

LISTE DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

N °	Objet de la délibération	Vote	Transmission préfecture
2023-CA3-01	Désignation du membre suppléant représentant la CCEG au conseil d'administration	adopté	15/06/2023
2023-CA3-02	Compte rendu du conseil d'administration du 5 avril 2023	adopté	15/06/2023
2023-CA3-03	Relevé de décisions du directeur par délégation du conseil d'administration	adopté	15/06/2023
2023-CA3-04	Désignation d'un représentant au comité régional de l'habitat et de l'hébergement	adopté	15/06/2023
2023-CA3-05	Révision du programme pluriannuel d'intervention 2021-2027	adopté	14/06/2023
2023-CA3-06	Règlement d'intervention	adopté	14/06/2023
2023-CA3-07	Tableau des effectifs	adopté	14/06/2023
2023-CA3-08	SAINT-NAZAIRE 26 rue de la Ville Halluard - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023
2023-CA3-09	DONGES 16-18-20 rue Jean Jaurès - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023
2023-CA3-10	SAINT-ANDRÉ DES-EAUX 22 rue de l'Océan - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023
2023-CA3-11	FAY-DE-BRETAGNE Rue de Malacquet - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023
2023-CA3-12	NORT-SUR-ERDRE 8 rue du Maquis de Saffré - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023
2023-CA3-13	CCEG Divers sites - Délégation DPU	adopté	14/06/2023
2023-CA3-14	RIAILLÉ Place de l'Écheveau et Rue du Cèdre - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023
2023-CA3-15	ROUGÉ Zone d'activités des Vallées - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023
2023-CA3-16	JUIGNÉ-DES-MOUTIERS 1 rue du Calvaire - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023
2023-CA3-17	SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU Site de L'Hommée - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023
2023-CA3-18	SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE 1 rue du Père de Montfort - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023

2023-CA3-19	LA BOISSIÈRE-DU-DORÉ Jardin de la Plotte le Bou - Acquisition, portage et emprunt	Vote	Transmission préfecture
2023-CA3-20	LE LOROUX-BOTTEREAU Secteur des Balcons du Breil - Veille foncière	adopté	14/06/2023
2023-CA3-21	LE PALLET 3 rue du Plessis Guery - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/06/2023
2023-CA3-22	CHATEAUBRIANT Ilot des Terrasses - Prolongation portage	adopté	14/06/2023
2023-CA3-23	LA BAULE Avenue du Ménigot 2 - Mobilisation temporaire de fonds SRU	adopté	14/06/2023
2023-CA3-24	LE CROISIC Rue du Flot - Attribution de fonds SRU	adopté	14/06/2023
2023-CA3-25	LE CROISIC Rue du Flot - Attribution d'une subvention de minoration foncière	adopté	14/06/2023
2023-CA3-26	LA BAULE Avenue des Ondines - Mobilisation temporaire de fonds SRU	adopté	14/06/2023
2023-CA3-27	LE CROISIC Rue du Flot - Cessions	adopté	14/06/2023
2023-CA3-28	LE CROISIC 7 rue des Lauriers / Les Capucins - Cession	adopté	14/06/2023
2023-CA3-29	LOIREAUXENCE 24 place Saint-Martin Cession	adopté	14/06/2023
2023-CA3-30	VUE 7 route de Paimboeuf - Cession	adopté	14/06/2023
2023-CA3-31	SAINTE-PAZANNE 1 impasse du Chauchy – Cession	adopté	14/06/2023
2023-CA3-32	SAINT-LYPHARD CTM – ZAC Crélin - Conclusion d'un bail emphytéotique	adopté	14/06/2023
2023-CA3-33	CORCOUÉ-SUR-LOGNE 2, Bagatelle - Conclusion d'un bail emphytéotique	adopté	14/06/2023
2023-CA3-34	Fonds SRU 2023	adopté	14/06/2023
2023-CA3-35	Subvention à BRUDED (Cycle visites 2023)	adopté	14/06/2023

Les délibérations sont consultables :

En ligne, sur le site internet de l'EPF de Loire-Atlantique : epf.loire-atlantique.fr

Ou à l'**EPF de Loire-Atlantique**
Établissement Public Foncier Local
21 boulevard Gaston Doumergue
44200 NANTES
tél : 02 40 99 57 22

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-01

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 16

Pouvoirs : 4

Nombre de votants : 20

Pour : 20 Contre : 0 Abstention : 0



Le conseil d'administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Erdre et Gesvres du 10 mai 2023, référencée 044-244400503-20230510-CONSEIL_04_15-DE,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour la liste des membres du Conseil d'administration,

Après avoir délibéré,

PREND ACTE de la liste des membres du Conseil d'administration :

Catégorie (art. 10 statuts)	Nom	Titulaires	Suppléants
Département de Loire-Atlantique		Chloé GIRARDOT MOITIE	Lydia MEIGNEN
		Leïla THOMINIAUX	Carole GRELAUD
		Jean CHARRIER	Ugo BESSIERE
		David MARTINEAU	Didier CADRO
		Agnès PARAGOT	Serge MOUNIER
		Christiane VAN GOETHEM	Erwan BOUVAIS
intercommunalité de plus de 500 000 habitants	NANTES MÉTROPOLE	Laure BESLIER	Emmanuel TERRIEN
		Thomas QUERO	Jacques GARREAU
		Pascal PRAS	Patrick GROLIER
		Delphine BONAMY	François PROCHASSON
		Aziliz GOUEZ	François BRILAUD DE LAUJARDIERE
		André SALAUN	François VOUZELLAUD
intercommunalité de 100 000 à 500 000 habitants	CARENE	David SAMZUN	Marie-Anne HALGAND
		Jean-Michel CRAND	Christophe COTTA
intercommunalités de 50 000 à 100 000 habitants	CAP Atlantique	SAMAMA Norbert	QUELLLARD Michèle
	COMPA	Philippe MOREL	Philippe JOURDON
	Erdre et Gesvres	Bruno VEYRAND	Julien LE METAYER
	Redon Agglomération	Rémi BESLE	Jacques POULAIN
	Clisson Sèvre Maine Agglo	Fabrice CUCHOT	Jean-Guy CORNU
	Pornic Agglo Pays de Retz	Séverine MARCHAND	Françoise RELANDEAU
intercommunalités de moins de 50 000 habitants	Chateaubriant Derval	Dominique DAVID	Catherine CIRON
	Grandlieu	Yannick FETIVEAU	Johann BOBLIN
	Sud Retz Atlantique	Daniel JACOT	Laurent ROBIN
	Sèvre et Loire	Jean-Pierre MARCHAIS	Sandrine MILLANCOURT

Envoyé en préfecture le 15/06/2023

Reçu en préfecture le 15/06/2023

Publié le 15/06/2023



ID : 044-754078475-20230614-20230615_AFLA_2-DE

	Pontchâteau St Gildas	Jacques BOURDIN	Jean-François LEGRAND
	Région de Blain	Emmanuel VAN BRACKEL	Tiphaine ARBRUN
	Nozay	Marie-Chantal GAUTIER	Jean-Pierre POSSOZ
	Sud Estuaire	Sylvie GAUTREAU	Hervé GENTES
	Estuaire et Sillon	Claire TRAMIER	Rémy NICOLEAU

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-02

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SÉANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 5 AVRIL 2023

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 17

Pouvoirs : 5

Nombre de votants : 22

Pour : 22 Contre : 0 Abstention : 0

Le conseil d'administration,


Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le compte-rendu présenté,

Après en avoir délibéré,

ADOpte le compte-rendu de la séance du conseil d'administration du 5 avril 2023.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique



David SAMZUN

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 5 avril 2023

Procès-verbal

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique s'est réuni, salle Floresca Guépin, Hôtel du Département, 3 quai Ceineray à NANTES, le mercredi 5 avril 2023 à 10h00.

Date de convocation : 24 mars 2023

Titulaires présents :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole
Pascal PRAS	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la communauté de communes de la Région de Blain
Marie-Chantal GAUTIER	représentant la communauté de communes de Nozay
Claire TRAMIER	représentant la communauté de communes Estuaire et Sillon

Suppléant présent :

François PROCHASSON représentant Nantes Métropole

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Agnès PARAGOT
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean CHARRIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Amaury DEPRAS	responsable administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Vanessa ALLAIN	service stratégie foncière de Nantes Métropole
David NAZARENKO	Mensia Conseil
Daniel DOBRICEAN	Mensia Conseil

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-François BUCCO

La séance du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique s'ouvre, après que le quorum requis a été constaté, sous la présidence de David SAMZUN.

David SAMZUN salue l'assemblée et présente l'ordre du jour :

1 – Administration - Gouvernance

- Compte rendu du conseil d'administration du 1^{er} février 2023
- Relevé de décisions du directeur par délégation du conseil d'administration
- Rapport du directeur sur l'activité 2022 et les perspectives pour 2023

2 – Dossiers fonciers

- Autorisations de négociation / acquisition (22 dossiers)
- Attribution de minoration foncière (1 dossier)
- Cessions (5 dossiers)
- Baux constitutifs de droits réels (2 dossiers)

3 – Finances – Budget – Ressources humaines

- Approbation du compte administratif 2022
- Approbation du compte de gestion 2022
- Budget supplémentaire n°1 - Affectation des résultats

4 – Révision du programme pluriannuel d'intervention (PPI)

- Validation des orientations stratégiques

ADMINISTRATION - GOUVERNANCE

Délibération n° 2023-CA2-01 – PV du CA du 1^{er} février 2023

David SAMZUN précise qu'il s'agit d'approuver le compte rendu de la séance du conseil d'administration du 1^{er} février 2023 et demande aux membres s'ils ont des commentaires (pas de commentaire).

La délibération approuvant le compte rendu de la séance du conseil d'administration du 1^{er} février 2023 est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Délibération n° 2023-CA2-02– Relevé des décisions

Jean-François BUCCO indique qu'il s'agit, pour l'essentiel, des décisions prises en application des décisions du conseil d'administration. Il y a une modification, pour l'année 2022, du montant du forfait mobilité, qui a été porté à 500 € par salarié, dans le cadre des négociations salariales et qui tenait compte notamment de l'évolution salariale évoquée lors du dernier conseil d'administration.

Arrêtés et contrats signés par délégation du cons

Date du CA	OBJET DE LA DECISION	Date	transmis en préfecture le
04/03/2022	Fixation prix acquisition Montbert - 2 rue de la gare	25/01/2023	25/01/2023
08/12/2022	Convention action foncière Saint-Nazaire - 39 route des bassins	30/01/2023	31/01/2023
08/12/2022	Déconsignations Châteaubriant (suite procédure abandon)	07/01/2023	08/02/2023
19/10/2022	Emprunt - Crédit Agricole Enveloppe globale financement multi-portages	25/01/2023	09/02/2023
04/03/2022	Convention action foncière Montbert - 2 rue de la gare	07/02/2023	10/02/2023
15/06/2022	Convention action foncière Vigneux-de-Bretagne - place de l'Eglise	14/02/2023	14/02/2023
19/10/2022	Convention action foncière Pontchâteau 16 rue Maurice Sambron avenant n° 1	02/02/2023	15/02/2023
19/10/2022	Acte d'engagement Nouveau logiciel foncier - entreprise Alkante	02/02/2023	15/02/2023
26/03/2019	Arrêté fixation de prix Monnières - 23 rue des Forges	14/02/2023	15/02/2023
01/02/2023	Crédit Agricole - Contrat d'emprunt - Saint-Lyphard - ZAC CRELIN	01/03/2023	01/03/2023
15/02/2021	Arrêté fixation prix cession Herbignac - ZAC des Prés blancs	02/03/2023	02/03/2023
19/10/2022	Convention action foncière Saint-Lumine-de-Coutais 18 rue du Lidoré	02/03/2023	02/03/2023
19/10/2022	Marché travaux démolition La Haye-Fouassière Bois Geffray	07/12/2022	03/03/2023
19/10/2022	DC4 sous-traitance de RAVAL FACADES pour le marché de démolition La Haye-Fouassière - Bois Geffray	03/03/2023	03/03/2023
15/06/2022	Convention action foncière Ancenis-Saint-Géréon 3/5 rue de Charost	02/03/2023	06/03/2023
19/10/2022	Arrêté fixation de prix Sainte-Pazanne - impasse du Chauchy	06/03/2023	06/03/2023
15/06/2022	La Banque Postale - Contrat d'emprunt - Machecoul 5 rue des Bouchers	01/02/2023	10/03/2023
08/12/2020	Convention action foncière Châteaubriant - site de la Trinité avenant 1	03/03/2023	10/03/2023
04/12/2018	Fixation de prix St Brévin les Pins - 45 rue Albert Chassagne	10/03/2023	10/03/2023
19/10/2022	Convention action foncière Corcoué-sur-Logne - Bagatelle avenant 1	10/03/2023	16/03/2023
19/10/2022	Acte d'engagement Travaux de démolition Sainte-Pazanne Impasse du Chauchy	13/03/2023	17/03/2023
20/10/2020	Arrêté fixation de prix Le Bignon - 7 rue basse rue	22/03/2023	22/03/2023
24/04/2017	Déconsignations Denechaud (indemnité DUP Préfailles)	10/03/2023	24/03/2023
19/10/2022	Arkéa - Contrat d'emprunt Trignac - 6 rue Curie	21/03/2023	24/03/2023
20/10/2022	Convention action foncière La Grigonnais	24/03/2023	24/03/2023
20/10/2020	Crédit Mutuel - Contrat d'emprunt Le Bignon - Le Bourg	24/03/2023	24/03/2023

Date du CA	OBJET DE LA DECISION		
19/10/2022	Crédit Mutuel - Contrat d'emprunt La Boissière-du-Doré 4 rue des Mauges	24/03/2023	24/03/2023
08/12/2022	Crédit Mutuel - Contrat d'emprunt Nort-sur-Erdre 23 rue de la Paix	24/03/2023	24/03/2023
20/10/2020	Crédit Mutuel - Contrat d'emprunt Maisdon-sur-Sèvre Fief de l'Alouette	24/03/2023	24/03/2023

Date du CA	PREEMPTIONS	Date	transmis en préfecture le
08/12/2022	SAINT-JULIEN-DE-VOUVANTES - 43 rue de la Libération	30/01/2023	30/01/2023
01/02/2023	SAINT-MALO-DE-GUERSAC - 14 rue Jean Macé	01/02/2023	01/02/2023
01/02/2023	LOREAUENCE (Chapelle-Saint-Sauveur) - 37 rue de Bretagne	01/02/2023	01/02/2023
01/02/2023	LOREAUENCE (Chapelle-Saint-Sauveur) - Le Bourg	01/02/2023	01/02/2023
19/10/2022	SAINT-MALO-DE-GUERSAC - Rozé la Noé	28/02/2023	28/02/2023
19/10/2022	DIVATTE-SUR-LOIRE - 3 et 5 rue des Landes	06/03/2023	06/03/2023
19/10/2022	LA BAULE - 12 rue Ker Rivaud	13/03/2023	13/03/2023
19/10/2022	SAINTE-ANNE-SUR-BRIVET - 4 ZA La Remondière	17/03/2023	17/03/2023

Date du CA	ACQUISITIONS	Date	transmis en préfecture le
19/10/2022	CORCOUÉ-SUR-LOGNE - 2 Bagatelle	27/01/2023	
08/12/2022	HAUTE-GOULAIN - La Douarderie	03/02/2023	
08/12/2022	SAINT-NAZAIRE - 173 rue Henri Gautier (Cluzel)	06/02/2023	
19/10/2022	SAINT-NAZAIRE - 149 route de la côte d'Amour	07/02/2023	
19/10/2022	ANCENIS-SAINT-GÉRÉON - 36 avenue de la Bataille de la Marne	09/02/2023	
19/10/2022	LA BOISSIÈRE DU DORÉ - 4 rue des Mauges	09/02/2023	
19/10/2022	SAINT-LYPHARD - 2 rue des Aubépines	10/02/2023	
08/12/2022	SAINT-JULIEN-DE-VOUVANTES - 3 rue de la Forêt	16/02/2023	
19/10/2022	SAINT-LYPHARD - ZAC du Crélin (Sté JRJ)	28/02/2023	
08/12/2022	SAINT-NAZAIRE - 39 route des Bassins	09/03/2023	
15/06/2022	ANCENIS-SAINT-GÉRÉON - 35 rue de Charost	13/03/2023	
08/12/2022	PONT-SAINT-MARTIN - 44 rue de Nantes	17/03/2023	
04/03/2022	COUFFÉ - OAP rue des Marronniers (Cocaud Rousseau)	17/03/2023	
15/06/2022	SAINT-NAZAIRE - 28 rue de la Ville Halluard	24/03/2023	

Date du CA	ADMINISTRATION	Date	transmis en préfecture le
	Décision du directeur - Forfait mobilités durables	13/03/2023	24/03/2023

David SAMZUN demande aux membres s'ils ont des questions, des remarques.

La délibération prenant acte des décisions du directeur est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

François PROCHASSON rejoint le conseil d'administration.

Délibération n° 2023-CA2-03– Rapport du Directeur sur l'activité 2022 et les perspectives pour 2023

Jean-François BUCCO précise que cet exercice formel n'est pas obligatoire. Toutefois, la Chambre régionale des comptes avait souligné qu'il était intéressant et il a donc été maintenu. Ce document compte une trentaine de pages. L'an dernier, 54 conventions d'action foncière ont été conclues, pour un montant engagé de 18 M€. Ce ne sont pas des acquisitions, mais des conventions qui donneront peut-être lieu à des acquisitions ultérieures. 54 avaient été signées également en 2021. De ce point de vue, l'activité ne connaît pas une inflation, mais le montant est légèrement supérieur, avec 4 M€ d'engagements supplémentaires. Au 31 décembre, 146 conventions de portage ou d'action foncière étaient en cours d'exécution, ce qui représente 36 conventions par chargé d'opération. En effet, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est doté de trois chargés d'opération, en sus de **Clément ZINK**, responsable du pôle, qui assure également le suivi de certaines conventions. Cela représente un portefeuille d'activités dense pour chacun d'entre eux.

Depuis sa création, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a réalisé 357 acquisitions, pour l'essentiel à l'amiable, mais il réalise de plus en plus d'acquisitions par voie de préemption. En 2022, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est intervenu à la demande de 51 communes et à la demande du Conservatoire du littoral sur la DUP Préfailles Pornic. 94 acquisitions et 15 cessions ont été réalisées, ce qui représente un acte tous les deux jours ouvrés (au nombre de 206). L'équipe ne chôme pas. Ces 94 acquisitions représentent 26 % de l'ensemble des acquisitions réalisées depuis la création de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et en 2021, elles représentaient déjà 20 %. En deux ans, l'équipe a donc réalisé 46% des acquisitions de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique depuis sa création. Cela donne une idée de la tension qui pèse sur l'équipe en termes de volume d'activités, mais elle fait face.

Est ensuite détaillé dans le rapport le montant par axe du programme pluriannuel d'intervention. L'axe de *Développement de l'offre de logement* est presque conforme aux prévisions, il est supérieur d'1 M€. La discussion a déjà eu lieu lors des deux conseils d'administration précédents sur la déconnexion entre le PPI et le réalisé en matière de *Redynamisation des bourgs et des centres-villes*, sachant que cet axe comprend aussi du logement. L'une des propositions qui sera faite tout à l'heure sera de réajuster cette présentation. Sur la *Requalification des zones d'activités* et la *Protection des espaces agricoles et naturels*, l'activité est largement moindre. Elle est bien en-deçà de ce qui était prévu en termes de *Requalification des zones d'activités*, mais d'après ce que rapportent les territoires, ce sujet reste devant nous. L'une des bonnes nouvelles tient aux capacités constructives des fonciers acquis. Sur 2021/2022, ont été estimés 845 logements à construire sur les fonciers portés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, ce qui est assez largement supérieur aux trois années du PPI précédent, qui était à 507 logements. Un effort supplémentaire est réalisé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, mais le résultat correspond à ce qui est attendu en matière de production de logements, ce qui est bien l'essentiel.

Est également inscrit dans ce PPI, un accompagnement de démarches en amont, ce que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique faisait peu auparavant, notamment l'élaboration des programmes d'action fonciers, des études de gisement foncier pour la mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat, des études capacitaires et des études de plus long terme, comme celle relative à l'AMI ZAN, en partenariat avec le Département, les communautés de communes Sèvre et Loire et du Pays de Blain et le Pôle métropolitain. Quatre communautés de communes sont plus particulièrement accompagnées dans ces démarches amont, à savoir la COMPA, la communauté de communes Sud Estuaire, Pornic Agglo Pays de Retz et CAP Atlantique. Il est important de souligner, dans le cadre de Sud Estuaire et de Pornic Agglo Pays de Retz, que cela se fait en lien étroit avec les agences d'urbanisme. L'objectif est toujours de mailler l'ingénierie existante et de ne pas venir en concurrence de ce qui se fait déjà.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a signé cinq conventions d'ORT sur le territoire, avec Pays de Blain Communauté, Pornic Agglo Pays de Retz, la communauté de communes Sèvre et Loire, la communauté de communes Pontchâteau-Saint-Gildas-des-Bois et la communauté de communes Sud Estuaire. Clisson Sèvre et Maine Agglo et la COMPA ont plus particulièrement associés à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'élaboration de leur convention, mais sans souhaiter qu'il soit signataire. Par ailleurs, l'établissement est identifié comme un acteur sur lequel s'appuyer pour les communes

concernées, dans la plupart des conventions d'ORT qui ont été signées j
réflexions.

D'autre part, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique travaille évidemment avec des partenaires. En 2022, il a adhéré à OLOMA, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent, et à l'ADDRN. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique était déjà adhérent de l'AURAN et d'Atlantique Action Solidaire. En 2022, Le conseil d'administration a désigné **Leïla THOMINIAUX** en tant que déléguée à l'association des établissements publics fonciers locaux dont **Jean-François BUCCO** est lui-même aussi administrateur. **Norbert SAMAMA** représente quant à lui l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique au conseil d'administration d'Atlantique Accession Solidaire. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique possède également des conventions avec un certain nombre de partenaires : celle avec la Chambre des notaires, qui a été renouvelée dans les mêmes termes que la précédente ou encore celle avec la SAFER, qui représente un travail de long cours d'aménagement régulier. Il renforce également son partenariat avec l'AMF 44 ; en participant notamment, comme dans quelques semaines, aux formations qu'elle organise sur les questions foncières et l'aménagement.

Jean-François BUCCO précise qu'il reste à la disposition des membres du conseil d'administration pour toutes questions, y compris ultérieures à cette séance et indique que pour ce qui est du volet financier, il se trouve dans le rapport relatif au compte administratif.

David SAMZUN demande aux membres s'ils ont des questions, des remarques (aucune remarque).

La délibération prenant acte des décisions du directeur est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

**DOSSIERS FONCIERS – DÉLIBÉRATIONS N° 4 À 24 ET N° 37
AUTORISATIONS DE NÉGOCIATION, EMPRUNT, ACQUISITION (22 DOSSIERS)**

Délibération n° 2023-CA2-04 à Délibération n° 2023-CA2-24 et Délibération n° 2023-CA2-37 (22 dossiers)

Jean-François BUCCO précise qu'il est proposé, comme habituellement, de faire des focus et que trois focus ont été retenus ce jour. La présentation dans le dossier de séance a également été modifiée et il invite les membres du conseil d'administration à faire un retour sur les fiches d'information annexées à chaque délibération sur les portages ; ces dernières ont vocation à éclairer du mieux possible les dossiers mis au vote de manière groupée et qui ne font pas l'objet d'un focus.

À Monnières, rue du Paradis, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a été sollicité dans le cadre d'une démarche partenariale, animée par l'État, le Département et la commune, qui cherchent à trouver des solutions de logement pour les ouvriers agricoles du territoire, qui sont principalement d'origine roumaine, vivent aujourd'hui dans des bidonvilles autour de l'agglomération nantaise et auxquels se posent également des problèmes de déplacement, puisqu'ils sont principalement employés dans les vignes et chez les maraîchers du territoire du vignoble. Cette démarche a été initiée à la demande du groupement d'employeurs du territoire qui s'appelle Valoré et qui est accompagné par Trajectoires, un bureau d'étude spécialisé dans l'accompagnement de ces publics. Ce sujet a fait l'objet de discussions récentes sur le territoire concerné. Il a été décidé de faire un focus sur ce dossier parce qu'il semblait important d'en faire le compte rendu, mais politiquement, sur le territoire, le dossier est porté par la commune, dans un contexte qui n'est pas évident. Une première délibération avait été adoptée, le 1^{er} février dernier, sur ce sujet, mais il s'agit aujourd'hui d'ajouter deux parcelles dans le périmètre, pour tenir compte des demandes de la commune dans le cadre du comité de pilotage qui a eu lieu en mars dernier. L'idée est de pouvoir aménager les parcelles qui sont identifiées en rouge sur le plan et de faire un échange de foncier avec les parcelles en bleu, afin qu'Habitat 44, qui est l'opérateur désigné, puisse réaliser un projet de logements. Il s'agirait de dix logements locatifs sociaux, dont huit seraient réservés aux familles des ouvriers employés par le groupement d'employeurs Valoré. Ce bâtiment est situé dans le centre-bourg de Monnières et il est donc intéressant aussi en termes d'accès aux services et aux écoles. Il faut souligner également que le bureau d'étude considère que les familles pressenties pour occuper ces logements peuvent s'insérer dans un habitat de ce type. Elles travaillent et sont dans une problématique d'insertion. Il est demandé à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique d'acheter un terrain nu avec le hangar, un terrain en friche aujourd'hui, ce qui ne pose pas de difficulté en termes environnemental. Habitat 44 devrait pouvoir déposer son permis de construire relativement rapidement. L'État met la pression à la commune, à l'Établissement

public foncier de Loire-Atlantique et à Habitat 44 pour avancer sur ce projet en termes de souplesse des procédures à conduire.

Thomas QUERO indique qu'en tant que Président de Nantes Métropole Habitat, il appuie complètement cette démarche puisqu'il lui arrive régulièrement d'avoir à loger des personnes qui travaillent dans le bassin d'emploi maraîcher, en dehors de la métropole, mais qui ne trouvent pas de solution de logement et auxquels des solutions sont proposées à Nantes, qui ne sont pas toujours idéales compte tenu des déplacements et de leur lieu de travail. Il est intéressant que ce type de projets arrive à émerger. Cela répond à un vrai besoin, en lien avec le bassin d'emploi, les lieux de travail réels et très permanents des familles concernées.

Pascal PRAS souligne la nécessité de saluer cette très belle initiative. Pour la métropole nantaise, c'est aussi un desserrement de ce qui se passe sur le territoire de la métropole et ses alentours. Il s'agit d'une relocalisation de ces personnes qui pour certaines, ont envie de s'installer et de travailler sur le territoire, en particulier dans le maraîchage. Il salue ce type d'initiative qui va dans le bon sens.

Jean CHARRIER note que le Département est très intéressé par ce projet et s'implique dans cette expérimentation, pour reloger des Roms qui travaillent et qui sont installés dans des bidonvilles. Il paraît très intéressant de pouvoir aboutir et expérimenter, encore faudrait-il que ce projet soit accepté sur le territoire.

Séverine MARCHAND souhaiterait connaître la densité à l'hectare de ce projet.

Clément ZINK précise que ce sont dix logements sur environ 3 000 m². La surface des parcelles est de 4 847 m², mais Habitat 44 n'utilise qu'une partie du terrain.

Séverine MARCHAND relève que la densité est assez faible par rapport à la possibilité de densifier.

David SAMZUN acquiesce mais précise que sur les photos aériennes, il apparaît que le tissu urbain n'est composé que de maisons individuelles. Il imagine donc qu'il n'y a pas ou très peu de collectifs autour. Sur un terrain de 4 000 m², pourquoi n'en utiliser que 3 000 et ne pas augmenter la densité ? Il est convaincu que la demande de logements, pour ces personnes ciblées professionnellement, va dans le bon sens et permettra moins de transport et une meilleure qualité de vie, mais d'autres hommes et femmes souhaitent peut-être un logement social dans la commune.

Fabrice CUCHOT souhaite apporter des précisions puisqu'il s'occupe de l'urbanisme et de l'habitat pour Clisson Sèvre et Maine Agglo. Les services de l'État sont en appui de ce projet, mais il n'est pas facile de densifier dans une commune comme Monnières. Il s'agit d'un habitat modulaire et d'un habitat qui permet d'accueillir ces populations. L'idée n'est pas de les mettre dans un moule. La densité permettra une évolution, voire l'accueil d'autres structures.

David SAMZUN note qu'il s'agit d'un habitat évolutif.

Aziliz GOUÉZ précise que **Jean-François BUCCO** a indiqué qu'il s'agissait essentiellement de familles roumaines ; il s'agit essentiellement de familles roms, des gens du voyage et l'expérience passée montre que ces populations ont besoin d'un espace devant ou à proximité de la maison pour travailler et continuer d'avoir une activité extérieure. Les expériences passées montrent aussi que lorsque ces populations, en Roumanie ou ailleurs, ont été installées dans des logements collectifs qui ne permettaient pas cette activité, elles les quittaient. Une réflexion particulière doit être menée sur le type d'habitat qui fonctionne pour ces familles. Elle souhaite par ailleurs savoir si le groupement d'employeurs Valoré contribue, y compris financièrement, à ce projet ou s'il a été simplement demandeur d'une solution de la part de la puissance publique.

Fabrice CUCHOT indique que le dossier a été présenté à Clisson Sèvre Maine Agglo. La commune de Monnières a souhaité s'impliquer avec Valoré, mais initialement, le groupement se portait acquéreur, construisait les logements et portait entièrement le projet. Il précise ne pas savoir si la commune s'est approprié le dossier, mais Valoré envisageait initialement l'acquisition et la construction.

Jean-François BUCCO confirme que dans le portage foncier, il n'y a pas d'intervention financière de Valoré. Habitat 44 va racheter le foncier à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique avec une subvention de la commune pour équilibrer l'opération. Initialement, Valoré souhaitait construire sur un terrain qui lui appartenait, mais il était en zone A. L'État n'a pas été facilitant parce que des contraintes juridiques n'ont pas pu être levées pour satisfaire leur souhait initial. Pourquoi le foncier n'est-il pas davantage optimisé ? C'est justement la raison pour laquelle il est demandé de rajouter les parcelles bleues dans l'enveloppe. Les parcelles au sud de celle où se trouve le hangar sont aujourd'hui utilisées par un vigneron pour stocker et

faire l'entretien de son matériel. Habitat 44 n'utiliserait qu'un trapèze, afin de bénéficier d'une emprise pour pouvoir travailler.

Pascal PRAS note que si l'emprise fait 3 000 m² et comprend 10 logements, la densité est quasiment de 30 logements à l'hectare. Dans un territoire rural, cette densité est plutôt bonne.

Clément ZINK propose à présent un focus sur la communauté de communes Estuaire et Sillon car il s'agit de la première sollicitation sur ce territoire depuis son adhésion à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique : à Saint-Étienne-de-Montluc, sur l'îlot Bretagne. La commune sollicite l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur un îlot entier de centre-bourg qui est situé juste à côté de l'église, entre la place de Bretagne et la rue Madame de Sévigné. L'idée est de capter progressivement toutes les parcelles. Le prix d'acquisition est estimé aux alentours de 700 000 € aujourd'hui. Ce projet fait suite à une démarche dans le cadre du programme PVD. Les élus se sont engagés dans une démarche de revitalisation du centre-bourg, ils ont élaboré un plan-guide opérationnel qui a été approuvé en fin d'année dernière. Dans le cadre de ce plan-guide opérationnel, il était notamment prévu de rechercher une locomotive alimentaire, pour l'insérer dans la centralité historique du bourg. En même temps que la recherche de cette locomotive alimentaire, il est prévu une opération un peu plus globale sur l'îlot, pour y réaliser des commerces, des logements et des services. La programmation reste à définir, mais elle sera mixte, de requalification urbaine. Ce projet s'inscrit dans l'axe de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs, avec une durée de portage qui reste à définir, mais qui pourra aller jusqu'à dix ans, maximum.

Emmanuel VAN BRACKEL s'interroge sur la délibération n°CA23-02-22, la gendarmerie, sur 2,5 hectares de foncier agricole au Loroux-Bottereau. Il souhaiterait plus de précisions sur le projet.

