

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

DE L'AGENCE FONCIÈRE,
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE LOIRE-ATLANTIQUE

Maîtriser le foncier,
préparer l'après

106
portages

63
communes



**Agence foncière
de Loire-Atlantique**
Établissement public foncier

NOTRE MISSION

Préparons aujourd'hui vos projets de demain :

- En étudiant les gisements fonciers disponibles,
- En négociant pour le compte des collectivités,
- En nous portant acquéreur des terrains, bâtis ou non, le temps de l'élaboration de votre projet.
Le portage permet à la collectivité de faire financer par l'établissement public foncier tout ou partie des dépenses d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'un projet de moyen terme.
Pour la collectivité, elle ne demande pas d'apport financier immédiat.
- En vous cédant, le temps venu, le foncier acquis afin de réaliser vos projets d'aménagement.



L'ancienne maison de retraite de Derval s'est transformée en école de musique intercommunale

NOS AXES STRATÉGIQUES

Développement de l'offre de logements

- Tous types de logements
- Pour la production de logements sociaux locatifs ou en prêt social location-accession (PSLA), pour les communes soumises à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui peuvent bénéficier du « fonds SRU »

Protection des espaces fonciers agricoles et naturels

Partenariats avec :

- La Safer
- Le Conservatoire du littoral
- Le Département de Loire-Atlantique

Redynamisation des villes et bourgs

- Interventions dans les bourgs et centres-villes pour des opérations variées : habitat, commerces, artisanat, services, mixtes
- Valorisation de friches urbaines

Colloque national, Terres (à)ménager

500 personnes venues de toute la France ont fait du colloque Terres (à)ménager un succès. Organisé par le Département de Loire-Atlantique avec le concours de l'Agence foncière, il fut l'occasion de croiser les regards d'universitaires, d'élu-e-s et de professionnel-le-s autour de l'ambition zéro artificialisation nette. Renouvellement urbain, réutilisation de délaissés, renaturation, autant de possibilités concrètes de diminuer le grignotage et le mitage des terres agricoles.



NOTRE GOUVERNANCE



Le Conseil d'administration de l'Agence foncière se réunit quatre fois par an. Il est composé de vingt-huit membres représentatifs des EPCI adhérents à l'établissement. Il vote le programme pluriannuel d'intervention dont le contenu est élaboré sur la base des besoins recensés directement auprès des collectivités. Il est présidé par Mme Danielle Cornet qui est entourée d'un bureau. À l'issue des élections municipales, le Conseil d'administration de l'Agence foncière sera renouvelé.

Présidente > Mme Danielle Cornet

Maire de Pontchâteau
Vice-présidente de la communauté de communes du Pays de Pontchâteau – Saint-Gildas-des-Bois
Conseillère départementale du canton de Pontchâteau

4 réunions par an
du CA de l'Agence foncière

28 membres
représentatifs
des EPCI adhérents

1^{er} vice-président > M. Pascal Pras

Maire de Saint-Jean-de-Boiseau
Vice-président de Nantes Métropole

2^e vice-président > M. Hervé Bréhier

Maire de Mouzeil
Vice-président de la communauté de communes du Pays d'Ancenis

3^e vice-président > M. Yannick Fétiveau

Maire de Pont-Saint-Martin
Vice-président de la communauté de communes de Grand Lieu

L'AGENCE FONCIÈRE ADHÈRE

Association nationale des EPFL

Cette association permet le partage et la diffusion d'expériences entre 24 établissements, partout en France; assure la représentation des EPFL auprès des institutions nationales et assiste les collectivités dans la création d'établissements publics fonciers locaux.

Atlantique accession solidaire

Cet organisme de foncier solidaire a pour mission, sur le territoire départemental, d'acheter et de gérer des terrains pour y réaliser ou réhabiliter des logements accessibles à des prix abordables en dissociant la propriété du foncier et du bâti.



AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

L'Agence foncière intervient à la demande et pour le compte des communes et EPCI. Chaque année, elle réalise un recensement des besoins des collectivités, en portage et en assistance, afin d'anticiper les demandes à venir. Depuis sa création, 75 communes de Loire-Atlantique ont fait appel à ses services.

16 collectivités

qui n'avaient jamais fait appel à l'Agence foncière sont devenues bénéficiaires en 2019

EN 2019 :

18

collectivités

ont fait appel à une mission de négociation concernant 22 biens.

■ NÉGOCIATIONS

L'Agence foncière assiste gratuitement en ingénierie les communes et EPCI membres. La commune d'Abbaretz a ainsi bénéficié du service de négociation, qui permet d'accélérer des discussions parfois longues ou de maîtriser des situations complexes.

