

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

Maîtriser le foncier,
préparer l'après

170
portages

117
communes



Établissement public foncier
de Loire-Atlantique



NOTRE MISSION

Préparons aujourd'hui vos projets de demain :

- En accompagnant et conseillant les collectivités dans leurs stratégies foncières.
- 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.



NOS AXES STRATÉGIQUES

Développement de l'offre de logements

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

Redynamisation des bourgs et centres-villes

- Participer à la redynamisation des bourgs et centres-villes 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 des espaces naturels.

Une nouvelle plaquette promotionnelle

La plaquette commerciale de l'EPF a été mise en conformité avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2021-2027.

Le document synthétise les informations pratiques à destination des collectivités : les axes d'intervention, les services de l'EPF et la manière de les solliciter ainsi que les coordonnées utiles pour tout nouveau projet.



NOTRE GOUVERNANCE



Le conseil d'administration vote le programme pluriannuel d'intervention dont le contenu est élaboré sur la base des besoins recensés directement auprès des collectivités.

Depuis 2021, une séance sur deux est délocalisée, les territoires volontaires accueillent les membres du conseil d'administration.

Depuis le 11 mai 2021, le conseil d'administration est présidé par M. David Samzun qui est entouré d'un bureau.

président > David Samzun

maire de Saint-Nazaire
président de la CARENE

première vice-présidente > Leïla Thominiaux

adjointe au maire de Couffé, en charge de l'urbanisme
conseillère départementale du canton d'Ancenis - Saint-Géréon, en charge de l'action foncière

deuxième vice-président > Philippe Morel

maire du Cellier
vice-président de la COMPA, en charge de l'aménagement du territoire

troisième vice-président > Yannick Fétiveau

maire de Pont-Saint-Martin
vice-président de Grand Lieu Communauté, en charge de l'habitat et de l'urbanisme
conseiller départemental du canton de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu

4

réunions par an
du CA de l'EPF

22

membres
représentatifs
des adhérents

Des membres...

En 2021, l'EPF de Loire-Atlantique comptait 16 membres adhérents : le Département de Loire-Atlantique ainsi que **15 EPCI sur 17 en Loire-Atlantique**.

Ce sont ainsi **172 communes sur 207 en Loire-Atlantique** dont le territoire est couvert par l'EPF et qui peuvent bénéficier de ses services. Cela représente **une population totale de 730 000 habitants**.

et un réseau

L'association nationale des établissements publics fonciers locaux est née en 2008.

Ses missions sont les suivantes :

- aider les collectivités à créer un EPF local ;
- rassembler, partager et diffuser les expériences ;
- proposer des études et des formations utiles à ses adhérents ;
- représenter les EPF locaux auprès des instances gouvernementales et institutionnelles.

Depuis 2021, **Jean-François Bucco, directeur de l'EPF de Loire-Atlantique, est membre du conseil d'administration** de l'association nationale.



AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

CESSIONS

En 2021, **6 cessions** ont été enregistrées, liées au retrait de **Nantes Métropole** de l'EPF de Loire-Atlantique

5 cessions ont été réalisées au bénéfice des projets des territoires de : **Gétigné, La Turballe, Le Croisic, Missillac et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu**

Depuis 2012 :

263
acquisitions

Au 31 décembre 2021 :

95

conventions

de portage, d'action foncière et de négociation en cours d'exécution

NÉGOCIATIONS

L'EPF assiste **gratuitement en ingénierie les communes et EPCI**.

Le service de négociation permet d'accélérer des phases de discussion parfois longues et complexes.

L'EPF est un tiers médiateur. Il accompagne la fixation de la valeur, les estimations financières des diagnostics techniques pour étudier les coûts futurs. L'EPF discute et négocie avec les propriétaires pour le compte de la collectivité bénéficiaire.

En 2021, 8 conventions de négociation ont été conclues.

ACQUISITIONS

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

AU 31 DÉCEMBRE 2021

31,01 M€
de stock foncier
soit 70 hectares

EN 2021

11,8 M€

d'acquisitions

à la demande de
32 communes
et 1 bénéficiaire,

le Conservatoire du littoral

61 acquisitions en une année

5,4 M€

acquisitions

pour des projets de
redynamisation des
centres-villes
et bourgs

0,8 M€

acquisitions

pour des projets de
protection des fonciers
agricoles et naturels

5,6 M€

acquisitions

pour des projets de
développement de
l'offre de logements

I UNE ÉQUIPE SALARIÉE ÉTOFFÉE

L'année 2021 a été marquée par la révision de l'organigramme de l'établissement. En conformité avec les orientations actées par le conseil d'administrations, afin de soutenir l'accroissement d'activité et de proposer de nouveaux services aux collectivités, **trois postes ont été créés**.

