

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

Maîtriser le foncier,  
préparer l'après

**126**  
portages

**100**  
communes

 **Établissement public foncier  
de Loire-Atlantique**

## 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.



Bien à Batz-sur-Mer

© EPFLA

## NOS AXES STRATÉGIQUES DEPUIS JANVIER 2021

### Développement de l'offre de logements

- Contribuer au développement de l'offre de logement pour répondre aux besoins du territoire, en participant notamment au développement de l'offre de logements sociaux, dans l'enveloppe urbaine.

### Redynamisation des centres-villes et bourgs

- Participer à la redynamisation des centres-villes et bourgs en s'engageant notamment dans des opérations de renouvellement urbain.

### Requalification des zones d'activité

- Développer des solutions foncières opérationnelles permettant la requalification des zones d'activité et la résorption des friches économiques, dans l'enveloppe urbaine.

### Protection des espaces agricoles et naturels

- Agir en faveur de la protection des terres agricoles et espaces naturels.

## NOTRE GOUVERNANCE

Le Conseil d'administration de l'EPF de Loire-Atlantique se réunit quatre fois par an. En 2020, à la suite des élections municipales et désignations communautaires, puis faisant suite au départ de Nantes Métropole, le bureau a été renouvelé. Il était présidé par Danielle Cornet, entourée d'un bureau. Depuis mai 2021, il est présidé par David Samzun.

### En 2020 :

#### Présidente > Danielle Cornet

Maire de Pontchâteau  
Vice-présidente de la communauté de communes du Pays de Pontchâteau, Saint-Gildas-des-Bois

#### 1<sup>er</sup> vice-président > David Samzun

Maire de Saint-Nazaire  
Président de la Carene

#### 2<sup>e</sup> vice-président > Philippe Morel

Maire du Cellier  
Vice-président de la COMPA

#### 3<sup>e</sup> vice-président > Yannick Fétiveau

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

**4** réunions par an  
du CA de l'EPF

**28** membres  
représentatifs  
des EPCI adhérents



La réunion du nouveau conseil d'administration

© EPFLA

## Zéro artificialisation nette : succès du webinaire Terres (à) ménager

Le Département de Loire-Atlantique, en lien avec l'EPF de Loire-Atlantique et en partenariat avec la Gazette des communes et le Moniteur, a organisé un webinaire le 9 novembre 2020 pour débattre sans tabous sur l'objectif de zéro artificialisation nette des sols. Plus de 700 personnes ont suivi l'événement en ligne.

L'association nationale des établissements publics fonciers locaux était représentée à la table des discussions par Philippe Alpy, président de l'EPF Doubs – Bourgogne-Franche-Comté.



# AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

## L'EPF 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, 100 communes de Loire-Atlantique ont fait appel à ses services.

EN 2020 :

# 8

collectivités

qui n'avaient jamais fait appel à l'EPF sont devenues bénéficiaires : Herbignac, Loireauxence, Saint-Julien-de-Concelles, Le Bignon, Maisdon-sur-Sèvre, Saint-Viaud, Blain, Machecoul-Saint-Même.

## ■ NÉGOCIATIONS

L'EPF assiste gratuitement en ingénierie les communes et EPCI membres. Le service de négociation permet d'accélérer des phases de discussions parfois longues ou de maîtriser des situations complexes. L'EPF est un tiers médiateur qui accompagne la fixation de la valeur, les estimations financières des diagnostics techniques pour étudier les coûts futurs, discute et négocie avec le ou les propriétaires pour le compte de la collectivité bénéficiaire.

En 2020, deux communes ont fait appel à une mission de négociation. Il s'agit des communes de Grandchamp-des-Fontaines et de Machecoul-Saint-Même.

## ■ ACQUISITIONS

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

## ■ DEPUIS SA CRÉATION

# 126

portages

soit 203 hectares maîtrisés publiquement à la demande de communes, d'EPCI ou d'organismes publics

## ■ EN 2020

# 33

acquisitions

à la demande de communes sur le territoire de 9 EPCI

dont

# 16

acquisitions

sur le territoire concerné par la DUP Préfailles-Pornic, à la demande du Conservatoire du littoral

# 3,55 M€

engagés

# 29,19 M€

de stock foncier au 31 décembre 2020

## ■ 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. Selon le programme pluriannuel d'intervention 2018-2021, ils devront contribuer 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 2020 :

### Au service du développement de l'offre de logements

Au Croisic

- ▶ Cession à la commune d'un terrain destiné à la construction de logements, dont 20 logements locatifs sociaux, Le Croisic étant soumis aux obligations SRU.