Le premier travail consiste en la fixation de la valeur. Estimations financières des diagnostics techniques pour identifier les coûts futurs et étude de marché foncier sont nécessaires pour établir objectivement un prix et ainsi obtenir une fourchette de négociation. Viennent ensuite la phase de discussion autour d'un prix et de négociation. L'Agence foncière, dont le but est de contenir les prix immobiliers et maîtriser la dépense publique, est un lien neutre entre les propriétaires privés et la collectivité bénéficiaire.

■ ACQUISITIONS

L'Agence foncière acquiert des biens par la voie amiable ou par délégation du droit de préemption.

5

acquisitions

sur le territoire de Préfailles à la demande du Conservatoire du littoral

7

acquisitions

sur le territoire de Pornic à la demande du Conservatoire du littoral

15

acquisitions

à la demande de communes sur les territoires de 10 EPCI

8,65 M€

engagés

30,34 M€

de stock foncier

au 31 décembre 2019

100^e

portage

signé sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons

■ CESSIONS

À la demande et selon le calendrier d'avancement des projets de la collectivité, l'Agence foncière rétrocède les biens qu'elle avait acquis. Les projets ainsi définis peuvent sortir de terre. Ils contribueront à l'aménagement équilibré et durable du département de Loire-Atlantique, en termes de production de logements, de revitalisation des centres-bourgs et villes, de préservation des espaces naturels et agricoles ou de renaturation.

EN 2019 :

Au service du développement de l'offre de logements

- ▶ **À Pontchâteau** Cession de parcelles au bénéfice de Loire-Atlantique développement SELA, pour aménager la ZAC Coët Rozic. À terme, ce seront 400 logements qui seront construits dans ce futur quartier.
- ▶ **À Pannecé** Cession à la commune et au bailleur social Habitat 44 d'un terrain. Acquise en 2015, la friche constituée d'un ancien hangar avait été démolie et dépolluée. Le terrain accueillera, pour la partie cédée au bailleur, des logements locatifs sociaux.
- ▶ **À Saint-Brevin-les-Pins** Cession d'un ensemble immobilier au bénéfice de la commune. Durant la période de portage, le bâti a accueilli une maison d'assistantes maternelles. Les loyers perçus au titre de l'occupation précaire de la maison ont permis de réduire le coût final de rachat pour la commune. Le projet accueillera des logements.

Au service de la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes

- ▶ **À Haute-Goulaine** Cession à la commune d'un bien idéalement situé. Le projet concerne la construction de logements locatifs ainsi que de cellules commerciales, dans le cadre du réaménagement du centre-bourg.
- ▶ **À Trignac** Cession d'une maison acquise il y a cinq ans, pour permettre l'amélioration et la sécurisation de la circulation.
- ▶ **À Nantes** Cession de parcelles achetées il y a six ans, dans le quartier Bas-Chantenay de Nantes. Dans le cadre global de la réorganisation du quartier, ces parcelles pourraient être destinées à favoriser l'émergence de petites entreprises ou d'activités artisanales ne pouvant s'installer en centre-ville.



L'Agence foncière a acheté la maison d'habitation jouxtant une ferme, à la demande de la Communauté de communes Erdre et Gesvres, afin de venir en aide à un jeune agriculteur à Grandchamps-des-Fontaines.

NOTRE ACTION EN IMAGES



La Ville a sollicité l'Agence foncière de Loire-Atlantique qui intervient pour le compte des collectivités afin d'assurer le portage foncier de terrains bâtis pendant le temps de l'élaboration du projet. Offrir un projet dynamique pour le centre-ville de Châteaubriant est essentiel afin de garantir son développement économique et commercial et de favoriser l'investissement. Cela suppose d'être inventif dans le montage des opérations. C'est le sens de cette innovation partenariale et la singularité de ce portage foncier.

**Alain Hunault,
maire de Châteaubriant**



La revitalisation du cœur de ville à Châteaubriant

Dans le cadre du déploiement du programme national Action cœur de ville, en faveur de la revitalisation de centres-villes des agglomérations françaises de taille moyenne, la ville de Châteaubriant a été retenue après la consultation « Réinventons nos Cœurs de ville ».

Elle a ainsi engagé une opération clé de l'aménagement de son centre pour laquelle **l'Agence foncière porte le foncier nécessaire**. Dans ce cadre, à la demande de la mairie, elle rachète certaines des maisons utiles au projet.





© Ouest Architecture Urbanisme, avec l'aimable autorisation d'Habitat 44

Le chantier des résidences Hyppolyte Vaucourt et Marie-Louise Singer a démarré à Batz-sur-Mer

Des logements pour les personnes âgées à Batz-sur-Mer

Une maison et l'ancienne école privée ont été acquises respectivement en 2014 et 2017 afin d'accompagner la municipalité dans un projet de construction d'habitat intermédiaire.

