets fonciers d'aménagement, en particulier en matière de développement de l'offre de logement et de logement social, de dynamisation des centres-bourgs et des centres-villes, de prévention des risques et de lutte contre l'étalement urbain. L'action sur les quatre départements historiques que sont la Charente, la Charente-Maritime, les Deux-Sèvres et la Vienne se poursuit avec le même niveau de qualité et d'engagement que précédemment.

L'EPF DE NOUVELLE-AQUITAINE, 10 ANS D'INTERVENTIONS AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS

Intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en :

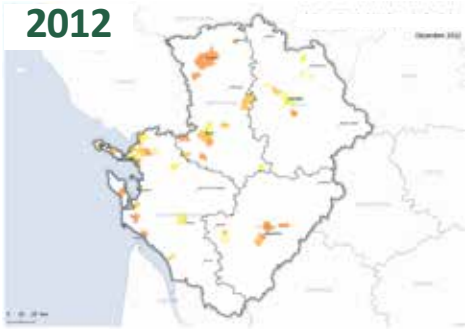
2009

2010

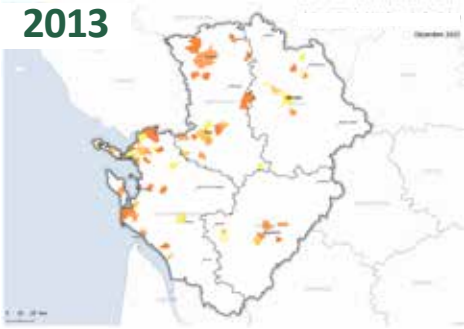


2011

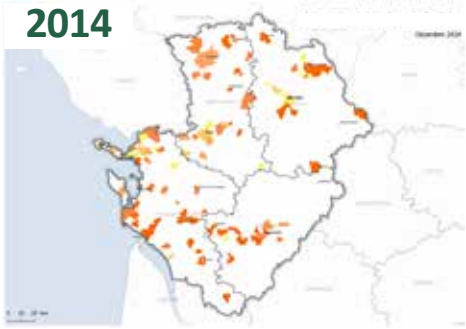
2012



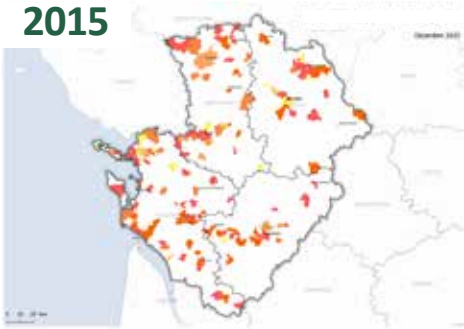
2013



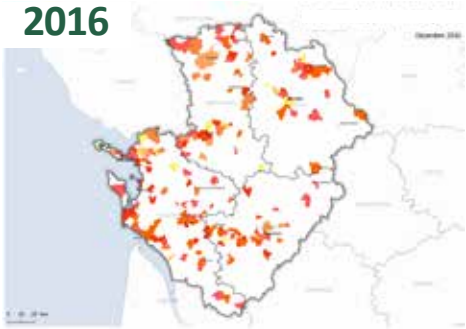
2014



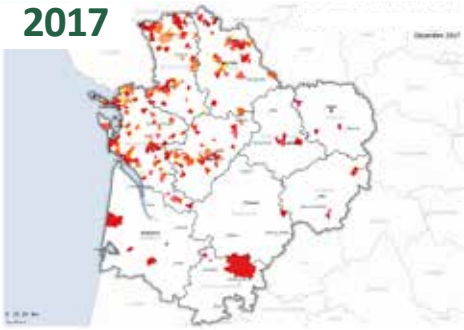
2015



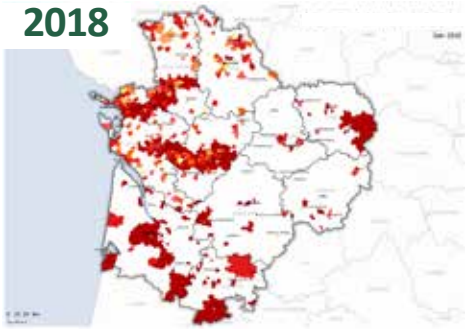
2016



2017



2018



QUESTION 2

QU'EST-CE QU'UN EPF ?

Un Établissement Public Foncier (EPF) est un Établissement Public de l'État créé après consultation des collectivités. Le code de l'urbanisme dispose que *(article L.321-1)* « *les Établissements Publics Fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.* »

« *Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions. Les Établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser des réserves foncières* ».

CADRE D'INTERVENTION AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Axes d'intervention de l'EPF adoptés par le Conseil d'Administration détaillant les outils mobilisables pour les Collectivités.

CONVENTION CADRE EPF - EPCI

La convention cadre est conclue avec un EPCI et fixe les grands enjeux d'intervention de l'EPF sur le territoire en se fondant sur les documents supra communaux (PLH, SCOT) et ses spécificités. Elle permet également d'identifier les premiers projets et/ou les priorités d'intervention opérationnelle en cohérence avec la politique communautaire.

CONVENTION OPÉRATIONNELLE EPF - COLLECTIVITÉ

ÉTUDES PRÉALABLES

ÉTUDES DE GISEMENTS FONCIER

ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

AQUISITIONS FONCIÈRES

Veille, contrôle du développement urbain ou acquisition active

PORTAGE FONCIER

LA FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE
de chaque projet est étudiée préalablement à l'acquisition

CONSULTATION D'OPÉRATEURS

L'EPF accompagne la Commune pour la consultation d'opérateurs ou d'entreprises en vue de la cession du foncier acquis

CESSION

À chaque étape, le Maire ou le Président de l'EPCI valide la poursuite de la démarche.

L'Établissement Public Foncier (EPF), créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) par décret modificatif n° 2017-837 du 5 mai 2017. Il est désormais compétent sur toute la région Nouvelle-Aquitaine hors départements des Landes, Pyrénées-Atlantiques et l'agglomération d'Agen.

Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Pour la réalisation des missions d'appui aux projets, l'EPF peut recourir aux procédures mentionnées à l'article L. 321-4 du Code de l'urbanisme, qu'il s'agisse du recours à l'expropriation ou de l'exercice des droits de préemption et de priorité délégués pour les Collectivités ou le Préfet. Il dispose également du droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du Code rural.

