



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE d'USSAC

Nombre de membres :

Afférents au conseil Municipal : 27

En exercice : 27

Qui ont pris part à la délibération : 26

Dont pouvoir(s) : 3

Date de la convocation : 23/09/2025

Date de publicité de la convocation :

23/09/2025

DÉLIBÉRATION N°MA-DEL-2025-059

L'an **deux mil vingt cinq, le trente septembre**, à **18h15**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle du conseil municipal, sous la présidence de **M. Jean-Philippe BOSSELUT**.

Étaient présents : M. Jean-Philippe BOSSELUT, M. Pascal CASTELLI, Mme Joëlle GOULMY, M. Philippe BATISTA, Mme Catherine LÉVÊQUE CHEVREUIL, M. Jacques GUÉRY, Mme Cathy VINATIER, M. Alain GENESTE, Mme Josette DELPY, Mme Nicole ROUSSIE, M. Michel ESCURAT, M. Alain MAURY, Mme Eliane LACHAMBRE, Mme Catherine CRAMIER, M. Patrick CHANOURDIE, M. Thierry COUTURIER, M. Patrick LAMOTHE, Mme Laurence RAFFAILLAC, Mme Monique MAS, Mme Francine PONS, Mme Martine BORDON, Mme Marie-Claude REYNAL, M. Vincent DUROT.

Étaient absents excusés : M. Jérôme CHAMBEAUD, Mme Karine NICOLAU, M. Bruno MAGNANT.

Était absent non excusé : M. Franck CHAUCHEPRAT.

Procurations : M. Jérôme CHAMBEAUD en faveur de M. Philippe BATISTA, Mme Karine NICOLAU en faveur de M. Patrick CHANOURDIE, M. Bruno MAGNANT en faveur de Mme Martine BORDON.

Mme Catherine LÉVÊQUE CHEVREUIL est nommée secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales.

OBJET : approbation des conditions de cession de biens par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

Préambule

Face à une carence historique et persistante en logements sociaux sur son territoire, et conformément aux obligations imposées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), la commune d'Ussac a déployé une démarche volontariste et structurée pour rattraper son retard en matière d'offre locative sociale.

Dans ce cadre, un partenariat structurant a été conclu entre la commune, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB), formalisé par une convention de veille foncière.

Les enjeux de ce partenariat sont à la fois juridiques, sociaux, opérationnels et financiers. Il permet à la commune de répondre à ses obligations légales liées à la carence en logements sociaux, d'améliorer la mixité sociale sur son territoire, de mobiliser un foncier rare grâce à l'EPFNA, et de ne pas alourdir la charge financière de la commune grâce à un portage sécurisé et mutualisé.

Bien que les acquisitions foncières aient été réalisées de manière autonome par l'EPFNA, sans intervention directe de la commune, en sa qualité de collectivité territoriale compétente en matière d'urbanisme et d'aménagement (articles L. 300-1 et suivants du Code de l'urbanisme), la commune doit formellement approuver les conditions de cession des biens concernés.



Cette validation constitue une étape essentielle pour garantir la conformité juridique et la transparence des opérations foncières. Elle permet également d'assurer une information claire et loyale à l'égard des administrés sur les modalités et les enjeux de ces projets.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-1, L. 321-1 à L. 321-13 et R. 321-1 à R. 321-25 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L. 302-9-1 relatif à la carence en logements sociaux ;

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, dans sa version en vigueur, portant création de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ussac, approuvé le 7 avril 2008, ainsi que ses diverses modifications et révisions jusqu'en mars 2025 ;

Vu la convention de veille foncière n°19-24-002 pour la production de logements sociaux, établit pour la période 2023-2027, signée entre la commune d'Ussac, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB) et l'EPFNA, validée par le conseil municipal le 06 février 2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2023 déclarant la carence de la commune d'Ussac au titre de la loi SRU ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2024 déléguant à l'EPFNA le droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire communal ;