À Sainte-Pazanne

- ▶ Revente d'une partie du foncier porté à Pornic Agglomération Pays de Retz, qui consentira ensuite un bail emphytéotique à un bailleur pour la réalisation d'une opération de résidence jeunes actifs. La parcelle avait été acquise en 2019 par l'EPF. Elle permettra à une population jeune de se loger à proximité immédiate de la gare ferroviaire.

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

À Aigrefeuille-sur-Maine

- ▶ Cession à la commune d'une maison de bourg acquise en 2013. L'acquisition avait permis d'accueillir, pendant la durée du portage, l'accueil périscolaire des enfants.

Au Gâvre

- ▶ Revente à la commune d'une maison de centre-bourg dont la cession permettra de réaliser une place de bourg ainsi que des logements.

### Équipements publics

À Trignac

- ▶ Cession à la commune de l'ancien bâtiment accueillant un service de médecine de travail devenu maison communale des associations. L'acquisition avait été réalisée en 2015.

À Gorges

- ▶ Revente à la commune d'une maison acquise en 2014 par l'EPF. Cette propriété, près de la halte ferroviaire, avait bénéficié durant le portage de travaux d'amélioration ainsi que d'une occupation au profit d'une association de télétravailleurs.



Acquisition d'une maison à Saint-Brevin-les-Pins.

## NOTRE ACTION EN IMAGES

“

L'établissement public foncier a acquis une parcelle afin d'accompagner deux projets d'aménagement importants pour la commune. Ils prendront place à proximité de la gare. Une résidence pour jeunes actifs, réservée aux 18 – 32 ans, est actuellement en construction. Un projet d'habitat inclusif est en cours sur le reste de la parcelle portée. Il permettrait de proposer une solution adaptée d'hébergement à des personnes en situation de handicap, travailleuses ou retraitées d'ESAT ou en foyer de vie.

Bernard Morilleau,  
maire de Sainte-Pazanne

”

### Des solutions de logement innovantes à Sainte-Pazanne

Une parcelle idéalement située a été acquise en 2019, au titre de l'axe **développement de l'offre de logements**.

Une cession partielle du bien porté a été réalisée en 2020 au profit d'Espace Domicile. **Une résidence de jeunes actifs** est actuellement en construction. Une telle résidence permet de proposer **une solution à une population à faibles ressources financières dans une situation de tension immobilière**.

Une nouvelle cession interviendra, quand le projet sera prêt, au bénéfice d'un nouvel opérateur, chargé de la réalisation de **logements adaptés aux personnes en situation de handicap**.



“

### L'installation de commerces dans un territoire « Petites villes de demain » à Pontchâteau

Les « petites villes de demain » ont été retenues par l'État dans un programme de revitalisation des bourgs. À la demande de la commune de Pontchâteau, l'EPF accompagne la revitalisation en acquérant des locaux en cœur de ville.

**Des travaux de transformation ont été réalisés afin de permettre l'installation immédiate de commerces en rez-de-chaussée** ainsi que la réhabilitation de deux logements.

**Au terme du portage, le bien a vocation à être cédé aux commerçants ainsi installés ou à la commune, garante du projet.**

Le montant du loyer versé par les occupants à l'EPF au titre de l'activité commerciale, une épicerie, sera déduit du montant de l'acquisition en fin de portage.

Nous avons sollicité l'EPF, pour le portage financier de l'acquisition, ce qui ne contraint pas notre budget. Cela évite à la commune d'être propriétaire d'un bien qui a vocation à être racheté au terme du portage par les commerçants installés, et par de futurs propriétaires de logements. **C'est ainsi que nous pourrons soutenir l'arrivée de nouvelles activités commerciales et réhabiliter le logement en centre-ville pour de nouveaux résidents. L'épicerie vrac, bio, locale, et zéro déchets a trouvé sa clientèle et participe à la revitalisation du centre-ville au bénéfice de tous.**

Danielle Cornet,  
maire de Pontchâteau

”



# NOTRE MODÈLE ÉCONOMIQUE

**Jusqu'en 2020, l'EPF fonctionnait grâce à un modèle économique singulier. Il n'avait 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 reposait sur le recours à l'emprunt et les contributions des collectivités.