QUESTION 3

QUELS SONT LES DOMAINES D'INTERVENTION D'UN EPF? QUELLES PROBLÉMATIQUES NÉCESSITENT L'ACTION D'UN EPF ?

LA MOTHE-SAINT-HÉRAY (79)
RESTRUCTURATION DE FONCIER EN CENTRE-BOURG
L'EPF a acquis deux anciens bâtiments, vides de toute activité. Ils vont être réhabilités par la collectivité en commerce d'alimentation générale avec un rayon boucherie pour péréniser cette enseigne qui se déplace.

TÉMOIGNAGE DU MAIRE

En juin 2014 nous avons participé à Melle à une présentation des missions de l'EPF, à la suite nous avons contractualisé une convention pour l'achat des immeubles.
Dans une petite Commune comme La-Mothe-Saint-Héray, il est difficile et délicat pour les élus de négocier directement avec les propriétaires. L'intervention de l'EPF dans les tractations a été salutaire autant dans le délai de réalisation des ventes des immeubles que dans les montants négociés des achats.

Alain DELAGE,
Maire de La Mothe-Saint-Héray

LES DOMAINES D'INTERVENTION

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine a été créé pour appuyer les collectivités sur l'ensemble des projets nécessitant une intervention foncière : projets de toute taille (de la ZAC jusqu'aux plus petites parcelles en densification pour requalification urbaine, voire en réhabilitation) de développement de l'offre de logements, de logements sociaux (construction neuve comme acquisition amélioration), de développement économique et plus généralement d'aménagement durable, voire d'équipements publics. L'EPF intervient également sur des projets complexes nécessitant un ensemble d'actions : repérage initial par gisements fonciers, premières négociations, études pré-opérationnelles, négociation amiable, préemption, expropriation, réalisation des études techniques foncières (géotechnique, topographique, environnementale, diagnostic archéologique préventif), consultation d'opérateurs, négociation avec l'opérateur retenu, suivi de la réalisation des conditions suspensives et cessions.

L'APPUI AUX PROJETS

L'accompagnement technique, juridique et financier reste souvent, à la demande de la collectivité, plus important que le simple accompagnement sur le portage foncier, tant sur les centres-bourgs que les opérations de requalification urbaine en marché tendu comme détendu. C'est cette ingénierie d'appui opérationnel au renouvellement urbain, en dehors du champ concurrentiel, essentielle à l'évolution et au développement des tissus urbains, périurbains et ruraux, de toutes les collectivités qui constitue un axe fort de l'intervention de l'EPF.
L'EPF intervient afin de permettre aux maires de réaliser leurs projets, il stimule et travaille avec les opérateurs économiques là où ils sont en difficulté. C'est-à-dire où les opérateurs immobiliers ou économiques ne peuvent pas faire seuls et pour faire émerger des projets.
L'EPF intervient par ailleurs sur des problématiques très diverses, pour résoudre des complexités foncières : dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), de problématiques de risque de submersion, des interventions foncières en faveur du commerce en centre-ville ou en centre-bourg. L'objectif est toujours d'accompagner les collectivités, quelles que soient leurs particularités et quels que soient leurs projets, dès lors qu'ils s'inscrivent dans les objectifs et les axes stratégiques définis par le Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI), adopté par le Conseil d'administration.

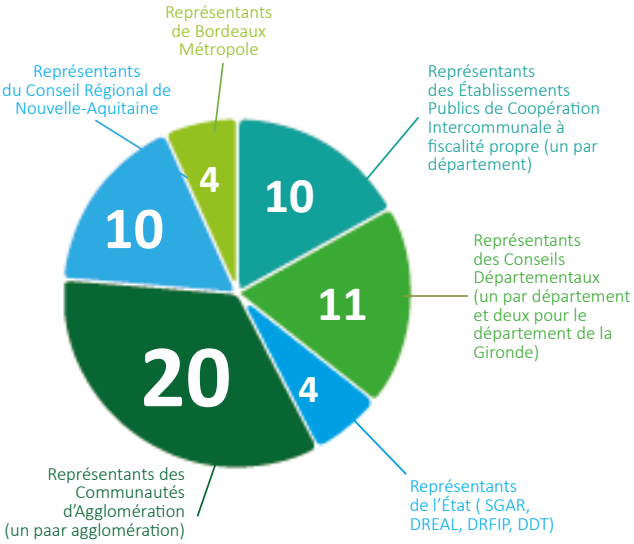
QUESTION 4

QUELLE EST LA GOUVERNANCE DE L'EPF ?

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'EPF dispose d'un Conseil d'Administration.
Un Directeur général, assisté d'une équipe, prépare et exécute les décisions du Conseil d'administration et gère l'établissement.
Comme pour tous les EPF d'État, le Conseil d'administration de l'EPF est actuellement composé très majoritairement d'élus représentant les différentes collectivités territoriales et leurs groupements. L'État dispose de quatre représentants.
Les chambres consulaires régionales et le Conseil Économique, Social et Environnemental (CESER) disposent d'une voix consultative au Conseil d'administration.
L'EPF de Nouvelle-Aquitaine s'appuie sur une gouvernance partagée entre l'État et les Collectivités en réunissant des élus intéressés par les problématiques foncières, le développement du territoire et les orientations se dégageant d'un consensus pour développer des outils et une intervention en appui des projets tant structurels que de développement local pour tout type de Collectivité.
Le Conseil d'Administration de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine détermine les orientations stratégiques de l'Établissement, approuve le budget, fixe le montant de la taxe spéciale d'équipement, valide le compte financier, et approuve les conventions d'intervention en appui des Collectivités.

LA COMPOSITION



QUESTION 5

COMMENT FAIRE APPEL À L'EPF ?

BERGERAC (24)
OPÉRATION EMBLÉMATIQUE
Renouvellement urbain avec pour objectifs la réinstallation de commerces et le développement de nouveaux logements ou infrastructures publiques.

TÉMOIGNAGE DU MAIRE

L'objectif de la convention avec l'EPF est la requalification et la dynamisation des villes moyennes et des territoires avec la mise en place de moyens massifs permettant ainsi un gros coup d'accélérateur sur des projets qui sont en sommeil. A Bergerac, des sites indispensables à la redynamisation du centre-ville sont d'ores et déjà mis en exergue comme l'Îlots des Cordeliers, ou le Moulin de Pile, le Quartier de la Gare, le site des Nouvelles Galeries...