Vu le contrat de mixité sociale entre la commune d'Ussac, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et l'État, signé le 21 mars 2024, renforçant l'engagement communal pour une répartition équilibrée de l'habitat ;

Vu les délibérations MA-DEL-2024-083 et MA-DEL-2024-084 du 13 novembre 2024 relatives à l'acquisition et la gestion de biens par l'EPFNA sur les parcelles DM 68 (les Champs) et DH 94, DH 97 (la Chassagne) ;

Considérant que la convention de veille foncière n°19-24-002 confie à l'EPFNA des missions de gestion, d'étude et d'accompagnement foncier, visant à soutenir la commune d'Ussac dans la création de logements sociaux. Cette action permet de répondre à la carence constatée, de respecter les obligations réglementaires, et de sortir durablement du cycle des pénalités financières prévues par la loi SRU,

Considérant que la convention autorise l'EPFNA à réaliser des acquisitions dans un périmètre défini,

Considérant que dans le cadre du programme de développement de logements sociaux demandé par l'État et porté par le bailleur Polygone, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de biens préalablement approuvés par délibérations MA-DEL-2024-083 et MA-DEL-2024-084 du 13 novembre 2024, assurant ainsi la sécurisation et la maîtrise du foncier nécessaire à ces projets essentiels pour répondre aux besoins locaux,

Considérant que cette démarche permet une intervention foncière efficace, limitant la spéculation immobilière et facilitant la revente aux acteurs du logement social, tel que l'opérateur Polygone ; elle accélère ainsi la production de logements, contribue à lever la carence, tout en maîtrisant les coûts et les risques pour la commune,

.../..



Considérant que l'EPFNA est devenue propriétaire de ces biens par la signature des actes authentiques correspondants signés les 10/12/2024 et 28/11/2024 ;

Considérant que la convention de veille foncière susvisée précise les modalités de revente des biens après leur portage par l'EPFNA ;

Considérant que l'EPFNA prévoit de céder les biens acquis selon les modalités suivantes :

Adresses	Parcelles cadastrales	Superficie	Coût d'achat EPFNA	Prix de cession HT par l'EPFNA à Polygone	Moins-value de cession
la Chassagne av. du parc des sports	DH 94, DH 97	2 942 m²	94 300 €	19 500 €	74 800 €
les Champs route des Jardonnies	DM 68	8 742 m²	253 000 €	52 000 €	201 000 €
Total		11 684 m²	347 300 €	71 500 €	275 800 €

Considérant que par délibération référencée CA-2025-052 en date du 19 juin 2025, le conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA, d'un montant plafond de 300 000 € s'appliquant au reste à charge dû par la commune au terme de la convention de veille foncière, permettant ainsi de limiter très sensiblement l'impact financier à la clôture du compte de gestion,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à la majorité :

- d'approuver la cession des propriétés référencées ci-dessus aux conditions financières indiquées et conformément aux termes de la convention de veille foncière ;
- d'autoriser monsieur le maire à signer tout document et à prendre toute décision nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

VOTANTS : 26
POUR : 23
CONTRE : 2
ABSTENTION(S) : 1

DÉLIBÉRATION N°MA-DEL-2025-059

Certifiée exécutoire après transmission à la sous-préfecture de Brive-la-Gaillarde et publication sous forme électronique sur le site internet de la commune le 01/10/2025



Pour extrait certifié conforme,
le maire,

Jean-Philippe BOSSELUT

En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du Code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Limoges dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



Publié le : 01/10/2025 17:23 (Europe/Paris)

Par : Laurent L

https://www.ussac.fr/documents_administratifs/41118

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Approbation des conditions de cession de biens par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

Date de transmission de l'acte : 01/10/2025

Date de réception de l'accusé de
réception : 01/10/2025

Numéro de l'acte : MA-DEL-2025059 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 019-211927405-20250930-MA-DEL-2025059-DE

Date de décision : 30/09/2025

Acte transmis par : Christine BORDAS

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 9. Autres domaines de compétences
9.1. Autres domaines de compétences des communes