Jean-François BUCCO indique avoir été sollicité par la communauté de communes de Sèvre et Loire pour le déménagement de la gendarmerie du Loroux-Bottereau. La gendarmerie actuelle est dans l'enveloppe urbaine, au nord de la commune. Le site a été identifié, dans le cadre du plan-guide opérationnel, pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, avec la production de logements. Pour des raisons techniques, la gendarmerie veut déménager. Le foncier identifié est en frange du bourg, juste en dehors de la frange urbaine et en zone A. Dans la délibération qui est soumise, beaucoup de précautions ont été prises et il est bien précisé deux conditions à lever.

Clément ZINK précise ces deux conditions. D'une part celle de la qualité des sols : il s'agit d'un élément important, car le foncier est en zonage viticole, donc un peu particulier et fait référence à des terres qui pourraient avoir une valeur agronomique importante. D'autre part, l'intervention éventuelle de la SAFER est la seconde condition. Quand les services ont contacté l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur ce dossier, il leur a été demandé d'emblée s'ils avaient contacté la SAFER et a priori, ce n'est pas le cas. Un dialogue est donc à engager avec la SAFER puisque ce dossier concerne son domaine d'intervention. Cette délibération est présentée au cas où, pour être prêt à intervenir si jamais le dossier doit aboutir, mais d'après les derniers échanges avec Sèvre et Loire, il ne va sans doute pas aboutir tout de suite. Des échanges doivent être réalisés avec la SAFER en amont pour voir s'il est vraiment opportun de capter ces terrains pour relocaliser la gendarmerie.

Jean-François BUCCO note que se pose la question de l'opportunité de réaliser ce projet sur ce site, mais aussi la question de l'intervention de la SAFER en tant que telle. Selon l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, il convient à la SAFER d'intervenir puisque le foncier se situe en zone A, comme le prévoit la convention entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la SAFER. Par ailleurs, cette délibération implique de déroger au PPI puisque le foncier n'est pas situé dans l'enveloppe urbaine. Ce dossier suit la même logique que celui soumis pour le SDIS à la Turballe et celui de l'équipement de Mindin à Bouaye. Il s'agit d'une extension d'urbanisation, mais étant donné qu'il s'agit d'un équipement public d'intérêt général, la même logique est suivie.

Leïla THOMINIAUX relève que ce foncier est encore actuellement en zone agricole et non pas en zone à urbaniser au PLU. Elle siège au Comité technique de la SAFER et le principe de la SAFER est de ne pas anticiper avant que le PLU ait changé de destination, pour ne pas suggérer la spéculation sur le foncier agricole. Cette condition sera donc à vérifier également.

Yannick FETIVEAU souhaite quant à lui intervenir sur le dossier qu'il porte en tant que maire, celui du Pas Garreau. Il s'agit d'une opportunité d'intervention sur un vieux bâti, suite à une problématique de l'héritier, qui vit en Afrique, de terres qu'il avait reçues de ses parents adoptifs. Au final, la SAFER a réussi à obtenir ce vieux corps de ferme et les terrains annexes. Malgré sa demande expresse à la SAFER de porter le dossier un certain temps, elle a déstocké. C'était l'objet de son intervention lors du séminaire du 1^{er} février dernier. Il a échangé de nouveau avec le président du département, Michel MÉNARD, sur ce sujet. Il avait en effet évoqué, lors du séminaire, le fait d'organiser une table ronde, avec l'ensemble des partenaires : la

SAFER et la Chambre d'Agriculture. Dans cet exemple, pour envisager l'obligation de faire porter le bâti, avec quelques espaces autour, par la SAFER et finalement, la commune va porter le foncier agricole. C'est le comble puisqu'il lui a été reproché de s'immiscer dans les affaires agricoles pour le dossier de la ferme de la Moricière qui est juste à côté. Se pose donc un vrai sujet dans le cadre des mutations et des réinstallations. Dans le volet agricole, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a mis quelques centaines de milliers d'euros, mais en l'occurrence, cela va permettre de sauver ce vieux bâtiment et grâce à l'appui de la commune, d'installer demain un nouvel agriculteur sur cet espace ou un autre projet d'accompagnement de jeunes en apprentissage. La SAFER déstocke de manière massive, comme déjà évoqué et ce sujet est vraiment important.

Aziliz GOUÉZ indique que l'intervention de **Yannick FETIVEAU** mérite toute l'attention du conseil d'administration. Il serait intéressant qu'une suite puisse être donnée à ce qui a été proposé lors du séminaire. Elle souhaite revenir sur le sujet soulevé par **Emmanuel VAN BRACKEL**. La question se pose de savoir si le conseil d'administration déroge sans discussion à une règle qu'il s'est donné dans le PPI. N'y a-t-il vraiment pas d'autres terrains pour la relocalisation de cette gendarmerie ?

David SAMZUN précise que la philosophie de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est d'être au service des exécutifs municipaux, comme cela a été fait pour le SDIS à la Turballe. Il s'agit ici d'une gendarmerie. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique doit-il accompagner ces fonctions régaliennes ? le débat est ouvert, mais manifestement, il n'y a pas d'autres solutions.

Emmanuel VAN BRACKEL note que sur les 2,5 hectares, il doit y avoir une partie de logements et qu'il ne s'agit pas uniquement du centre opérationnel de la gendarmerie.

David SAMZUN relève que les centres opérationnels sont tous habités, avec les logements de fonction autour.

Emmanuel VAN BRACKEL indique que cela est de moins en moins le cas. Dans les nouveaux centres qui ont été évoqués par la gendarmerie récemment, il s'agissait d'abord de construire le centre opérationnel et le logement n'était plus la priorité, comme il a été dit par le Général de gendarmerie, il y a quelques mois.

Norbert SAMAMA souhaite quant à lui rebondir au titre d'un autre projet qui l'a interpellé et qui n'a pas pu être examiné avant le passage en préemption, à savoir l'exercice du droit de préemption du préfet, avenue du Ménigot, à La Baule, qui vient aussi déroger à la philosophie du PPI. Il s'agit d'une extension de l'enveloppe urbaine, avec des parcelles qui aujourd'hui, ne sont pas acquises et qui empêchent un accès à ladite parcelle qui fait l'objet de la préemption, pour la réalisation de logements. Il est très bien que le droit de préemption soit exercé, mais dans la logique qui est celle de l'État, puisque l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique s'inscrit dans le ZAN en refusant l'extension de l'enveloppe urbaine, ne devons-nous pas demander au préfet de se conformer lui aussi à une certaine discipline, c'est-à-dire ne pas déroger au PPI de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et aux règles intrinsèques du ZAN ?

Yannick FETIVEAU souhaite apporter un témoignage. Dans le cadre de l'appel à projets qui a été lancé par le gouvernement sur 200 gendarmeries à l'échelle nationale, compte tenu du déficit de gendarmeries dans le secteur et les difficultés à opérer, Grand Lieu Communauté a postulé. Le travail mené avec le commandement conduit à positionner, si la communauté de commune est lauréate, la future gendarmerie sur Vias à Pont-Saint-Martin. La gendarmerie souhaitait être à l'interface de trois à quatre communes pour pouvoir intervenir le plus rapidement possible. Si la gendarmerie se fait demain, elle sera en frange de parc d'activité et une parcelle agricole actuellement exploitée sera utilisée. Ce travail de proximité avec le commandement a conduit à travailler en lisière et à utiliser de l'espace agricole. Tout dépend de l'objectif visé et de l'intérêt commun. Des entorses doivent pouvoir être faites, à condition de répondre à l'intérêt général et que le projet présente un réel intérêt opérationnel.

Marie-Chantal GAUTIER souligne que sur son territoire, la gendarmerie est ouverte depuis quatre ou cinq ans et se trouve également en frange de bourg, à Nozay, ce qui permet une certaine rapidité des interventions. Auparavant, elle était en plein centre-bourg de Nozay, ce qui était, selon les professionnels, beaucoup moins rapide, notamment pour l'accès à la quatre-voies et aux autres communes. C'est un sujet. Elle entend le ZAN et ce qu'impose l'État, mais les élus locaux doivent un service à leurs populations.

David SAMZUN note que le débat pose une vraie dualité et une injonction contradictoire. L'État est le premier à déroger au ZAN, bien que les règles d'application du ZAN ne soient pas encore clairement établies. Le travail est toujours en cours. Quelles que soient les couleurs politiques des uns et des autres, tous demandent de plus en plus d'effectifs et de présence policière et de gendarmerie sur le terrain, pour

faire face aux actes de malveillance, ici ou là sur les territoires, que ces équipes demandent à avoir plus d'effectifs et des équipes de secours les

Norbert SAMAMA précise que si certaines règles de gouvernance n'ont pas été fixées en matière de ZAN, il existe tout de même une échéance qui est de diminuer par deux la consommation de foncier, entre 2021 et 2031. Aujourd'hui, une surconsommation est constatée parce que chacun se précipite pour artificialiser. Plusieurs projets ont été lancés de cette manière, comme il l'observe sur son territoire. Ce sont des à-coups sans aucune stratégie ni aucune gouvernance. Chacun se précipite pour consommer en se disant que ce qui est consommé ne sera plus à consommer. Telle est un peu la logique. D'ici cinq ans, la totalité de l'enveloppe aura été consommée et il faudra se serrer la ceinture sur les cinq années restantes. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique s'est fixé une règle au titre du PPI. Certes, des projets d'intérêt général sont majeurs. La gendarmerie et le SDIS sont majeurs pour un territoire. Quand une opportunité se présente, de tels projets peuvent justifier cette dérogation au PPI et au ZAN, mais il reste sceptique face à un projet de logements qui y déroge, sous l'égide du Préfet. Demain, l'État sera le premier à qualifier l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de mauvais élève. Le conseil d'administration pourrait anticiper et lui notifier que si cette entorse est approuvée, il lui est demandé de ne plus se déclarer en la matière vis-à-vis de l'attitude des collectivités. L'État est parfois donneur de leçons, mais il n'en tient pas compte.

David SAMZUN partage pleinement le propos. D'ailleurs, dans une autre enceinte, certaines et certains avaient souhaité caricaturer sa première réaction sur le ZAN. Il n'a rien à dire sur l'objectif politique, mais sa crainte majeure concerne notamment les fonciers portuaires. L'État a rassuré en mettant enfin ses fonciers dans la balance. Il avait en effet fait de multiples injonctions contradictoires et incohérentes, notamment sur le plan énergétique, avec Zones Industrielles Bas Carbone (ZIBaC) qui est un très beau dossier et la demande d'un développement à tout-va en raison de la guerre en Ukraine. À La Baule, très clairement, sans stigmatiser, il y a une très forte tension avec la loi SRU. Néanmoins, de nombreux territoires, communes et agglomérations, tiennent soit des plans de progrès soit des objectifs de la loi SRU, sans faire de l'étalement urbain. Saint-Nazaire est la ville du département à avoir la consommation foncière la moins importante, avec le plus grand nombre de logements construits et notamment le logement social qui progresse.

Norbert SAMAMA entend la loi SRU. Le projet du Pouliguen est exemplaire, en cœur de bourg, avec 90 logements par hectare. Cette opération pilote est menée avec l'appui du Département. C'est une vraie densification de cœur de bourg. Il est la preuve que sur une commune dite SRU, avec un travail en amont, la densification est possible, sans consommer du foncier au-delà de l'enveloppe urbaine. Si le projet de La Baule était approuvé, il souhaite que le conseil d'administration émette d'importantes remarques auprès de l'État et lui signifie clairement qu'il s'est placé en dérogation du ZAN, afin qu'une intention forte soit marquée au titre de la préemption exercée par l'État. Il ne faut pas que ce soit indolore pour l'État dans la manière de faire.

David SAMZUN note qu'il faut le souligner fortement, l'exprimer et l'écrire. On parle souvent de densification, mais l'intérêt est de voir la densité d'êtres humains qui vivent sur le foncier identifié. La densité n'est parfois pas bonne sur certaines parcelles. Il faut aussi faire de la pédagogie sur la notion d'artificialisation. Il existe quelques exemples nazairiens, où l'on va produire énormément de logements, où l'on va désartificialiser en produisant beaucoup plus de logements que l'existant et en rendant du foncier à la nature. Pour la population, la densité signifie comprimer, baisser la qualité de vie et artificialiser les sols, alors que c'est plutôt l'inverse. L'acte de construire permet de désartificialiser régulièrement, notamment dans l'enveloppe urbaine constituée.

Norbert SAMAMA souligne que l'atelier participatif, qui a été fait en co-construction et qui a été la production des habitants, a permis d'aboutir à une densification qui se veut qualitative, au bénéfice du cadre de vie. Les deux ne sont pas incompatibles. Tel est le défi à relever. L'État demande de relever ce défi, mais lui-même ne le relève pas.

Jean-François BUCCO indique, pour répondre à **Norbert SAMAMA**, que dans le cadre de la convention passée avec l'État, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique n'intervient qu'avec l'accord de la commune et que, sur d'autres fonciers, dans l'enveloppe urbaine, la commune de La Baule a refusé que l'État préempte et nous délègue son droit. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a bien indiqué qu'il ne prendrait la délégation de l'État que dès lors que la commune est d'accord parce qu'il faut une convention d'action foncière avec la commune, qui est tenu d'indemniser financièrement le cas échéant. Cette condition avait été posée auprès de l'État pour accepter la délégation de son droit de préemption. En l'occurrence, il arrive régulièrement que la commune de La Baule oppose un refus. Dans le cadre du dossier présenté, la commune était d'accord et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a saisi cette opportunité foncière. Habitat 44 réalise une opération sur le grand tènement qui est voisin. Il est donc cohérent d'aménager l'ensemble de l'espace, y compris la parcelle en question. Un vote séparé sur

certaines délibérations est envisageable, si une partie des administrateurs peut être le cas pour les deux opérations qui ont été évoquées, celle de Ménigot à La Baule.

David SAMZUN interroge les membres sur le vote séparé de ces deux dossiers (la proposition de vote séparée est souhaitée par l'ensemble du conseil d'administration).

AUTORISATIONS DE NÉGOCIATION, EMPRUNT, ACQUISITION

	SITE	EPCI	BÉNÉFICIAIRE	OBJET	AXE
4	Rue de Kerrivaud LA BAULE	CAP ATLANTIQUE	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Développement de l'offre de logement
37	Avenue du Ménigot CY95/96 LA BAULE	CAP ATLANTIQUE	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Développement de l'offre de logement
5	Ilot de la Noé SAINT-MALO-DE- GUERSAC	CARENE	CARENE	Acquisition, portage et emprunt	Développement de l'offre de logement
6	52 rue de la Ville Halluard SAINT-NAZAIRE	CARENE	CARENE	Acquisition, portage et emprunt	Développement de l'offre de logement
7	Secteur Paradis MONNIERES	CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Développement de l'offre de logement
8	180 rue du Bocage / 6 rue du Stade JOUÉ-SUR- ERDRE	COMPA	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
9	1 rue Saint- Jérôme COUFFÉ	COMPA	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
10	Ilot Bretagne SAINT-ETIENNE- DE-MONTLUC	ESTUAIRE ET SILLON	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
11	14 Grande Rue MONTBERT	GRANDLIEU	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
12	Le Pas Garreau – PONT-SAINT- MARTIN	GRANDLIEU	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Protection des espaces agricoles et naturels
13	Place Georges Gaudet / Impasse de la Flétrie GENESTON	GRANDLIEU	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
14	1bis place du 11 novembre GENESTON	GRANDLIEU	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Développement de l'offre de logement

	SITE	EPCI	BÉNÉFICIAIRE	OBJET	AXE
15	Rue de Nantes LA CHEVROLIERE	GRANDLIEU	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Développement de l'offre de logement
16	5 Rue Auguste Pasgrimaud LA GRIGONNAIS	NOZAY	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
17	1D rue du Stade CROSSAC	PONTCHATEAU	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Développement de l'offre de logement
18	ZA Remondière SAINTE-ANNE SUR-BRIVET	PONTCHATEAU	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
19	12 place de Retz SAINTE- PAZANNE	PORNIC AGGLO	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
20	Rue du Pont Badeau SAINTE-PAZANNE	PORNIC AGGLO	PORNIC AGGLO	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Requalification des zones d'activité et résorption des friches économiques
21	ZAC de la Fontaine aux Bains VUE	PORNIC AGGLO	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
22	Route de Barbechat LE LOROUX- BOTTEREAU	SEVRE ET LOIRE	SEVRE ET LOIRE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
23	10 rue du Chêne Verdet VALLET	SEVRE ET LOIRE	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Redynamisation des centres-villes et bourgs
24	3 et 5 rue des Landes DIVATTE-SUR- LOIRE	SEVRE ET LOIRE	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Développement de l'offre de logement

Il demande aux membres s'ils l'autorisent à mettre au vote en bloc les délibérations n°4 à 21 et les délibérations n°23 et 24 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

Les délibérations n°4 à 21 et les délibérations n°23 et 24 relatives aux autorisations de négociation, emprunt, acquisition sont adoptées à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

David SAMZUN passe au vote sur le dossier du Loroux-Bottereau, la délibération n°22.

Aziliz GOUÉZ indique ne pas comprendre pourquoi cette délibération doit être votée aujourd'hui puisque **Clément ZINK** a expliqué que le temps d'instruction par la SAFER s'avérait plus long que prévu.

Jean-François BUCCO précise que lorsque l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est sollicité, un vote permet à l'équipe de travailler avec l'approbation du conseil d'administration. Sinon, l'équipe travaille en temps masqué et est également soumise à la temporalité des conseils d'administration, ce qui est rarement problématique, mais ce qui peut arriver. Il interroge **Clément ZINK** sur les difficultés éventuelles causées par un report de cette délibération.

Clément ZINK indique que de son point de vue, un report ne serait pas problématique. Ce dossier pourra être représenté plus tard, avec plus d'éléments. Aujourd'hui, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ne dispose d'aucune information sur la programmation et le projet est en phase amont. Opérationnellement, il ne serait pas problématique que la délibération soit ajournée.

David SAMZUN propose de reporter la délibération à un prochain conseil d'administration. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique disposera de plus d'éléments pour la SAFER.

Leïla THOMINIAUX note que la SAFER va également attendre que l'État, la commune et l'intercommunalité donnent une directive. La SAFER va simplement dire que le zonage n'est pas à urbaniser et qu'elle n'achètera pas du foncier agricole pour qu'il devienne urbanisable. Sinon, la SAFER deviendrait un outil de spéculation. Elle ne va pas négocier avec les propriétaires. Au dernier conseil d'administration de la SAFER, une convention de négociation sur du foncier agricole, pour le compte d'une intercommunalité a été refusée parce que le zonage était encore agricole et l'intercommunalité voulait anticiper l'extension d'une zone artisanale. La SAFER ne fera pas de portage sans une déclaration de projet clair qui permette d'assurer que le foncier passe en zone à urbaniser. Il vaut mieux attendre que le projet soit plus abouti de la part de l'État ou de l'intercommunalité. Ajourner permet d'avancer sur ce volet et ensuite de voir qui fait quoi entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la SAFER.

David SAMZUN précise que ce dossier n'est pas mis au vote ce jour et il sera présenté lors d'un prochain conseil d'administration. Il n'est pas rejeté et le conseil d'administration se prononcera à nouveau sur ce sujet au regard de l'évolution des informations.

La délibération n°22 est reportée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

David SAMZUN passe à la délibération n° 37.

Norbert SAMAMA précise ne pas se placer contre la volonté de la commune de La Baule, qui a donné son accord, mais contre la manière de faire de l'État, qui a un discours contradictoire et qui doit se conformer aussi à certaines règles. Le territoire de CAP Atlantique doit s'atteler à produire du logement social ou du logement en accession sociale à la propriété, mais l'État ne peut pas s'exempter de certaines contraintes, comme il semble le faire dans le cas présent.

David SAMZUN souligne que c'est toutefois un plaisir de voir la ville de La Baule faire du logement social.

Norbert SAMAMA indique que collectivement, y compris La Baule aujourd'hui, la perception a changé.

David SAMZUN note que la situation a évolué, mais qu'il y a un tel retard qu'elle pourrait encore évoluer plus fortement. Il entend également le rapport avec l'État, l'injonction qu'il adresse aux collectivités, mais dont il se dispense.

Norbert SAMAMA précise que cette délibération se situe clairement hors du PPI de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

David SAMZUN indique ne pas souhaiter entendre le maire de La Baule, **Franck LOUVRIER**, expliquer qu'il ne peut pas faire de logement social parce que le président de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a voté contre.

Leïla THOMINIAUX a une demande d'éclaircissement sur ce dossier de La Baule, à savoir si le zonage est actuellement en zone agricole.

Norbert SAMAMA précise que non, il s'agit d'une extension de l'enveloppe urbaine, mais le foncier n'est pas classé en zone agricole.

David SAMZUN spécifie qu'il est en zone AU et non pas en zone agricole.

Leïla THOMINIAUX note qu'il déroge au principe que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique qui n'intervient plus en extension urbaine, notamment en zone AU.

Norbert SAMAMA précise que le conseil d'administration peut voter favorablement et faire une lettre circonstanciée.

David SAMZUN y serait assez favorable. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique soutient la production de logement social, mais adresse un courrier disant que cette injonction ne répond pas aux exigences actuelles. Les hommes et les femmes qui siègent au conseil d'administration sont des élus et peuvent tout à fait adresser un courrier aux institutions.

Séverine MARCHAND soutient cette proposition, sachant que le projet de surface de terrain. Un réel effort de densité est fait. Il ne s'agit pas d'un projet qui n'existerait pas précédemment ; la densité est très importante. Cela permet de soutenir ce projet, dans la limite de l'exercice qui est celui de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

David SAMZUN précise que les injonctions sont compliquées et qu'il est très préoccupé par ce qui se passe ou ce qui ne se passe plus d'ailleurs sur le marché du logement. Il a longtemps présidé le bailleur social Silène et pendant plus de dix ans, même dans le cadre du dispositif ANRU et la déconstruction de plus de 600 logements, il y avait toujours 2 200 demandes primo et 1 800 demandes de mutation. Aujourd'hui, on approche les 7 000 demandes. Le parc du logement social ne fonctionne plus car les crises diverses et variées font que les hommes et les femmes qui y vivent n'ont plus de projet, n'activent pas leur projet et y restent, ce qui est compréhensible au regard de la situation économique. Malgré leur demande, des hommes et des femmes n'ont donc aucune proposition. Entre l'attractivité du département et l'activité touristique des stations balnéaires dans leur ensemble, un territoire tendu comme le sien laisse entrevoir à l'avenir, une bombe sociale très importante. Il s'agit d'offrir un toit à des hommes et des femmes. Il revient sur l'interdépendance des territoires : quand l'un ne produit pas, il met une pression sur le voisin.

Norbert SAMAMA rejoint complètement ce propos et cite l'exemple du parc social du Pouliguen. Sur un parc de 400 logements, sur les premiers mois de l'année, deux rotations ont eu lieu. Depuis 2020, CAP Atlantique a une démarche extrêmement proactive parce que le logement est devenu un sujet majeur. À un moment, il y aura un mouvement très fort. Quand plus personne ne pourra se loger et que le territoire perdra sa population locale, parce qu'elle ne sera plus en capacité de rester sur place, se déroulera un moment de crise très fort. Il faut l'anticiper. C'est pourquoi il est tout à fait enclin à voter favorablement sur ce dossier, mais à ne pas laisser passer le coup vis-à-vis de l'État.

Jean-Michel CRAND note que sur les zones AU, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ne s'est pas prononcé. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU, en extension urbaine, est un vrai sujet. Dès lors que l'intercommunalité s'inscrit dans la démarche du ZAN et de la réduction foncière de 50 %, pourquoi ne pas ouvrir certains secteurs à l'urbanisation pour réaliser de l'habitat ? Il y a une telle demande sur l'habitat qu'il faut être prudent sur notre décision. Ne pas voter pour est selon lui une erreur. La CARENE est très prudente sur l'ouverture des zones 2AU. La démarche entreprise par ses services en lien avec Nantes Métropole pour voir comment coordonner la même démarche. Les services de l'État ont été associés à la manière d'entreprendre l'ouverture ou pas des zones 2AU à l'urbanisation. Il a été décidé, sur toutes les zones 2AU, de déterminer s'il s'agit d'une zone humide ou non. Une étude environnementale est en cours pour décider l'ouverture à l'urbanisation ou non. 50 à 60 % des zones seront peut-être urbanisables sur les secteurs 2AU. Les résultats seront communiqués d'ici six mois. Dès lors, l'ouverture ou non des zones 2AU à l'urbanisation sera décidé dès lors que l'intercommunalité s'inscrit dans la démarche d'une réduction foncière de 50 %, qui est programmée. Au cours des dix dernières années, la consommation foncière a déjà été réduite de 50 % sur la CARENE et il est envisagé de suivre la même démarche jusqu'en 2031.

David SAMZUN note qu'il subsiste sur le ZAN, un problème de référence. Celles et ceux qui ont déjà été vertueux depuis longtemps ont la double peine.

Leïla THOMINIAUX précise que son propos n'était pas de dire que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ne peut pas y déroger. Des stratégies urbaines sont réfléchies à l'échelle des communes et des intercommunalités, qui ont peut-être déjà fait des efforts. Si le principe de dérogation s'applique, il faut aussi avoir en regard ce qui a été refusé. Le conseil d'administration a refusé d'accompagner certains portages en zones rurales où la dynamique n'est pas la même et qui ont aussi des problématiques de logement et de redynamisation. Des portages ont également été refusés sur des zones où les PLU avaient été validés avant le ZAN et autorisaient une extension urbaine en zone 1AU. Les territoires sont variés dans leur dynamique et des portages ont déjà été refusés sur des franges dites en extension urbaine.

Pascal PRAS indique qu'au niveau métropolitain, le travail évoqué par **Jean-Michel CRAND** sur la CARENE a été lancé dans le cadre de la préparation de la modification 2 du PLU métropolitain. Ce PLUM compte environ 180 zones 2AU d'extension possible, plus ou moins grandes, certaines toutes petites, d'autres plus importantes. Elles étaient inscrites au PLUM qui a été adopté en 2019. Souvent, ces zones 2AU ont été posées dans le cadre de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de plus de 50 % portée par la Métropole et elle est en effet dans la double peine. Le travail a été fait, la consommation a été réduite de manière importante. Depuis l'adoption de ce PLUM en 2019, la réduction de la consommation est de 63 % par rapport à la période antérieure. C'est un effort considérable. La plupart des zones 2AU, sur le territoire de la Loire-Atlantique, sont aussi inscrites au service d'un développement urbain qui a souvent été intégré dans les PLH, les programmes locaux de l'habitat. Les objectifs de développement du logement sont un enjeu majeur et les élus connaissent aussi la crispation entraînée par la non-production ou le fait de ne pas atteindre les objectifs. Sur le territoire de la métropole,

en l'espace de quatre ans, il manque 12 000 logements qui n'ont pas été réalisés par les demandeurs d'un logement locatif social, dans le fichier commun de la métropole nantaise. Dans le cadre de la modification du PLUM, ces zones 2AU ont été étudiées et ce sont 40 zones 2AU qui, potentiellement, pourraient être ouvertes. Les zones humides, les zones d'intérêts faunistiques, biologiques ne seront pas ouvertes et parmi les 40 à l'étude actuellement, d'autres ne seront peut-être pas ouvertes non plus à la fin de l'année. Lors de la validation de la modification du PLUM, une vingtaine ne seront peut-être ouvertes, au regard de leurs intérêts. Les maires, au sein de la métropole, disent que cette zone est utile pour eux parce qu'elle représente un potentiel de 50 à 40 logements, 20 logements pour une plus petite commune et l'importance de la réalisation de ces objectifs de production de logement qui intègrent du logement locatif social est réel. Il est rappelé que sur la métropole, les objectifs de constructions sont de 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % en accession abordable, BRS. Actuellement, c'est le minimum et il peut être décidé de faire plus dans un effort de rattrapage. C'est important aujourd'hui pour produire du logement, pour permettre de décriper ou désenkyster le parc résidentiel auquel tous sont confrontés. Les taux de rotation sont très faibles et les logements libres inexistant. À l'inverse, le prix du logement libre ne cesse d'augmenter et ce qui existe sur le territoire métropolitain existe sur l'ensemble du territoire de la Loire-Atlantique. Tous y sont confrontés. Ici et là, dans certains secteurs, les prix sont un peu moins élevés, mais le marché reste relativement tendu.

Pascal PRAS pense que la zone 2AU doit s'apprécier également avec sa contextualisation. Qu'est-ce qu'il y a autour ? Qu'est-ce qu'elle va porter ? Il entend la nécessité de densité. Il avait été décidé, dans le SCOT, que rien ne se construirait à moins de 30 logements à l'hectare, mais aujourd'hui, il faut peut-être faire plus et ne rien faire à moins de 40 ou 50 logements à l'hectare. Peut-être faut-il s'interroger sur une utilisation plus rationnelle des fonciers disponibles et qui seront de plus en plus réduits. La sobriété foncière n'est pas un choix, elle est un devoir qui s'impose à nous. Il faudra sans doute être plus regardant sur ce que l'on produit. Tel est le cas pour l'habitat, mais cela pourrait être aussi valable pour les zones d'activités économiques, qui doivent sans doute également être un peu plus denses, mieux appréhendées et moins étalées qu'elles ont pu l'être par le passé.

David SAMZUN remercie **Pascal PRAS** pour sa franchise. Dans le cadre de l'interdépendance des territoires, ce nombre de 12 000 logements non réalisés sur la métropole nantaise est ressenti par l'ensemble des voisins. Cela met la pression et on crée la deuxième, la troisième, la quatrième, la cinquième couronne. La conséquence est un nombre plus important de voitures et de déplacements. La métropole a deux extrémités et il serait bien que le RER arrive jusqu'à Saint-Nazaire. On ne peut pas parler de transition énergétique et mobilité sans évoquer le sujet, sans parler de l'alliance des territoires. La bombe sociale est droit devant. Plus personne ne conteste la bombe climatique, mais l'engorgement d'une partie de ce territoire amène des pressions très importantes sur les autres. CAP Atlantique et la CARENE ont une géographie contrainte, entre les marais salants, la Loire, la mer, la Brière et un développement considérable du PEAN. Le territoire n'est pas extensible non plus ; la taille de nos villes est donc en train d'être figée. Il craint fortement de voir, au cours de sa vie politique, des hommes et des femmes avoir la capacité de choisir leur lieu d'habitation, alors que les smicards n'auront pas d'autres choix que d'être à 40, 50 ou 60 kilomètres de leur lieu de travail, ce qui se passe déjà. L'enjeu environnemental doit être corrélé à l'enjeu du logement et du logement social notamment. Vendredi 31 mars, il se trouvait à Machecoul, dans un territoire en pleine refondation. L'interdépendance des territoires est majeure en termes de production de logement. Des zones économiques peuvent éventuellement être développées et installées au plus près de l'habitat déjà existant. C'est ce qui va commencer à être travaillé avec Pontchâteau. Toutefois, certaines activités économiques ne peuvent pas bouger, comme Airbus, les Chantiers, le réseau de sous-traitance ou encore le port. Quelles que soient les appartenances, l'enjeu politique est là.

Séverine MARCHAND souhaite rebondir sur le dossier de La Baule. La problématique actuelle est la temporalité. Il est plus rapide, plus facile et moins coûteux de construire en extension que de construire en renouvellement urbain, mais l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est convaincu qu'il faut suivre cette trajectoire. La commune est carencée, le préfet prend le droit de préemption, mais il constate que dans une temporalité rapide, il est obligé d'envisager une extension. Il est intéressant de lui dire que le conseil d'administration est d'accord, parce que les élus savent, en tant que collectivités, qu'il n'a pas d'autres choix, s'il veut faire du logement dans les deux ans qui viennent, que d'aller en extension dans les zones AU. Être favorable ne signifie pas être contre ce principe qu'il va falloir se déterminer entre zones AU et U, mais se dire que pour le faire rapidement, il faut être dans la zone AU. Le conseil d'administration est favorable, tout en expliquant tout ce qui a été évoqué précédemment.

David SAMZUN partage pleinement ce propos et trouve cette synthèse extrêmement claire. Il demande aux membres s'ils sont d'accord pour aller en ce sens (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération n°37 relative à l'autorisation de négociation, emprunt, acquisition est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés, avec un courrier adressé à l'État.



**DOSSIERS FONCIERS – DÉLIBÉRATIONS N°25
ATTRIBUTION DE MINORATION FONCIÈRE ET FONDS SRU (1 DOSSIER)**

Délibération n° 2023-CA2-25

Jean-François BUCCO passe la parole à Clément ZINK pour un focus concernant La Baule. En l'occurrence, le projet est parfaitement en phase avec tout ce qui vient d'être dit.