Daniel GARRIGUE,
Maire de Bergerac

LES CONVENTIONS

Par principe, l'EPF intervient dans le cadre de conventions avec les collectivités qui en font la demande sur son territoire de compétence. Ces règles sont résumées dans la convention, qui détermine les responsabilités de l'un et de l'autre. Ce mécanisme contractuel permet de s'adapter aux projets. La convention fixe la durée du portage (entre 3 et 10 ans, parfois plus) et les conditions du portage (frais de portage, études, etc.). Le Conseil d'administration ou son Bureau approuvent l'ensemble des conventions qui en découlent et leurs avenants éventuels, sans exception.

PILOTAGE DE LA COLLECTIVITÉ

L'EPF ne fait pas le projet, il n'est pas à l'initiative de la démarche, il ne choisit pas l'opérateur qui réalise le projet. Ce sont des décisions politiques de la collectivité qui relèvent du Maire, du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou du Conseil Départemental et Régional, le cas échéant. L'élu reste le seul décisionnaire de son projet, et s'appuie sur les conseils et l'ingénierie de l'EPF pour décider et conduire sa politique. L'EPF n'intervient sur une commune qu'à la demande du Maire ou du Président de l'EPCI dans le cadre d'un projet communautaire.

LES INTERVENTIONS AU SERVICE DES PROJETS

L'EPF 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 des biens acquis » (article L.321-1 du code de l'urbanisme). Il n'est donc ni aménageur ni promoteur. Mais il ne se limite pas à acquérir un foncier déjà identifié et à le porter le temps de la réalisation du projet : il permet, aussi et particulièrement, de créer du foncier disponible aux endroits stratégiques, en renouvellement urbain en créant des emprises foncières d'un seul tenant nécessaires à la réalisation du projet ou au renouvellement de la ville sur elle-même, tant en zone rurale qu'en zone tendue. Il travaille en pleine coordination avec les outils existants (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), Sociétés d'économie Mixte (SEM), Agence Technique Départementale (ATD), Offices Publics de l'Habitat (OPH), etc.)

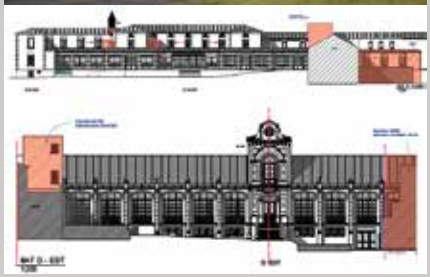
QUESTION 6

QUELS SONT LES INTERLOCUTEURS DES ÉLUS ?

La majorité des collaborateurs de l'EPF travaille sur l'action foncière. Outre des assistants fonciers, juridiques et financiers, les collaborateurs de l'EPF réunissent des compétences aussi diverses que l'urbanisme, l'aménagement, la dépollution, la déconstruction, la consolidation, la sécurisation, la gestion du patrimoine, le droit foncier, commercial, de l'urbanisme, l'économie de la construction, l'analyse et les études. Des compétences complémentaires peuvent être sollicitées en externe de manière mutualisée au niveau régional ou interdépartemental.

Un directeur territorial a en règle générale plusieurs zones géographiques de compétence et des thématiques variées : zone rurale et agglomération, zone tendue et centre-bourg, logement et activité économique, grands sites et fonds de jardin... Le directeur territorial avec son équipe de chefs de projets et de chargés d'opérateur est l'interlocuteur de la collectivité, des propriétaires, des opérateurs et des différents intervenants ou partenaires : notaires, avocats, géomètres, services de l'état, EPCI le cas échéant. C'est lui qui suit l'avancement des acquisitions, qui échange avec la collectivité sur le projet, prépare et conclut la consultation d'opérateurs, traite des recours et des urgences.
Les directeurs territoriaux ont une expérience dans tous les domaines de l'action foncière, qui est mutualisée au sein de l'EPF. LEPF appartient au réseau des dix EPF d'État regroupant des problématiques approfondies depuis plus de 40 ans dans des régions ou territoires aussi divers que la Bretagne, l'Ile de France, la Lorraine, le Nord-Pas-de-Calais, Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Vendée, le Languedoc-Roussillon, la Normandie et l'Ouest Rhône-Alpes.

TÉMOIGNAGE DU MAIRE



La Ville n'aurait pas pu porter ce projet seule. C'est une vraie chance d'avoir l'EPF. L'objectif est de créer un nouveau quartier, c'est un projet crucial pour Cognac.

Michel GOURINCHAS,
Maire de Cognac

QUESTION 7

QUELLES COMMUNES BÉNÉFICIENT DE L'ACTION DE L'EPF ?

SAINT-BENOIT (86)
DYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
Implantation de commerces en rez-de-chaussée et création de logements notamment sociaux (SRU) sur deux étages

L'EPF intervient en zone tendue comme en zone moins tendue et en zone rurale. Son intervention est équilibrée et au service de tous projets sans priorisation en dehors des objectifs définis par le Conseil d'administration dans le Programme Pluriannuel d'Intervention.

EN ZONE RURALE

En zone rurale ou dans les pôles d'équilibre, il y a souvent des fonciers stratégiques à maîtriser, particulièrement en cœur de bourg. L'EPF peut y acquérir des « dents creuses » pour des opérations de quelques logements, des commerces vacants pour réinstaller un exploitant, des emprises bâties pour réaliser les aérations ou des parkings. Il intervient aussi sur des opérations complexes en centre-bourg en ciblant des îlots entiers et en réalisant des opérations lourdes de restructuration.

EN ZONE TENDUE

En zone tendue, après analyse de gisements fonciers, il peut reconstituer des emprises foncières à partir de plusieurs parcelles, préparer, encadrer le foncier et réaliser la consultation d'opérateurs. Les règles d'urbanisme permettent de préserver la qualité urbaine, mais une capacité d'action foncière est souvent nécessaire pour avoir un effet tangible sur les prix de sortie et la production d'une offre pour les ménages. L'intervention foncière permet de dégager des emprises plus cohérentes : l'EPF travaille dans le temps, le droit de préemption peut lui être délégué. Le foncier est ensuite cédé via consultation d'opérateurs pour choisir le meilleur projet. L'EPF peut réguler les prix pour éviter la spéculation par des préemptions en révision de prix sur des secteurs stratégiques. Il accompagne aussi le développement raisonné des emprises urbaines en cohérence avec la densification et le renouvellement urbain.

QUESTION 8

COMMENT EST FINANCÉ L'EPF ?