L'EPF a diversifié son accompagnement auprès des collectivités, grâce à **un chargé d'études et de développement**. Le pôle opérationnel a été renforcé avec le recrutement d'**une chargée d'opération foncière**. Enfin, le pôle de direction a été complété avec l'arrivée d'**une nouvelle assistante de direction**.

EN 2021 :

Accélérer la production de logements sociaux

L'EPF de Loire-Atlantique et l'État ont conclu une convention afin d'**organiser les modalités de préemption sur le territoire des communes carencées au titre des obligations SRU**. Il s'agit des communes de Haute-Goulaine, La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic et Pont-Saint-Martin. Dans ce cadre, l'accord des communes est systématiquement recherché et des conventions de portage signées avec elle.

8 conventions d'action foncière ont été signées en 2021 pour ce motif.



Étudier les gisements et les valeurs foncières

La convention avec le Cerema de mise à disposition de l'outil UrbanSIMUL arrivait à échéance en 2021. Une nouvelle convention triennale a été formalisée. UrbanSIMUL permet aux utilisateurs de **disposer d'informations sur les gisements fonciers disponibles et sur les valeurs des marchés fonciers**. La nouvelle convention prévoit davantage de comptes d'accès pour les EPCI membres et les communes se lançant dans des démarches foncières, ainsi qu'un développement de l'ergonomie et de nouvelles fonctionnalités.



Définir les périmètres partenariaux

La convention de partenariat entre la SAFER Pays de la Loire et l'EPF de Loire-Atlantique a été renouvelée. Elle **précise les modalités de coopération et d'intervention de chaque opérateur foncier** sur le territoire.



Concrètement, la SAFER a pu faciliter la tenue des délais sur les rétrocessions à Nantes Métropole concernées par sa préemption.



NOTRE ACTION EN IMAGES



L'établissement public foncier est un partenaire privilégié de la commune depuis maintenant quelques années.

Grâce à son appui et son expertise, la collectivité a pu mettre en place une politique foncière proactive et ainsi anticiper les acquisitions au fil de l'eau pour garantir les futurs aménagements du cœur de bourg.

Ce portage permet non seulement de limiter le recours à l'emprunt mais aussi de procéder aux acquisitions au moment de leur mise en vente évitant ainsi le recours à l'expropriation, procédure toujours douloureuse pour les habitants concernés.

La programmation des aménagements se fait de manière plus anticipée et plus sereine. ”

Thierry Agasse

maire de Saint-Julien-de-Concelles

La maîtrise publique dans une ville moyenne

La commune de Saint-Julien-de-Concelles a depuis plusieurs années une réflexion autour de l'aménagement de son bourg et le rôle des réserves foncières. Dans ce cadre, afin de l'accompagner, elle a choisi de faire appel à l'EPF.

Négocier, mener des procédures parfois complexes, acquérir un stock foncier en plusieurs phases pour le compte de la Ville en amont de la phase de réalisation de projets d'aménagement public... les dossiers se succèdent. En 2021, ce sont deux achats supplémentaires qui ont été réalisés par l'établissement.

Pour la commune, passer par l'EPF, c'est aussi le moyen utile de conserver un niveau d'épargne et de ne pas solliciter d'emprunts complémentaires jusqu'à la réalisation des projets.





“

La commune de Chaumes-en-Retz connaît un dynamisme important et un véritable essor économique ces dernières années. De ce fait, nous sommes énormément sollicités par de nombreuses entreprises désireuses de s’installer sur notre territoire. En parallèle, nous sommes confrontés à une problématique de disponibilités de fonciers qui ne nous permet pas de pas répondre favorablement à toutes les demandes.

Aussi, en 2021, afin de faciliter l’installation, très attendue, d’un second cabinet vétérinaire sur la commune, nous avons sollicité l’EPF pour réaliser un portage sur une ancienne demeure de cœur de bourg. La facilité de mise en œuvre des conventions, la rapidité d’action de l’EPF et la simplicité de nos rapports, nous ont permis une temporalité idéale pour redynamiser ce foncier et permettre l’ouverture du cabinet.

Nous sommes extrêmement satisfaits de l’action de l’EPF à nos côtés et avons donc réitéré l’expérience en 2022 pour une seconde action foncière sur notre territoire en vue de créer un nouveau pôle médical. ”

Jacky Drouet
maire de Chaumes-en-Retz
et Jacques Malhomme
maire délégué de Arthon-en-Retz
adjoint de Chaumes-en-Retz
en charge du développement économique

NOTRE MODÈLE ÉCONOMIQUE

L'EPF prélève désormais la taxe spéciale d'équipement (TSE) sur les territoires de ses membres.