David SAMZUN explique ne pas participer au débat et au vote pour des raisons de conflits d'intérêt, son épouse travaillant au CISN.

Leïla THOMINIAUX, 1^{re} vice-présidente assure donc la présidence de la séance pour cette délibération.

Clément ZINK présente un dossier, Avenue des Ondines, à La Baule, pour acter d'une part la cession, d'autre part l'attribution d'une minoration foncière. Cette opération est 100 % logement social, en cœur de ville. C'est un dossier sur lequel l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique agit depuis 2020. Trois maisons ont été achetées par acquisition amiable et par exercice du droit de préemption, pour un montant de 910 000 €. Ce projet est porté par le bailleur social CISN Résidences Locatives, qui va réaliser 14 logements locatifs sociaux et un local commercial. Les prix de cession sont de 93 000 € pour la partie logement social et 135 000 € pour la charge foncière et la réalisation de la cellule commerciale.

Il semblait intéressant de présenter les chiffres du bilan. Les dépenses concernent les 910 000 € d'achat et les frais divers d'actes, d'agence, de géomètre, etc. La démolition et le désamiantage vont démarrer dans quelques jours, pour 110 000 €. Le coût de revient total s'élève donc à plus d'un million d'euros. Les recettes concernent le fonds SRU à hauteur de 280 000 €, sur lequel le conseil d'administration avait déjà délibéré, la vente à CISN à hauteur de 93 000 € pour le logement social et de 135 000 € pour le local commercial. La minoration foncière est calculée seulement sur une partie de la surface plancher réalisée par CISN puisqu'il y a une partie PLAI et une autre PLS qui ne font pas l'objet d'une minoration foncière. Elle s'élève donc à 52 000 €. Le reste à charge pour la commune, après déduction de toutes ces recettes, s'élève à 500 000 €. La participation totale de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est de 63 000 € puisque sont pris en charge, via la mobilisation de la TSE, les taxes foncières, les frais financiers et les assurances.

ATTRIBUTION DE MINORATION FONCIERE ET FONDS SRU

	SITE	COMMUNE	EPCI	OBJET	AXE
25	Avenue des Ondines LA BAULE	CAP ATLANTIQUE	COMMUNE	Attribution d'une subvention de minoration foncière	Développement de l'offre de logement

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a des remarques sur ce dossier (pas de remarque).

La délibération n°25 relative à l'attribution de minoration foncière et Fonds SRU est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Fabrice CUCHOT quitte le conseil d'administration.

**DOSSIERS FONCIERS – DÉLIBÉRATIONS N°26 À 30
AUTORISATIONS DE CESSIONS (5 DOSSIERS)**

Délibération n° 2023-CA2-26 à Délibération n° 2023-CA2-30

Jean-François BUCCO précise qu'aucun focus particulier n'a été réalisé sur les cessions. Le dossier CISN sur La Baule est à nouveau présenté puisqu'il s'agit à la fois d'une minoration foncière et d'une cession. Pour le reste, ces cessions ne donnent pas lieu à des commentaires particuliers.

AUTORISATIONS DE CESSION

	SITE	COMMUNE	EPCI	OBJET	AXE
26	Avenue des Ondines LA BAULE	CAP ATLANTIQUE	BAILLEUR SOCIAL	Cession à CISN Résidences Locatives	Développement de l'offre de logement
27	113-119 rue des douves ANCENIS-SAINT-GEREON	COMPA	ASSOCIATION	Cession à « Cultivons les cailloux »	Redynamisation des centres-villes et bourgs
28	Rue de l'Abreuvoir SAINT-HILAIRE-DE-CHALÉONS	PORNIC AGGLO	PARTICULIER ET COMMUNE	Cessions	Redynamisation des centres-villes et bourgs
29	4 Rue de la Gaudin PLESSÉ	REDON AGGLO	COMMUNE	Cession à la Commune	Habitat (PPI 2012-2017)
30	14 Rue Aubert LE LANDREAU	SEVRE ET LOIRE	COMMUNE	Cession partielle à la Commune	Redynamisation des centres-villes et bourgs

David SAMZUN ne prenant pas part au vote, **Leïla THOMINIAUX** demande aux membres s'ils l'autorisent à mettre au vote en bloc les délibérations n°26 à 30 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

Les délibérations n°26 à 30 relatives aux autorisations de cessions sont adoptées à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

DOSSIERS FONCIERS – DÉLIBÉRATIONS N°31 ET 32 BAUX CONSTITUTIFS DE DROITS RÉELS (2 DOSSIERS)

Délibération n° 2023-CA2-31 et Délibération n° 2023-CA2-32

Jean-François BUCCO expose que dans le premier dossier, une parcelle est ajoutée, à la demande du notaire, dans le bail emphytéotique de Saint-Lyphard sur lequel le conseil d'administration avait déjà délibéré. Concernant la ferme de la Moricière, le projet porte ses fruits puisque la commune a trouvé un couple pour installer un élevage caprin. Il est proposé de conclure un bail emphytéotique avec ces éleveurs, de manière à leur permettre de faire des travaux importants dans la ferme achetée par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, ce qui permet d'être plus au clair en termes de responsabilités. Un bail emphytéotique est d'une durée de 18 ans minimum, donc au-delà de la durée de portage. La commune sera tenue de reprendre le bail à la fin du portage.

Aziliz GOUEZ souhaite savoir s'il s'agit bien d'un bail emphytéotique administratif.

Jean-François BUCCO précise qu'il s'agit d'un bail emphytéotique agricole, de droit rural.

BAUX CONSTITUTIFS DE DROITS RÉELS

	SITE	COMMUNE	EPCI	OBJET	AXE
31	ZAC Crélin SAINT-LYPHARD	CAP ATLANTIQUE	COMMUNE	Conclusion d'un bail emphytéotique	Redynamisation des centres-villes et bourgs
32	Ferme la Moricière PONT-SAINT-MARTIN	GRANDLIEU	EARL TERUIN	Conclusion d'un bail emphytéotique	Protection des espaces agricoles et naturels

David SAMZUN demande s'il y a d'autres remarques sur ces deux baux. Il demande aux membres s'ils l'autorisent à mettre au vote en bloc d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

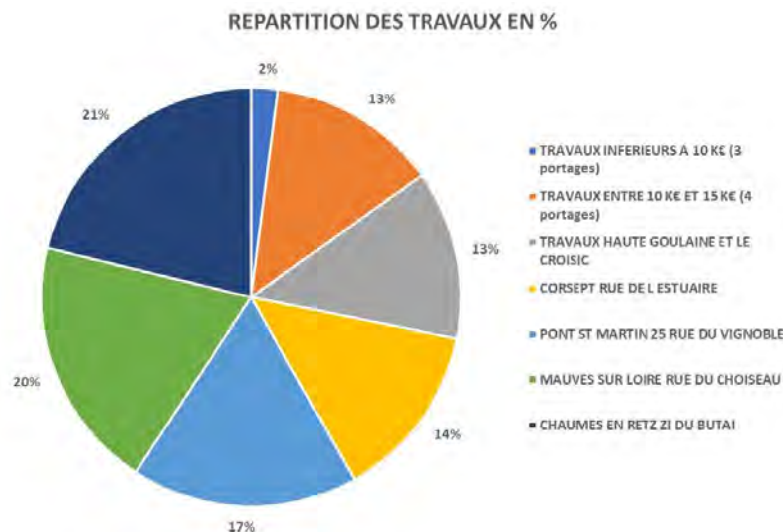
Les délibérations n°31 et 32 relatives aux baux constitutifs de droits réels sont adoptées à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

FINANCES – BUDGET – RESSOURCES HUMAINES

Délibération n° 2023-CA2-33 – Compte administratif 2022

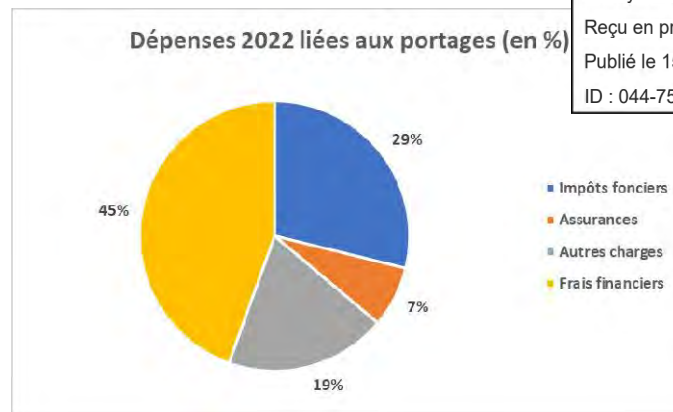
Jean-François BUCCO propose une présentation synthétique par nature de dépenses et de recettes. Les dépenses de portage et donc d'acquisition apparaissent dans la section de fonctionnement. Le montant des acquisitions s'élève à 18,460 M€, y compris les dépenses d'indemnité d'éviction de la déclaration d'utilité publique de Pornic Préfailles et les frais de notaire et d'agence. Le volume des acquisitions est encore en forte progression en 2022, comparée à 2021, qui était elle-même une année exceptionnelle et représente en totalité 100 achats. Le dernier trimestre est traditionnellement le plus important de l'année puisque 45 % des transactions ont lieu en fin d'année, principalement lié à l'annualité fiscale, à l'imputation sur l'exercice de l'année en cours que souhaitent en général les vendeurs.

Pour ce qui est des études et travaux, les dépenses s'élèvent à 432 000 € en 2022 : 53 000 € pour les études, qui ne sont pas strictement liées aux travaux et qui peuvent intervenir en accompagnement des collectivités et 384 000 € pour les travaux. Ceux-ci concernent principalement cinq opérations : Haute-Goulaine, Corsept, Pont-Saint-Martin, Mauves-sur-Loire où l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a remboursé une subvention versée par Nantes Métropole, comme prévu dans le montage, et Chaumes-en-Retz pour des travaux de dépollution d'un site qui donnera lieu à l'aménagement de cellules artisanales.



Les dépenses courantes de portage s'élèvent à environ 425 000 €. Les impôts fonciers sont en baisse, comparés à l'année précédente, ce qui s'explique principalement par la cession du stock métropolitain en 2021. En revanche, les frais d'assurances continuent d'augmenter très fortement. Les frais financiers ont beaucoup progressé et leur évolution va se poursuivre. L'écart entre 2021 et 2022 s'explique par la rotation de stock, liée au retrait de la Métropole. Les autres charges peuvent être liées à des études intégrées dans les dépenses de portage ou à des petits travaux réalisés sur des portages. La ventilation montre que les frais financiers représentent de loin la dépense la plus importante.

Nature de dépenses	2022	2021	2020
Impôts fonciers	122 233,26 €	169 718,86 €	135 852,80 €
Assurances	30 945,69 €	22 407,58 €	26 616,55 €
Autres charges	82 055,16 €	31 183,63 €	23 434,32 €
Frais financiers	188 601,17 €	153 694,12 €	205 793,74 €
Total	423 835,28 €	377 004,19 €	391 697,41 €



Concernant les recettes de portage, le montant des cessions est en baisse, mais 2021 était une année un peu faussée, avec les cessions de Nantes Métropole. Le montant à 2,9 M€ en 2022 est cohérent avec celui des années précédentes. Compte tenu des fortes acquisitions en 2021 et 2022 un nombre plus important de cessions est anticipé dans le futur, mais pour le moment, la rotation de stock reste assez conforme. Les recettes de portage concernent aussi quelques subventions, le fonds SRU affecté, soit 280 000 €, qui n'est pas le fonds SRU versé par l'État, ainsi que les 15 cessions évoquées précédemment. Ces cessions sont relativement bien réparties sur le territoire.

PORTAGES RETROCEDES EN 2022	MONTANT
LE CROISIC RUE DE KERVENEL 01 03 2022	347 936,05 €
PORNIC PREFAILLES PORT AUX GOTHES 3EME CESSION 25 05 2022	343 322,40 €
STE ANNE SUR BRIVET 6 PL EGLISE 5 10 2022	111 059,63 €
DERVAL VAL EMILIE 14 12 2022	767 159,25 €
LA CHAPELLE HEULIN PLACE JEAN BEAUQUIN 01 12 2022	145 958,22 €
LA TURBALLE EST MARJOLAINE 26 12 2022	14 941,45 €
PONT SAINT MARTIN 4 RUE DU PLESSIS	125 133,58 €
PONTCHATEAU ALLEE DU BRIVET 15 04 2022	156 315,16 €
PONTCHATEAU COAT ROZIC 27 09 2022	254 570,53 €
PREFAILLES 15 GRANDE RUE 16 09 22	321 042,86 €
SAINT LYPHARD PRESBYTERE 22 RUE COTE D AMOUR 16 06 2022	149 943,43 €
SAINT MARS DE COUTAIS 27 04 2022	1,00 €
TEILLE SECTEUR DU PIN 30 09 2022	110 989,29 €
TRIGNAC 19 RUE LOUIS LABRO 28 04 2022	15 325,26 €
TRIGNAC RUE MARCEL CACHIN 28 04 2022	37 920,81 €
Total général	2 901 618,92 €

Pour ce qui est des subventions, l'État est intervenu pour la Communauté de communes de Châteaubriant Derval qui avait fléché une attribution vers l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Le Département subventionne l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, dans le cadre du portage de la Chesnaie, à Grandchamps-des-Fontaines, ainsi que dans le cadre de son enveloppe accompagnement des territoires, à hauteur de 48 000 € sur Saint-Lyphard auxquels s'ajoutent le 26 000 € de CAP Atlantique. Il s'agit de la subvention de portage foncier pour la production de logement social.

Objet	Montant
ÉTAT Derval – Val d'Émilie DSIL 2018 solde subvention	26 112,35 €
DÉPARTEMENT Grandchamp-des-Fontaines – La Chanais	3 480,00 €
DÉPARTEMENT Saint-Lyphard – 22 rue Côte d'amour	48 885,00 €
EPCI – CAPA Saint-Lyphard – 22 rue Côte d'amour	26 164,50 €

Les recettes d'amortissement sont du capital que les collectivités versent à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique quand elles ont choisi un remboursement par amortissement. Les 370 000 € de loyer sont le poste de recettes qui progresse le plus sur ces dernières années et qui va encore progresser. 146 conventions sont en cours actuellement, soit au moins 146 biens, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique perçoit donc beaucoup de recettes de loyers puisque beaucoup de biens sont occupés.

Concernant la taxe spéciale d'équipement, elle est affectée sur plusieurs communes à hauteur de 2,3 M€ en 2022. 21 % ont été affectés aux portages (taxes d'assurances), 29 % à la structure, principalement à la masse salariale et la provision pour minoration foncière correspond environ à la moitié.



Le prélèvement SRU correspond à la recette versée par l'État suite au prélèvement de l'année précédente sur les communes pénalisées, à distinguer des communes carencées. Les communes pénalisées ne sont pas forcément carencées. Néanmoins, les recettes sont versées à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, avec une somme très importante, en 2022 : près de 1,4 M€. Sont prévus cette année, au budget, 400 000 €. L'année 2022 a été particulièrement exceptionnelle, ce qui fait disposer d'un encours de fonds SRU très important en trésorerie : près de 2,4 M€ aujourd'hui.

HAUTE GOULAIN	74 021,18 €
PONT ST MARTIN	74 933,76 €
GUERANDE	239 773,90 €
HERBIGNAC	101 128,86 €
LA BAULE ESCOUBLAC	606 936,32 €
LA TURBALLE	93 644,52 €
LE CROISIC	87 873,82 €
LE POULIGUEN	100 174,56 €
Total :	1 378 486,92 €

Séverine MARCHAND souhaite savoir si les nouvelles possibilités d'exonération des pénalités pour certaines communes ont été anticipées. Toutes les collectivités ont été sollicitées par l'État sur leur volonté ou non d'exonérer certaines communes des pénalités, tout en conservant l'objectif des 25 %, ce qui va certainement diminuer les recettes prévisionnelles. Le retour de l'État sur la possibilité ou non d'exonérer les communes qui ont été ciblées n'est pas encore connu. Toutefois, cette démarche est engagée.

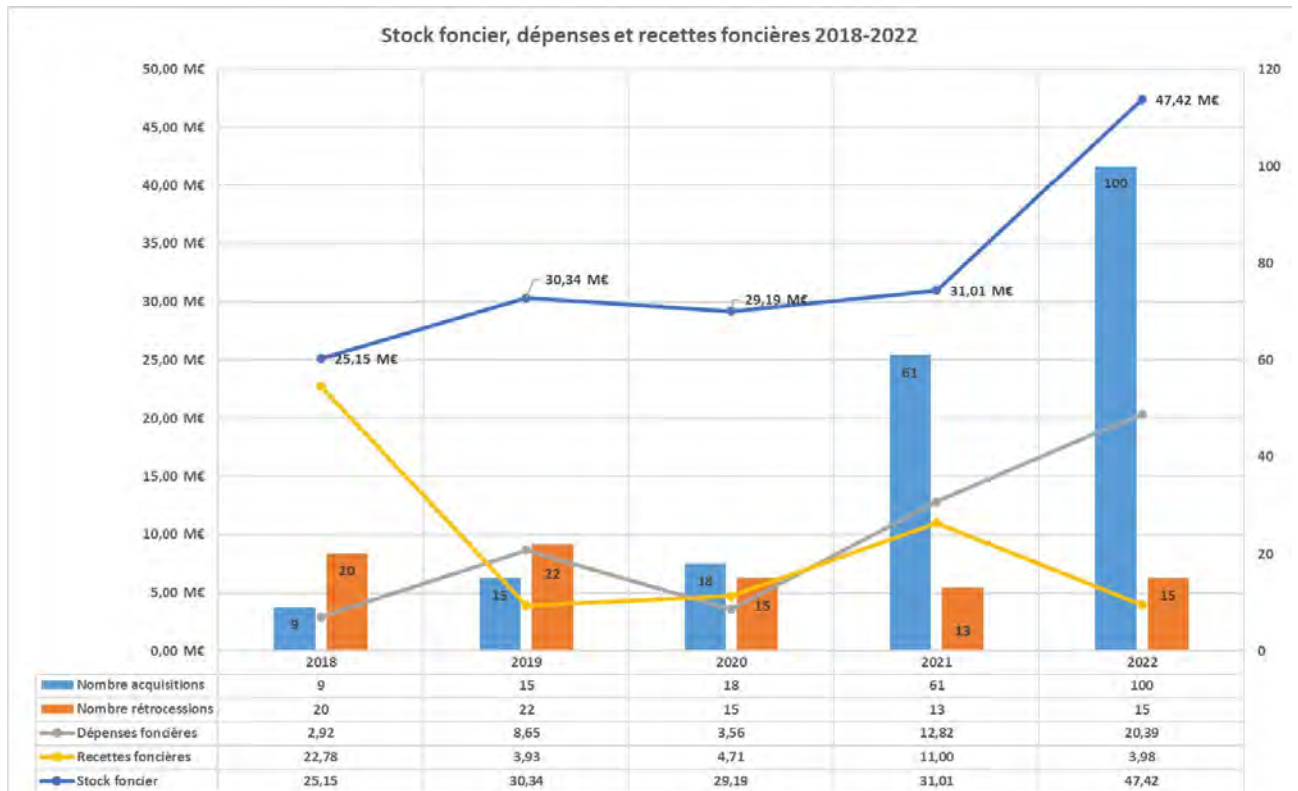
Jean-François BUCCO précise, que ce fonds constitue de l'argent en trésorerie et qu'il n'est pas mobilisé, sauf exceptionnellement pour faire du portage exclusivement pour du logement social. C'est ce qui est prévu dans la délibération votée par le conseil d'administration. Il n'est pas tenu compte de ce fonds dans l'équilibre économique de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Cet argent a vocation à être réattribué aux communes pénalisées, pour les accompagner dans la production de logement social et les sortir éventuellement de la pénalisation. A terme, l'idée est que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique n'en dispose plus.

Norbert SAMAMA ajoute que des conventions de mixité sociale sont en cours de discussion au sein de CAP Atlantique, puisque les principales communes concernées se situent sur ce territoire. Il ne pense pas que cette enveloppe évolue beaucoup au fil du temps. Une production est en cours et le foncier acquis viendra certes en déduction de ces amendes au fil du temps, ce qui va réduire l'enveloppe, mais il n'est pas encore évident de faire une projection.

Séverine MARCHAND indique qu'au sein de Pornic Agglo Pays de Retz, selon certains critères du nouveau décret, deux communes actuellement SRU ne seront plus ciblées comme pénalisées. Elles devaient commencer à payer en 2024, ce qui n'est plus le cas.

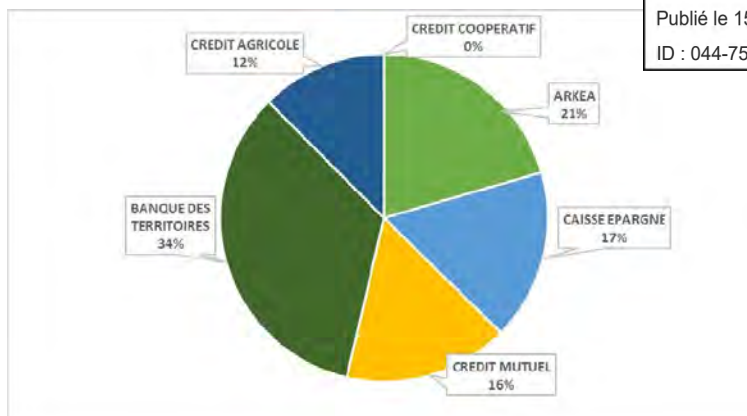
Norbert SAMAMA précise qu'avec la loi 3DS, au sein de CAP Atlantique, aucune commune ne pourra probablement sortir des pénalités SRU.

Jean-François BUCCO poursuit la présentation. Le stock foncier est en hausse l'an dernier, compte tenu des cessions des fonciers détenus pour le compte des communes. En 2022, il progresse fortement puisque très peu de cessions ont eu lieu. Cela est conforme au PPI révisé, suite aux travaux de FCL l'an dernier. Le stock commence à progresser fortement, mais des EPF de taille similaire ont des stocks de près de 200 M€, ce qui n'est pas choquant.



Pour ce qui est des emprunts, 60 ont été souscrits l'an dernier, ce qui représente une masse de travail importante pour le service. Ils représentent environ 21 M€. Dès que cela est possible, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique évite d'emprunter, ce qui permet non seulement d'économiser les frais financiers, mais aussi de lisser la charge de travail. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique essaie d'équilibrer l'encours de dette entre les différents partenaires bancaires. L'an dernier, compte tenu de la hausse des taux, les prêts de la Banque des Territoires, notamment les prêts Gaïa qui permettent de financer les portages du logement social, sont redevenus compétitifs. L'encours de dette auprès de la Banque des Territoires a donc fortement augmenté, alors qu'il avait beaucoup baissé. L'équilibre entre les différentes banques locales est relativement sain. L'encours de dette est de 36 M€, pour un stock de 47 M€, ce qui est tout à fait cohérent.

Banques	Capital restant dû	
	Au 31/12/2021	Au 31/12/2022
ARKEA	4 468 416,65 €	7 367 966,09 €
CAISSE EPARGNE	5 159 445,00 €	6 030 418,44 €
CREDIT MUTUEL	3 990 738,14 €	5 850 276,90 €
BANQUE DES TERRITOIRES	4 438 726,00 €	12 160 672,66 €
CREDIT AGRICOLE	1 536 633,67 €	4 469 266,34 €
CREDIT COOPERATIF	15 600,00 €	- €
Total général	19 609 559,46 €	35 878 600,43 €



Pour ce qui est du fonctionnement de la structure, la principale dépense est la masse salariale, à hauteur de près de 800 000 €. Les dépenses hors personnels sont relativement limitées puisque le Département nous met à disposition le bâtiment et nous prête les salles gratuitement, ce qui permet de faire des économies, mais ce qui ne va pas durer puisque dans le cadre de l'augmentation des effectifs, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sera contraint de déménager à moyen terme. Les dépenses d'investissement, pour ce qui est du fonctionnement de la structure, sont relativement faibles, pour les mêmes raisons, puisque l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique n'a pas la nécessité d'investir, pour le moment, dans du matériel informatique ou des équipements. S'agissant des recettes de structure, la subvention du Département était la dernière en 2022, comme prévu dans la convention, pour 200 000 €. La TSE finance désormais principalement le fonctionnement de la structure.

Jean-François BUCCO expose la présentation simplifiée par chapitre :

Fonctionnement	Montant HT
Dépenses	52 678 509,64 €
011 - Charges à caractère général	19 234 262,51 €
012 - Charges de personnel et frais assimilés	768 821,60 €
022 - Dépenses imprévues (fonctionnement)	- €
042 - Opérations d'ordre de transfert entre section	31 028 603,62 €
043 - Opérations d'ordre à l'intérieur de la section d'exploitation	188 601,17 €
65 - Autres charges de gestion courante	1,60 €
66 - Charges financières	264 192,92 €
67 - Charges exceptionnelles	1 194 026,22 €
Recettes	56 907 377,75 €
002 - Résultat d'exploitation reporté	2 329 595,78 €
013 - Atténuations de charges	1 126 974,13 €
042 - Opérations d'ordre de transfert entre section	46 410 500,00 €
043 - Opérations d'ordre à l'intérieur de la section d'exploitation	188 601,17 €
70 - Ventes de produits fabriqués, prestat° de services, marchandises	2 857 944,84 €
73 - Produits issus de la fiscalité	3 678 486,92 €
74 - Subventions d'exploitation	307 641,85 €
75 - Autres produits de gestion courante	4 312,36 €
77 - Produits exceptionnels	3 320,70 €

Investissement	
Dépenses	76 579 082,70 €
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	4 639 105,87 €
020 - Dépenses imprévues (investissement)	- €
040 - Opérations d'ordre de transfert entre section	46 410 500,00 €
041 - Opérations patrimoniales	17 976 099,80 €
16 - Emprunts et dettes assimilées	7 551 772,53 €
20 - Immobilisations incorporelles	- €
21 - Immobilisations corporelles	1 604,50 €
26 - Participations et créances rattachées à des participations	- €
Recettes	76 859 331,36 €
040 - Opérations d'ordre de transfert entre section	31 028 603,62 €
041 - Opérations patrimoniales	17 976 099,80 €
10 - Dotations, fonds divers et réserves	4 639 105,87 €
16 - Emprunts et dettes assimilées	20 967 128,66 €
27 - Autres immobilisations financières	2 248 393,41 €

David SAMZUN demande, avant que **Jean-François BUCCO** ne quitte la salle s'il y a des questions ou des remarques (pas de remarque). Conformément au droit, Monsieur le directeur est invité à quitter la salle, afin de mettre au vote ce compte administratif.

Jean-François BUCCO quitte la salle.

David SAMZUN met au vote le compte administratif 2022 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération relative au compte administratif 2022 est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Jean-François BUCCO revient dans la salle.

Délibération n° 2023-CA2-34 – Compte de gestion 2022

Jean-François BUCCO indique que le payeur départemental est excusé et lui a demandé de lire son commentaire : « Le compte de gestion 2022 de l'Établissement a été produit par la paierie départementale et est conforme au compte administratif de l'ordonnateur. La valorisation des chiffres du compte de gestion fait ressortir un bilan équilibré de l'Établissement permettant d'assurer l'activité soutenue de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique durant l'exercice 2022. Ainsi, la stabilité du fonds de roulement a été maintenue au-dessus de 35 M€ en 2022, permettant de financer les besoins en fonds de roulement engendrés par les biens restant en portefeuille ».

David SAMZUN demande s'il y a des remarques (pas de remarque) et soumet au vote (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération relative au compte de gestion 2022 est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Délibération n° 2023-CA2-35 – Budget Supplémentaire n°1 2023 – Affectation des résultats

Amaury DEPRAS indique que pour l'année 2022, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique présente des résultats positifs, en fonctionnement pour un peu moins de 1,9 M€ et en investissement pour un peu moins de 5 M€. L'année passée, le résultat d'investissement était négatif, du fait d'emprunts non souscrits. Des recettes d'investissement n'avaient pas pu avoir lieu pour des décalages d'exercice, ce qui avait entraîné un déficit d'investissement. Celui-ci a été comblé par une part du résultat de fonctionnement

de l'année 2021, ce qui amène un résultat de clôture positif dans fonctionnement et 280 000 € en investissement. L'investissement ét...

d'affecter du fonctionnement dans l'investissement. Il est proposé d'affecter le résultat de fonctionnement dans la section de fonctionnement et le résultat d'investissement dans la section d'investissement. Pour donner une explication très brève, les résultats de fonctionnement s'expliquent par la part qui n'est pas liée au stock foncier, puisque tout ce qui est lié au stock foncier s'annule par l'écriture d'ordre du stock foncier, mais aussi par la part de recettes, comme la TSE et le fonds SRU qui n'est pas encore affectée. C'est pourquoi l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique présente un résultat positif en fonctionnement. Concernant l'investissement, comme l'année précédente, mais à une échelle plus faible, il y a des décalages d'exercice entre la souscription d'emprunts et les achats de fonciers, d'autant plus cette année avec l'augmentation de l'activité, puisque l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ne raisonne plus avec un portage pour un emprunt, mais regroupe des emprunts pour une sollicitation bancaire, ce qui entraîne des décalages entre les dates d'acquisition et les dates d'emprunts. Ces décalages d'exercices sur les emprunts permettent d'avoir une meilleure gestion des charges financières et une bonne gestion des deniers publics, au regard du coût final des charges financières.

Il est donc proposé d'affecter le résultat de fonctionnement de 4,228 M€ pour des objets qui concernent le fonctionnement : une bonne part pour les achats fonciers, mais aussi les frais de notaire, les négociations, études et travaux. Au chapitre 65, Créances irrécouvrables, la somme des crédits budgétaires est importante, ce qui ne veut pas dire qu'ils représenteront une dépense, mais L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique souhaite prévoir des crédits au cas où des locataires auraient des difficultés à payer leur loyer. Le chapitre 67, à hauteur de 1 M€, ne correspond pas à des flux financiers, mais sert à affecter des subventions ou de la minoration foncière. En investissement, il vous est proposé d'affecter l'excédent positif de 280 000 € dans les dépenses d'emprunts.

Proposition d'affectation des résultats 2022

Section de fonctionnement

SECTION DE FONCTIONNEMENT	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
Chapitre, article, désignation				
R 002 Résultat d'exploitation reporté				+ 4 228 874,11 €
Chapitre 011 – article 60121 « portage foncier coût d'achat » (opération réelle)		+ 3 000 000,00 €		
Chapitre 65 – Autres charges de gestion courante – article 6541 (opération réelle)		+ 228 874,11		
Chapitre 67 – article 6742 (opération réelle)		+ 1 000 000,00 €		
TOTAL		+ 4 228 874,11 €		+ 4 228 874,11 €

Proposition d'affectation des résultats 2022

Section d'investissement

SECTION D'INVESTISSEMENT	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
Chapitre, article, désignation				
R 001 « solde d'exécution de la section d'investissement reportée »				+ 280 248,66 €
Chapitre 16 article 1641 « Emprunts »		+ 280 248,66 €		
TOTAL		+ 280 248,66 €		+ 280 248,66 €

David SAMZUN demande s'il y a des questions (pas de questions) et soumet au vote (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération relative au budget supplémentaire n°1 est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

RÉVISION DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION – DÉLIBÉRATION N°36

Délibération n° 2023-CA2-36 – Validation des orientations stratégiques PPI

David NAZARENKO indique que le séminaire du 1^{er} février a permis de partager un certain nombre d'orientations stratégiques, mais qu'il n'était pas décisionnel. D'où l'importance de la discussion du jour. Tout ce qui est écrit dans le document présenté ce jour émane de ce qui a été recueilli auprès des membres de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, consolidé par l'analyse des évolutions de l'environnement.

Les orientations, considérées comme quasiment stabilisées à ce jour, relèvent essentiellement d'un changement d'envergure de l'établissement avec une demande d'intervention qui ne cesse de croître, d'un retour de membres et d'une couverture territoriale achevée du département. Elles relèvent également de l'ajustement des priorités thématiques. Le contexte évolue et il faut le prendre en compte. Elles relèvent aussi d'une ambition renforcée, dans l'accompagnement des membres, pour la mise en œuvre de leur politique publique, avec cette idée de proposer une intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'action foncière. Elles relèvent enfin de la diversification des solutions foncières qui sont proposées au système d'action.