NÉRAC (47)
RÉUNION D'ÉLUS
Concertation avec les élus sur le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

LES RESSOURCES DE L'EPF

Le financement de l'EPF repose sur quatre types de ressources :
• les revenus de la taxe spéciale d'équipement (TSE). Il s'agit d'une taxe spécifique réservée au financement des EPF ;
• les emprunts auxquels a normalement accès un établissement public ;
• les subventions (certains Conseils Régionaux et Départementaux d'autres régions ont participé au financement d'EPF, ce n'est pas le cas en Nouvelle-Aquitaine) ;
• les ressources propres de l'établissement, tirées pour l'essentiel du produit de la revente du foncier acquis pour le compte des collectivités.

LA TSE

L'EPF ne se rémunère pas sur les opérations. Il ne prélève pas de frais de structure, il revend au coût de revient des opérations, hors charges financières et de fonctionnement interne.
Il ne facture pas à l'opération l'ingénierie et le travail des collaborateurs de l'EPF et donc l'accompagnement technique : ses coûts de fonctionnement sont pris sur les recettes de la taxe spéciale d'équipement (TSE). Elle donne à l'EPF une envergure financière et, le cas échéant, permet de payer les intérêts d'emprunts. L'EPF est son propre garant ; il ne fait pas appel aux garanties des collectivités locales pour les opérations dans le cadre desquelles il mobilise des emprunts.

La part des différentes ressources varie selon « l'âge » de l'Établissement. En début de vie, c'est-à-dire pendant la durée des opérations de portage les plus courtes (trois à cinq ans), il n'a pas pu compter sur ses ressources propres. Le produit de la TSE et le recours à l'emprunt sont donc essentiels pour permettre à l'Établissement de disposer des fonds indispensables à son action. La TSE a donc éte utilisée, en Nouvelle-Aquitaine, comme une fiscalité d'amorçage. Actuellement, l'EPF dispose d'une TSE modérée et de la TSE la plus basse de France. Au total, elle a baissé de 40 % entre son niveau de 2012 et celui de 2016, maintenu en 2017.

La TSE est additionnelle aux quatre taxes locales (Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), Taxe d'Habitation (TH), Taxe Foncière sur les Propriétés âties (TFPB) et Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB) et calculée à partir des mêmes bases. C'est un impôt d'État, distinct des impositions locales, dont le produit global est voté tous les ans par les élus du Conseil d'administration uniquement. Il ne procède pas d'un transfert ou d'un prélèvement sur la fiscalité des collectivités locales.

QUESTION 9

QU'EST-CE QUE L'EPF APPORTE AUX PROJETS ?

MONTS-SUR-GUESNES
OPÉRATION EMBLÉMATIQUE
Remise sur le marché de deux commerces en cœur de bourg (supérette et fleuriste),

LE PORTAGE FONCIER

Le portage foncier par l'EPF permet aux collectivités d'éviter de supporter les coûts financiers et la gestion du portage, mais le principal avantage de l'intervention d'un EPF est de limiter les risques qui peuvent être importants pour les opérations immobilières ou d'aménagement : il s'agit de bien analyser les prix d'acquisition, de réaliser des diagnostics préalables sur la pollution et les coûts de démolition liés à l'amiante, d'effectuer des études pré-opérationnelles et surtout d'engager une dynamique de cession du foncier dès les premières étapes du projet. Dans ces domaines, l'EPF permet de mutualiser les moyens et d'optimiser ainsi les opérations, là où les acteurs privés n'interviennent pas spontanément.

Par son expertise (connaissance des marchés, conduite d'analyses préalables, repérage des coûts de démolition ou de dépollution), sa distance des propriétaires de la commune, et sa capacité à conclure l'acquisition rapidement il peut permettre d'obtenir un prix plus bas, compatible avec les équilibres du projet poursuivi. Cela évite aux collectivités de porter des grands fonciers difficiles à commercialiser, et d'engager des dépenses d'aménagement trop rapidement, tout en supportant les charges financières des projets et du portage.

TÉMOIGNAGE DU MAIRE

L'EPF a mutualisé des moyens très forts pour renforcer le centre-bourg et maintenir son volet habitat et commerce. La principale qualité de l'EPF est de limiter les risques qui peuvent être importants pour les opérations immobilières ou d'aménagement. Sur trois propriétés identifiées, les acquisitions foncières à l'amiable ont ainsi été privilégiées avec les propriétaires, dans le cadre d'une démarche d'échange et de dialogue autour du projet urbain de Monts-sur- Guesnes.

Alain BOURREAU,
Maire de Monts-sur-Guesnes

*LES APPORTS DE L'EPF

	POSTE DE COÛT/ DIFFICULTÉS RENCONTRÉES	APPORT DE L'EPF
STRATÉGIE FONCIÈRE	**DIFFICULTÉ DE COORDONNER L'ACQUISITION FONCIÈRE ET LA DÉMARCHE DE PROJET**	L'EPF peut intervenir en amont du projet, avec une simple étude de capacité par exemple, ce qui peut permettre une phase de négociation amiable suffisamment longue pour débloquer les acquisitions foncières et ne pas limiter la dynamique de projet. L'intervention par préemption est permise de manière beaucoup plus active par les moyens et la réactivité de l'EPF et permettent d'appuyer l'intervention foncière.
ACQUISITIONS COMPLEXES : PROPRIÉTAIRES	**PROPRIÉTAIRES ABSENTS/ NÉGOCIATIONS COMPLEXES EN TERMES DE PERSONNES/ PROPRIÉTAIRES INSTITUTIONNELS/ SITES OCCUPÉS**	L'EPF a le temps et les ressources pour acquérir des emprises complexes (indivision, propriétaires absents) y compris en utilisant les moyens réglementaires. L'EPF connaît bien les grands propriétaires institutionnels et a l'expérience de la négociation avec eux. L'EPF a l'habitude de négocier des sites occupés et d'assurer leur libération avant l'acquisition. Cela constitue souvent des gisements fonciers inexploités ou en centre-bourg des points durs dans les opérations de traitement d'îlot.
ACQUISITIONS COMPLEXES : SITES	**POLLUTION/ AMIANTE/SITES DE TRÈS GRANDE TAILLE/SITES MULTI-PROPRIÉTAIRES**	L'EPF a la capacité financière de s'attaquer à des grands sites ou avec des coûts importants. Il possède les économies d'échelle et l'expérience qui lui permettent d'intervenir de manière efficace sur des problématiques très spécialisées : démolition- désamiantage, dépollution. Il a le temps d'acquérir des emprises très morcelées en recourant in fine à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) si nécessaire après une période de négociations amiables.
ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION	**OPÉRATION LONGUE IMPLIQUANT DES FRAIS FINANCIERS/ OPÉRATION CONTRAINTE PAR LE FONCIER QUI IMPLIQUE DES COÛTS DE TRAVAUX OU D'AMÉNAGEMENT IMPORTANTS**	L'intervention de l'EPF peut fortement limiter les risques pris sur des opérations de grande envergure, à la fois dans les négociations initiales et dans les consultations d'opérateur et la capacité à céder par tranches, avec une dynamique de projet. Sur les opérations en densification, l'EPF a le temps et la capacité technique de dégager des emprises foncières plus intéressantes pour limiter les contraintes sur le projet (vis-à-vis, géographie de la parcelle, accès multiples) y compris en centre-bourg et en réhabilitation (emprises supplémentaires permettant de créer une aération et des espaces privatifs et réhabilitation uniquement des éléments les plus importants).
RELATION AVEC LES OPÉRATEURS	**DIFFICULTÉ D'ATTIRER DES OPÉRATEURS SUR DES PROJETS COMPLEXES OU NON USUELS**	L'EPF a une visibilité plus importante que la commune seule, il connaît les conditions des opérateurs, leurs spécificités. Les consultations d'opérateurs permettent de garder des dynamiques de projet, avec un calendrier contrôlé à partir de la signature d'une promesse de vente (dépôt du permis, purge du permis,...).