Ces logements, réservés aux personnes de plus de soixante ans, permettent de vivre dans un lieu qui s'adapte au vieillissement, au cœur des bourgs des communes. Ils sont une solution complémentaire dans le parcours de résidence des personnes âgées, entre vivre chez soi, parfois dans des hameaux isolés, au sein de maisons peu adaptées et l'EHPAD, davantage tourné vers les besoins des personnes dépendantes.

Au terme du portage, les biens ont été cédés au bailleur Habitat 44. Le chantier a démarré début 2020 et devrait s'achever à la fin de l'année 2021.



Construire en centre-ville et qui plus est en secteur protégé représente un défi lorsque l'objectif est de créer des logements accessibles pour tout-e-s. Très attachée à ce projet de logements destinés prioritairement aux personnes vieillissantes au cœur de la commune, à proximité des services et des commerces, le premier obstacle s'est caractérisé par le prix du foncier.

Le portage du coût du foncier par l'Agence foncière a permis à la commune de prendre le temps d'élaborer un projet urbanistique vertueux et de trouver des subventions importantes pour le financer.

Adeline L'Honen,
maire de Batz-sur-Mer



NOTRE MODÈLE ÉCONOMIQUE

L'Agence foncière fonctionne grâce à un modèle économique singulier. Elle n'a pas encore opté pour le prélèvement de la taxe spéciale d'équipement (TSE) sur les territoires de ses membres.

En l'absence de TSE, le modèle repose sur le recours à l'emprunt et les contributions des collectivités.

POUR L'ANNÉE 2019 :

8,2 M€

empruntés

afin de procéder aux acquisitions foncières réalisées pour le compte des communes.

500 000 €


de subventions

versées par le Département de Loire-Atlantique (390 000€) et **les 16 EPCI** membres (110 000 €) pour assurer le fonctionnement de l'établissement.

&

une aide matérielle

apportée par le Département de Loire-Atlantique.



Concrètement, et conformément à la convention passée en début de portage entre l'Agence foncière et la collectivité demandeuse, le capital emprunté pour l'acquisition des terrains (et, le cas échéant, les opérations de préparation du foncier) est remboursé en fin de portage ou par annuité sur toute la durée de portage. Les frais financiers, taxes foncières et assurances sont remboursés annuellement par la collectivité.



L'Agence foncière s'est portée acquéreur d'une ancienne glacière à l'état d'abandon ainsi que de trois appartements vides au Croisic.

LE DÉPLOIEMENT D'URBANSIMUL AUPRÈS DES EPCI DU TERRITOIRE

Urbansimul est un outil en ligne d'études et d'analyse des gisements fonciers. Il collecte des données et les croise.

Pour les collectivités locales, son utilisation permet d'établir des stratégies foncières, notamment dans une optique de maîtrise de la consommation de l'espace. Urbansimul permet d'adapter les projets municipaux ou intercommunaux à l'offre foncière, en apportant la connaissance des typologies de sols, de leur occupation actuelle, des zonages définis dans les documents d'urbanisme et des transactions immobilières.



Le déploiement d'Urbansimul auprès des EPCI du territoire

Urbansimul est disponible à l'échelle du département via un partenariat entre l'Agence foncière, le CEREMA et l'INRAE qui développent l'outil. En 2019, l'Agence foncière de Loire-Atlantique a déployé Urbansimul afin de réaliser ses propres analyses foncières et de le mettre à disposition de l'ensemble des EPCI membres.

INRAE

Cerema

“

Le déploiement d'Urbansimul était attendu au sein du service foncier de la CARENE. Nous n'avions pas pu déployer d'outil pour disposer des bases de données DVF géolocalisant les transactions et leurs valeurs. Le module Marchés Fonciers nous permet désormais de consolider nos démarches de prospection et de préemption en consultant les références : un véritable atout pour les négociations et nos futurs dossiers judiciaires ! L'outil permet surtout de partager une cartographie des gisements qu'il reste à affiner et à suivre avec le concours de nos partenaires : communes, bailleurs, aménageurs et Agence foncière !

**Ronan Marjolet,
Responsable Unité Stratégies
et Action Foncière à la CARENE**

”

NOTRE ACTIVITÉ

Créée en 2012, l'Agence foncière travaille avec et pour le compte des collectivités qui font appel à elle. En six ans, elle s'est forgé une solide expérience sur l'ensemble du territoire départemental.