Il faut maintenant traduire l'ensemble de ces orientations dans un modèle économique, pour s'assurer de l'adéquation durable entre les moyens financiers et l'ambition stratégique émise et dans un ensemble d'actions à entreprendre et à déployer par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour concrétiser cette ambition stratégique, en rappelant qu'il n'existe pas une bonne stratégie en soi, mais la bonne stratégie que l'on est capable de mettre en œuvre et que l'on se donne les moyens de mettre en œuvre.

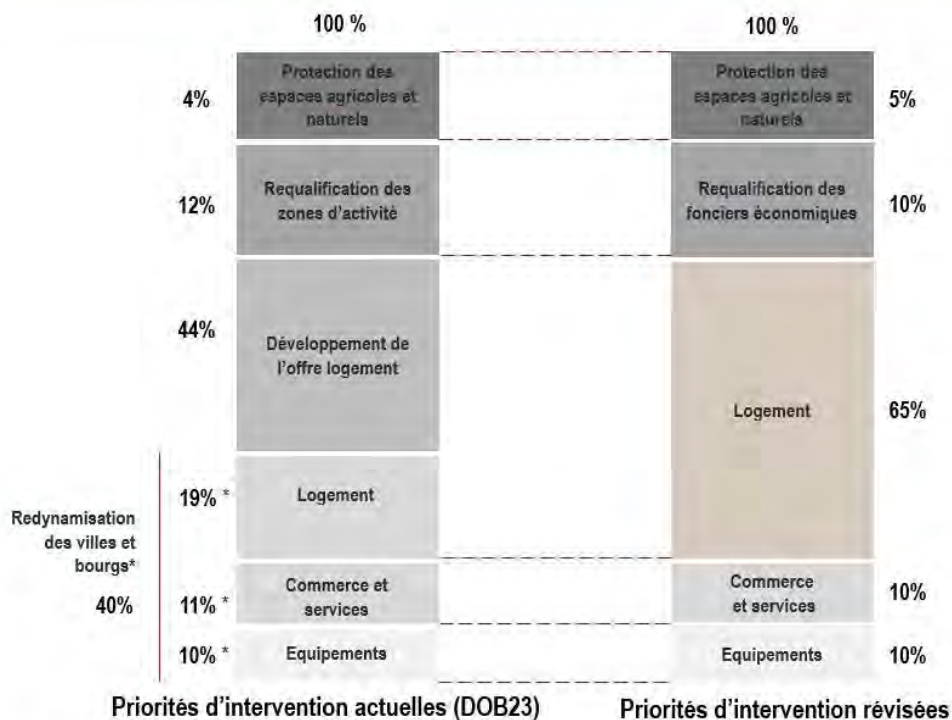
Les nouvelles actions ont pour objectif un pilotage rigoureux et transparent de l'action de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Agir pour le compte de 17 EPCI demande une rigueur de pilotage très forte. Il est nécessaire de créer les conditions de ce pilotage et de l'outiller pour que ce soit fait de manière collective et transparente. Se pose également la question de la capacité d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique dans le soutien aux projets compliqués opérationnellement : dépollution, réhabilitation, minoration foncière qui est une forte demande des territoires pour la production de logements locatifs sociaux en BRS, prise en charge des coûts de travaux en renouvellement urbain qui vont croître et qui nécessitent un accompagnement plus substantiel, apporter des solutions de portage aux BRS en zone détendue. La troisième action est une diversification des activités de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique vers des domaines qui nécessitent des véhicules juridiques et financiers particuliers : la gestion emphytéotique de longue durée des fonciers, la participation au développement de structures locales de portage du foncier, puis cette idée qui paraît intéressante de créer une foncière dédiée au portage foncier d'opérations de compensation environnementale.

Daniel DOBRICEAN précise que les niveaux d'acquisition sont prévus en forte hausse jusqu'à la fin du PPI, conformément aux besoins émanant des territoires. Le régime de croisière se situe à environ 28 M€ d'acquisitions annuelles, de 2024 à 2027, ce qui représente une hausse de 90 % par rapport à la moyenne annuelle de 2021-2022, de début de PPI, qui était déjà en hausse. Ce besoin remonte du territoire. Le stock foncier, y compris les travaux, fait plus que doubler, à environ 120 M€ en fin de PPI contre une enveloppe à 50 M€ actuellement.

L'objectif de refonte des axes d'intervention est de s'intéresser particulièrement à la redynamisation des villes et des bourgs, pour gagner en lisibilité et regrouper fonctionnellement les axes d'intervention. Le but est d'atteindre un système plus lisible où les interventions en espaces agricoles et naturels représentent 5 % de l'activité, la requalification des fonciers économiques 10 %, le logement les deux-tiers de l'activité, les commerces et services 10 %, les équipements publics 10%. Tels seraient les axes d'intervention révisés dans le PPI, ce qui ne change pas la nature de l'action, mais fait gagner en lisibilité. Sur la période 2024-2027, le volume d'acquisitions d'environ 28 M€ est ainsi ventilé selon cette répartition 65, 10, 10, 5, 10, ce qui représente environ 70 M€ sur le logement, 11 M€ sur les équipements publics, 11 M€ sur les commerces et services, ainsi que sur la requalification des fonciers économiques, et 5,6 M€ sur les fonciers agricoles et naturels. La hausse du volume d'intervention et de la mise en adéquation des moyens correspondante, sur les sept ans, 2021-2027, conduisent à un PPI révisé aux alentours de 160 M€, ce qui représente le triple du PPI avant révision, qui était d'environ 56 M€ pour six ans. Un changement d'échelle est donc réellement constaté.

Hypothèses relatives aux acquisitions : no

Objectif recherché : refonte de l'axe Redynamisation des villes et bourgs



* Répartition selon la consommation moyenne logement / commerce et services / équipements sur 2021-22

EPFLA | Révision du PPI | CA du 5 avril 2023

David NAZARENKO rappelle les demandes explicites des membres qui déterminent une commande politique faite à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique :

- Augmenter la capacité d'acquisitions foncières ;
- Augmenter la capacité de minoration foncière ;
- Augmenter la prise en charge des travaux et la dépollution ;
- Redimensionner les capacités d'ingénierie de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, en corollaire de l'augmentation du volume d'activités.

Un certain nombre de modalités d'actions sont à explorer, en conséquence de cette commande politique :

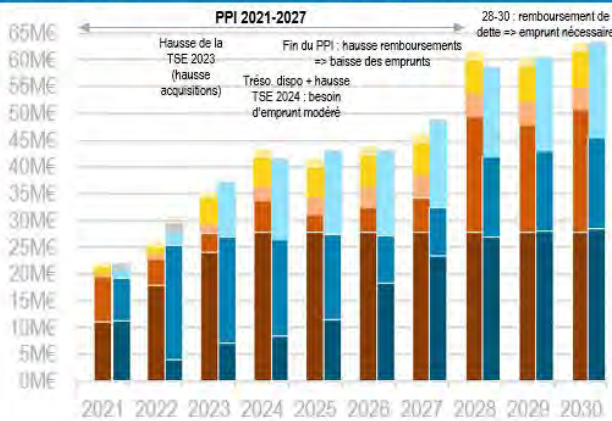
- Construire les modalités de la minoration foncière en zone à faible densité de logement social ;
- Mieux structurer l'action de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur la gestion transitoire des biens ;
- Organiser les modalités de la maîtrise publique durable du foncier (baux emphytéotiques BRS, etc.) et la manière dont l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pourrait venir en capitalisation ou en création d'outils en ce sens.

En termes de trajectoire financière, l'équilibre est assez complexe, avec d'une part une augmentation des dépenses au service du territoire (dépenses d'acquisitions, dépenses de portage, dépenses opérationnelles, de maîtrise durable du foncier, de personnel et de structure), d'autre part un certain nombre de dépenses subies, que tout le monde subit, les collectivités au premier chef et qui pèsent sur la trajectoire de l'établissement. Au moment du vote du PPI, l'inflation n'était pas à un tel niveau ni la hausse des taux d'intérêt. Dans ce contexte particulier de demande d'accroissement volumétrique de l'activité de l'Établissement et ce contexte macroéconomique, la taxe spéciale d'équipement s'impose comme l'une des marges de manœuvre centrales, qui doit être ajustée à la fois en fonction des moyens d'action dont souhaite disposer l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et des contraintes macroéconomiques. Pour rappel, le scénario 3, qui a été voté, suite aux travaux réalisés avec FCL, établissait des objectifs déjà accrus par rapport au PPI voté préalablement, avec des acquisitions foncières à hauteur de 28 M€ et un produit de TSE à 12 M€ par an. Ce scénario était établi sur des bases macroéconomiques qui correspondaient à l'environnement de 2022, qui a radicalement changé récemment.

Daniel DOBRICEAN précise que la modélisation économique et financière (PPI en 2027 et trois années supplémentaires), pour s'assurer de la nécessité de recourir à l'emprunt, dans un environnement où les taux d'intérêt sont instables et élevés. Il est ainsi possible de quantifier le niveau atteignable d'offres de service proposées au territoire par l'établissement, les dépenses de portage, les dépenses opérationnelles (minoration foncière, travaux, études), le démembrement foncier et la capitalisation de l'OFS en zone détendue, ainsi que les ressources humaines, avec une augmentation du nombre de chargés de projet et d'opérationnels et une diversification des compétences dont certaines coûtent cher en recrutement.

Le modèle donne un montant de TSE correspondant à 10 € par habitant, versus 8 € par habitant sur 12 M€ de TSE. Ces 10 € par habitant correspondent à 15 M€ par an de TSE, au service des dépenses opérationnelles du territoire, à un peu plus de 4 M€ de minoration foncière à la fin de PPI (3,5 M€ au début), à 1 M€ de travaux de dépollution et à une montée en charge des acquisitions, avec un niveau d'emprunts qui est, de manière lissée, d'environ 15 M€ annualisés, dans un contexte de taux instables et élevés. En fin de PPI, la hausse des remboursements des collectivités conduit à une baisse de l'emprunt nécessaire. Sur la période 2028-2030, la dette importante contractée sur le PPI en cours doit être remboursée. Un emprunt est de nouveau nécessaire, mais la trajectoire est soutenable et permet de faire face à la hausse d'activité. En termes de trésorerie et de résultats annualisés, l'objectif a été atteint de construire une trajectoire financière saine et une gestion performante de la trésorerie, sans accumulation. La trésorerie se maintient au-dessus de 4 M€ sur le PPI, ce qui permet d'avoir un ratio de trésorerie, en année N, sur acquisitions de l'année N+1, aux alentours de 20 %, ce qui est raisonnable sans être excessif. Les résultats annuels ne sont évidemment pas équivalents année après année. Les comptes seront certes équilibrés chaque année, mais l'idée est de conserver un niveau de trésorerie suffisant sans être excessif. C'est pourquoi certains résultats sont positifs et d'autres négatifs. En termes de résultats, par rapport à 2022, avec cette trajectoire financière, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est en mesure de plus que doubler les dépenses au service du territoire, hors acquisitions, en 2023 et de presque les tripler en 2024. Les frais de portage, en 2024, seraient de l'ordre de 2,6 M€ et les dépenses opérationnelles de l'ordre de 5,4 M€ contre 1 M€ et 1,5 M€ respectivement en 2022. Cette montée en charge se fait au service des dépenses à destination du territoire.

15 M € / an de TSE (10 € / habitant) au service des dépenses opérationnelles du territoire (3,5 M € / an minoration foncière, ≈ 1 M € / an de travaux/dépollution) et de la montée en charge des acquisitions



Légende

Détail des charges :	Détail des recettes :
Charges de personnel et structure	Subventions et taxes SRU
Dépenses opé et structures tierces	TSE
Dépenses de portage	Recettes des crédits
Remboursement dette	Recettes d'activité (remb., loyers)
Acquisitions foncières	

➤ La TSE et le recours à l'emprunt (14,5 M € d'emprunt annuel en moyenne) permettent de faire face à la hausse des dépenses par rapport à la première partie du PPI :

- Hausse des acquisitions et des dépenses de portage
- Hausse des dépenses opérationnelles (minoration, travaux, études)
- Hausse des charges de personnel (redimensionnement de l'équipe) et des frais de structure (nouveaux locaux)

Jean-François BUCCO indique que le document complet est joint dans les services en ont aussi été destinataires. Il invite les membres à en discuter. Il précise que l'équipe de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et Mensia Conseil sont à leur disposition pour tous besoins de précisions. Concernant les dépenses opérationnelles, compte tenu du fort stockage, avec le besoin de minoration foncière qu'un certain nombre de territoires expriment, les montants peuvent paraître importants, mais lors du déstockage massif de centaines d'acquisitions réalisées en ce moment, les montants de cessions pourront être importants.

Jean-Michel CRAND souligne que l'idée serait donc d'une TSE à hauteur de 15 M€, soit 10 € par habitant. De mémoire, elle était de 2,3 M€. Il souhaite connaître le montant de la TSE par habitant aujourd'hui. Cette information lui permettra d'expliquer la démarche à la population et de préciser quel est l'impact sur l'impôt.

Jean-François BUCCO précise que cette année, le montant de la TSE est d'ores et déjà de 10 M€, ce qui représente quasiment 8 € par habitant. En 2021, la moyenne des EPF était une TSE de 10,7 € par habitant. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est donc encore sous la moyenne des EPF qui couvrent plus de 500 000 habitants. Derrière ce mode de calcul, il convient de rappeler que le prélèvement fiscal se fait par le biais d'une taxe additionnelle aux impôts locaux. Celle-ci pèse principalement sur les entreprises via la CFE et une partie de la taxe foncière et principalement sur les entreprises tertiaires, depuis la réforme des bases en 2021, dont les entreprises industrielles sont bénéficiaires, sur les propriétaires fonciers quels qu'ils soient, principalement sur la taxe foncière bâti, la taxe foncière non bâti étant quasiment exemptée du prélèvement de TSE, ainsi que sur la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, ce qui est assez conséquent sur le territoire et génère des recettes de TSE assez importantes en Loire-Atlantique.

Yannick FETIVEAU se souvient des débats quand la TSE a été approuvée. Un certain nombre de représentants d'intercommunalités avaient indiqué leur crainte d'une augmentation exponentielle de la TSE. Tel n'est pas le cas ; pour autant, elle augmente. La manière de communiquer sur ce vote du PPI a-t-elle été envisagée ? Le directeur et ses équipes n'iront pas rencontrer chacune des intercommunalités ; Les membres du conseil d'administration devront faire de la pédagogie sur le PPI, au sein de leurs intercommunalités respectives.

David SAMZUN note qu'il est important de connecter les élus qu'ils sont, à la représentation dont ils sont issus, pour pouvoir valoriser le travail qui est fait.

Jean-François BUCCO indique que le 13 avril prochain, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique rencontre les services des intercommunalités et du Département, pour un échange à ce sujet, ainsi que sur les dispositifs de minoration foncière et de prise en charge des travaux. Ce travail technique sera réalisé, pour avoir déjà travaillé opérationnellement, lorsque le PPI révisé sera présenté le 21 juin. Par ailleurs, conformément à la demande du conseil d'administration et pour répondre aux axes de progression identifiés dans le futur PPI, tous les rendez-vous annuels avec les intercommunalités sont en cours de programmation pour les mois de mai et juin. Ils seront aussi l'occasion d'un échange à ce sujet, s'il est souhaité par les élus et les services du territoire rencontré.

David SAMZUN demande s'il y a d'autres remarques.

Norbert SAMAMA indique que concernant le revolving, une analyse de leur cabinet foncier considère qu'il est incompatible avec du portage de longue durée et du démembrement de propriété. Il souhaite savoir si le cabinet MENSIA a une réponse à apporter ce sujet ? Y a-t-il une difficulté au titre du revolving ? Faut-il se rapprocher plutôt de l'OFS pour un portage plus long, avec l'idée d'un démembrement de propriété ?

David NAZARENKO observe que les portages de longue durée, tels que les baux emphytéotiques, peuvent être portés par des établissements publics fonciers. Certains le font avec des organismes de logement social quand ces derniers sont volontaires pour le faire. Sur le territoire de Loire-Atlantique, le monde HLM refuse d'aller vers une telle solution. Pour ce qui est du portage de longue durée de fonciers économiques ou de fonciers pour le logement, il existe, en Loire-Atlantique, un outil qui s'appelle Atlantique Accession Solidaire. La structure existe déjà. La proposition qui est faite est de permettre à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de capitaliser à l'OFS pour l'aider à intensifier son action. Pour ce qui est du foncier économique, il n'identifie pas trop d'autres solutions que de créer une structure ad hoc, qui peut être une filiale de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, avec d'éventuelles participations tierces, mais filialisées depuis l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Il est difficilement envisageable que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique le fasse en propre, fondu dans la masse de ses activités.

Jean-François BUCCO précise que telle était aussi l'idée de la création d'une foncière, d'une filiale dédiée à ce type de portage. Il faut voir ensuite comment la créer, avec qui, si elle a un intérêt, pour qui, etc. Ces réponses ne pourront pas être apportées pour le 21 juin. Il faudra les programmer dans la durée, mais tel est

l'intérêt de l'outil. Un EPF, en tant qu'établissement public industriel et des filiales et donc de créer un outil qui fait du portage de longu démembrement, soit dans le cadre d'une foncière classique. La différence d'une foncière portée par un EPF avec une foncière privée est une absence d'objectif de rentabilité. Elle a un objectif d'équilibre, mais non pas de rentabilité. Cet outil pourrait éventuellement intéresser certains territoires. Nous sommes en lien avec Pornic Agglo Pays de Retz pour réfléchir notamment à ce sujet en matière économique.

David SAMZUN et Jean-Michel CRAND quittent le conseil d'administration.

Leïla THOMINIAUX remplace David SAMZUN à la présidence de séance.

Leïla THOMINIAUX note que l'exercice du jour est de finaliser les questions et de voter la révision du PPI sur le volet des orientations stratégiques.

Jean-François BUCCO indique que l'idée est de valider les orientations stratégiques, de manière à ce qu'avec Mensia, l'équipe de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique puisse initier la production du PPI en tant que tel, sachant qu'une réunion du bureau élargi est prévue en mai et sera l'occasion d'approfondir encore ces sujets et de faire un retour sur la réunion prévue avec les services.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a des remarques (pas de remarque) et soumet au vote (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération relative aux orientations stratégiques de la révision du programme pluriannuel d'intervention est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Leïla THOMINIAUX remercie l'assemblée.

La séance est levée à 12h25.

LE PRÉSIDENT

David SAMZUN



LE SECRÉTAIRE

Jean-François BUCCO



DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-03

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

INFORMATION SUR LES ARRÊTÉS ET DÉCISIONS PRIS PAR LE DIRECTEUR ET LES CONTRATS SIGNÉS PAR DÉLÉGATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 17

Pouvoirs : 5

Nombre de votants : 22

Pour : 22 Contre : 0 Abstention : 0

Le conseil d'administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

Après avoir délibéré,

PREND ACTE de la liste des arrêtés, décisions et contrats signés par le directeur, par délégation du Conseil d'administration.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique


David SAMZUN

Arrêtés et contrats signés par délégation du conseil

Envoyé en préfecture le 15/06/2023

Reçu en préfecture le 15/06/2023

Publié le 15/06/2023



ID : 044-754078475-20230614-20230615_AFLA_2-DE

Date du CA	OBJET DE LA DECISION	Date	transmis en préfecture le
19/03/2022	Crédit Mutuel - contrat d'emprunt - La Boissiere-du-Doré 4 rue des Mauges	24/03/2023	24/03/2023
20/10/2020	Crédit Mutuel - contrat d'emprunt - Le Bignon - Le Bourg	24/03/2023	24/03/2023
08/12/2022	Crédit Mutuel - contrat d'emprunt - Nort-sur-Erdre 23 rue de la Paix	24/03/2023	24/03/2023
20/10/2020	Crédit Mutuel - contrat d'emprunt - Maisdon-sur-Sèvre Fief de l'Alouette	24/03/2023	24/03/2023
04/03/2022	Arkéa - contrat d'emprunt - La Remaudière - 36 rue O. de Clisson	30/03/2022	31/03/2023
08/12/2022	Convention d'action foncière St Julien de Vouvantes rue de la Libération	30/03/2023	30/03/2023
15/06/2022	Avenant 1 convention d'action foncière Divatte sur Loire rue du Calvaire	30/03/2023	30/03/2023
01/02/2023	Convention d'action foncière St Malo de Guersac 14 rue Jean Macé	30/03/2023	30/03/2023
19/10/2022	Décision fixation de prix Jans - 8 route de Nozay	03/04/2023	03/04/2023
11/05/2021	Convention d'action foncière Pont-Saint-Martin 35 rue du Vignoble - avenant 1	04/04/2023	04/04/2023
19/10/2022	Convention d'action foncière Pont-Saint-Martin 27 rue du Vignoble - avenant 2	04/04/2023	04/04/2023
19/10/2022	Décision fixation prix acquisition Geneston (foncier Maindon)	03/04/2023	06/04/2023
15/06/2022	Convention d'action foncière Saint-Nazaire rue Ville Halluard - avenant 2	05/04/2023	06/04/2023
05/04/2023	Convention d'action foncière Saint-Malo-de-Guersac - îlot de la Noé	05/04/2023	06/04/2023
05/04/2023	Convention d'action foncière Geneston - impasse de la Flétrie	05/04/2023	11/04/2023
05/04/2023	Convention d'action foncière Geneston 1 bis place du 11 Novembre 1918	05/04/2023	11/04/2023
19/10/2022	Actes engagement AMO Pontchâteau - travaux rue Sambron	05/04/2023	12/04/2023
22/10/2021	Acte d'engagement Maîtrise d'Œuvre Travaux démolition La Baule Les Ondines - Ginger DELEO	07/02/2022	13/04/2023
19/10/2022	Décision fixation de prix St Hilaire de Chaléons, 5 rue Eloi Guitteny	13/04/2023	14/04/2023
05/04/2023	Convention d'action foncière Ste-Anne-sur-Brivet 4 ZA La Remondière	14/04/2023	14/04/2023
04/03/2022	Convention d'action foncière Saint-Brévin-les-Pins 45 rue A. Chassagne	19/04/2023	19/04/2023
01/02/2023	Convention d'action foncière Loireauxence - 37 rue de Bretagne	20/04/2023	20/04/2023
04/03/2022	Convention Accompagnement Stratégie foncière CAP Atlantique	21/04/2023	21/04/2023
01/02/2023	Convention minoration foncière Corsept - rue de l'Estuaire	18/04/2023	25/04/2023
05/04/2023	Convention d'action foncière Sainte-Pazanne - rue du pont Badeau	26/04/2023	26/04/2023
05/04/2023	Convention d'action foncière Pont-Saint-Martin Gaec de la Moricière - avenant 1	27/04/2023	27/04/2023

Envoyé en préfecture le 15/06/2023

Reçu en préfecture le 15/06/2023

Publié le 15/06/2023



ID : 044-754078475-20230614-20230615_AFLA_2-DE

Date du CA	OBJET DE LA DECISION		
08/12/2022	Décision du directeur relative à des admissions en non-valeur	14/04/2023	02/05/2023
08/12/2022	Convention accompagnement stratégie foncière CC Sud Estuaire	12/05/2023	12/05/2023
15/06/2022	Convention d'action foncière La Remaudière rue Anne de Bretagne	17/05/2023	22/05/2023
19/10/2022	Décision fixation prix cession La Baule 119 121 avenue des Ondines	22/05/2023	22/05/2023
05/04/2023	Convention d'action foncière Crossac - 1D rue du Stade	23/05/2023	23/05/2023
08/12/2021	Convention Accompagnement Stratégie foncière AMI ZAN Pays de Blain / Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire	16/05/2023	24/05/2023

Date du CA	PREEMPTIONS	Date	transmis en préfecture le
19/10/2022	LA BAULE - avenue du Ménigot	31/03/2023	31/03/2023
19/10/2022	LA GRIGONNAIS - 5 rue Auguste Pasgrimaud	15/05/2023	15/05/2023

Date du CA	ACQUISITIONS	Date	transmis en préfecture le
19/10/2022	SAINT-JOACHIM - impasse de la Bonne Fontaine	30/03/2023	
15/02/2021	HERBIGNAC - Boulevard de la Brière	31/03/2023	
01/02/2023	SAINT-MALO-DE-GUERSAC - 14 rue Jean Macé	31/03/2023	
08/12/2022	NORT-SUR-ERDRE - 23 rue de la Paix	11/04/2023	
19/10/2022	SAINT-LUMINE-DE-COUTAIS - 18 rue du Lidoré	11/04/2023	
08/12/2022	SAINT-JULIEN-DE-VOUVANTES - 43 rue de la Libération	14/04/2023	
08/10/2019	PUCEUL - rue des Maubées	17/04/2023	
11/05/2021	GENESTON - centre bourg	24/04/2023	
01/02/2023	LOIREAUXENCE (Chapelle Saint Sauveur) - 37 rue de Bretagne	02/05/2023	
15/06/2022	PORNICHET - Katina 3 (lots 3 et 13) avenue Emile Outtier	03/05/2023	
05/04/2023	SAINTE-ANNE-SUR-BRIVET - 4 ZA La Remondière	05/05/2023	
05/04/2023	SAINT-MALO-DE-GUERSAC - îlot la Noé	16/05/2023	
04/03/2022	NOTRE-DAME-DES-LANDES - 4 place de la Paix	22/05/2023	
04/03/2022	SAINT-HILAIRE-DE-CHALEONS - 5 rue Eloi Guitteny	24/05/2023	

Date du CA	CESSION	Date	transmis en préfecture le
01/02/2023	TREFFIEUX - 9 rue de la Libération	25/04/2023	
08/12/2022	CORSEPT - 13 rue de l'Estuaire	30/05/2023	

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-04

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

DÉSIGNATION D'UN REPRÉSENTANT AU COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 17

Pouvoirs : 5

Nombre de votants : 22

Pour : 22 Contre : 0 Abstention : 0

Le conseil d'administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** l'arrêté du Préfet de la région des Pays de la Loire n°2023/SGAR/DREAL/152 portant modification de la composition du comité régional de l'habitat et de l'hébergement en région Pays de la Loire,
- VU** le rapport relatif à la désignation d'un représentant au comité régional de l'habitat et de l'hébergement,

Après en avoir délibéré,

DESIGNE Jean-François BUCCO, directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique comme représentant du Président au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique



David SAMZUN

RAPPORT

DÉSIGNATION D'UN REPRÉSENTANT AU COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) rassemble, sous la présidence du préfet de la région Pays de la Loire, les partenaires locaux de l'habitat et de l'hébergement : élus des collectivités, professionnels, organismes associations et représentants des usagers, et services de l'État concernés. L'activité du CR2H est un marqueur de la dynamique existante en Pays de la Loire en faveur du développement de l'offre de logements sociaux, de l'amélioration de l'habitat privé et de l'accompagnement des plus fragiles vers le logement.

L'article L. 364-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), charge le CR2H de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement et de favoriser la cohérence des politiques locales dans ces domaines. Il émet notamment un avis annuel sur différents sujets qui concernent directement ou indirectement l'activité des Établissements publics fonciers (EPF) et notamment :

- Les orientations de la politique foncière et de la politique de l'habitat et de l'hébergement dans la région et des actions engagées par l'État et les collectivités territoriales dans ces domaines ;
- La satisfaction des besoins en logement et en hébergement des différentes catégories de population ;
- La programmation annuelle et pluriannuelle des différentes aides publiques au logement et des moyens du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement dans la région et la coordination de ces financements, en particulier ceux de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales et de leurs groupements et de la participation des employeurs à l'effort de construction.

L'EPF de Loire-Atlantique, comme ses homologues des Pays de la Loire, participe activement au développement de l'offre de logements et notamment sociaux, sur son territoire d'intervention.

En effet, l'article L.324-1 du code l'urbanisme assigne comme objectif aux établissements publics fonciers locaux la mise en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier, ces stratégies devant contribuer 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 la révision de son programme pluriannuel d'intervention, l'EPF de Loire-Atlantique a décidé d'accroître son engagement pour la production de logements, tant en volume financier qu'en apport d'ingénierie foncière.

C'est pourquoi l'EPF de Loire-Atlantique a demandé aux services de la DREAL à intégrer cette instance comme c'est le cas d'autres EPF dans d'autres régions.

Le préfet de région a donné suite à cette demande et a signé un arrêté préfectoral intégrant les trois EPF des Pays de la Loire à la liste des membres du comité plénier du CR2H.

Le Président de l'EPF siège de droit au comité plénier du CR2H mais peut y être représenté. Compte tenu du caractère technique des échanges au sein de cette instance, il vous est proposé de désigner le Directeur pour y représenter le Président.

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-05

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

RÉVISION DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20
Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27
Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le conseil d'administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le programme pluriannuel d'intervention 2021-2027 de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du conseil d'administration en date du 5 avril 2023 approuvant les orientations stratégiques du programme pluriannuel d'intervention révisé de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la trajectoire financière 2023-2027 ;
- VU** le rapport relatif à la révision du programme pluriannuel d'intervention à mi-parcours et à la révision règlement d'intervention ;

Après avoir délibéré,

- APPROUVE** le programme pluriannuel d'intervention 2021-2027 révisé et prolongé d'un an ;
- DECIDE** de fixer la date d'entrée en vigueur de ce document au 1^{er} juillet 2023.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique



David SAMZUN

Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le 15/06/2023

ID : 044-754078475-20230614-20230614_AFLA_2-DE



Établissement public foncier de Loire-Atlantique

Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2027

Version révisée au 1^{er} juillet 2023

L'avènement d'une expertise foncière

L'histoire commence avec l'Agence foncière de Loire-Atlantique. Nous sommes alors en 2012 dans un contexte plus large de création d'outils à vocation départementale, dont l'objet est de répondre aux besoins d'aménagement des communes et intercommunalités du territoire. Pendant près de dix ans, l'Agence foncière de Loire-Atlantique perdurera seul établissement public foncier à ne pas se nommer comme tel.

C'est en 2020 que, profitant du vote de la taxe spéciale d'équipement, la structure adopte son nom désormais aligné sur celui de ses homologues : l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Cette modification est source de clarté, en priorité vis-à-vis des contribuables qui doivent pouvoir relier leur contribution fiscale à l'établissement, mais aussi plus largement vis-à-vis des entreprises et particuliers avec lesquels nous conventionnons, qui associent plus aisément notre activité à celle d'un acteur public, intervenant pour un motif d'intérêt général. Plus généralement, ce changement de nom incarne la transition inscrite dans le programme pluriannuel d'intervention 2021-2027, porteur d'une ambition inédite, financé par la TSE. L'EPF de Loire-Atlantique devient désormais un outil majeur du territoire, au service de tous les niveaux de collectivités, en appui à leurs politiques d'aménagement, de développement et de transition écologique.

La montée en puissance de l'établissement

L'adoption du PPI est accompagnée de demandes croissantes des collectivités locales. Nous sommes alors en 2022 et des éléments concordants nous poussent à proposer aux EPCI membres une révision anticipée du programme pluriannuel d'intervention, initialement prévue à mi-parcours. Tout d'abord, l'accélération des demandes d'intervention et leur multiplication nécessitent une mise en ordre des moyens de l'EPF. Ce sont cent-dix actes qui sont signés en cette année 2022, soit autant que ce qu'avait connu l'Agence foncière de Loire-Atlantique en quatre années de fonctionnement (2012-2016). Les deux premières années de réalisation du PPI montrent une activité d'acquisition plus élevée qu'imaginée (+ 87 %). La nature des demandes s'affine, la réglementation évolue dans le sens d'une sobriété foncière accrue, interrogeant l'intégration de nouvelles compétences et de nouveaux métiers au sein de l'équipe salariée.

De pair avec l'augmentation de l'activité et son évolution, les deux derniers EPCI de Loire-Atlantique non-membres de l'EPF demandent à adhérer. Ainsi, la couverture territoriale départementale devient effective dès le 1^{er} janvier 2023, entraînant un doublement de la population couverte (de 730 000 à 1 426 000 habitants). Enfin, le contexte bancaire changeant, le modèle économique tel qu'adopté nécessite des ajustements afin de tenir compte de l'augmentation des taux d'intérêts.

L'affirmation de la priorité au logement

Depuis près d'un an maintenant, nous travaillons à la révision du PPI. La finalité est univoque : répondre aux attentes des intercommunalités, des communes et tenir compte des réalités des partenaires du quotidien de l'EPF. Maillon d'une longue chaîne de l'aménagement, il est impératif que les services qu'il rend soient imaginés en regard de ce qui se fait déjà, d'apporter des complémentarités et de combler des manques. C'est guidé par ces intentions que les phases de concertation, de discussion et de consultation se sont déroulées. Elles ont permis l'émergence de convergences entre les membres, conformes aux réalités démographiques, réglementaires et bancaires.