QUESTION 10

QUELS SONT LES PARTENARIATS DÉVELOPPÉS PAR L'EPF AU BÉNÉFICE DES PROJETS DES COLLECTIVITÉS ?

MARMANDE (47)
APPUI À DES PROJETS DE DYNAMISATION EN CENTRE-VILLE
L'EPF de Nouvelle-Aquitaine accompagne la dynamisation du centre-ville par le traitement d'une friche commerciale à l'entrée de la rue principale du centre piéton place du marché.

AGENCE D'URBANISME A'URBA

L'intérêt de ce nouveau partenariat pour l'EPF est de s'appuyer sur une agence d'urbanisme très impliquée auprès des territoires avec une importante expertise qui bénéficiera aux territoires de Poitou-Charentes.
Les sujets explorés dans le cadre de ce partenariat portent sur l'analyse des territoires, des mutations pavillonnaires, de l'optimisation foncière et la densification périurbaine. Il est également projeté d'étudier les bourgs structurants, et les territoires ruraux et semi-ruraux autant que sur les Villes intermédiaires.
Ces résultats permettront d'améliorer la méthodologie des études menées par l'EPF pour les projets des Communes.

ACTION LOGEMENT

Dans le cadre du plan « Action Cœur de ville » lancé par le gouvernement le 14 décembre 2017, Action Logement financera la revitalisation des centres de Villes moyennes à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur 5 ans, sous forme de subventions et de prêts pour financer des opérations d'acquisition/amélioration. Cela représente un potentiel de réhabilitation ou de construction de plusieurs centaines d'immeubles par an sur le territoire national. Action Logement et l'EPF ont souhaité conventionner en 2018 pour appuyer, de la manière la plus efficace possible, la production diversifiée de logements, en coordonnant leurs moyens d'appui aux Collectivités, et en partageant leur connaissance du marché résidentiel, des dispositifs de soutien et des acteurs de la production de logement dans le périmètre de compétence de l'EPF.

L'ASSOCIATION DES MAIRES DE GIRONDE

L'AMG 33 et l'EPF développent des compétences complémentaires en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et portent, auprès des mêmes élus, des actions d'information, de formation et de mobilisation des réseaux locaux. Cette approche commune ainsi que les premiers échanges engagés l'an dernier ont permis d'engager un partenariat au service des acteurs élus sur des problématiques de fond et en appui des politiques menées par les collectivités.

LE CONSERVATOIRE DU LITTORAL

L'article l. 322.2 du code de l'environnement définit les missions du conservatoire du littoral et sa compétence géographique. L'action de préservation du littoral en Charente-Maritime repose sur la combinaison de l'importance du linéaire côtier, un morcellement foncier et un mitage des espaces naturels renforcés par une dispersion de l'habitat et d'installation de loisirs implantés de façon sauvage. Ainsi, au 1er janvier 2016, vingt périmètres d'intervention foncières ont étés validés en Charente-Maritime dont 4 sur l'Ile de Ré. Le Conservatoire du Littoral et l'EPF envisagent la signature d'une convention cadre qui pourrait trouver à s'appliquer très rapidement sur l'île de Ré, avec des problématiques de maîtrise foncière qui pourraient aboutir à une procédure d'expropriation.

L'ASSEMBLÉE DES COMMUNAUTÉS DE FRANCE

Soucieux de l'efficacité de l'action publique, l'ADCF consacre une partie de son action à la diffusion des bonnes pratiques, identifiées localement ou nationalement, ainsi qu'à la mobilisation des nouveaux outils/dispositifs proposés par l'État ou ses partenaires pour répondre aux enjeux du développement territorial : revitalisation, appui à l'investissement local, au développement économique, …
L'ADCF et l'EPF ont souhaité conventionner en 2018 pour engager des actions Communes d'animation de réseau, de partage d'expérience et d'informations des élus et services communautaires sur le territoire de compétence de l'EPF, en appui des politiques menées par les Collectivités et au service des objectifs d'intérêt général de développement équilibré des territoires.

L'INSTITUT POUR LA VILLE ET LE COMMERCE

L'Institut pour la Ville et le Commerce se donne pour objectif d'accompagner les mutations en cours de la Ville et du commerce dans leurs dimensions sociétales et humaines et d'inscrire ses actions dans le cadre de l'intérêt général.
Il constitue, dans cette perspective, un lieu de rencontre, d'échange, de réflexion, d'innovation et de formation pour les hommes et les femmes qui font la Ville et le commerce de demain, dans toute leur diversité. Cette ouverture se reflète dans les instances de l'Institut qui regroupent des personnes issues de différents champs disciplinaires et professionnels.
Il réunit des Collectivités (Communes et Agglomérations) et leurs aménageurs, des promoteurs, investisseurs et opérateurs privés intervenant dans la production de locaux commerciaux, des enseignes, commerçants et distributeurs, des chercheurs autour d'ateliers thématiques mensuels, d'une conférence annuelle et de l'animation de séminaires de recherche.
L'adhésion de l'EPF à l'Institut Pour la Ville et le Commerce sera effective dès 2018, pour explorer ensemble et faire connaitre des montages innovants et démarches vertueuses en matière de foncier commercial.