Les taxes spéciales d'équipement constituent des taxes additionnelles aux deux taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties), à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et à la cotisation foncière des entreprises.

Elles sont perçues au profit des établissements publics fonciers locaux et des établissements publics fonciers d'État.

POUR L'ANNÉE 2021 :

1,6 M€

de TSE prélevée

sur le territoire des 15 EPCI membres

300 000 €

**de subventions
et une aide matérielle**

par le Conseil départemental de Loire-Atlantique

La TSE instaurée, des mesures immédiates ont été mises en place pour répondre aux demandes des territoires.

Dès 2021 :

- Fin du financement de la structure par les EPCI ;
- Suppressions des frais de portage. Pour l'année 2021, cela représente 230 000 €, non facturés aux bénéficiaires ;
- Allongement des durées potentielles de portage ;
- Financement d'études et augmentation du nombre de jours d'ingénierie gratuite.



DÉMOLITION ET DÉPOLLUTION

Le chantier de l'ancienne glacière au Croisic :

AUTORISATION En 2018, le conseil d'administration de l'EPF autorise la négociation, le recours à l'emprunt et l'acquisition d'**un ensemble insalubre** situé au Croisic. Il jouxte une maison appartenant déjà à la commune.

ACQUISITION En 2019, l'EPF acquiert l'ensemble à démolir, par voie de préemption, dans le cadre de l'axe Développement de l'offre de logements. Il comprend 3 appartements, 1 local de stockage, 1 parking et 1 jardin.

PORTAGE La convention de portage est signée pour une durée de 3 ans.

PROJET L'ancienne glacière et la maison forment le terrain d'assiette d'**un projet 100 % logement locatif social** porté par CISN, pour 12 logements. La commune du Croisic s'inscrit dans le cadre des documents d'urbanisme de CAP Atlantique, qui intègrent des objectifs de densification et des obligations au titre de la loi SRU.

VENTE En 2021, le conseil d'administration autorise la signature de l'acte de vente à CISN.

TRAVAUX Avant la vente, **l'EPF réalise les travaux de démolition** en maîtrise d'ouvrage directe sur l'emprise de l'ancienne glacière et en maître d'ouvrage délégué sur la maison communale. Les travaux sont financés par le Département dans le cadre de conventions signées à l'occasion du plan de relance départemental.