C'est ainsi que nous vous présentons aujourd'hui un document-cadre révisé. Il permet d'y intégrer un chapitre qui précise la nécessité d'une révision eu égard au contexte nouveau ; de faire le bilan des deux premières années d'activité ; de présenter la démarche partenariale et de rendre compte des attentes des territoires. De cela découle une clarification des priorités d'intervention qui conforte la place centrale de la production de logements dans l'activité de l'établissement.

Après dix ans d'activité, l'EPF de Loire-Atlantique a planté de multiples graines, qu'il s'agit de faire fructifier. Nos besoins sont concrets. Les réponses de l'EPF de Loire-Atlantique le sont tout autant. C'est dans la discussion franche et sincère que nous répondrons demain

, ensemble et dans un souci de préservation des sols agricoles et naturels, aux besoins de logements, d'équipements publics, de services.

David Samzun, Président

Jean-François Bucco, Directeur

1. CONTEXTE ET ENJEUX.....	6
Un département dynamique et attractif	7
La consommation foncière en Loire-Atlantique	7
De fortes disparités entre les territoires du département	8
Les enjeux pour les décennies à venir	9
2. BILAN DE HUIT ANNÉES D’ACTION AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET ÉLABORATION DU PPI 2021-2027.....	10
2012-2020 : huit années d’action au bénéfice des collectivités de Loire-Atlantique	11
Une offre limitée mais des services appréciés	11
Un bilan partagé	12
2018-2020 : une démarche d’élaboration concertée du PPI	14
Des priorités et un niveau d’ambition partagés	14
Des partenaires qui partagent l’intérêt d’un développement de l’outil EPF	14
Une concertation sur le recours à la Taxe Spéciale d’Équipement (TSE).....	15
3. DEUX ANS APRÈS, LA NÉCESSAIRE RÉVISION DU PPI FACE À UN CONTEXTE NOUVEAU.....	17
Une évolution du contexte à tous les niveaux	18
Une population qui double avec l’adhésion de Nantes Métropole et Estuaire et Sillon ...	18
Des volumes d’intervention en très forte hausse.....	18
Des enjeux de sobriété foncière très prégnants.....	18
Un contexte macro-économique qui pèse sur la trajectoire financière de l’EPF	18
La démarche partenariale de révision du PPI	18
Bilan des deux premières années du PPI : une activité plus forte que prévu	19
2021 et 2022, deux premières années du PPI sensiblement plus actives que prévu	19
Confirmation du positionnement de l’EPFLA comme un outil d’ingénierie mutualisée à l’échelle du département	19
Bilan de la phase d’entretiens	20
Le nouveau modèle de l’EPF basé sur la TSE, perçu comme une réponse efficace à l’accroissement des besoins et au nouvel impératif de sobriété foncière.....	20
Des priorités du PPI qui demeurent valides mais des volumes et modalités d’intervention qui doivent être revus pour accompagner au mieux les bénéficiaires	20
Une offre de services qui doit être consolidée et enrichie pour accompagner au mieux les bénéficiaires face aux nouveaux enjeux fonciers	21
4. STRATÉGIE 2021-2027 ET THÉMATIQUES D’INTERVENTION.....	22
2021-2023 : montée en puissance de l’activité de l’établissement	23
2024-2027 : une activité très élevée et des axes d’intervention clarifiés	23
Recomposition de l’axe « Redynamisation des villes et bourgs » pour plus de clarté dans l’action et le pilotage.....	23
Volumes prévisionnels d’intervention 2024-2027	24
Les enjeux par priorité d’intervention, et les solutions proposées par l’EPF	25
Le renouvellement urbain comme matrice de l’action de l’établissement.....	25

PRIORITE : ACCROISSEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	26
PRIORITÉ : DÉPLOIEMENT DE COMMERCES ET DE SERVICES (en cœurs de bourgs et centres-villes).....	27
PRIORITÉ : RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS (en cœurs de bourgs et centres-villes).....	28
PRIORITÉ : REQUALIFICATION ET OPTIMISATION DES ZONES ÉCONOMIQUES.....	29
PRIORITÉ : PROTECTION ET VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	30
La résilience des territoires face aux risques naturels (axe non retenu)	31
Consolider et enrichir l'offre de services existante pour accompagner les bénéficiaires de bout en bout	31
Stratégie foncière et programmatique.....	31
Expertises travaux spécifiques	32
Gestion transitoire des fonciers	32
La maîtrise durable des fonciers.....	32
Une gouvernance et des processus qui répondent aux objectifs	32
Un outil de proximité et d'expérimentation	33
Un mode opératoire à développer : le conventionnement d'objectifs avec les intercommunalités membres	34
Le recours à la TSE : un produit progressif sur la durée du PPI	35
Des missions exercées dans le cadre de partenariats	36
5. LES MODALITÉS D'INTERVENTION.....	37
L'offre d'accompagnement de la stratégie foncière	38
1. Atlas fonciers	38
2. Assistance à l'élaboration de stratégies foncières.....	38
3. Assistance à la maîtrise foncière.....	38
Une offre de portage complète	38
1. Veille foncière.....	39
2. Accompagnement de l'élaboration des projets urbains	39
3. Acquisition et portage du foncier	39
4. Réalisation de travaux.....	39
Un soutien spécifique aux communes SRU	39
Des durées de portages adaptées	40
Des moyens pour l'action	41
Un redimensionnement de la structure pour faire face au nouveau contexte.....	41
Acquisitions foncières	41
Prise en charge de dépenses pour le compte des membres	41
Zoom sur les modalités d'intervention	42
L'EPF et la maîtrise durable foncière.....	43
6. UN PPI ÉVOLUTIF.....	45
Des outils de suivi et d'évaluation	46

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Un département dynamique et attractif

Le département de la Loire-Atlantique est un territoire particulièrement attractif et dynamique démographiquement et économiquement. Avec 1 445 171 habitants en 2020 (Insee), il s'agit du 10^e département le plus peuplé de France mais surtout du 3^e au regard de sa croissance démographique. Entre 2014 à 2020, la population s'est accrue de près de 98 600 personnes, soit une évolution annuelle moyenne de + 16 400 habitants. Près des deux tiers de cette croissance sont dus aux mouvements migratoires, c'est la marque d'une forte attractivité du territoire. La densité de la population est en moyenne de 210 habitants par kilomètre carré, mais elle est beaucoup plus élevée dans les principaux pôles urbains que sont Nantes Métropole, l'agglomération de Saint-Nazaire, le littoral et à Châteaubriant.

Cette augmentation de la population nécessite une croissance du parc de logements : 11 300 logements ont été mis en chantier en 2022 dans le département, donnée en baisse depuis 2014 qui affichait 14 400 logements mis en chantier en fin d'année, sans pour autant modifier la structure du parc qui reste majoritairement du logement individuel.

La Loire-Atlantique est aussi le 8^{ème} département de France métropolitaine en nombre d'emplois et le taux de chômage y est relativement bas (6,8 % en 2019, comparé au taux de 8 % en moyenne nationale).

En 2022, les emplois (hors fonction publique) sont principalement dans le secteur tertiaire avec 31,4 % des emplois dans les secteurs du commerce et des services, 25,8 % dans l'industrie, 16,8 % dans la construction et 5,8 % dans l'agriculture.

La consommation foncière en Loire-Atlantique

Le développement démographique et économique du territoire départemental entraîne une urbanisation et donc une consommation importante de foncier naturel, agricole et forestier (NAF). Entre 2012 et 2016, 159 hectares étaient consommés chaque année pour répondre aux besoins d'habitat. Entre 2016 et 2020, le chiffre tombe à 105 hectares, en moyenne. Ces changements d'occupation se sont faits majoritairement (85 %) au détriment des terres agricoles.

En 2020, le sol de la Loire-Atlantique est réparti entre environ 96 269 hectares dédiés à l'habitat, aux zones d'activités et équipements, 467 898 hectares d'espaces agricoles, 83 413 de forêts et milieux semi-naturels et 52 327 hectares de milieux humides et surfaces en eaux. Si la surface dédiée à l'agriculture paraît encore importante, l'ensemble du département est mité par des îlots artificialisés, plus ou moins diffus et étendus selon les territoires.



A Flourish hierarchy chart

Ce processus d'urbanisation est extrêmement dispersé sur le département et il n'y a pas de territoires en recul ou en déclin. Les surfaces dédiées à l'habitat augmentent dans toutes les communes, même si certaines sont particulièrement prisées, notamment sur le littoral ou en périphérie de la métropole nantaise. Par ailleurs, si la densité de population n'est pas la même entre les centres urbains et les communes rurales, la densité moyenne reste faible. Une progression vers plus de densité est cependant constatée même dans les pôles plus ruraux.

De fortes disparités entre les territoires du département

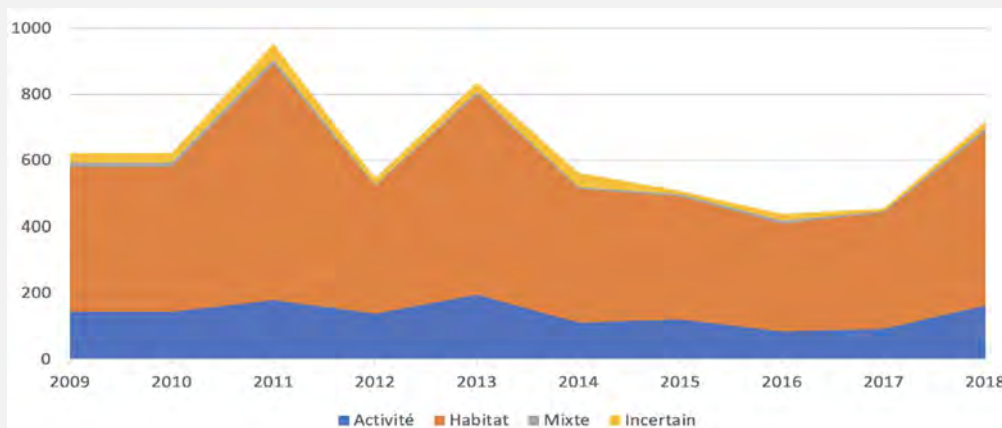
Si l'urbanisation diffuse concerne tout le département, il existe de fortes disparités entre les territoires. La progression de l'urbanisation est beaucoup plus marquée dans les communes littorales et rétrolittorales que dans le reste du territoire. Dès 2009, les surfaces artificialisées représentaient 28 % des surfaces communales dans les communes littorales, donnant l'image d'un espace urbain continu et très étendu, car majoritairement composé de pavillons. La progression de l'urbanisation est encore plus rapide dans les communes rétrolittorales avec une augmentation de 16,5 % des surfaces urbanisées sur la période 1999-2009 (contre +10,7 % dans le département et +9,4 % dans les communes littorales).

De plus, l'étalement urbain n'est pas corrélé directement à la croissance de la population : les territoires qui gagnent le plus d'habitants dans le département ne sont pas ceux qui, proportionnellement, urbanisent le plus. Nantes Métropole et la CARENE sont des territoires beaucoup plus denses : Nantes Métropole représentait 22 % du gain démographique de la Loire-Atlantique entre 1999 et 2009, mais n'avait consommé "que" 16 % de la consommation d'espace pour l'urbanisation du département.

Les enjeux pour les décennies à venir

Cet étalement urbain important a de multiples causes comme la décohabitation, la hausse des prix de l'immobilier dans les principaux centres urbains, la volonté de vivre dans une maison individuelle avec un jardin privé, l'aménagement du territoire pour le « tout voiture », etc. Il a aussi de nombreux effets délétères : l'éloignement des centres et la dépendance à la voiture, les émissions de gaz à effet de serre, les impacts sur les écosystèmes et une perte de sols agricoles.

Les chiffres de l'observatoire de l'artificialisation des sols (IGN, CEREMA, IRSTEA) montrent une reprise du rythme d'artificialisation en Loire-Atlantique, après une période de baisse relative.



Rythme d'artificialisation des sols en Loire-Atlantique (ha)

Les enjeux à venir pour le département sont donc importants et multiples : transition écologique, changement de modèle agricole, recul du trait de côte, adaptations économiques, nouvelles mobilités, résilience des territoires, nouvelle façon de penser le logement, construire différemment... Au sein de ces multiples défis, la question du sol est centrale. L'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) repose les enjeux du foncier au cœur de l'aménagement du territoire et les collectivités du département manquent encore d'une ingénierie structurée et plus efficiente permettant de mettre en œuvre des modèles de développement alternatifs et de développer la sobriété foncière.

2. BILAN DE HUIT ANNÉES D'ACTION AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET ÉLABORATION DU PPI 2021-2027

2012-2020 : huit années d'action au bénéfice des collectivités de Loire-Atlantique

Une offre limitée mais des services appréciés

Il y a autant de collectivités que de raisons pour lesquelles celles-ci ont fait appel aux services de l'EPF depuis sa création. On peut toutefois les regrouper en trois grands ensembles de motifs de recours aux services de l'EPF :

- **Financiers :**
Débudgétisation et lissage des investissements dans le temps, dans un contexte macroéconomique difficile.
- **Opérationnels, pour tirer profit du principe du portage :**
Accélérer des projets de logements, à coût limité pour la commune (cession au bailleur, au promoteur), mobilisation du fonds SRU sur les territoires pénalisés au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain.
- **Opérationnels, pour tirer profit de l'offre d'ingénierie mutualisée offerte par l'EPF :**
Bénéficier d'un accompagnement gratuit compte tenu de la complexité accrue des projets notamment en renouvellement urbain, manque d'ingénierie humaine pour traiter les dossiers (négociation, procédures d'urbanisme - principalement préemption).

Les territoires, dans leur ensemble, ont régulièrement témoigné de leur intérêt pour l'outil. L'EPF est un élément de traduction de la solidarité territoriale, il concrétise la mutualisation des efforts et des charges induites par l'aménagement du territoire dans une logique d'équilibre qui dépasse le seul cadre intercommunal.

Plus concrètement, l'EPF a été un support essentiel à certains territoires, dans leur diversité pour produire du logement et notamment contribuer au respect des obligations liées à la loi SRU. Elle a offert aux communes un service précieux par sa compétence en termes de conduite des acquisitions (négociation, procédures), indispensable aux communes les plus petites, car très spécifique.

Pour autant, si les modalités d'intervention de l'EPF lors des deux précédents PPI étaient appréciées, leurs limites ont fait l'objet de remarques régulières :

- La fragilité du modèle limitant l'intérêt à user des services de l'EPF, modèle reposant :
 - d'une part, sur l'emprunt pour toutes les missions patrimoniales avec un risque laissé à part entière aux collectivités bénéficiaires, notamment risque de hausse des taux d'intérêt ;
 - d'autre part, sur les concours publics des membres de l'EPF pour toutes les missions non valorisables, réduisant *de facto* la capacité d'intervention de l'EPF.
- Les durées de portage imposées par le modèle économique ont souvent été trop courtes pour permettre le déploiement de stratégies de maîtrise foncière sur le moyen terme.

- Le manque d'articulation de l'action de l'EPF avec les actions des territoires eux-mêmes a pu limiter l'intérêt du recours à l'outil. Certaines municipalités le méconnaissent d'ailleurs, et son intervention n'a pas été pensée en cohérence avec certains programmes d'actions foncières.

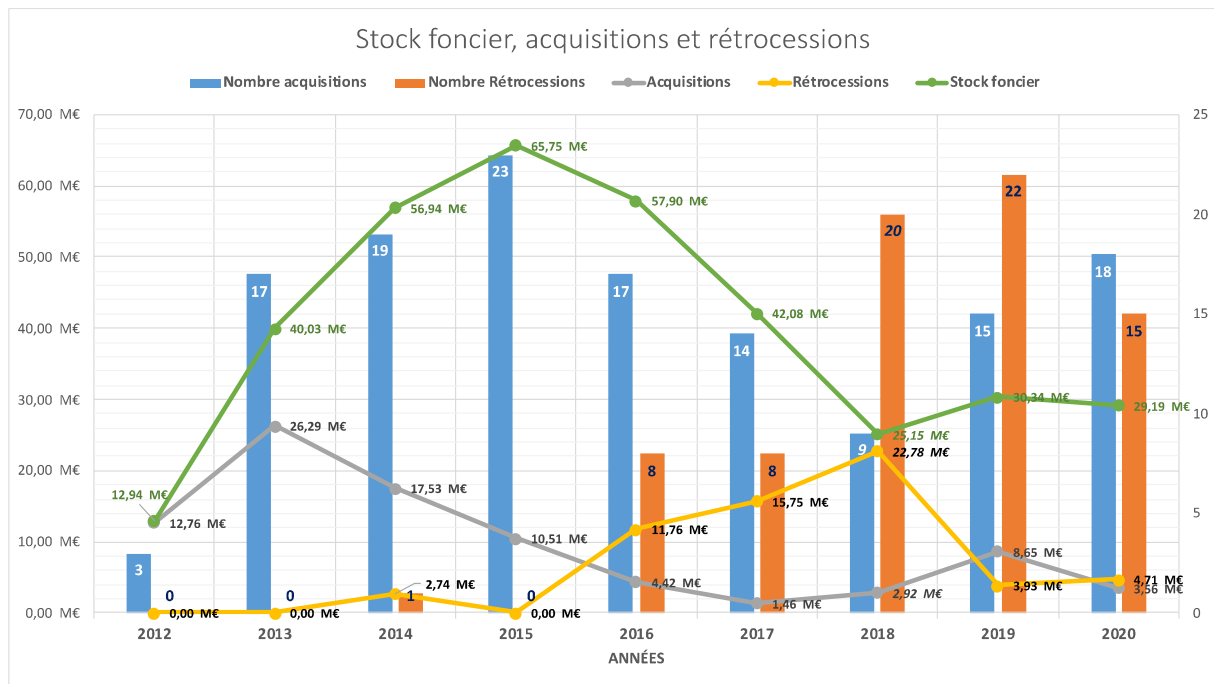
Un bilan partagé

Le bilan de l'action de l'EPF sur ses huit premières années d'action a fait l'objet d'échanges importants avec ses membres et partenaires en amont de la rédaction du PPI dont ces éléments de synthèse sont l'expression. Le bilan quantitatif fait aussi apparaître des différences entre les différents PPI :

	PPI 2012-2017	PPI 2018-2020
Opérations foncières autorisées	123	69
Conventions de portage signées	83	37
Acquisitions	119	54
Acquisitions hors portage (délégation DPU par l'État)	1	5
Négociations engagées hors portage		13

Bilan des deux premiers PPI de la structure :

Axe	Montant PPI	Durée moy. portage	Écart durée initiale/durée réelle	Montant moyen	Montant le + élevé	Montant le + faible	Frais %
Habitat	80 130 712 €	4,5	0	957 155 €	13 000 000 €	33 000 €	7,9%
Équipements publics	13 378 169 €	5	-1	579 558 €	3 850 000 €	85 000 €	15,1%
Redynamisation centres	5 790 775 €	3,6	0	708 750 €	2 625 000 €	80 000 €	1,9%
Activités	4 244 409 €	4,4	-1	408 242 €	1 000 000 €	68 371 €	12,9%
Agricole et naturel	707 961 €	5	-2	205 477 €	270 000 €	145 000 €	14,1%
Total	95 642 402 €	4,5	-0,5	799 283 €	13 000 000 €	33 000 €	8,7%



L'ensemble des EPCI membres a fait appel aux services de l'établissement, soit un tiers des communes concernées. La connaissance et le succès de la structure sont grandissants. C'est ainsi que chaque année, de nouvelles communes ont bénéficié des services de l'EPF (16 communes en 2018 comme en 2019).

Les deux PPI successifs de l'EPF ont engagé 121 portages et le PPI 2018-2020, qui a permis le développement d'une mission d'assistance à la négociation, a engagé 44 négociations pour le compte des collectivités. La souplesse et la réactivité de la structure a permis de répondre à la quasi-totalité des demandes exprimées par les communes.

Sur l'ensemble du territoire, plus de 200 hectares ont été maîtrisés publiquement par l'EPF lors des deux premiers PPI, dans la perspective de conduite de projets d'aménagement du territoire. Ce chiffre revêt des réalités très disparates, selon que l'acquisition concerne une friche industrielle, un bâti de centre-bourg ou un terrain nu.

Il existe, par ailleurs, une déconnexion entre le temps passé (coût humain) et le montant de la ou des acquisitions (coût financier). C'est l'objet même d'un outil commun qui permet la mutualisation entre les différents types de dossiers.

Il est constaté que les durées de portage initialement prévues ont en majorité été raccourcies. Plusieurs éléments de réponse, qui paradoxalement vont dans le sens d'un allongement des durées de portage, sont apportés :

- L'absence de proposition de durées longues pousse les communes à porter elles-mêmes les réserves foncières et autres foncières sur lesquels les projets ne sont pas encore déterminés.
- Le modèle économique sans taxe spéciale d'équipement (TSE) limite les possibilités prospectives et donc le recours aux services de l'EPF.

2018-2020 : une démarche d'élaboration concertée du PPI

Des priorités et un niveau d'ambition partagés

L'élaboration du PPI 2021-2027 est l'aboutissement d'un processus de long terme. Elle repose sur une démarche initiée dès 2018. La consultation, son calendrier et son contenu ont été pilotés par le "Groupe de travail", instance composée d'administrateurs de l'EPF représentant la diversité des territoires, institutions et sensibilités politiques du conseil d'administration.

De 2018 à 2020, par l'intermédiaire d'une série de rencontres bilatérales, d'échanges réguliers au sein du conseil d'administration, de séances de travail collectives avec leurs services, l'ensemble des EPCI membres a pu contribuer à la définition des enjeux auxquels doit répondre l'EPF et des axes thématiques prioritaires pour la période 2021-2027.

Un panel de communes a, ensuite, été associé afin de confirmer les propositions retenues.

De manière récurrente, les EPCI et communes ont confirmé l'intérêt pour des durées de portages plus longues ainsi que la prise en charge des frais financiers liés aux portages. Ils ont manifesté le besoin d'être accompagnés dans les opérations complexes de recyclage foncier, dès les prémices des projets. Ils ont insisté pour que cet accompagnement puisse se déployer en renouvellement urbain comme en réaménagement et recyclage de zones d'activité et ont émis le souhait d'une prise en charge financière des travaux de préparation des terrains (démolition, dépollution). De manière générale, EPCI et communes ont réitéré leur volonté d'un développement des outils en ingénierie foncière, notamment en vue de préparer les documents de planification d'urbanisme.

Des partenaires qui partagent l'intérêt d'un développement de l'outil EPF

Dans un second temps, les partenaires et interlocuteurs institutionnels et associatifs de l'EPF ont été consultés sur les attendus des EPCI et communes.

Un courrier sollicitant un avis sur les priorités du PPI et sur le recours à la TSE a été adressé en juillet 2020 à un grand nombre de partenaires parmi lesquels les chambres consulaires et les fédérations de professionnels. Des échanges se sont également tenus avec des représentants des chambres consulaires à partir de septembre 2020.

L'ensemble des partenaires souligne la qualité et la nécessité du travail engagé par l'EPF. Il existe un consensus autour des enjeux de territoire qui rendent indispensables le développement de l'ingénierie et de l'observation foncière. L'EPF de Loire-Atlantique est rappelé, à plusieurs reprises, à sa vocation de production de logements abordables et locatifs sociaux. Il est, par ailleurs, attendu sur sa capacité à construire la densité acceptable en centres-bourgs comme en centres-villes, en accompagnant les opérations de recyclage foncier qui permettent l'intensification des usages sur des espaces déjà urbanisés.

Plusieurs partenaires soulignent le rôle particulier de l'EPF dans la protection des espaces naturels et agricoles, non seulement dans sa mission première de lutte contre l'étalement urbain, mais aussi dans un cadre plus vaste qui ouvre à des expérimentations de renaturation, de compensation et de maintien d'activités agricoles.

Une concertation sur le recours à la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)

Le recours à la TSE avait été écarté pour financer les deux premiers PPI de l'EPF de Loire-Atlantique. Le PPI 2018-2020 a ainsi été financé par une contribution de l'ensemble de ses membres qui n'avait pas vocation à perdurer au-delà de 2020.

Depuis 2018, la question du financement du nouveau PPI via la TSE a régulièrement été évoquée en conseil d'administration, à l'occasion de rencontres avec les intercommunalités membres et dans le cadre d'un séminaire, ayant réuni un grand nombre d'élus et leurs services, organisé le 26 mars 2019.

Après cet évènement, toutes les intercommunalités membres ont été invitées à se prononcer formellement sur l'intérêt du recours à la TSE. La majorité d'entre elles s'est prononcée en faveur d'un PPI financé par la TSE au plus tard en 2020.

Afin de permettre un choix éclairé sur le juste volume de financement du PPI, des éléments d'aide à la décision ont été élaborés et communiqués aux collectivités membres. L'impact sur les contribuables a été exposé le plus clairement possible et les simulations sur des panels de contribuables anonymisés (fournis par la DGFIP) ont permis de montrer le faible impact de la TSE, quel que soit le scénario retenu.

C'est ainsi qu'en 2020, dans la suite de nos travaux collectifs menés depuis deux ans, le conseil d'administration a validé le principe d'un « PPI 2021-2027 » financé par la TSE.

Pour éviter que cette décision ne reste dans le cercle restreint des administrateurs, un débat permettant une expression majoritaire des instances décisionnelles des intercommunalités s'est tenu à l'automne 2020. Dans un souci de dialogue et de concertation la plus large possible, cet enjeu a également été évoqué dans les instances représentatives des élus du territoire telles que l'Association départementale des maires de Loire-Atlantique. Ce débat a confirmé la large adhésion des élus du territoire à un PPI ambitieux, qui s'appuie sur la TSE pour se financer.

Plusieurs réunions de concertation et séminaires de travail ont jalonné la préparation du PPI. Le calendrier a permis de poser le débat des enjeux territoriaux desquels découlent les priorités d'actions de l'établissement, au bénéfice des collectivités. Il résulte de ce processus une modélisation des ressources humaines et financières nécessaires à la mise en œuvre pratique des priorités ainsi définies.

- 1er semestre 2018 : rencontres bilatérales EPF / intercommunalités
- 26 mars 2019 : séminaire de travail des membres titulaires et suppléants du Conseil d'administration (CA) « *Quels sont les atouts d'un établissement public foncier pour un territoire ? Quelles priorités et quels moyens ?* »
- 20 juin 2019 : débat en CA autour des fiches remises à chaque EPCI, faisant suite au séminaire de travail, et qui permettaient d'ouvrir en transparence et par territoire le débat relatif au financement de l'activité de l'établissement
- 16 janvier et 13 février 2020 : séminaire de travail avec les DGS et services des collectivités membres sur le bilan de l'action de l'EPF et les enjeux pour le futur PPI

- 10 mars 2020 : restitution et échanges sur les travaux des services avec les administrateurs de l'EPF, lors de la dernière séance avant renouvellement
- 17 septembre 2020 : réunion technique autour de 3 scénarii pour le PPI 2021-2027
- 30 septembre 2020 : CA d'installation, présentation des 3 scénarii et échanges autour des priorités et modalités de financement retenues. À la demande de certains EPCI, report du vote au Conseil d'administration de décembre 2020 afin de permettre des discussions communautaires complémentaires
- 20 octobre 2020 : présentation en CA des axes prioritaires définis pour le PPI 2021-2027, des scénarii financiers associés et discussions.
- Novembre-décembre 2020 : présentation des scénarii devant les instances communautaires des membres qui l'ont sollicité
- 8 décembre 2020 : vote en CA sur les nouvelles priorités du PPI ainsi que sur le produit de TSE associé.

3. DEUX ANS APRÈS, LA NÉCESSAIRE RÉVISION DU PPI FACE À UN CONTEXTE NOUVEAU

Une évolution du contexte à tous les niveaux

Une population qui double avec l'adhésion de Nantes Métropole et Estuaire et Sillon

- Nantes Métropole et d'Estuaire et Sillon rejoignent l'EPF en 2023, parachevant ainsi la couverture territoriale de la Loire-Atlantique par l'EPF.
- Des impacts sont logiquement à prévoir sur les volumes d'intervention, la sollicitation de l'équipe de l'EPF, le redimensionnement de l'effectif en conséquence, la ressource fiscale...

Des volumes d'intervention en très forte hausse

- Les deux premières années du PPI (2021 et 2022) se sont avérées sensiblement plus actives que prévu (+ 87 % en volume d'acquisition par rapport au volume projeté), ce qui laisse présager des volumes futurs importants.
- Le montant prévisionnel d'acquisitions pour l'année 2023 (24 M€) est ainsi lui-même en forte hausse par rapport aux deux premières années du PPI.

Des enjeux de sobriété foncière très prégnants

- Face aux difficultés financières et opérationnelles que rencontrent les collectivités en matière d'aménagement et de création de logements, l'EPF est amené à réinterroger les modalités de son accompagnement auprès des EPCI et des communes.

Un contexte macro-économique qui pèse sur la trajectoire financière de l'EPF

- Le contexte d'inflation et de hausse des taux d'intérêt pèse sur la trajectoire de l'établissement, à la fois pour les dépenses non financières et pour les dépenses financières. La forte volatilité des taux d'intérêts a notamment conduit certaines banques partenaires de l'EPF à ne plus lui proposer d'offres de prêt à taux fixe. Le modèle initial, qui faisait reposer le financement de l'activité opérationnelle à plus de 80% sur l'endettement, n'est plus soutenable.

La démarche partenariale de révision du PPI

Devant l'ampleur des évolutions survenues depuis l'adoption du PPI en 2020, l'EPF a souhaité anticiper la révision prévue à mi-parcours et l'inscrire dans une démarche associant l'ensemble de ses membres et partenaires.

- Septembre 2022 : envoi d'un questionnaire aux collectivités (bilan des deux premières années du PPI, attentes pour la période à venir)
- Octobre-novembre 2022 : réalisation de 20 entretiens bilatéraux (14 EPCI, 3 communes, 3 partenaires clés)
- Décembre 2022 : restitution en conseil d'administration de la synthèse des entretiens (bilan, attentes)

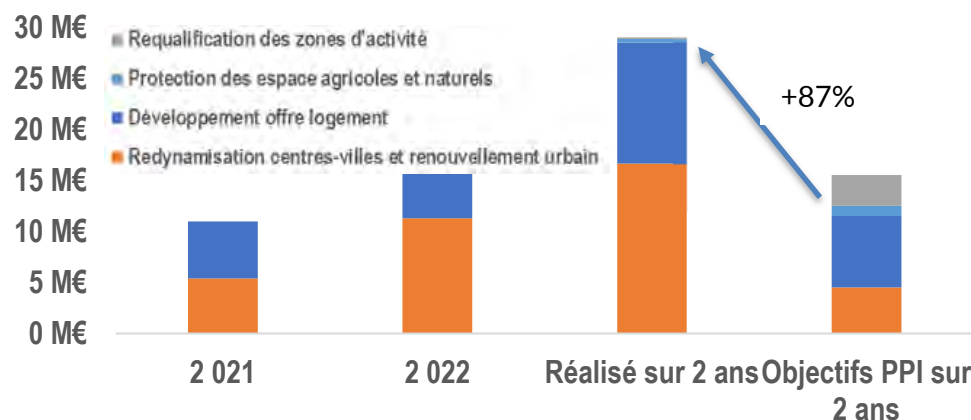
- Février 2023 : tenue d'un séminaire stratégique de débat sur les orientations du PPI révisé (80 participants dont membres de l'EPF et partenaires de l'écosystème de l'EPF)
- Avril 2023 : présentation au conseil d'administration de la trajectoire financière envisagée, incluant la proposition d'ajustement à la hausse de la TSE pour faire face au nouveau contexte et soutenir l'ambition
- Avril 2023 : tenue d'une réunion avec les DG des EPCI concernant les modalités d'intervention révisées de l'EPF
- Mai-juin 2023 : examen du PPI révisé par le Bureau de l'EPF
- 14 juin 2023 : adoption du PPI par le conseil d'administration de l'EPF

Bilan des deux premières années du PPI : une activité plus forte que prévu

L'année 2022 a vu la signature, par l'établissement, de 110 actes, soit quasiment autant que l'AFLA sur le PPI 2012-2017 pris dans son ensemble.

2021 et 2022, deux premières années du PPI sensiblement plus actives que prévu

- Une suractivité en matière de développement de l'offre logements et de renouvellement des centres villes et centres bourgs
- Une moindre activité sur les volets zones d'activités et protection des espaces agricoles et naturels, toutefois peu sensible à l'échelle de l'activité globale de l'EPF.