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATION

La Caisse des Dépôts et l'EPF partagent la volonté d'appuyer de la manière la plus efficace possible les Collectivités qui ont des projets cohérents avec les objectifs de politique publique qu'ils portent. En conséquence, la convention cadre, signée en 2018, porte les objectifs suivants :

- Partager la connaissance des problématiques Communes, notamment des dispositifs d'appui au développement économique et du commerce de centre-ville, des dispositifs d'aide technique et financière des autres partenaires
- Partager la connaissance des acteurs et des projets actifs sur les problématiques Communes, notamment les investisseurs, opérateurs, exploitants
- Coordonner les moyens d'appui auprès des mêmes Collectivités : s'informer mutuellement des projets qui pourraient bénéficier de l'action de l'un ou l'autre partenaire, appuyer des projets identifiés dans la limite des compétences et règles d'intervention respectives de chacun, et partager voire cofinancer les analyses de reconversion ou de rentabilité des projets.

LA SAFER

Depuis la création de l'EPF une convention partenariale a été signée entre l'EPF et la SAFER en vue de la préservation des terres agricoles, de la lutte contre l'étalement urbain et la protection de l'activité des exploitants/agriculteurs.
La convention cadre signée en 2014 a pour objet de définir et de préciser les objectifs généraux et les principes du partenariat entre l'EPF et la SAFER qui ont décidé de travailler dans le but de porter de manière efficace les objectifs définis par les ministères de tutelle, de réfléchir à une meilleure utilisation du foncier agricole, de travailler de concert sur la question des compensations agricoles et de coopérer en matière de protection de l'environnement et des espaces naturels notamment dans les zones humides, les périmètres de captages et les secteurs de compensation environnementale.
L'EPF est signataire de la convention nationale entre les SAFER et les EPF, et qui vise à donner un cadre de collaboration cohérent et efficace au service des projets des Collectivités, de la structuration des territoires ruraux et des centres-bourgs notamment.

CENTRE-VILLE EN MOUVEMENT

Créée en 2005 par des élus locaux, parlementaires, consulaires, représentants de corps d'Etat et chercheurs pour faire face aux besoins croissants des habitants par rapport à leurs centres-villes, l'association Centre-Ville en Mouvement accompagne et fédère ses membres - élus locaux, parlementaires, consulaires, représentants de corps d'Etat et chercheurs- de toutes sensibilités dans leurs projets d'innovation et de redynamisation des centres-villes. Ce partenariat permettra à l'EPF de rejoindre le Réseau des Centres-Villes Durables et de l'Innovation, qui compte aujourd'hui plus de 300 collectivités membres sur l'ensemble du territoire et qui permet de bénéficier d'un centre des ressources et d'échanges de bonnes pratiques sur la dynamisation de centres-villes, lors de conférences, d'ateliers, de visites de terrain.

INNOVASOL

Suite à la création de la Fondation InnovaSol intervenu le 30 novembre 2015, l'EPF a rejoint ce réseau collaboratif en 2016. Ce partenariat collaboratif entre industriels, chercheurs et acteurs publics regroupe des experts leader dans leurs domaines de travail en :
- créant un groupe réunissant des scientifiques et des industriels au plan national
- affirmant le partenariat InnovaSol et son identité « maîtres d'ouvrages » au plan national
- développant des partenariats ad hoc par projet
- développant un réseau de recherche et en intégrant de nouvelles thématiques.

L'objet d'InnovaSol et de ce partenariat sont de mettre en œuvre toutes les actions concourant à l'innovation en matière d'aide à la décision et de gestion des sites et sols pollués et la protection des eaux souterraines, notamment en ce qui concerne la fiabilisation des processus de prise de décision.

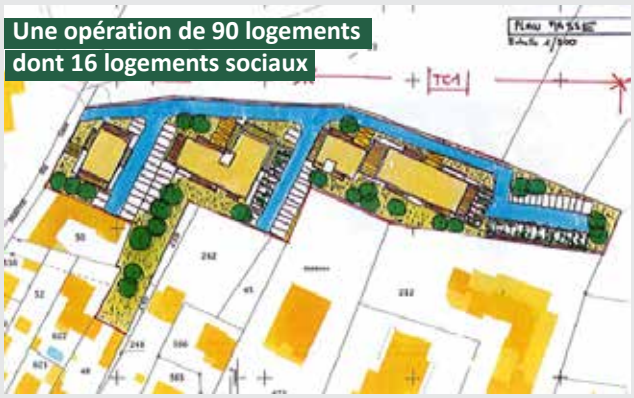
PLATEFORME DE L'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE MUTUALISÉE EN AQUITAINE (PIGMA)

PIGMA est un outil d'aide à la décision qui s'appuie sur des données géographiques et cartographiques destiné à la sphère publique. Elle permet de favoriser l'interopérabilité entre les services en impulsant une dynamique régionale de partage autour d'outils d'aide à la décision en complément des actions locales. PIGMA permet de générer une économie d'argent public par la mutualisation des achats et des moyens. PIGMA s'appuie sur le partage d'information entre ses différents partenaires. Elle met à disposition des référentiels cartographiques communs (photographies aériennes, voies, bâtis et adresse), un catalogue de données existantes en Aquitaine, qui permet aux organismes partenaires d'extraire ces données afin de les transférer sur leurs serveurs et de les utiliser dans leur quotidien.

EXEMPLES : DES INTERVENTIONS MAJEURES

APPUI FONCIER POUR DES PROJETS DE LOGEMENTS

ROYAN (17)



Sur la Commune de Royan, l'EPF s'est porté acquéreur pour 1 100 000 euros d'une friche industrielle à dépolluer, les Mattes de Gua, en vue de deux opérations immobilières distinctes. Suite à une consultation d'opérateurs, la cession de la Tranche 1 a été signée pour une opération d'environ 46 logements dont 16 logements sociaux. Elle sera suivie très rapidement d'une deuxième cession, en 2018. En parallèle, l'EPF a clairement permis d'accélérer la production d'autres programmes sur cette commune urbaine tendue.