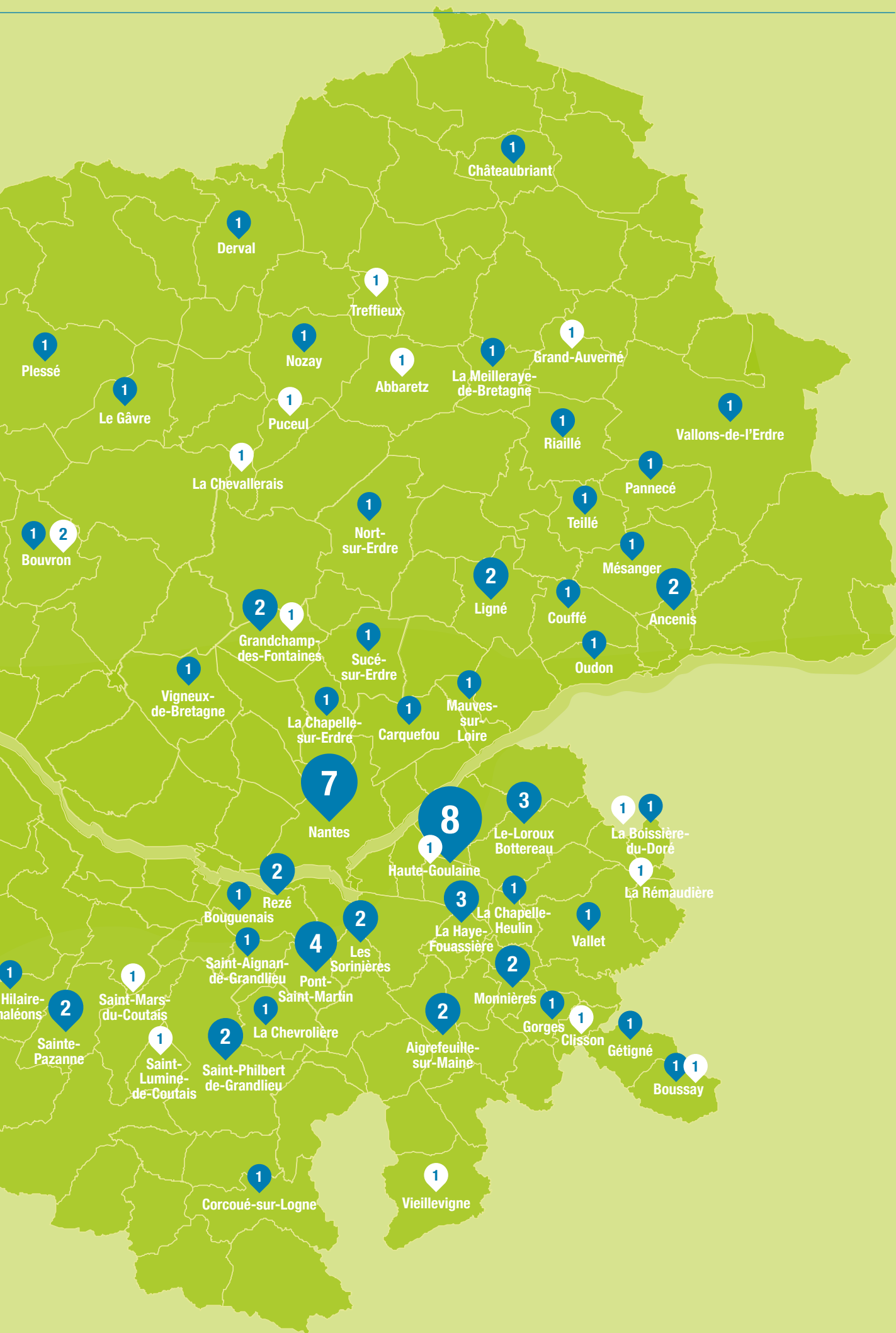
Nos réalisations

 Portages

 Mission d'assistance

* Secteur de Port-aux-Goths (Préfailles) - Portmain (Pornic)

**À Guérande, la mission d'assistance est effectuée à la demande de l'EPCI Cap Atlantique



CONTACTEZ-NOUS

**L'équipe se répartit
les secteurs géographiques
à couvrir :**

M. JEAN-FRANÇOIS BUCCO

Nantes Métropole

jean-francois.bucco@loire-atlantique.fr

02 40 99 57 21

M. CLÉMENT ZINK

Carene, Pornic Agglo – Pays de Retz
les communautés de communes
du Pays d'Ancenis, Erdre et Gesvres,
du Pays de Pontchâteau –
Saint-Gildas-des-Bois, Sud-Estuaire,
Sud Retz Atlantique

clement.zink@loire-atlantique.fr

02 40 99 57 37

M. VINCENT BRISOU

Cap Atlantique, Clisson Sèvre
et Maine Agglo, Redon Agglomération
les communautés de communes
Sèvre et Loire, Châteaubriant –
Derval, de Grand Lieu,
de la Région de Nozay

vincent.brisou@loire-atlantique.fr

02 40 99 57 38

MME ANNABEL CADORET

Communauté de communes
de la Région de Blain

annabel.cadoret@loire-atlantique.fr

02 40 99 57 22