Confirmation du positionnement de l'EPFLA comme un outil d'ingénierie mutualisée à l'échelle du département

À date du 1^{er} janvier 2023, tous les EPCI membres ont déjà bénéficié de portages par l'EPF. La moitié des membres ont bénéficié de plus de 20 portages depuis la création.

Dans le même temps, l'EPF a réalisé un nombre important de missions de services et de conseil auprès de ses membres, dans des registres très divers :

EPCI	Accompagnement études et stratégies foncières (en cours et terminé)	Accompagnements sur le volet foncier des documents de planification	Suivi des conventions d'ORT et des plans guide des communes PVD	Convention cadre
Cap Atlantique	X	X (PLH)	X	X
CA Pornic Agglo Pays de Retz	X	X (PLH)	X	X (en projet 2023)
CC Sèvre et Loire	X		X	X (en projet 2023)
CC COMPA	X		X	
CC Sud Estuaire	X (ADDRN AMO)		X	
CC Grand Lieu			X	
CA Redon Agglomération			X	
CC Pays de Pontchâteau		X (PLH)	X	
CA Clisson Sèvre et Loire		X (PLUi)	X	
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo			X	
Pays de Blain Communauté	X		X	
Sud Retz Atlantique		X (PLU de Machecoul)	X	
CCEG		X (à venir révision PLH)		
Nantes Métropole				X (en projet 2024)

Bilan de la phase d'entretiens

La réalisation de 20 entretiens ciblés sur la révision du PPI a permis aux membres et partenaires de l'EPF d'exprimer leur regard sur l'action de l'établissement et leurs attentes pour l'avenir.

Le nouveau modèle de l'EPF basé sur la TSE, perçu comme une réponse efficace à l'accroissement des besoins et au nouvel impératif de sobriété foncière.

- L'impératif de sobriété foncière engendre une complexité accrue et appelle des solutions ingénieuses :
 - Sur le volet opérationnel, avec des compétences spécifiques requises sur l'ensemble de la chaîne foncière, de la stratégie foncière permettant de trouver le bon foncier pour le bon usage à la réalisation de travaux spécifiques pour les projets s'effectuant sur des fonciers non standards (démolition, dépollution, nivellement...).
 - Sur le volet financier, avec la nécessité de faire face à la complexité de l'économie des projets en renouvellement urbain
- La TSE est ainsi identifiée comme le principal levier pour maintenir un haut niveau de service et dégager des marges de manœuvre nouvelles : minoration foncière, prise en charge des frais de portage par l'établissement, travaux et expertises spécifiques, création d'une structure de démembrement et de gestion emphytéotique des fonciers.

Des priorités du PPI qui demeurent valides mais des volumes et modalités d'intervention qui doivent être revus pour accompagner au mieux les bénéficiaires

- Augmentation du volume d'acquisition (les EPCI en capacité de fournir une estimation chiffrée des besoins futurs de leur territoire indiquent plus qu'un doublement de ceux-ci par rapport à la moyenne 2021-2022).
- Augmentation des dépenses opérationnelles (notamment minorations foncières, études) pour rendre les projets viables.

- Augmentation des dépenses de portage, sur des volumes d'acquisitions en forte hausse.

Une offre de services qui doit être consolidée et enrichie pour accompagner au mieux les bénéficiaires face aux nouveaux enjeux fonciers

- Expertises travaux spécifiques au renouvellement urbain
 - Un accompagnement à développer en faveur des porteurs de projet pour faire face aux nombreux enjeux de construction de la ville sur la ville.
- Maîtrise publique durable du foncier
 - Le développement de la gestion emphytéotique des fonciers est une solution à développer dans un territoire touché par la raréfaction et le renchérissement du foncier.
- Gestion transitoire des fonciers
 - Face au besoin croissant des collectivités en la matière, il ressort que les dispositifs de travail, les dispositifs juridiques, le partage des responsabilités entre propriétaires et gestionnaires doivent être clarifiés.
- Stratégie foncière
 - L'enjeu d'identification des opportunités foncières est prégnant face à la difficulté des membres à cibler des fonciers (notamment pour le logement, le logement social et l'activité économique)
 - L'accompagnement des collectivités dans l'élaboration des volets fonciers des documents d'urbanisme ressort comme un enjeu

4. STRATÉGIE 2021-2027 ET THÉMATIQUES D'INTERVENTION

2021-2023 : montée en puissance de l'activité de l'établissement

Les volumes d'acquisitions foncières réalisés sur la période 2021-2023 s'établissent comme suit :

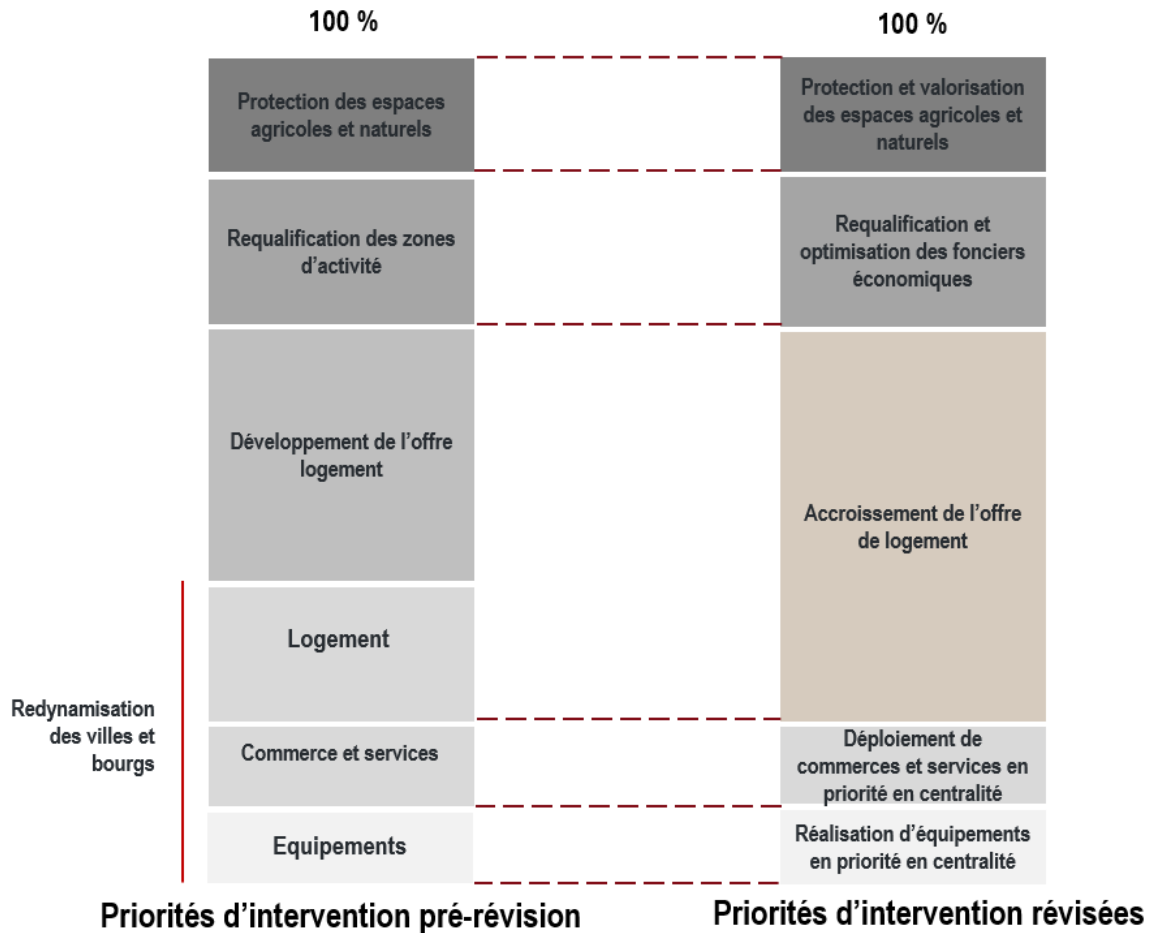
Axes	2021	2022	2023
Développement de l'offre de logement	5,6 M€	6,2 M€	9,5 M€
Redynamisation des villes et bourgs	5,4 M€	11 M€	10,5 M€
Protection des fonciers agricoles et naturels		0,1 M€	1 M€
Requalification des zones d'activité et résorption des friches économiques		0,4 M€	3 M€
TOTAL	11 M€ (réalisé)	18 M€ (réalisé)	24 M€ (DOB)

Nota Bene : volumes hors travaux

2024-2027 : une activité très élevée et des axes d'intervention clarifiés

Recomposition de l'axe « Redynamisation des villes et bourgs » pour plus de clarté dans l'action et le pilotage

La révision des axes d'intervention vise à rendre plus lisible l'intervention de l'établissement. L'axe « Redynamisation des villes et bourgs », qui contient à la fois des interventions majoritairement à destination de production de logements, de commerces et services et d'équipements, est redistribué dans les axes « Accroissement de l'offre de logements », « Déploiement de commerces et services en centralité » et « Réalisation d'équipements en centralité ».



Volumes prévisionnels d'intervention 2024-2027

Le volume d'intervention hors travaux pour la période 2024-2027 s'élève à plus de 110 M€, distribués comme suit :

Axes révisés	2024	2025	2026	2027	%	VOLUME PREVISIONNEL
Accroissement de l'offre de logement	18,1 M€	18,1 M€	18,1 M€	18,1 M€	65 %	72,3 M€
Réalisation d'équipements (en priorité en centralité)	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	10 %	11,1 M€
Déploiement de commerces et services (en priorité en centralité)	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	10 %	11,1 M€
Requalification et optimisation des fonciers économiques	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	10 %	11,1 M€
Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels	1,4 M€	1,4 M€	1,4 M€	1,4 M€	5 %	5,6 M€
TOTAL 2024-2027	27,8 M€	27,8 M€	27,8 M€	27,8 M€	100 %	111,2 M€

Sur les 7 ans du PPI 2021-27, cela représente un volume d'intervention proche de 160 M€ soit environ deux fois et demi ce qui était prévu dans le PPI avant révision (55,5 M €, sur 6 ans).

Les enjeux par priorité d'intervention, et les solutions proposées par l'EPF

La phase d'entretiens avec les acteurs a permis de recueillir les enjeux et difficultés constatées sur les différentes priorités d'intervention de l'EPF et fournit une vision actualisée des problématiques rencontrées par le territoire du point de vue de l'action foncière. À partir de ces constats, l'EPF est en capacité de proposer des réponses concrètes aux enjeux.

Le renouvellement urbain comme matrice de l'action de l'établissement

Les objectifs issus de la politique de Zéro artificialisation nette (ZAN) promue par l'État freinent l'artificialisation des sols et amènent peu à peu les territoires à rechercher des solutions concrètes pour construire la ville sur la ville. Pour réaliser des opérations de renouvellement urbain, les territoires se heurtent à des problématiques de délais, de complexité, de coût de production, assorties d'incidences notables sur les prix de sortie.

Paroles de collectivités (source : entretiens)

« Les objectifs ZAN sont déjà à l'œuvre dans nos SCOT successifs, avec des zones U et AU qui sont passées de 900 hectares à 600 hectares, à 300 hectares et, aujourd'hui, à 152 hectares. »

« Construire la ville sur la ville signifie aller chercher des fonciers plus onéreux. »

En réaction, certains territoires ouvrent des zones à l'urbanisation tant que cela demeure possible. Même si des dispositifs d'aménagement du territoire arrivés à maturité en Loire-Atlantique peuvent concourir ponctuellement à l'émergence et à la mise en œuvre des projets (Petites Villes de Demain, AMI du Département de Loire-Atlantique, Action Cœur de Ville), les problématiques associées au renouvellement urbain restent entières et demandent de bâtir des solutions concrètes : déploiement de compétences spécifiques, équilibre économique des projets permettant de garantir un prix ou un loyer de sortie raisonnable, mise sous contrôle des temps de production.

L'EPF se donne pour ligne de conduite d'aider les territoires à orienter d'ores et déjà leur production vers le renouvellement urbain, pour ne pas se retrouver dans une situation délicate lorsque les décrets d'application du ZAN paraîtront.

Pour ce faire, les réponses seront à la fois opérationnelles (expertises spécifiques en démolition, dépollution, réhabilitation, curetage) et financières (prise en charge des dépenses de portage, prise en charge des dépenses opérationnelles, démembrement foncier et gestion emphytéotique des fonciers).

PRIORITE : ACCROISSEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Dans un contexte de très forte tension du parc locatif de Loire-Atlantique, l'impératif de production de logements sociaux est plus que jamais d'actualité. En 2022, 56 000 demandes de LLS sont en instance soit 5,7 demandes pour une seule attribution de logement, une hausse de +5,5% par rapport aux deux années précédentes. Cette situation est amenée à se prolonger au vu des perspectives démographiques haussières en Loire-Atlantique (+ 16 000 hab./an depuis 2014 / + 400 000 hab. à 2050).

A l'échelle du périmètre d'action de l'EPF Loire Atlantique, 40 communes sont soumises à la loi SRU, contre 9 pour l'EPF Vendée. Ces communes sont en majorité situées dans les territoires dans lesquels la proportion de résidences secondaires et de logements en location meublée courte durée sont élevés, ce qui a un impact direct sur la capacité de ces territoires à loger les habitants.

Dans le cadre de la révision du PPI et pour faciliter la création de logement sociaux à l'échelle du département, l'EPF va aller plus loin dans le dispositif de minoration foncière dédié (cf. règlement d'intervention).

Toutefois l'établissement met en plus en place un dispositif ad-hoc de minoration foncière pour favoriser le logement abordable (hors logements sociaux). Les objectifs du dispositif sont d'accompagner la production de logement abordable, de favoriser la mixité sociale des opérations, et de faciliter l'équilibre économique des opérations de logements en diffus.

	Les enjeux et difficultés	Les solutions
Logement social et abordable	<ul style="list-style-type: none"> • Difficile logement des actifs en zone tendue (5,8 % de chômage fin 2022) • Modèle économique complexe du logement (territoires tendus comme détendus) • Règles de minoration foncière pas toujours comprises 	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositif de minoration foncière en faveur du logement social permettant aux bailleurs de respecter le prix plafond d'acquisition au m² du PDH, cf. règlement d'intervention • Dispositif de minoration foncière en faveur du logement abordable (cf. règlement d'intervention) • Clarification des règles de minoration

PRIORITÉ : DÉPLOIEMENT DE COMMERCES ET DE SERVICES (en cœurs de bourgs et centres-villes)

Permettre le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'y améliorer les conditions de vie et l'attractivité résidentielle est un véritable enjeu. L'intervention en centres-villes et bourgs présente des réalités différentes à l'échelle du département : certaines villes présentent les caractéristiques de territoires dévitalisés, pour lesquels lutter contre les fractures territoriales s'impose. D'autres villes, bien que moins en difficulté, doivent être soutenues dans leur fonction de centralité sur le territoire de Loire-Atlantique.

La phase d'entretiens a montré que les modèles économiques et opérationnels relatifs aux commerces et aux services sont perçus comme complexes. L'EPF se propose d'entamer une phase de réflexion visant à mettre en place des dispositifs efficaces et facilement appropriables, en faveur du déploiement de commerces et de services en centralité.

Paroles de collectivités (source : entretiens)

« L'enjeu est d'attirer des commerçants, et cela passe par leur proposer des conditions attractives d'implantation »

	Les enjeux et difficultés	Les solutions / prochaines étapes
Déploiement de commerces et services (en priorité en centralité)	<ul style="list-style-type: none"> Complexité des modèles économiques et opérationnels 	<ul style="list-style-type: none"> Un dispositif de minoration foncière pour les opérations relatives aux commerces, services et à la requalification des fonciers économiques (cf. règlement d'intervention) Réflexion à mener sur les interventions innovantes liées aux commerces et services de centres-bourgs (contribution éventuelle au développement d'une foncière commerciale, solutions de lease-back)

PRIORITÉ : RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS (en cœurs de bourgs et centres-villes)

Cette priorité d'intervention vient en accompagnement des problématiques majeures :

- Impératif de production quantitative de logements pour répondre au déficit d'offre
- Stimulation de la dynamique favorable de l'emploi et de l'attractivité économique
- Vitalité commerciale des centres-villes et bourgs
- Protection des espaces agricoles et perspective de sécurité alimentaire

Paroles de collectivités (source : entretiens)

« Il n'est pas souhaitable que la réalisation d'équipements publics se fasse par portage d'opportunité »

	Les enjeux et difficultés	Les solutions
Réalisation d'équipements (en priorité en centralité)	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les porteurs de projet sans toutefois que les portages représentent un moyen de débudgétisation sur cet axe 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement des porteurs de projet par les remboursements des acquisitions sur le mode de l'amortissement plutôt qu'in fine

PRIORITÉ : REQUALIFICATION ET OPTIMISATION DES ZONES ÉCONOMIQUES

La requalification des zones d'activité économique reste une priorité pour les territoires, malgré la difficulté à identifier et faire émerger des projets :

- PPI 2012-2017 : 17 M€ d'objectif pour 3,8 M€ réalisé
- PPI 2018-2020 : pas d'objectif fixé
- À fin 2022 (PPI 2021-2027) : 3 M€ d'objectif sur les deux premières années pour 0,1 M€ réalisé

La faible maturité des dispositifs opérationnels et financiers apparaît comme un frein à la réalisation des projets et à l'atteinte des objectifs.

Face à ce constat, l'EPF se propose d'une part d'étudier, de prototyper et de capitaliser une structure de démembrement du foncier dédiée, et d'autre part de proposer aux porteurs de projet une offre dédiée à géométrie variable en fonction des besoins, allant de l'apport de conseil et d'expertise sur les montages à la réalisation des acquisitions.

Paroles de collectivités (source : entretiens)

« Le foncier économique est un sujet bien spécifique. En l'état les dispositifs et outillages ne sont pas encore toujours assez matures. »

	Les enjeux et difficultés	Les solutions
Requalification et optimisation des fonciers économiques	<ul style="list-style-type: none"> • Difficulté à trouver les sites et opportunités foncières dans un contexte de sobriété foncière • Forte complexité des modèles économiques et opérationnels • Diversité des besoins en fonction des membres : limités à une expertise sectorielle (modes opératoires, modes de contractualisation, modèle économique), ou étendus à l'acquisition/portage 	<ul style="list-style-type: none"> • Un dispositif de minoration foncière pour les opérations relatives aux commerces, services et à la requalification des fonciers économiques (cf. règlement d'intervention) • Étudier, prototyper et capitaliser une structure de démembrement foncier dédiée • Accompagner les porteurs de projet en tant que conseil, en apportant une expertise gratuite : méthodologie de construction d'un plan d'affaires de requalification des zones d'activité, bonnes pratiques sur la partie contractuelle (prise à bail, définition des montages de gestion et d'entretien du site)

PRIORITÉ : PROTECTION ET VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Cette thématique apparaît comme prioritaire pour certains territoires ruraux et semi-ruraux mais elle présente un jeu d'acteurs dont la complexité est à l'origine de difficultés dans le montage des projets.

La répartition des rôles et responsabilités entre la SAFER et l'EPF est peu lisible pour de nombreux bénéficiaires.

L'objectif est de travailler avec la SAFER à la clarification de la répartition des rôles et responsabilités, en tenant compte de l'état du droit, des volumes en jeu et des capacités opérationnelles respectives de l'EPF et de la SAFER.

Paroles de collectivités (source : entretiens)

« Il y a besoin de clarifier les rôles et responsabilités de l'EPF et de la SAFER. »

« L'EPF a un rôle à jouer sur le bâti dans la mesure où la SAFER n'a pas vocation à porter des bâtiments. »

« Le foncier agricole doit rester le domaine de la SAFER, sauf à la marge »

	Les enjeux et difficultés	Les solutions
Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels	<ul style="list-style-type: none"> Jeu d'acteurs peu lisible pour les collectivités qui nuit à un partage efficace des responsabilités opérationnelles, malgré la convention EPF/SAFER 	<ul style="list-style-type: none"> Réaffirmation stricte de la doctrine d'intervention de l'EPF : intervention exclusive sur le seul périmètre du bâti et en priorité sur les logements Approfondir la répartition des rôles entre l'EPF et la SAFER dans une logique de complémentarité et pour une plus grande efficacité d'intervention

La résilience des territoires face aux risques naturels (axe non retenu)

L'action face au recul du trait de côte, la prévention contre les risques d'inondations, la protection de zones humides représentent des enjeux réels pour les territoires de Loire-Atlantique (territoires littoraux, autres territoires proches de cours d'eau) mais les collectivités peinent à se saisir pleinement du sujet et à mettre en place des réponses concrètes.

Paroles de collectivités (source : entretiens)

« Il y aurait des besoins au sein de l'Agglo pour porter des fonciers soumis au recul du trait de côte, mais c'est une problématique trop lourde sur le plan financier pour que l'EPF s'en saisisse. »

L'ampleur de ces problématiques dépasse largement les capacités d'intervention de l'EPF. Si la résilience des territoires face aux risques naturels entre naturellement dans le spectre des interventions possibles de l'EPF, elle ne doit pas mobiliser ses ressources opérationnelles et financières dans le cadre de ce PPI, notamment au vu de l'ampleur des autres priorités sur lesquelles il est attendu et entend intervenir massivement.

Consolider et enrichir l'offre de services existante pour accompagner les bénéficiaires de bout en bout

L'EPF se donne pour objectif de proposer une offre de services qui soit à la fois :

- Une offre de conseil favorisant l'autonomie et la montée en compétence des membres et bénéficiaires (par exemple : accompagnement à l'élaboration de la stratégie foncière des EPCI) et flexible pour accompagner plus particulièrement les collectivités les moins outillées
- Une offre cohérente avec le cœur de métier de l'établissement (par exemple : négociation uniquement dans le cadre d'un portage foncier)

L'offre de services doit pouvoir accompagner les bénéficiaires d'un bout à l'autre de la chaîne d'action foncière.

Stratégie foncière et programmatique

L'EPF se donne pour objectif d'accompagner les bénéficiaires dans les phases amont de l'action foncière, sous la forme d'une assistance humaine et financière, mais sans réaliser lui-même les prestations qui seraient éventuellement nécessaires à l'approfondissement et/ou la mise en œuvre opérationnelle :

- Conseil relatif à l'identification des opportunités foncières à différentes échelles (commune, EPCI), notamment pour le logement, le logement social et le développement économique.
- Accompagnement à l'élaboration des PLH : conseil relatif à l'établissement du volet foncier.
- Pédagogie sur l'impératif de densité dans un contexte de sobriété foncière et de renchérissement des fonciers et recherche de solutions concrètes sur opération.

Expertises travaux spécifiques

L'EPF se fixe pour objectif de proposer à ses bénéficiaires des expertises centrales dans la réalisation de projets en renouvellement urbain, pour les projets ayant donné lieu à la signature d'une convention d'action foncière :

- Estimation des coûts de travaux
- Dépollution, désamiantage
- Démolition, réhabilitation

Gestion transitoire des fonciers

L'EPF se fixe comme objectif de mieux valoriser les fonciers en cours de portage. Les travaux collectifs des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2023 clarifieront les problématiques suivantes pour les intégrer au règlement d'intervention : sous-mise à disposition des fonciers par les collectivités, convention d'occupation précaire, clarification du dispositif pour les locataires, partage des responsabilités des frais de fourniture d'énergie, travaux pendant le portage.

La maîtrise durable des fonciers

La maîtrise publique durable des fonciers est une réponse directe à la raréfaction et au renchérissement des fonciers en Loire-Atlantique, en matière de développement de l'offre de logement comme de l'offre d'accueil économique :

- Création d'une offre de logements en territoire détendu, dans un contexte où le logement abordable pour les populations locales dans ces territoires est un véritable enjeu. **À cet effet, l'EPF compte étudier l'opportunité de capitaliser l'OFS Loire Atlantique afin d'intervenir en faveur du logement abordable en zone détendue.**
- Structure de démembrement foncier à visée de développement économique, dans un contexte d'équilibres économiques complexes. **À cet effet, l'EPF compte étudier l'opportunité de capitalisation d'une structure de démembrement foncier.**

Une gouvernance et des processus qui répondent aux objectifs

L'EPF de Loire-Atlantique a été créée à l'initiative des collectivités locales. Son conseil d'administration est composé exclusivement de représentants élus locaux désignés par les assemblées délibérantes des membres de l'EPF.

Depuis 2012, le fonctionnement et la gouvernance de l'EPF ont été marqués par une vitalité démocratique avec des réunions fréquentes du conseil d'administration, au-delà des obligations statutaires, et la représentation des territoires et sensibilités au sein d'un groupe de travail prospectif.

La révision du PPI ne donne pas lieu à un changement de gouvernance notable. Deux ans plus tôt, à l'occasion du débat politique autour de la préparation du PPI et du vote de la taxe spéciale d'équipement, il était néanmoins apparu nécessaire que la gouvernance soit réorganisée.

Cette réorganisation était principalement justifiée par la mobilisation du produit de la taxe pour conduire des actions en direction des territoires. L'EPF devenait, avec le PPI 2021-2027, non seulement un acteur plus autonome dans son action, mais il devait également prendre sa part dans le cofinancement de projets.

Le surcroît d'activité, la nécessité de réactivité des décisions et la nécessité d'associer plus étroitement les élus à l'instruction des dossiers ont conduit à proposer une évolution de la gouvernance de l'établissement.

C'était dans cet esprit que le CA avait pris plusieurs décisions qui visaient à favoriser l'échange entre élus et leur association à l'animation des politiques conduites par l'établissement :

- Création d'un poste de vice-président supplémentaire ;
- Élargissement du bureau, de manière à associer les territoires dans leur diversité à la préparation des décisions stratégiques ;
- Association du bureau élargi à la préparation du PPI.

Cette démarche d'association étroite des élus à travers le bureau élargi et l'animation des vice-présidences a été poursuivie dans la durée (priorisation des interventions de l'EPF et d'arbitrages à rendre sur la sélection des projets susceptibles de bénéficier d'une prise en charge du déficit foncier).

Un outil de proximité et d'expérimentation

Depuis sa création, l'EPF de Loire-Atlantique a veillé à accompagner les territoires en leur offrant un service réactif et une grande souplesse dans la gestion des dossiers, tout en leur apportant la sécurité juridique et économique requise en matière d'intervention sur le foncier. Cela s'est notamment traduit par une grande disponibilité des équipes et leur présence sur le terrain.

Il importe que cette efficacité et cette proximité soient maintenues dans le cadre du changement d'échelle de l'intervention de l'EPF.

En parallèle, l'EPF a régulièrement cherché à offrir des solutions opérationnelles innovantes et a cherché à se projeter dans l'avenir en expérimentant des solutions de portage et/ou de financement qui n'étaient pas initialement prévues au PPI. On peut notamment citer :

- La mission confiée par le Conservatoire du littoral sur le site de Préfailles - Pornic comportant la conduite d'une procédure de DUP "réserve foncière" et de la procédure d'expropriation ;
- L'acquisition et le portage d'une maison attenante à une exploitation agricole, en complémentarité avec l'intervention de la profession agricole et en traduction du programme d'action du PEAN des 3 vallées piloté par le Département de Loire-Atlantique ;
- L'acquisition et la réalisation de travaux à Belligné, commune de Loireauxence, pour permettre le déménagement d'un commerce de centre-bourg.

L'EPF de Loire-Atlantique, comme un grand nombre de ses homologues, doit poursuivre cette action visant à initier et encourager les initiatives et les expérimentations dans son domaine de compétence. Il continuera à proposer des montages innovants, dans le cadre du PPI, permettant aux collectivités de mieux répondre à leurs enjeux de territoire, notamment à travers :

- La mise en place de solutions de démembrement foncier pour aider à la sortie opérationnelle des projets en dissociant la valeur de foncier de celle du bâti
- La montée en compétence sur des expertises à forte valeur ajoutée (démolition, dépollution, réhabilitation, curetage) permettant de faciliter et sécuriser la vente des fonciers portés

Un mode opératoire à développer : le conventionnement d'objectifs avec les intercommunalités membres

Jusqu'à présent, le conventionnement de l'EPF avec ses intercommunalités membres était quasi-absent de son processus d'intervention puisqu'à l'exception du territoire de CAP Atlantique, l'EPF n'a pas conclu de convention avec les intercommunalités pour cadrer les priorités d'intervention et préciser les coopérations à approfondir, territoire par territoire. Dans certains cas, la conclusion d'une convention cadre est quelque peu suspendue à l'élaboration des documents planificateurs tels que PLU(i) ou PLH afin d'apporter une certaine cohérence au conventionnement.

Pourtant, le cadre tracé par la loi du 27 janvier 2017 dite "égalité citoyenneté" renforce l'articulation entre le programme pluriannuel d'intervention des EPF, les documents d'urbanisme et les objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. Le développement des démarches de planification et d'aménagement de l'espace à un niveau intercommunal se traduit par l'émergence de programmes locaux de l'habitat et dans certains territoires de plans locaux d'urbanisme intercommunaux et de programmes d'action foncière pilotés par l'intercommunalité.

Ceci justifie que l'intercommunalité en tant que membre de l'EPF ne soit plus seulement informée, mais soit associée à son intervention au service des communes. Afin de répondre à l'ensemble des enjeux identifiés et pour rendre plus efficiente encore l'intervention d'EPF en traduction des politiques locales d'aménagement de l'espace, un partenariat stratégique autour d'objectifs partagés pourra donc être développé entre l'EPF et ses intercommunalités membres qui le souhaitent. Ce partenariat renforcé prendra la forme de conventions-cadre visant à décliner localement les interventions de l'EPF en termes de priorités pour le territoire et à identifier les secteurs à enjeux en matière de maîtrise foncière publique permettant de répondre aux objectifs communs.

Ce mode de conventionnement pourra faciliter la définition des besoins fonciers d'un territoire, utile pour réviser, ajuster, modifier les futurs programmes pluriannuels d'intervention. Il devra toutefois veiller à maintenir la souplesse et la réactivité de l'EPF dans le traitement des projets et ne devra donc en aucun cas ajouter une strate de validation supplémentaire.

Par ailleurs, le dispositif d'information sur les projets vis-à-vis des EPCI sera consolidé, conformément à la demande émanant de la phase d'entretiens de révision du PPI. En effet, plusieurs membres ont évoqué la possibilité d'une revue de projets systématiques (tous les 6 mois) avec chaque EPCI, et/ou l'obligation des communes d'informer l'EPCI sur les projets en cours à intervalles réguliers, assorti d'une évolution des outils de suivi de projet pour compléter et consolider les modalités déjà en place. Les modalités de ce dispositif de suivi de projet seront explicitées dans le règlement d'intervention.

Le recours à la TSE : un produit progressif sur la durée du PPI

L'évolution des modalités d'action de l'EPF repose sur le vote d'une TSE dont le produit est adossé sur les recettes de foncier bâti, de taxe d'habitation (sur résidences secondaires après réforme), de cotisation foncière des entreprises (CFE) et marginalement de foncier non bâti. S'agissant du foncier bâti et de la CFE, précisons que la Loi de Finances pour 2021 a introduit la réduction de moitié des valeurs locatives pour les établissements industriels, au titre du plan de relance.

La TSE est une taxe affectée destinée à financer les acquisitions foncières et immobilières des EPF (article 1607 bis du Code général des impôts). Son produit est voté chaque année par le conseil d'administration. Le niveau du prélèvement doit être conforme aux besoins financiers de l'EPF. C'est donc le PPI qui définit la hauteur de la fiscalité.

La TSE, ressource propre de l'EPF, permet d'accumuler du capital foncier et ainsi de démultiplier son activité. C'est l'effet de levier des dotations et de la fiscalité mutualisée. C'est un point déterminant du fonctionnement d'un EPF, qui lui permet de contracter des emprunts à long terme à des conditions financières meilleures que pour la plupart des communes prises individuellement et ainsi d'amplifier sa capacité d'intervention.

Par ailleurs, la TSE se substitue intégralement aux dépenses jusqu'alors refacturées aux communes et EPCI, et couvre les charges courantes de l'EPF. Elle permet une liberté financière de l'EPF de Loire-Atlantique pour assurer son plan de développement de manière autonome et est encadrée par le vote du budget chaque année.

Compte tenu de la nécessité de faire face à la hausse massive de l'activité sur la durée du PPI, tant en compétences qu'en volume, et dans un contexte inflationniste, il est prévu que le produit de TSE progresse significativement sur la première partie du PPI pour se stabiliser à partir de 2024 (1,6 M€ en 2021, 3 M€ en 2022, 10 M€ en 2023, 15 M€ à partir de 2024).