LIGLET (86)

Dans cette commune, une étude de gisements a été réalisée au second semestre de l'année 2015 par l'EPF et a permis d'identifier plusieurs secteurs en densification ou en renouvellement urbain sur lesquels des opérations peuvent être développées.
La Commune de Liglet a ainsi souhaité engager une stratégie foncière visant à maîtriser trois secteurs identifiés dans le cadre de cette étude de gisements fonciers afin de développer des opérations en réhabilitation et en densification de l'urbanisation.
Une opération de 4 logements sociaux sera développée par un bailleur social, sur une emprise foncière de 1262 m² située à l'entrée du centre-bourg de Liglet, après démolition de l'habitation actuellement en place.

APPUI FONCIER POUR DES PROJETS EN CENTRE-BOURG

THURÉ (86)

En juin 2017, la Commune de Thuré et l'EPF ont signé une convention relative à la revitalisation du centre-bourg et pour renforcer son volet commerce et habitat.
À la demande de la Commune, l'EPF est devenu propriétaire de deux parcelles relatives à l'ancien bar-tabac et de l'ancienne boulangerie de la Commune. Le projet de la Commune est de réhabiliter la partie donnant sur la rue de l'Eglise pour y réimplanter un bar-tabac et des logements à l'étage, et de démolir la partie restante pour y implanter une supérette en renouvellement urbain. La Commune a été très active et efficace dans la recherche d'un repreneur et dans la définition de son projet.

DURAS (47)

Les projets soumis par la Commune de Duras à l'intervention de l'EPF sont une dynamisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements neufs ou réhabilités, mais aussi grâce à la réimplantation de commerces en centre-bourg.

SCORBÉ-CLAIRVAUX (86)

Visite de la Ministre Jacqueline Gourault, Ministre auprès du ministre de l'Intérieur à Scorbé-Clairvaux sur le site du projet en mars 2018

Dans le cadre de la mise en oeuvre de son projet de densification du centre-bourg, la Commune de Scorbé-Clairvaux a conclu avec l'EPF, le 22 novembre 2013, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage foncier des terrains concernés. La maîtrise foncière est aujourd'hui largement avancée grâce à l'action conjuguée de la Commune et de l'EPF, qui a permis d'acquérir une large partie du foncier nécessaire au lancement de l'opération d'aménagement. La convention signée avec la Commune va permettre la construction d'une maison pour séniors de 6 à 8 logements, d'un pôle d'enfance et d'environ 30 logements.

TÉMOIGNAGE DU MAIRE

L'objectif de la convention avec l'EPF est la requalification et la dynamisation des villes moyennes
et des territoires avec la mise en place de moyens massifs permettant ainsi un gros coup d'accélérateur sur des projets qui sont en sommeil. A Bergerac, des sites indispensables à la redynamisation du centre-ville sont d'ores et déjà mis en exergue comme l'Îlots des Cordeliers, ou le Moulin de Pile, le Quartier de la Gare, le site des Nouvelles Galeries...

Daniel GARRIGUE, Maire de Bergerac

NERSAC (16)

La commune de Nersac a sollicité l'EPF pour l'acquisition d'un linéaire bâti dégradé et vacant situé sur la rue principale du centrebourg de Nersac. Cette emprise constitue une véritable verrue à l'échelle d'un centre-bourg où de nombreux travaux d'embellissement ont pourtant été réalisés ces dernières années. Une fois ces emprises maîtrisées, une opération de 16 logements locatifs sociaux en réhabilitation pourrait être réalisée par l'OPH de l'Angoumois qui a réalisé une étude préalable. Les négociations amiables engagées depuis deux ans n'ayant pas pu aboutir, l'EPF engage la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

TÉMOIGNAGE DU MAIRE

L'EPF nous permet à partir d'une DUP, de maîtriser le foncier. Ce foncier est constitué d'habitations très dégradées en centre bourg. La réalisation de logements sociaux en partenariat avec l'OPH sera enfin possible.

André BONICHON, Maire de Nersac

VASLES (79)

La Commune a sollicité l'EPF en 2011 afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire de Vasles visant à réhabiliter une zone du bourg abandonnée et à revaloriser un secteur rural.
Grâce à l'acquisition et la déconstruction d'une ancienne coopérative agricole par l'EPF, Vasles dispose désormais d'une maison de santé.
En parallèle, l'acquisition d'une grange a permis l'installation d'un local pour un commerce, aujourd'hui occupé par un fleuriste.

APPUI À DES PROJETS DE DYNAMISATION EN CENTRE-VILLE

CHÂTELLERAULT (86)

Visite du Minsitre de la Cohésion des Territoires, Jacques Mézard à Châtellerault le 27/03/2018 pour présenter le plan « Action Cœur de ville »

L'EPF, la Ville de Châtellerault et l'Agglomération du Châtelleraudais ont signé une convention opérationnelle « Centre Ancien » dans l'objectif de mobiliser l'outil foncier pour mettre en œuvre le projet de rénovation et de requalification du centre-ville.
Dans le cadre du dispositif Centre-ville de Demain, la Caisse des Dépôts accompagne Châtellerault et le Grand Châtellerault dans la mise en œuvre de leur stratégie de dynamisation, fondée sur la restauration de l'attractivité résidentielle et commerciale du centre-ville, la dynamisation de l'offre économique et la revalorisation de son identité. L'EPF assiste la Ville sur le plan foncier dans la mise en œuvre de ce dispositif.
Sur demande de la Ville, un foncier a été acquis en centre-ville. La partie habitation du bien sera cédée à un investisseur pour réhabilitation des logements, tandis que la partie garages sera démolie afin de mettre en valeur l'église Saint-Jacques voisine et de permettre l'aménagement d'un espace de stationnement public. Plusieurs autres fonciers ont été identifiés dans le centre-ville en vue d'une acquisition.

APPUI AUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

MONTGUYON (17)

Dans le cadre d'une convention opérationnelle sur la revitalisation du centre-bourg de Montguyon, l'EPF a acquis un immeuble en plein cœur du centre ancien. Ce foncier stratégique grâce à ses façades donnant sur les places de la Mairie et du champ de foire, doit être cédé en début d'année à la Commune pour accueillir recevoir l'Office de Tourisme Cantonal, des bureaux polyvalents avec des salles d'attente et d'accueil Communes, permettant de recevoir un cabinet médical, des permanences de spécialistes, de paramédicaux, et d'actions sociales. Il doit aussi être apte à accueillir des services de l'administration comme la Trésorerie et une annexe du Conseil Général. Enfin le projet comporte un volet commercial avec l'aménagement de locaux commerciaux au rez-de-chaussée et un volet logement avec la création d'un ou deux studios.
La faisabilité de ces implantations a été déterminée grâce la restitution d'une étude commandée par l'EPF à un bureau d'étude spécialisé.