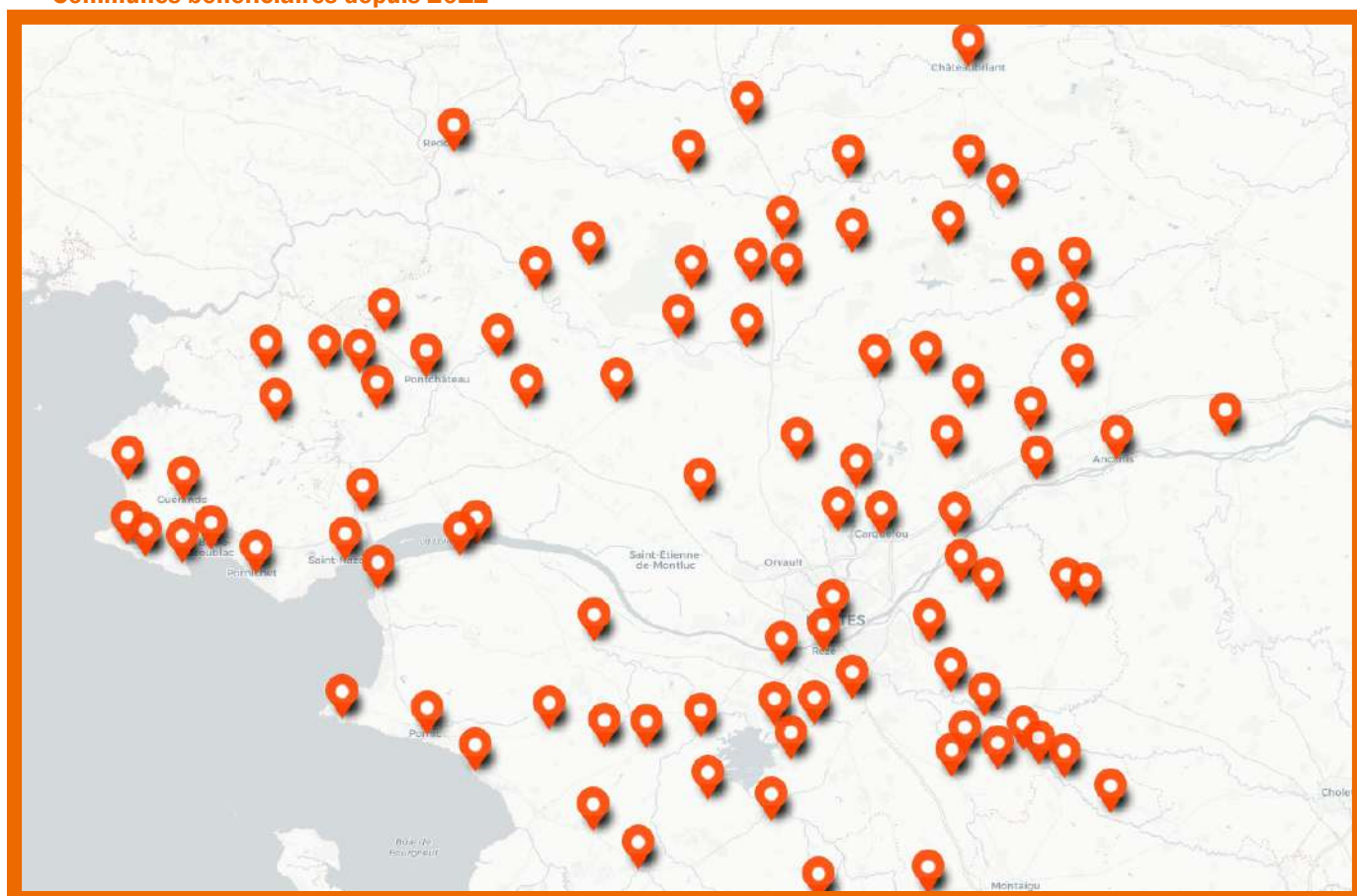
NOTRE ACTIVITÉ

L'EPF a été créé en 2012.

En dix ans, il s'est forgé une solide expérience sur l'ensemble du territoire départemental.

Tous les EPCI membres de l'EPF de Loire-Atlantique ont pu bénéficier de ses services.

Communes bénéficiaires depuis 2012



Nos réalisations

170 portages

23 missions d'assistance

117 communes

17 intercommunalités



Opérations par EPCI depuis 2012

CA Clisson Sèvre et Maine Agglo

CAP Atlantique

CARENE

Pornic Agglo Pays de Retz

Redon Agglomération

CC Châteaubriant-Derval

Grand Lieu Communauté

Pays de Blain Communauté

CC de Nozay

CC Erdre et Gesvres

COMPA

CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois

CC du Sud Estuaire

CC Estuaire et Sillon

CC Sèvre et Loire

CC Sud Retz Atlantique

Nantes Métropole

Portages

24

17

18

11

1

4

18

6

3

8

14

6

4

2

16

2

16

Missions d'assistance

1

2

3

1

1

2

2

2

4

1

1

2

221,5 hectares
maîtrisés publiquement

CONTACTEZ-NOUS

L'équipe se répartit les secteurs géographiques à couvrir :

M. CLÉMENT ZINK

clement.zink@loire-atlantique.fr

CARENE

CC Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois

CC Sud Estuaire

Pornic Agglo Pays de Retz

CC Erdre et Gesvres

M. VINCENT BRISOU

vincent.brisou@loire-atlantique.fr

CAP Atlantique

Grand Lieu Communauté

Clisson Sèvre et Maine Agglo

CC Sèvre et Loire

MME MARION BIZIEN

marion.bizien@loire-atlantique.fr

CC Sud Retz Atlantique

Redon Agglomération

Pays de Blain Communauté

CC Châteaubriant-Derval

CC de Nozay

COMPA



21 boulevard Gaston Doumergue

44 200 Nantes

tél. : 02 40 99 57 22

mail : epf@loire-atlantique.fr

crédits photos EPFLA

page 1 : garage à Pont-Saint-Martin

page 2 : ancien hôpital à Paimbœuf

page 5 : ancien hôpital au Loroux-Bottereau

page 6 : ancien commerce à Saint-Julien-de-Concelles

page 7 : maison transformée en cabinet vétérinaire à
Chaumes-en-Retz

page 8 : terrain à Jans

page 9 : ancienne glacière au Croisic avant et après
travaux de démolition

page 11 : Grande Rue à Préfailles

crédit photo CARENE

page 3 : David Samzun