La hausse de la TSE sur la durée du PPI permet de faire face à l'augmentation importante des besoins que rencontre l'établissement :

- Augmentation des dépenses de portage : seulement 0,7 M€ en 2021 contre 4,2 M€ en 2027 (impôts fonciers et assurances en hausse avec l'accroissement du stock foncier, frais de notaire et d'agence en hausse avec l'augmentation des acquisitions, frais financiers en forte hausse sous l'effet de la hausse des taux et de l'augmentation de l'endettement de l'établissement)
- Augmentation des dépenses opérationnelles : seulement 1,4 M€ en 2021 contre 5,8 M€ en 2027 (minorations foncières en augmentation, dépenses d'études en hausse)

- Augmentation des dépenses de fonctionnement : moins d'1 M€ en 2021 contre 1,5 M€ en 2027 (augmentation des dépenses de ressources humaines sous l'effet du redimensionnement de l'établissement : recrutements à venir, profils à forte expertise, déménagement de l'EPF)
- Nouvelles dépenses de maîtrise durable des fonciers (mode emphytéotique) : pas de dépense en 2021 contre 0,4 M€ en 2027

Le contexte inflationniste pèse sur la trajectoire de l'établissement, à la fois pour les dépenses non financières et les dépenses financières (hausse des taux d'intérêt). La forte volatilité des taux d'intérêts a entraîné pour certaines banques l'impossibilité de proposer des offres à taux fixe. En effet, plusieurs banques conditionnent leurs offres au respect du taux de l'usure et ainsi ne peuvent plus proposer de taux fixe. En conséquence, pour certaines offres, l'établissement ne peut plus obtenir que des taux variables (de type E3M). Ces taux peuvent s'accompagner de couvertures "CAP" qui permettent de limiter contractuellement la hausse du taux. Ces couvertures sont toutefois coûteuses et ne s'appliquent que pour des montants dit "importants" (en l'état, ceux supérieurs à 500 000 €).

Dans ce contexte, les recettes de TSE sont cruciales et l'exposition de l'établissement à l'endettement doit être surveillée, les frais financiers s'élevant à plus de 2,5 M € annuels en fin de PPI dans la trajectoire révisée de l'établissement.

Des missions exercées dans le cadre de partenariats

L'EPF développe ses interventions dans un territoire qui bénéficie déjà de l'action de nombreux acteurs locaux et nationaux. Il s'inscrit en complémentarité avec les actions déjà engagées, mais aussi en synergie en rendant possible de nouveaux modes d'observation et d'action foncière par des partenariats sur projets ou sur des collaborations à plus long terme via des conventions-cadres.

Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le 15/06/2023



ID : 044-754078475-20230614-20230614_AFLA_2-DE

5. LES MODALITÉS D'INTERVENTION

En adaptant et en renforçant ses modalités d'intervention, l'EPF s'engage sur l'ensemble des questions foncières au bénéfice des collectivités membres. Ses actions sont articulées autour d'une offre d'accompagnement et d'une offre de portage.

L'offre d'accompagnement de la stratégie foncière

En mobilisant ses compétences propres ou des ressources externes, l'EPF propose une ingénierie et un accompagnement financier distincts de ses seules opérations de portage foncier. Les modalités de prise en charge financière sont précisées dans le règlement d'intervention.

1. Atlas fonciers

L'EPF participe au pilotage et au financement de la réalisation d'atlas fonciers permettant d'identifier les gisements fonciers et révéler les potentiels de renouvellement urbain d'un territoire, sous la maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire.

2. Assistance à l'élaboration de stratégies foncières

L'EPF s'implique aux côtés de ses membres engagés dans la définition de stratégies foncières aux échelles communales et intercommunales rattachées à l'élaboration d'un Programme d'Action Foncière, d'un volet foncier d'un Programme Local de l'Habitat, d'un volet foncier d'un Plan Local d'Urbanisme notamment intercommunal, d'une démarche de trajectoire ZAN, etc. Il peut aussi participer à des démarches plus ciblées : revitalisation de centre-bourg, résorption de friches, etc.

3. Assistance à la maîtrise foncière

L'expertise en négociation foncière de l'EPF peut être mobilisée par ses membres et par leurs communes pour la réalisation de leurs propres opérations, sans mobiliser les capacités de portage. En cohérence avec le reste de son action, ces interventions sont limitées à "l'enveloppe urbaine" telle que définie dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi), à l'exception des actions engagées en faveur de la protection des espaces agricoles et naturels.

Une offre de portage complète

L'EPF développe ses modalités d'action pour apporter une offre d'accompagnement sur l'ensemble de la chaîne du portage foncier. Ces actions sont encadrées par des conventions opérationnelles signées avec les membres concernés, intégrant tout ou partie des quatre modalités d'actions détaillées par la suite. En fonction des modalités d'action retenues, ces conventions apporteront des précisions plus détaillées pour définir notamment les périmètres d'intervention.

Le règlement d'intervention précise les modalités de prise en charge de ces différentes actions.

1. Veille foncière

L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'identification de secteur(s) à enjeux de maîtrise foncière publique où elles souhaitent assurer une veille foncière pour permettre des interventions par préemption et saisir des propositions d'acquisition, mais sans procéder à des négociations foncières actives.

L'EPF peut ensuite assurer cette veille pour le compte de la collectivité bénéficiaire qui est libre de préempter elle-même ou de solliciter un portage foncier de l'EPF.

2. Accompagnement de l'élaboration des projets urbains

L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'élaboration d'études de faisabilité tenant compte des contraintes foncières, ou la sélection des opérateurs pour mener à bien leur(s) projet(s) urbain(s).

3. Acquisition et portage du foncier

L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités pour la négociation, l'acquisition par tout moyen et le portage de biens identifiés dans un ou plusieurs secteur(s) d'intervention.

4. Réalisation de travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser sur les biens qu'il porte pour le compte des communes et intercommunalités. Seuls les travaux directement en relation avec l'activité de portage peuvent être réalisés : déconstruction et dépollution, travaux de rénovation ou réhabilitation portant sur la structure du bâtiment, répondant à des impératifs de sécurité ou une urgence d'installation, et permettant un usage compatible avec l'axe du PPI retenu.

Un soutien spécifique aux communes SRU

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a mis en place dans son article 55 une obligation de constructions de logements sociaux dans le cadre d'objectifs de mixité sociale. Les communes n'ayant pas atteint les seuils fixés par la loi se voient contraintes de verser des pénalités sous forme d'un prélèvement sur les dotations que l'État leur attribue.

En application de l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, ces sommes sont reversées à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique à l'exception du cas où l'EPCI concerné est délégataire des aides à la pierre. Afin d'attribuer les prélèvements SRU perçus par l'EPF, un « fonds SRU » a été créé. Il est mobilisé en priorité pour :

- Des subventions de minoration foncière sur des opérations de portage foncier en cours destinées à la construction de logements locatifs sociaux ;
- En l'absence de portage foncier, au financement d'études de gisement et de diagnostic foncier permettant d'assurer la mise en place de stratégies foncières pour développer l'offre de logements sociaux.

Les subventions issues du fonds SRU sont prioritairement affectées sur les communes prélevées. Elles peuvent venir en complément des prises en charge prévues dans le présent PPI. En complément de la gestion du fonds SRU, l'EPF peut accompagner plus spécifiquement les communes concernées et notamment celles qui sont carencées, dans leur obligation de production de logements locatifs sociaux. Ceci pourra notamment se traduire par l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) dans le cadre d'une délégation consentie par l'État, si le conseil d'administration le décide.

Des durées de portages adaptées

Les durées de portage et les modalités de remboursement du capital sont déterminées en cherchant la meilleure adéquation aux besoins opérationnels constatés sur le territoire. Les durées de portage maximales sont fixées par axe d'intervention, de la manière suivante :

Priorité d'intervention	Projet comportant au moins 25% de PLUS-PLAI ou BRS	Autre projet
Accroissement de l'offre de logement	In fine : 8 ans Amortissement : 12 ans avec possibilité de différé de 8 ans	In fine : 5 ans Amortissement : 8 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Déploiement de commerces et services (en centres-bourgs et centres-villes)		In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Réalisation d'équipements (en centres-bourgs et centres-villes)		Amortissement : 10 ans
Requalification et optimisation des fonciers économiques		In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels		In fine : 8 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 8 ans

La révision du PPI a donc induit deux modifications en ce qui concerne les durées de portage :

- Au vu des enjeux que rencontre l'EPF, la réalisation d'équipements publics se fera selon un mode d'amortissement, là où des portages in fine étaient envisageables auparavant.
- La part du logement de l'ancienne priorité « Redynamisation des centres-villes et bourgs » se fera désormais selon les modalités de la priorité « Accroissement de l'offre de logements »

Dans le cas d'un portage concernant plusieurs axes, la durée de portage la plus courte sera privilégiée.

Des moyens pour l'action

Un redimensionnement de la structure pour faire face au nouveau contexte

Le changement de dimension de l'EPF se traduit principalement par :

- Une politique de recrutement affirmée à partir de 2023 ;
- Un déménagement dans de nouveaux locaux en 2024, dimensionnés de manière à accueillir une équipe plus nombreuse.

Les frais de structure et personnels de l'EPF seront maintenus à un niveau modéré, dans l'objectif réaffirmé de ne pas dépasser 5 % de ses dépenses sur la durée du PPI.

Acquisitions foncières

Les acquisitions représentent la majorité des dépenses de l'EPF (64 % des dépenses pour le PPI révisé sur la période 2023-2027). Ces dépenses sont principalement couvertes par la dette dans un premier temps puis, au terme de la convention, par le versement provenant de l'acquéreur.

Prise en charge de dépenses pour le compte des membres

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
<i>Prise en charge dépenses courantes de portage</i>	693 k€	969 k€	1 677 k€	2 595 k€	3 286 k€	3 881 k€	4 217 k€	17 318 k€
<i>Prise en charge dépenses opérationnelles</i>	1 368 k€	1 509 k€	4 900 k€	5 400 k€	5 542 k€	5 690 k€	5 841 k€	30 250 k€
Minorations foncières	1 093 k€	1 044 k€	4 100 k€	4 505 k€	4 640 k€	4 779 k€	4 923 k€	25 084 k€
Etudes	23 k€	53 k€	250 k€	258 k€	265 k€	273 k€	281 k€	1 404 k€
Autres charges et dépenses imprévues	252 k€	412 k€	550 k€	637 k€	637 k€	637 k€	637 k€	3 763 k€
<i>Prise en charge dépenses de maîtrise durable foncière</i>	0 k€	0 k€	244 k€	280 k€	322 k€	371 k€	426 k€	1 643 k€
<i>Prise en charge dépenses de ressources humaines</i>	512 k€	769 k€	847 k€	972 k€	1 100 k€	1 117 k€	1 134 k€	6 450 k€
<i>Prise en charge frais de structure</i>	94 k€	107 k€	111 k€	372 k€	383 k€	394 k€	406 k€	1 867 k€
Total	2 667 k€	3 354 k€	7 778 k€	9 618 k€	10 634 k€	11 453 k€	12 024 k€	57 527 k€

La révision du PPI et l'ajustement des moyens et du produit de TSE permet à l'établissement d'aller significativement plus loin dans la prise en charge de dépenses pour le compte des membres. **Ces dépenses sont absorbées par l'établissement et n'ont pas vocation à être refacturées aux membres :**

- **Prise en charge des dépenses courantes de portage en forte hausse** (impôts fonciers, assurance du stock foncier, frais financiers)
 - 1 M € en 2022 contre 3,1 M € en moyenne annuelle sur 2023-2027
- **Prise en charge des dépenses opérationnelles en forte hausse** (minorations foncières, études, autres charges et dépenses imprévues)
 - 1,5 M € en 2022 contre 5,5 M € en moyenne annuelle sur 2023-2027
- **Prise en charge de dépenses de maîtrise durable foncière** (démembrement foncier pour les fonciers économiques, capitalisation de l'OFS pour le logement en zone détendue)
 - Pas de dépense en 2022 contre 0,3 M € en moyenne annuelle sur 2023-2027

- **Prise en charge de dépenses de ressources humaines en hausse** (recrutements à venir, profils à expertise spécifique)
 - 0,75 M € en 2022 contre 1 M € en moyenne annuelle sur 2023-2027
- **Prise en charge de frais de structure en hausse** (sortie des locaux du département, déménagement dans des bureaux du parc libre nantais)
 - 0,1 M € en 2022 contre 0,3 M € en moyenne annuelle sur 2023-2027

Zoom sur les modalités d'intervention

- Prise en charge totale ou partielle de l'offre d'accompagnement :
 - Mission gratuite d'assistance à la maîtrise foncière (négociation, procédures)
 - Cofinancement d'études (Analyse des disponibilités foncières, soutien à l'élaboration de stratégies et d'actions foncières aux échelles communale et intercommunale, études visant à définir la faisabilité d'un projet dans le cadre d'un portage ainsi qu'au financement de diagnostics et études techniques préalables à l'acquisition).
- Des dispositifs de minoration actualisés pour permettre la viabilité des opérations des bénéficiaires :
 - Un dispositif dédié pour les opérations 100 % PLUS-PLAI et/ou BRS
 - Une révision à la hausse des montants
 - La minoration foncière de l'EPF ne peut toutefois pas être supérieure au reste à charge de l'opération
 - Le montant de la minoration retenue est la valeur minimale résultant de l'un de ces trois cas : montant maximum de minoration correspondant à 50 % du prix de revient, minoration maximum théorique calculée en fonction du nombre de m² de surface de plancher, montant correspondant au reste à charge de l'opération.
 - Un dispositif pour les autres opérations de logement
 - Une subvention correspondant au maximum à 50 % du déficit foncier de l'opération
 - Un dispositif pour les opérations relatives aux commerces, services et à la requalification des fonciers économiques
 - Une subvention correspondant au maximum à 30 % du déficit foncier de l'opération
 - Principes d'action pour tous les dispositifs de minoration foncière :
 - L'attribution fait l'objet d'une instruction et relève de la décision du CA (pas d'automatisme)
 - Densité minimale de 40 logements / ha pour les opérations de plus de 5 logements
 - La minoration foncière est réservée aux opérations dans l'enveloppe urbaine et/ou dans une zone économique à renouveler
 - La minoration ne s'applique pas à l'axe « Réalisation d'équipements ».

Le règlement d'intervention précise les modalités opérationnelles et financières de ces dispositifs. En cas de cumul de deux motifs de prise en charge du déficit foncier, le règlement d'intervention déterminera un plafond global.

La prise en charge par l'EPF de ces dépenses est cumulable avec l'affectation du fonds SRU pour les projets qui y sont éligibles, tant en études qu'en prise en charge des déficits et coûts travaux.

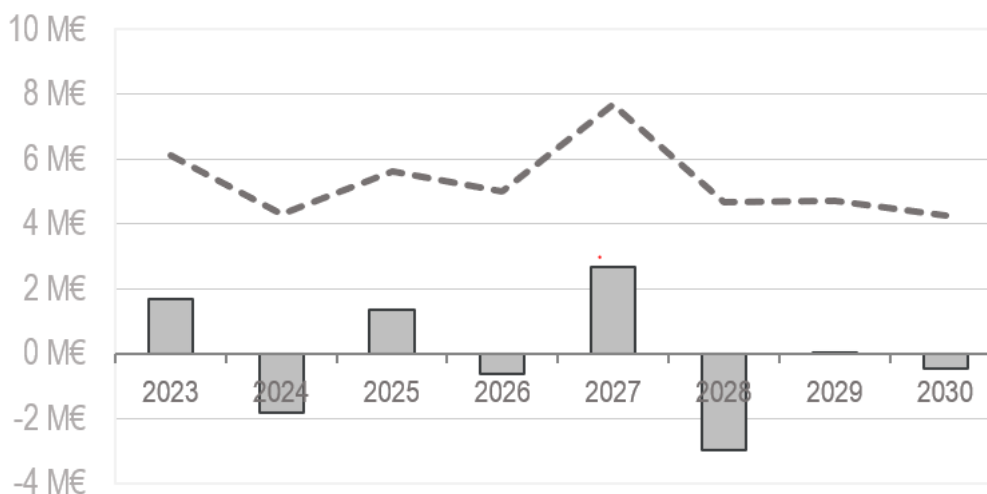
L'EPF et la maîtrise durable foncière

- **Projet de capitalisation de l'OFS Loire Atlantique afin d'intervenir en faveur du logement abordable en zone détendue**, avec un objectif d'acquisition de plus de 300 000 € annuellement à horizon fin de PPI (fonds propres + dette).
- **Projet de structure de démembrement foncier à visée de développement économique**, dans un contexte où les équilibres économiques des projets de zone d'activité sont complexes. A cet effet, l'EPF compte étudier l'opportunité de capitalisation d'une structure avec un objectif d'acquisition de près de 900 000 euros annuellement à horizon fin de PPI (fonds propre + dette).

Synthèse de la modélisation financière de révision du PPI

	2023	2024	2025	2026	2027
CHARGES	35,4 M€	43,4 M€	41,7 M€	43,9 M€	46,3 M€
Acquisitions foncières	24,0 M€	27,8 M€	27,8 M€	27,8 M€	27,8 M€
Dépenses de portage	1,7 M€	2,6 M€	3,3 M€	3,9 M€	4,2 M€
Charges de personnel	0,85 M€	0,97 M€	1,10 M€	1,12 M€	1,13 M€
Frais de structure	0,11 M€	0,37 M€	0,38 M€	0,39 M€	0,41 M€
Structures tierces	0,24 M€	0,28 M€	0,32 M€	0,37 M€	0,43 M€
Dépenses opérationnelles	4,90 M€	5,40 M€	5,54 M€	5,69 M€	5,84 M€
Remboursement de la dette	3,6 M€	6,0 M€	3,3 M€	4,6 M€	6,5 M€
PRODUITS	37,1 M€	41,5 M€	43,0 M€	43,2 M€	49,0 M€
Recettes	10,6 M€	15,8 M€	15,9 M€	16,0 M€	16,0 M€
TSE 21-27	10 000 000 €	15 000 000 €	15 000 000 €	15 000 000 €	15 000 000 €
Loyers	490 920 €	644 344 €	775 541 €	855 612 €	895 500 €
Subvention Etat (portage foncier)	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
Subvention Département (portage foncier)	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
Subvention EPCI / région (portage foncier)	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
Remboursement sur charges sociales, produits divers	17 211 €	17 727 €	18 259 €	18 807 €	19 371 €
Recettes des crédits	20,0 M€	18,0 M€	16,5 M€	9,9 M€	10,4 M€
Rétrocessions	6,5 M€	7,8 M€	10,7 M€	17,4 M€	22,6 M€
Flux financier annuel	1,7 M€	-1,8 M€	1,3 M€	-0,6 M€	2,7 M€
Trésorerie	6,1 M€	4,3 M€	5,6 M€	5,0 M€	7,7 M€

Courbe de trésorerie projetée



Le niveau de trésorerie est maintenu à un niveau convenable sur la durée restante du PPI (> 4 M€), ce qui permet de conserver une marge de sécurité avec un ratio de trésorerie N / acquisitions N+1 de 21 % en moyenne, sans toutefois cumuler des montants importants de trésorerie dormante. Malgré des flux financiers annuels négatifs sur certaines années visant à maintenir la trésorerie à des niveaux raisonnables, le budget de l'EPF au sens de la comptabilité publique sera bien évidemment équilibré pour chaque année d'exercice.

6. UN PPI ÉVOLUTIF

Des outils de suivi et d'évaluation

Ce PPI marque de nombreuses évolutions par rapport aux ambitions et modes d'intervention précédents de l'EPF. Le pilotage et l'évaluation en continu des actions engagées doivent permettre de mesurer à la fois la cohérence de l'action de l'établissement et l'évolution de la trajectoire réelle par rapport aux objectifs fixés.

Compte tenu du relèvement de l'ambition et des objectifs quantitatifs, l'établissement structurera, pour une mise en œuvre en 2024, un outil de suivi et d'évaluation des interventions qui devra permettre :

- De faire compte-rendu aux membres sur l'action de l'EPF sur leur territoire et son impact, dans la mesure du possible ;
- De piloter efficacement l'action tant au niveau de la direction générale et du bureau que du conseil d'administration afin d'anticiper d'éventuels déséquilibres dans la répartition territoriale et/ou thématique de l'action de l'EPF et faciliter, le cas échéant, les arbitrages à rendre.

Cet outil s'appuiera sur un ensemble de données disponibles tant en interne à l'EPF que par le truchement de partenaires.

Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le 15/06/2023

ID : 044-754078475-20230614-20230614_AFLA_2-DE



Contactez-nous

21, bd Gaston Doumergue
44 200 Nantes

02 40 99 57 22

RAPPORT

REVISION DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION À MI-PAROURS REVISION DU REGLEMENT D'INTERVENTION

Le programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2021-2027 prévoit un temps collectif d'évaluation des trois premières années pour permettre d'engager les ajustements nécessaires à mi-parcours.

Justification et calendrier de la démarche de révision du PPI

Cette démarche aurait dû être lancée en 2023 pour aboutir en 2024, mais compte tenu du contexte d'accroissement de l'activité qui crée un écart avec le modèle économique initial d'une part, et de l'adhésion concomitante de deux nouvelles intercommunalités, qui doublent la population couverte par l'Établissement public foncier et représentent 35 communes supplémentaires d'autre part, le Bureau a décidé d'initier l'évaluation dès 2022 pour une révision du PPI anticipée en juin 2023.

Le calendrier de la démarche s'est donc avéré relativement resserré, pour une entrée en vigueur du PPI révisé au 1^{er} juillet 2023. Cette démarche s'est articulée en deux temps :

1. Fin 2022 : une évaluation des dix premières années et un bilan des 18 premiers mois du PPI 2021-2027 ;
2. Premier semestre 2023 : échanges et rédaction des évolutions du PPI.

La méthode retenue : un processus itératif et une concertation avec les membres et partenaires

La démarche d'évaluation/révision a donc consisté en un questionnement de la pertinence ou de la soutenabilité de différents éléments : la stratégie, ses quatre axes d'intervention et leur déclinaison, le soutien spécifique au logement social, le dispositif de minoration. Elle a également traité la question de la péréquation des ressources à l'échelle du périmètre d'intervention de manière à conserver une certaine équité. Nous souhaiterions approfondir toutes ces questions.

Elle a enfin examiné les modalités actuelles d'intervention, ce qui interroge plutôt le règlement d'intervention, c'est-à-dire les modalités pratiques des discussions avec les communes qui sollicitent l'EPF, les durées de portage, les modalités de remboursement.

L'EPF souhaitait ainsi se doter d'une trajectoire qui soit soutenable au regard des besoins du territoire départemental et de calibrer les moyens nécessaires sur la base d'un compromis entre les besoins et la soutenabilité financière opérationnelle de la trajectoire.

En termes de méthode, l'EPF a décidé de se faire accompagner par un prestataire, le cabinet Mensia conseil retenu à l'issue d'un appel d'offres.

Sans être aussi complète que dans le cadre de l'élaboration d'un PPI nouveau, la concertation a été assez large avec plusieurs temps d'échange et de débat avec les intercommunalités membres, le département et avec les partenaires (services de l'État, USH, Loire-Atlantique Développement, les agences d'urbanisme, etc.), qui font partie de l'écosystème dans lequel travaille l'EPF.

Ainsi, un temps d'échange bilatéral a été organisé avec toutes les intercommunalités, le Département, l'USH et la DDTM au dernier trimestre 2022. En parallèle, ces mêmes acteurs ont répondu à un questionnaire sur leur regard quant aux services rendus par l'Établissement public foncier, en termes qualitatifs et quantitatifs et sur leurs besoins futurs.

Un séminaire, réunissant tous les présidents d'intercommunalité, tous les membres du conseil d'administration, titulaires et suppléants, les services des intercommunalités (DGS, DGA, collaborateurs chargés de l'urbanisme) et le plus large spectre de partenaires a été organisé le 1^{er} février 2023. L'objectif de faire un bilan de l'activité de l'EPF et que chacun puisse s'exprimer sur les priorités futures a été largement atteint.

Un second séminaire technique avec les services des intercommunalités et les services du Département, portant sur les modalités concrètes d'évolution du PPI et du règlement d'intervention a été organisé le 13 avril 2023.

Des priorités stratégiques en évolution

Au terme de cette démarche, des priorités claires sont apparues, largement partagées :

- Augmenter la capacité d'acquisitions foncières ;
- Augmenter la capacité de minoration foncière ;
- Augmenter la prise en charge des travaux et la dépollution ;
- Redimensionner les capacités d'ingénierie de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, en corollaire de l'augmentation du volume d'activités.

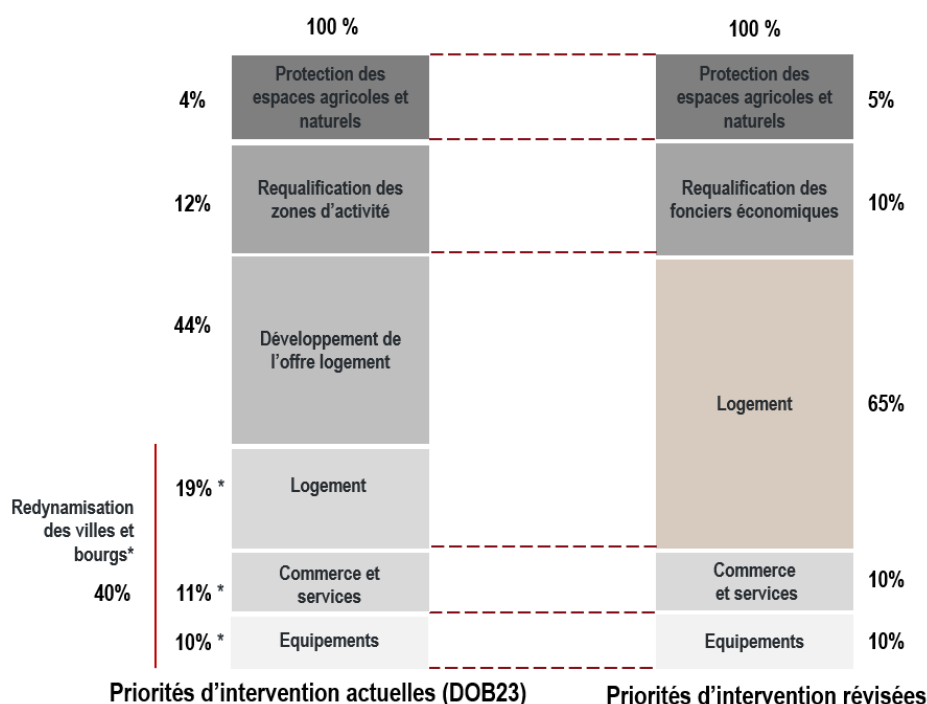
Ces priorités ont été traduites en orientations, validées lors de la réunion du conseil d'administration du 5 avril dernier, traduisent un changement d'envergure de l'établissement et d'une ambition renforcée dans l'accompagnement des membres dans le contexte d'une demande d'intervention qui ne cesse de croître et d'une couverture territoriale achevée du département.

Elles relèvent également de l'ajustement des priorités thématiques et de la diversification des solutions foncières qui sont proposées par l'EPF.

La refonte des axes d'intervention permet notamment de gagner en lisibilité et regrouper fonctionnellement les axes d'intervention. Sur la période 2024-2027, le volume d'acquisitions d'environ 28 M€ est ainsi ventilé selon une nouvelle répartition ce qui représente environ 70 M€ sur le logement, 11 M€ sur les équipements publics, 11 M€ sur les commerces et services, ainsi que sur la requalification des fonciers économiques, et 5,6 M€ sur les fonciers agricoles et naturels.

1. Capacité à répondre à une demande d'intervention croissante et ajustement des priorités thématiques :

- Augmenter la capacité d'acquisition foncière de l'ordre de 28 M€ d'acquisitions annuelles, conformément aux conclusions des entretiens avec les acteurs du territoire ainsi qu'à la prospective financière présentée en juin 2022 ;
- Revoir les axes d'interventions thématiques et de la ventilation des volumes d'intervention cible entre eux afin notamment de clarifier l'intervention de l'EPF en appui aux démarches de redynamisation des centres-villes et bourgs :



- Créer un outil politique de suivi de l'activité par territoire pour soutenir une approche plus collective de la consommation des ressources et des moyens.

2. Consolider l'offre de services déjà en place au sein de l'EPF et diversifier les solutions proposées selon des temporalités à préciser dans un plan d'actions à construire :

- Augmenter la capacité de minoration foncière (travaux, logements locatifs sociaux, bail réel solidaire) pour favoriser la viabilité financière des projets ;
- Augmenter la prise en charge des travaux et de la dépollution pour un meilleur accompagnement des porteurs de projet ;
- Mieux structurer l'action de l'EPF sur la gestion des biens acquis ;
- Organiser les modalités d'une maîtrise publique durable du foncier pour répondre à la cherté/rareté du foncier : structure de démembrement pour développement de projets économiques, capitalisation de l'OFS pour intervention en zone détendue... ;
- Redimensionner les capacités d'ingénierie de l'EPF (augmentation de l'effectif, nouvelles expertises, ...) pour face au volume d'affaire projeté et à la diversité des besoins du territoire (stratégie foncière, développement, travaux, dépollution, gestion...).

Un modèle économique soutenable

L'ensemble de ces orientations ont été traduites dans un modèle économique qui vise à pour s'assurer de l'adéquation durable entre les moyens financiers et l'ambition stratégique d'une part, et dans un ensemble d'actions à entreprendre et à déployer par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour concrétiser cette ambition d'autre part.

Le modèle économique a été conçu sur la base des éléments communiqués par les territoires dans le cadre de la concertation.

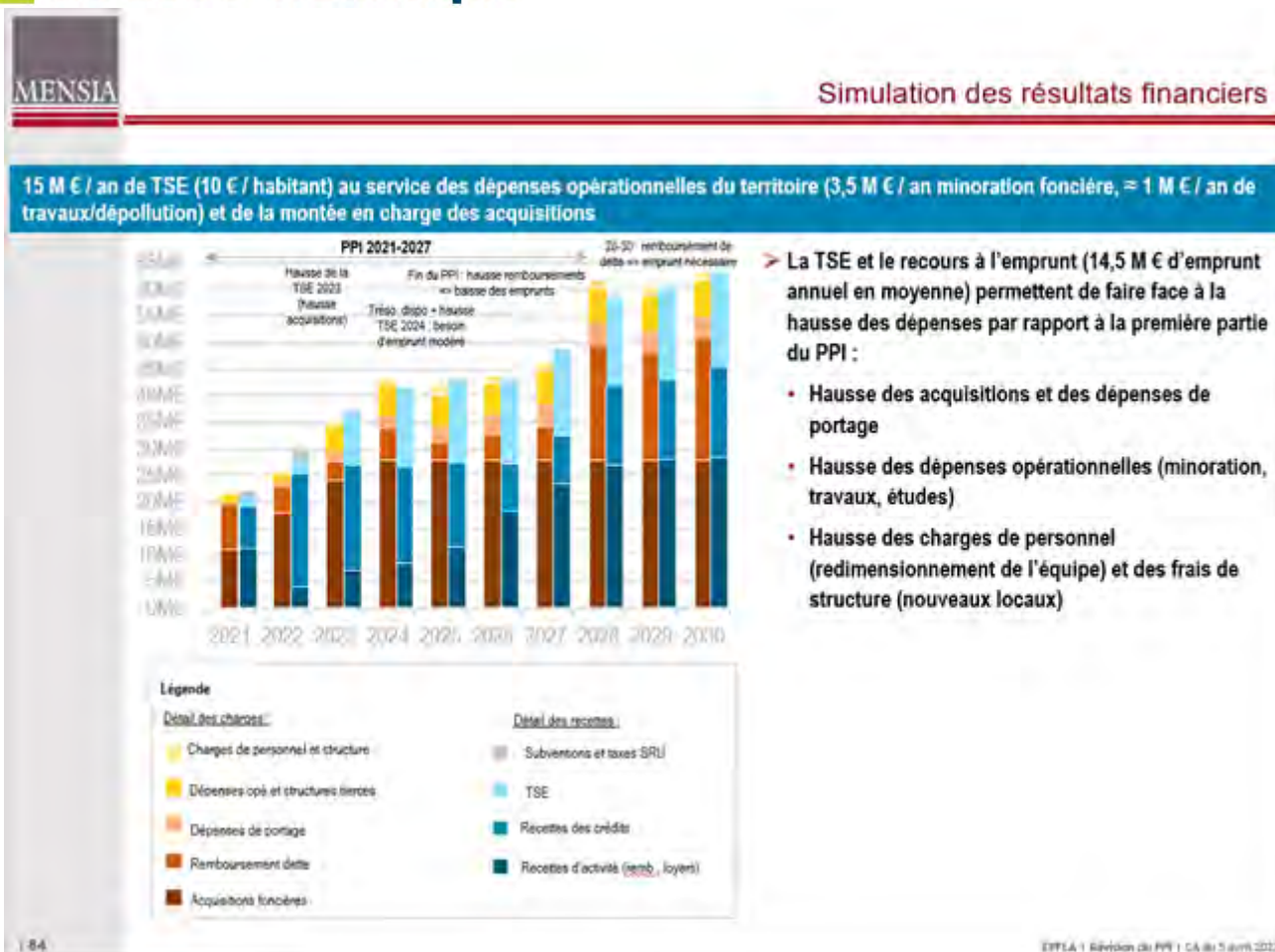
La hausse du volume d'intervention et de la mise en adéquation des moyens correspondante, sur les sept ans, 2021-2027, conduisent à un PPI révisé aux alentours de 160 M€, ce qui représente le triple du PPI avant révision, qui était d'environ 56 M€ pour six ans. Un changement d'échelle est donc réellement constaté.