BRIVE-LA-GAILLARDE (19)

Visite du Minsitre de la Cohésion des Territoires, Jacques Mézard à Brive le 06/04/2018 pour présenter le plan « Action Cœur de ville»

La Ville de Brive s'est portée candidate à la démarche ORT du plan « Action Coeur de Ville ». Elle a été retenue et compte s'appuyer sur l'OPAH communautaire, des opérations de RHI et la convention « Ville de Demain » signée par le Maire avec la Caisse des Dépôts en novembre dernier. La Ville a également témoigné de son souhait de mobiliser l'EPF afin de procéder aux acquisitions foncières nécessaires à réalisation du projet. Une convention opérationnelle prévoyant une intervention foncière sur des îlots bâtis dégradés stratégiques en centre-ville devrait ainsi être signée courant 2018.

APPUI AUX PROJETS DE TRAITEMENT DE FRICHES URBAINES

LA COURONNE (16)

Suite à l'arrêt de l'activité de broyage et de four de l'usine en 2016, la Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF ont signé en juin 2017 une convention relative à la reconversion de ce site structurant établi sur une emprise de 200 hectares, en entrée de Ville.
La reconversion du site de la carrière s'inscrit dans une opération de requalification urbaine globale comprenant l'ensemble de l'entrée de Ville. Les opérations envisagées pour les différents sites propriétés de Lafarge sont des opérations à dominante habitat. Sur le site de la carrière, l'implantation d'une maison d'arrêt est envisagée, permettant de reconvertir une partie de cette vaste emprise contrainte du point de vue environnemental (hydrogéologie, topographie...).
L'EPF a fait réaliser une étude urbaine sur les propriétés concernées en entrée de Ville permettant de faire émerger des scénarios privilégiés de requalification et de reconversion pour chaque site urbain.

LES INTERVENTIONS TECHNIQUES ET L'APPUI OPÉRATIONNEL

Les études de gisements foncier

SAINT-JUNIEN (87)

La Commune de Saint-Junien souhaite engager une stratégie foncière pour la revitalisation de son centre-ville. Ce projet se traduira par des opérations en réhabilitation ou en renouvellement urbain à l'échelle de propriétés dégradées ou d'îlots urbains. Par ailleurs, en lien avec son passé industriel marqué, la Commune souhaiterait réinvestir les friches industrielles localisées en Bord de Vienne autour des ateliers Hermés et de la future cité du Cuir. Une étude de gisements a été engagée pour localiser les différents sites potentiels au bord de la Vienne et en centre-ville.

Les études plan guide

MÉDIS (17)

L'EPF intervient sur la Commune de Médis depuis 2015 qui souhaite restructurer son centre-ville sans recourir à l'extension urbaine, en concentrant son développement sur des espaces bâtis. Une étude de plan guide a été réalisée par l'EPF et a permis de mettre en évidence une emprise de 15 788m² afin d'accueillir un projet de restructuration du centre-ville de la Commune.

LES TRAVAUX ET LA GESTION DU PATRIMOINE

MAUZÉ-THOUARSAIS (79)

Le 14 octobre 2014, la Commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF ont signé une convention visant la restructuration du centre ancien, la sauvegarde et la réhabilitation d'un bâti de qualité en mauvais état. Initialement identifié par la Commune, le Château du Bois-Baudron représente un lieu supplémentaire dans l'offre déjà très riche du Thouarsais en matière de patrimoine. Dans un premier temps, l'intervention de l'EPF a permis l'acquisition du foncier et sa mise à disposition au profit de la Commune. Dans un second temps, l'EPF a engagé les études permettant de chiffrer les travaux d'urgence à réaliser afin de ne pas obérer la réhabilitation du site. En accord avec la Mairie, l'EPF a lancé les travaux en acceptant d'en financer une partie pour permettre à la Commune d'engager plus rapidement la réflexion sur l'usage du site. En parallèle des travaux sur le clôt/couvert ont été engagés par l'EPF, la Commune a engagé une étude de pré-programmation permettant de définir le programme d'aménagement du site et son intégration dans le cadre de la politique foncière menée à l'échelle du bourg.

Les études relatives à la valorisation du foncier commercial

ANGOULÊME (16)

Étude menée dans le cadre de la convention opérationnelle d'action foncière « Redynamisation économique et résidentielle du centre historique d'Angoulême – Cœur d'Agglomération ». La Ville d'Angoulême, avec l'appui de l'EPF, a engagé une action importante de renouvellement urbain sur son centre-ville, afin d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, impulsant une dynamique d'ensemble.
L'étude relative à la valorisation du foncier commercial réalisée par un prestataire de l'EPF, a permis :
- d'orienter la stratégie d'intervention de l'EPF sur le centre-ville
- d'identifier des fonciers stratégiques prioritaires pour la dynamisation commerciale, et de valider leur potentiel pour l'accueil d'une nouvelle programmation commerciale/urbaine
- d'engager la discussion avec les propriétaires

Les études de pré-faisabilité

CHADENAC (17)

L'EPF a mené en 2017 l'acquisition par préemption d'anciens silos au cœur du bourg. Une étude de faisabilité a été effectué pour ce site et révèle un potentiel de construction de 6 ou 7 logements. Les travaux de démolitions des silos doivent quant à eux intervenir en 2018 pour envisager une cession rapide de ce foncier.

Les consultations d'opérateurs

SAINT-SAUVEUR-D'AUNIS (17)

L'EPF intervient depuis 2013 sur cette Commune. A ce titre, il s'est porté acquéreur d'un ancien centre équestre d'une surface de 1,1 ha situé dans le centre-bourg de Saint-Sauveur-d'Aunis. Une étude de faisabilité a ensuite été menée ce qui a permis la tenue d'une consultation d'opérateurs et la signature d'une promesse de vente avec un opérateur pour un projet de 27 logements dont 5 sociaux et trois en réhabilitation, qui devrait être livré avant 2020.

Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

107 Boulevard du Grand Cerf- CS 70432
86011 POITIERS Cedex
Tél. : 05 49 62 67 52
Fax : 05 49 62 98 97
contact@epfna.fr
www.epfna.fr