POUR L'ANNÉE 2020 :

## 4,32 M€

### empruntés

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

## 373 000 €

### de subventions

versées par le Département de Loire-Atlantique et 110 600 € par les seize EPCI membres 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'EPF et la collectivité demandeuse, le capital emprunté pour l'acquisition des terrains (et, le cas échéant, les opérations de préparation du foncier) était remboursé en fin de portage ou par annuité sur toute la durée de portage. Les frais financiers, taxes foncières et assurances étaient remboursés annuellement par la collectivité.

### Contrôle de la chambre régionale des comptes

L'année 2020 a été marquée par un contrôle des comptes et de la gestion de l'EPF par la chambre régionale des comptes pour les exercices 2012 jusqu'à la période plus récente. Le contrôle a abouti à sept recommandations, portant sur la gouvernance de l'EPF, son activité et son devenir. L'absence de ressources propres à l'EPF, appuyées sur la TSE, a notamment été relevée ainsi que la nécessité de renforcer le suivi de l'activité et d'en réaliser une évaluation régulière. Ces recommandations ont été intégrées au fonctionnement de l'établissement dans le cadre de la préparation du PPI.

# LA PRÉPARATION DU NOUVEAU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

**L'année 2020 a été marquée par le bilan du PPI 2018-2020 et la préparation du PPI 2021-2027. Des échanges ont jalonné l'année :**

- Janvier** ▶ échanges sur le bilan d'activité depuis 2012 avec les EPCI
- Février** ▶ échanges sur les prochains besoins et priorités avec les EPCI
- Mars** ▶ présentation intermédiaire en conseil d'administration et recueil des avis
- Septembre** ▶ réunion de consultation de communes ayant déjà fait appel aux services de l'EPF
  - ▶ installation du nouveau CA et présentation des enjeux
- Octobre** ▶ consultation des partenaires institutionnels, consulaires et associatifs
- Décembre** ▶ vote du nouveau PPI

L'EPF a été accompagné par les cabinets dixit.net et FCL, gérer la cité dans cette phase de concertation et de construction des scénarios financiers.

“

**L'étalement urbain n'est pas le problème mais le symptôme de nos abandons. Nous avons délégué pendant 50 ans au système automobile le soin de dessiner le territoire. La pandémie met en lumière nos fragilités, la crise climatique pointe son nez : il y a urgence à changer. Nous avons besoin d'une bifurcation de la fabrique de la ville vers un urbanisme circulaire. Nous devons cesser de multiplier les erreurs : tout ménage qui aujourd'hui s'installe loin de la ville va en souffrir trop longtemps, tout hectare de sol agricole aménagé manquera pour nous nourrir. À nous de consacrer le prochain demi-siècle à reconstruire la ville sur elle-même, après avoir passé le précédent à l'étaler. Il faut massifier les solutions imaginées par les pionniers pour construire la ville frugale, proche, inclusive et résiliente. »**

Sylvain Grisot,  
Urbaniste fondateur de dixit.net

dixit • net



# NOTRE ACTIVITÉ

Créé en 2012, l'EPF travaille avec et pour le compte des collectivités. En huit ans, il s'est forgé une solide expérience sur l'ensemble du territoire départemental.



## Nos réalisations

- Portages
- Mission d'assistance

\* Un projet qui fait l'objet de nombreuses acquisitions dans le secteur de Port-aux-Goths / Portmain  
\*\*À Guérande, la mission d'assistance est effectuée à la demande de l'EPCI Cap Atlantique

## CONTACTEZ-NOUS

**L'équipe opérationnelle est joignable aux coordonnées suivantes :**

### **CLÉMENT ZINK**

Responsable opérationnel  
clement.zink@loire-atlantique.fr  
02 40 99 57 37

### **ANNABEL CADORET**

Assistante du pôle opérationnel  
annabel.cadoret@loire-atlantique.fr  
02 40 99 57 22