Les niveaux d'acquisition sont prévus en forte hausse jusqu'à la fin du PPI, conformément aux besoins évoqués. Le régime de croisière se situe à environ 28 M€ d'acquisitions annuelles, de 2024 à 2027, ce qui représente une hausse de 90 % par rapport à la moyenne annuelle de 2021-2022, de début de PPI, qui était déjà en hausse. Le stock foncier, y compris les travaux, fait plus que doubler, à environ 120 M€ en fin de PPI contre une enveloppe à 50 M€ actuellement.

Le modèle nécessite un montant de TSE correspondant à 10 € par habitant, soit 15 M€ par an de TSE, au service des dépenses opérationnelles du territoire, à un peu plus de 4 M€ de minoration foncière à la fin de PPI (3,5 M€ au début), à 1 M€ de travaux de dépollution et à une montée en charge des acquisitions, avec un niveau d'emprunts qui est, de manière lissée, d'environ 15 M€ annualisés, dans un contexte de taux instables et élevés. En fin de PPI, la hausse des remboursements des collectivités conduit à une baisse de l'emprunt nécessaire. Sur la période 2028-2030, la dette importante contractée sur le PPI en cours doit être remboursée mais la trajectoire est soutenable et permet de faire face à la hausse d'activité.

En termes de trésorerie et de résultats annualisés, la trajectoire financière est saine et la trésorerie se maintient au-dessus de 4 M€ sur le PPI, ce qui permet d'avoir un ratio de trésorerie, en année N, sur acquisitions de l'année N+1, aux alentours de 20 %, ce qui est raisonnable sans être excessif.

En termes de résultats, par rapport à 2022, avec cette trajectoire financière, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est en mesure de plus que doubler les dépenses au service du territoire, hors acquisitions, en 2023 et de presque les tripler en 2024. Les frais de portage, en 2024, seraient de l'ordre de 2,6 M€ et les dépenses opérationnelles de l'ordre de 5,4 M€ contre 1 M€ et 1,5 M€ respectivement en 2022. Cette montée en charge se fait au service des dépenses à destination du territoire.



Un plan d'action progressif sur les trois prochaines années

La décision du conseil d'administration du 5 avril 2023 avait laissé un certain nombre de modalités d'actions à explorer. Le PPI et le règlement d'intervention qui vous sont soumis proposent de fixer la temporalité suivante à la mise en œuvre de ces actions :

1. Augmenter la capacité de minoration foncière (travaux, logements locatifs sociaux, bail réel solidaire) pour favoriser la viabilité financière des projets : 1^{er} juillet 2023 ;
2. Augmenter la prise en charge des travaux et de la dépollution pour un meilleur accompagnement des porteurs de projet : 1^{er} juillet 2023 ;
3. Mieux structurer l'action de l'EPF sur la gestion des biens acquis : 1^{er} janvier 2024 ;
4. Redimensionner les capacités d'ingénierie de l'EPF (augmentation de l'effectif, nouvelles expertises, ...) : fin 2023 ;
5. Organiser les modalités d'une maîtrise publique durable du foncier pour répondre à la cherté/rareté du foncier : structure de démembrement pour développement de projets économiques, capitalisation de l'OFS pour intervention en zone détendue... : horizon 2025.

Il vous est donc proposé de renvoyer l'examen du dernier point à une délibération ultérieure du conseil d'administration.

S'agissant des autres points :

1. Minoration foncière

Le modèle économique augmente substantiellement la capacité de l'EPF à répondre au besoin de minoration foncière en passant de 6 à 20 M€ pour la période 2021-2027. Il est donc proposé d'améliorer substantiellement la minoration dans le cadre suivant :

L'EPF prend partiellement à sa charge le déficit foncier d'opérations visant à la production de logements abordables présentant une densité minimale de 40 logements par hectare pour les opérations de plus de 5 logements (pas de densité minimale en deçà). Cette densité est calculée au prorata de la surface réelle du foncier concerné. Le conseil d'administration pourra exceptionnellement y déroger dans l'hypothèse où des contraintes qui ne sont pas liées à une décision du bénéficiaire limiteraient la capacité constructive des parcelles concernées (servitudes d'utilité publique, loi littoral, plans de prévention des risques etc.).

Un dispositif de minoration intitulé « Minoration 100% sociale » est dédié aux opérations comportant 100 % de logements PLUS, PLAI et/ou BRS sur la base de la surface de plancher réalisée.

Un second dispositif intitulé « Minoration logement abordable » doit permettre de contribuer à la maîtrise des prix de sortie des logements, favoriser la mixité sociale des opérations et faciliter l'équilibre économique des opérations de logements en diffus. Le calcul de la minoration est réalisé sur la base du déficit foncier de l'opération prévue, sur la base d'un cahier des charges imposant des sujétions particulières et notamment des quotas de logements sociaux ou des prix de sortie maîtrisés.

L'EPF prend partiellement à sa charge le déficit foncier d'opérations ayant nécessité la réalisation de travaux de requalification en centre urbain, en friche ou dans des secteurs économiques dont il aura assuré la maîtrise d'ouvrage : déconstruction et dépollution, travaux de rénovation ou réhabilitation permettant un usage compatible avec l'axe du PPI retenu. Ce dispositif s'intitule minoration « commerces, services et requalification des fonciers économiques ». Le calcul de la minoration est réalisé sur la base du déficit foncier de l'opération prévue, sur la base d'un cahier des charges imposant des sujétions particulières.

Les biens portés sur les axes d'intervention « équipements publics » et « préservation des espaces agricoles et naturels » ne pourront pas bénéficier de minoration foncière.

Dans tous les cas, en cohérence avec les attendus du PPI, la minoration foncière ne portera que sur des biens inclus dans l'enveloppe urbaine.

Dans l'hypothèse où l'enveloppe budgétaire allouée aux minorations foncières s'avérerait limitée au regard du nombre de dossiers présentés, l'action en faveur des opérations comportant 100% de logements locatifs sociaux ou en bail réel solidaire intitulée « minoration foncière 100% sociale » est priorisée.

Par principe, un portage bénéficie d'une seule minoration : les minorations ne sont pas cumulables y compris dans le temps. Toutefois la minoration « commerces, services et requalification des fonciers économiques » est cumulable avec l'une ou l'autre des minorations en faveur du logement. En outre, le conseil d'administration pourra décider de déroger à la règle de non-cumul dans le cas de dossiers particulièrement complexes et/ou dont l'intérêt général est manifeste.

La prise en charge du déficit foncier par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est cumulable avec l'affectation du fonds SRU pour les projets qui y sont éligibles.

Dans tous les cas, une délibération du conseil d'administration est impérative pour fixer le montant de la minoration foncière. Elle n'interviendra qu'en conséquence de la détermination préalable du projet envisagé, des montants de subvention, de fonds SRU et de prix de cessions.

2. Prise en charge des travaux et de la dépollution

Le modèle économique augmente également la capacité de l'EPF à répondre au besoin de financement des travaux.

Il s'agit ici de poursuivre les missions d'ores et déjà réalisées en accroissant la capacité à faire tant en volume qu'en compétences. Le recrutement d'un AMO travaux et dépollution est en cours ainsi que la montée en compétences de l'équipe à travers un plan de formation spécifique.

3. Gestion des biens acquis

Par principe, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage.

Au 1^{er} janvier 2024, il vous est proposé que la gestion des biens concernés entre automatiquement dans l'une de ces trois catégories :

- Mise à disposition de la collectivité pour son propre usage

Dans le cas où le bénéficiaire souhaite faire un usage strictement personnel des biens objets du portage, ceux-ci font l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux au profit du bénéficiaire, par voie de convention.

Cette mise à disposition ne donne en aucun cas la possibilité au bénéficiaire de sous-louer les biens, d'y loger des personnes, ni d'y accueillir du public.

Des travaux de sécurisation ou d'entretien pourront être réalisés directement par le bénéficiaire dans le cadre de cette convention, à la condition expresse qu'aucun travaux lié à l'opération future ne soit engagé. Les dépenses engagées seront directement prises en charge par le bénéficiaire.

- Bien déjà occupé au moment de l'acquisition ou que le bénéficiaire souhaite louer à titre onéreux ou gracieux

Dans le cas où l'acquisition du bien nécessite la reprise d'un bail existant (habitation, commercial ou autre) par l'EPF ou que le bénéficiaire souhaite faire occuper le bien à titre onéreux comme gracieux pendant la durée du portage, l'EPF en assure la gestion.

Le bénéficiaire ne disposera d'aucun droit sur le bien, l'EPF assurant les responsabilités incombant au propriétaire bailleur. Cependant, le bénéficiaire sera associé au choix de l'occupant et sera invité à signaler à l'EPF tout évènement ou situation dont il aurait connaissance.

Si l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique perçoit des recettes locatives sur un bien, 95% du montant de celles-ci vient en atténuation du prix de rétrocession.

- Bien non occupé dont le bénéficiaire souhaite disposer librement dans le cadre d'une mission d'intérêt général et/ou destiné à entrer dans son patrimoine au terme du portage

Dans le cas où le bénéficiaire souhaite jouir librement du bien et notamment s'il souhaite réaliser d'importants travaux de transformation d'un bâtiment pendant la durée du portage, l'EPF lui consentira un bail emphytéotique.

Il vous est proposé en outre que le conseil d'administration délègue au directeur la mise en œuvre opérationnelle de ces dispositions, qui ont vocation à entrer en vigueur au 1er janvier 2024.

4. Redimensionner les capacités d'ingénierie de l'EPF

Le PPI prévoit une hausse des moyens humains et techniques nécessaires pour mettre en œuvre l'ambition et les différentes actions qu'il comporte.

Il vous est donc proposé d'approuver le tableau des effectifs permettant cette mise en œuvre, qui porte à 16 ETP la cible des postes occupés nécessaires à la conduite de l'activité à l'horizon de la fin du premier trimestre 2024.

En conclusion de ce qui précède, il vous est proposé :

- D'approuver le programme pluriannuel d'intervention 2021-2027 révisé et prolongé d'un an avec date d'effet au 1^{er} juillet 2023 ;
- D'approuver le règlement d'intervention modifié pour tenir compte des évolutions du PPI avec date d'effet au 1^{er} juillet 2023 ; ;
- D'approuver le tableau des effectifs ;
- De déléguer au directeur la mise en œuvre opérationnelle des orientations relative à la gestion des biens avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2024 ;

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-06

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

RÉVISION DU RÉGLEMENT D'INTERVENTION

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20
Pouvoirs : 7
Nombre de votants : 27
Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le conseil d'administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le programme pluriannuel d'intervention 2021-2027 de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du conseil d'administration en date du 5 avril 2023 approuvant les orientations stratégiques du programme pluriannuel d'intervention révisé de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la trajectoire financière 2023-2027 ;
- VU** le rapport relatif à la révision du programme pluriannuel d'intervention à mi-parcours et à la révision règlement d'intervention ;

Après avoir délibéré,

- APPROUVE** le règlement d'intervention modifié ;
- DECIDE** de fixer la date d'entrée en vigueur de ce document au 1^{er} juillet 2023 ;
- DELEGUE** au directeur la mise en œuvre opérationnelle des orientations relatives à la gestion des biens figurant à l'article 11-4 du règlement d'intervention.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le 15/06/2023

ID : 044-754078475-20230614-20230614_AFLA_2-DE



Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPF·LA)

RÈGLEMENT D'INTERVENTION

Table des matières



.....	1
1. Principe général d'intervention.....	3
2. Conditions d'intervention en matière de portage foncier.....	3
3. Conditions d'intervention en matière d'accompagnement.....	4
4. Demandes d'intervention.....	5
5. Validation des interventions.....	5
5.1 Programme pluriannuel d'intervention (PPI).....	5
5.2 Délégation et exercice du droit de préemption.....	6
6. Convention d'action foncière.....	6
7. Modalités et durées de portage.....	8
8. Frais de portage et de gestion.....	9
8.1 Modalités de versement du prix de cession.....	10
8.2 Suivi du portage.....	10
9. Conditions de sortie de réserve foncière.....	10
9.1 État de sorties de réserve foncière.....	10
9.2 Bénéficiaire du bien porté par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique	10
9.3 Respect par le bénéficiaire de son engagement de rachat.....	11
9.4 Période de portage supplémentaire.....	11
9.5 Composition du prix de cession.....	11
9.6 Principe de non-spéculation pour les acquéreurs des biens portés par l'EPF.....	12
10. Convention d'accompagnement de la stratégie foncière.....	12
11. Modalités d'intervention.....	13
11.1 Accompagnement de la stratégie foncière.....	13
11.2 Offre de portage.....	15
11.3 Minorations foncières.....	16
11.4 Gestion des biens propriétés de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique	20

1. Principe général d'intervention

Les missions de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique (EPF) sont régies par les articles L 324-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Doté d'une mission d'intérêt général, l'EPF a été créé dans l'objectif d'assister les collectivités locales en matière d'aménagement et de développement durable, notamment pour lutter contre l'étalement urbain.

Pour ce faire, l'EPF intervient par deux grandes catégories d'activités :

- une activité de conseil auprès des collectivités locales pour les aider à élaborer des stratégies foncières et les assister dans les négociations avec les propriétaires ;
- une activité de portage foncier au bénéfice de ces mêmes collectivités locales.

Ponctuellement, l'EPF peut également intervenir au bénéfice d'autres acteurs publics, dès lors que cette intervention est en cohérence avec son programme pluriannuel d'intervention (PPI).

Il est toutefois précisé les limites suivantes en matière d'intervention :

- l'EPF intervient sur demande d'une personne publique selon les modalités définies aux articles suivants. Il peut également intervenir de sa propre initiative notamment lorsque cette intervention répond à un besoin propre à l'EPF ou qu'elle permet de conforter la réalisation des objectifs figurant au programme pluriannuel d'intervention ;
- l'EPF n'est pas une banque ;
- l'EPF n'est pas un aménageur ou un constructeur, en revanche il est compétent pour assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux sur le patrimoine qu'il détient ;
- l'EPF intervient dans la préservation des espaces agricoles et naturels à titre subsidiaire et principalement en coopération avec les autres institutions concernées (SAFER et Conservatoire du Littoral, notamment).

L'EPF peut conventionner sur ses objectifs et modalités d'intervention avec ses intercommunalités membres par l'intermédiaire de conventions cadres. Ces conventions cadres peuvent ponctuellement déroger aux dispositions du présent règlement d'intervention.

2. Conditions d'intervention en matière de portage foncier

Les acquisitions qui ne sont pas réalisées pour le propre compte de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sont réalisées à la demande :

- des EPCI membres ;
- des communes membres d'EPCI membres ;
- de toute autre personne publique conformément au code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 324-1 du Code de l'urbanisme, toute acquisition nécessite l'accord des communes d'implantation. Lorsqu'il ne s'agit pas d'acquisitions engagées sur demande de la commune, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique informe le maire des mutations

en projet. Le maire dispose d'un délai de 2 mois pour donner son accord. À défaut de réponse dans le délai imparti, l'accord est réputé donné.

Réciproquement, l'avis de l'EPCI est requis pour toute intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur son territoire et doit être donné par le président de l'EPCI dans les mêmes conditions et délais que les communes. À défaut de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé positif.

L'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est formalisée par une convention d'action foncière signée entre lui et le bénéficiaire selon les dispositions décrites aux articles 6 et suivants. Les demandes d'intervention doivent indiquer l'axe d'intervention du PPI, la durée du portage et le mode de remboursement du capital envisagé.

Le conseil d'administration doit approuver les acquisitions préalablement à la signature de la convention d'action foncière, à l'exception des cas prévus à l'article 5.2.

Les transactions réalisées par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique le sont dans le cadre des avis rendus par France Domaine. Les acquisitions sont réalisées en tenant compte du montant de l'évaluation domaniale et les ventes sur la base minimale de l'évaluation domaniale. Toutefois, le directeur peut transiger sur le montant de ces transactions.

3. Conditions d'intervention en matière d'accompagnement

Les demandes d'appui et de conseil en matière de stratégie foncière sont réalisées à la demande :

- des EPCI membres ;
- des communes membres d'EPCI membres ;
- de toute autre personne publique conformément au code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 324-1 du Code de l'urbanisme, toute intervention nécessite l'accord des communes d'implantation. Lorsqu'il ne s'agit pas d'interventions engagées sur demande de la commune, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique informe le maire des demandes d'intervention. Le maire dispose d'un délai de 2 mois pour donner son accord. À défaut de réponse dans le délai imparti, l'accord est réputé donné.

Réciproquement, l'avis de l'EPCI est requis pour toute intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur son périmètre et doit être donné par le président de l'EPCI dans les mêmes conditions et délais que les communes. À défaut de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé positif.

Les interventions sont validées par le conseil d'administration ou par le directeur en cas d'urgence avérée, signalée par la personne publique demandant l'intervention.

L'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est formalisée par une convention d'accompagnement signée entre elle et le bénéficiaire.

Par dérogation au principe général et aux règles figurant au présent règlement, l'intervention pour évaluation ponctuelle d'un prix de foncier pourra faire l'objet d'une simple demande par courrier ou courriel et ne nécessitera pas l'avis de la commune ou de l'EPCI concerné. La réponse à cette demande d'intervention interviendra par courrier ou courriel signé du directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sans qu'il soit nécessaire de saisir le conseil d'administration ni le bureau.

4. Demandes d'intervention

L'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique se formalise au terme des étapes préalables suivantes :

1. La personne publique sollicite l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique par un courrier de son exécutif. Le courrier précise pour chaque projet d'intervention en conseil ou en portage, l'objet général de l'intervention, l'axe d'intervention retenu par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique dans lequel il se situe ainsi qu'une description sommaire. Ce courrier doit être accompagné du questionnaire de demande d'intervention dûment renseigné. Cette sollicitation peut être adressée par courriel.
2. À réception du dossier complet et conformément aux dispositions de l'article L. 324-1 du Code de l'urbanisme, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sollicite l'avis du président de l'EPCI ou du maire de la commune, dans les formes et délais énoncés à l'article 2.
3. Chaque demande d'intervention valablement présentée fait l'objet d'un examen. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique accepte et valide la mission par délibération du conseil d'administration, au regard de la conformité de la demande au PPI et de la capacité du bénéficiaire à mener à bien les projets. L'exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique vaut acceptation tacite de la mission.
4. Les conditions d'intervention font l'objet d'une contractualisation entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et le bénéficiaire par la signature d'une convention. La convention est approuvée par l'assemblée délibérante du bénéficiaire et du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ou de son directeur ayant reçu délégation.

5. Validation des interventions

5.1 Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

L'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est menée dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) en application de l'article R 324-2-2 du Code de l'urbanisme (loi ALUR du 2 mars 2014). Il est établi pour une durée de six ans et peut être

révisé annuellement. Son approbation relève du conseil d'administration. Le président, les vice-présidents et le directeur sont chargés de la mise en œuvre du PPI dans le cadre des délégations données par le conseil d'administration.

Le PPI se décline par tranches opérationnelles annuelles et décrit :

- les axes thématiques d'intervention ;
- les enveloppes budgétaires prévisionnelles réservées à chacun de ces axes ;
- les durées de portage pressenties.

Le conseil d'administration peut déroger aux dispositions du PPI précitées dès lors qu'un motif d'intérêt général ou une particularité locale le justifie. Afin de favoriser l'expérimentation, il peut également approuver des actions ponctuelles qui ne sont pas prévues au PPI ou au présent règlement d'intervention.

En outre, le conseil d'Administration peut définir, en tenant compte des réalités et des besoins des territoires de son ressort, un seuil plancher d'intervention pour chaque axe et par catégorie de bénéficiaire en fonction de leur population et/ou de leur richesse. Il est alors défini par opération, que celle-ci concerne une ou plusieurs propriétés.

Le budget de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est élaboré à partir des tranches annuelles et de l'actualisation de leur état d'avancement, inscrites au PPI.

5.2 Délégation et exercice du droit de préemption

En application du PPI, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique peut accepter délégation au cas par cas du droit de préemption sur des secteurs prédéterminés en concertation avec le bénéficiaire du portage. L'accord de la commune et de l'EPCI prévu à l'article 2 est alors requis sur le principe de la délégation du droit de préemption et vaut pour toutes les décisions de préemption conséquentes de la délégation.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique peut également accepter la délégation du droit de préemption sur des déclarations d'intention d'aliéner spécifiques. Les déclarations d'intention d'aliéner sont transmises à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique par le titulaire du droit de préemption le plus tôt possible. Dans le cas où le délai de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner restant à courir est inférieur à un mois franc, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique se réserve le droit de ne pas instruire la demande, et ce sans justification. La décision de préemption ou de renonciation est prise par délibération du conseil d'administration ou par le directeur s'il a reçu délégation.

Les dispositions de cet article sont également applicables aux demandes d'acquisition d'un bien soumis à droit de préemption.

6. Convention d'action foncière

Chaque acquisition de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, qui n'est pas réalisée pour ses besoins propres ou dans le cadre d'une demande de l'État, fait l'objet d'une convention

d'action foncière signée entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la personne publique sollicitant le portage.

La convention d'action foncière est conclue par opération, que celle-ci concerne une origine de propriété unique ou multiple.

La convention décrit :

- Le rôle de l'EPF en matière de veille foncière préalable aux acquisitions :
 - L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'identification de secteur(s) à enjeux de maîtrise foncière publique où elles souhaitent assurer une veille foncière pour permettre des interventions par préemption et saisir des propositions d'acquisition, mais sans procéder à des négociations foncières actives.
 - L'EPF peut ensuite assurer cette veille pour le compte de la collectivité bénéficiaire qui est libre de préempter elle-même ou d'activer le portage foncier de l'EPF à proprement parler, par l'acquisition du ou des biens concernés.
- Le rôle de l'EPF en matière d'accompagnement à l'élaboration du projet urbain qui a motivé le recours à ses services : L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'élaboration d'études de faisabilité tenant compte des contraintes foncières, ou la sélection des opérateurs.
- Les modalités de portage, de remboursement du capital, de gestion et de cession des biens selon les dispositions décrites au articles 7 à 9 du présent règlement.
- Les modalités de réalisation des travaux à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF sur les biens portés. Seuls les travaux directement en relation avec l'activité de portage et la valorisation du bien pendant la durée du portage peuvent être réalisés : entretien, amélioration ponctuelle, sécurisation, conservation du clos-couvert, déconstruction et dépollution.

Le bénéficiaire s'engage en contrepartie à racheter, auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, le ou les biens acquis à l'issue d'une durée de portage déterminée par la convention d'action foncière. Le portage foncier réalisé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique permet pour le bénéficiaire de mettre à profit cette période transitoire pour réfléchir aux orientations à donner à son projet tout en maîtrisant les coûts du foncier à acquérir.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est associé à ces réflexions par le bénéficiaire. Il est notamment tenu régulièrement informé des échanges avec les acquéreurs pressentis et du contenu de ces échanges lorsqu'ils ont un effet sur le devenir du ou des biens objets du portage.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique peut également accompagner les territoires dans l'optimisation de leurs projets urbains le plus en amont possible de la future revente. Pour la mise en œuvre de cette action, une collaboration sera recherchée avec les acteurs du

développement local et du foncier que sont notamment les agences d'urbanisme, Loire Atlantique Développement, la SAFER Pays de la Loire, les chambres consulaires.

7. Modalités et durées de portage

La durée de portage est arrêtée avec le bénéficiaire lors de la signature de la convention d'action foncière le liant à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique. Elle est constituée par la période séparant, d'une part la signature de l'acte définitif d'acquisition réalisant la vente au bénéfice de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, et d'autre part, l'acte de cession au profit du même bénéficiaire ou de l'organisme tiers de son choix.

En cas d'origines de propriété multiples nécessitant la conclusion de plusieurs actes, la date qui débute le portage est celle de la première acquisition. Toutefois, dans le cadre d'un conventionnement portant sur un périmètre d'intervention élargi et/ou précédé d'une étude de faisabilité, la durée de portage pourra être déterminée à compter de la dernière acquisition réalisée, dans la limite d'un décalage maximal du démarrage de portage de 3 ans.

Pour une gestion optimale du financement de l'opération, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique se réserve le droit de solliciter une signature de l'acte de cession en avance par rapport à la date théorique de fin de portage.

Le portage ne pourra pas être raccourci d'une période supérieure à 3 mois sans accord du bénéficiaire et s'achèvera en tout état de cause sur le même exercice budgétaire que la fin théorique de l'opération.

Les durées de portage et les modalités de remboursement du capital varient en fonction des besoins opérationnels.

La durée de portage minimale d'un bien est d'un an. Les durées de portage maximales sont les suivantes :

Axe d'intervention	Projet comportant au moins 25% de PLUS-PLAI ou BRS	Autre projet
Accroissement de l'offre de logement	In fine : 8 ans Amortissement : 12 ans avec possibilité de différé de 8 ans	In fine : 5 ans Amortissement : 8 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Déploiement de commerces et services (en priorité en centralité)		In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Réalisation d'équipements (en priorité en centralité)		Amortissement : 10 ans
Requalification et optimisation des fonciers économiques		In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans

**Protection et valorisation
des fonciers agricoles et
naturels**

In fine : 8 ans
Amortissement : 10 ans avec
possibilité de différé de 8 ans

En cas de recours à un différé d'amortissement, le capital sera remboursé pour partie au terme du portage et pour partie en amortissement, le montant de l'annuité étant calculé sur l'ensemble de la durée du portage.

Dans le cas d'un portage concernant plusieurs axes, la durée de portage la plus courte sera privilégiée, le conseil d'administration pouvant toutefois opter pour la durée la plus longue, notamment dans les cas où l'opération comporte au moins 25% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Dans le cas d'un portage mixte comportant la réalisation d'un équipement public, l'amortissement sera privilégié. Toutefois, dans le cas d'un programme mixte à dominante « logement », le recours à un portage in fine sera possible.

Dans le cas où le bien est donné à bail de longue durée (emphytéotique ou à réhabilitation, notamment) pendant le portage, la durée de celui-ci pourra être exceptionnellement portée à 18 ans. Cependant, les modalités de remboursement du capital figurant dans le tableau ci-dessus resteront dans tous les cas applicables.

De manière ponctuelle, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pourra valider sur demande expresse des durées de portage plus longues.

8. Frais de portage et de gestion

Les frais de portage et de gestion correspondent aux dépenses engagées par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique dans le cadre des portages fonciers et couvrent notamment :

- D'une part, les frais financiers afférents aux emprunts éventuellement souscrits par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour financer l'acquisition des biens ainsi que la taxe foncière et les primes d'assurance du propriétaire. Ces trois dépenses sont prises en charge par l'EPF.
- d'autre part les frais de gestion du bien tels que travaux de mise en sécurité, entretien, clôture, honoraires...et plus généralement toute dépense liée à la gestion des biens pendant la durée de portage dont le bénéficiaire n'aurait pas fait son affaire. Ces dépenses sont réintégréées au prix de cession au terme du portage.

En cas de modification par le conseil d'administration de ces règles de financement, celles-ci seront immédiatement applicables aux nouvelles conventions de portage et pourront être intégrées aux conventions de portage en cours par voie d'avenant après accord du bénéficiaire.

8.1 Modalités de versement du prix de cession

Les modalités de remboursement sont définies dans le cadre de la convention de portage foncier signée entre l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique et le bénéficiaire à l'origine de la demande d'acquisition.

Le versement du prix de cession (ou rétrocession) peut de manière générale être mobilisé sous trois formes principales, non exclusives :

- soit avec un remboursement à terme de la totalité du prix de cession ;
- soit avec un remboursement par annuités constantes versées annuellement à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique ;
- soit un remboursement par annuités constantes versées annuellement à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique complété d'un remboursement à terme correspondant au montant en cumul d'annuités du différé d'amortissement consenti.

L'article 7 précise pour chaque durée de portage les modalités de remboursement envisageables.

8.2 Suivi du portage

Chaque année, le directeur de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique transmet à chaque bénéficiaire un rapport pour les portages en cours comprenant un bilan actualisé. Il peut identifier les besoins d'assistance du bénéficiaire dans la réalisation de son projet et, le cas échéant, les partenaires susceptibles de l'accompagner.

Afin de disposer d'une information la plus exhaustive possible concernant les portages en cours, il est demandé à chaque bénéficiaire de renvoyer à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique un questionnaire joint au rapport annuel.

9. Conditions de sortie de réserve foncière

9.1 État de sorties de réserve foncière

Chaque année, le conseil d'administration fixe l'état des propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du présent règlement. L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique aura la capacité d'inscrire le produit de la vente des biens concernés au budget pour l'année N, sauf à ce que le portage du bien ait fait l'objet d'une décision de prorogation.

9.2 Bénéficiaire du bien porté par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique

Au terme de la durée de portage convenue dans la convention, le bien est cédé par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique à la personne publique à l'origine de la demande d'acquisition.

Par substitution, le bien peut être cédé à un organisme tiers désigné par le bénéficiaire dans une décision de son autorité délibérante et sur présentation à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique de la décision d'acquisition du bien prise par ledit organisme tiers. Dans ce cas,

le bénéficiaire s'engage vis-à-vis de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique à garantir les conséquences financières induites par la revente du bien à un tiers, notamment en cas de non-respect par celui-ci de ses engagements contractuels.

9.3 Respect par le bénéficiaire de son engagement de rachat

La signature de la convention de portage foncier vaut engagement par le bénéficiaire signataire du rachat du bien dans les délais et conditions définis dans la convention.

Toute décision d'acquisition nouvelle par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour le compte d'un bénéficiaire sera conditionnée au respect par ledit bénéficiaire des engagements de rachat arrivés à échéance au moment de la signature de la nouvelle convention de portage.

9.4 Période de portage supplémentaire

a) Modalités de prorogation

Le principe de prorogation de portage foncier d'un bien est exceptionnel et relève de l'appréciation souveraine du conseil d'administration. Sauf urgence appréciée comme telle par le conseil d'administration, la demande de prorogation devra être adressée à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique au moins 3 mois avant le terme de la convention de portage. La demande doit expliciter les motivations de la prorogation et notamment démontrer en quoi celle-ci est indispensable à la réalisation du projet.

L'acceptation de la prorogation de portage et les modalités financières induites seront alors examinées au cas par cas et entérinées par délibération du Conseil d'Administration. La prorogation du délai de portage est formalisée dans le cadre d'un avenant à la convention de portage initiale.

b) Incidences financières en cas de prorogation

L'avenant de prorogation modifie la durée du portage et les modalités de remboursement sans pouvoir modifier les autres conditions du portage.

La prorogation du portage entraîne le versement à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique d'une pénalité due par année de prolongation, d'un montant correspondant à 2 % du montant d'acquisition, frais inclus. Le conseil d'administration pourra déroger à cette règle en appréciant les conditions qui motivent la demande de prorogation.

9.5 Composition du prix de cession

Au terme de la durée de portage convenue dans la convention, le bien est cédé par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique au bénéficiaire ou au tiers qui s'y substitue contre paiement du prix de cession.

Le prix de cession correspond, pour chaque portage, à la valeur du stock foncier calculé dans la comptabilité de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique. Le stock foncier se détermine par la différence entre les dépenses liées au portage du bien et les recettes perçues.

Les dépenses comprennent les dépenses d'acquisition, les frais d'acquisition, les dépenses liées aux travaux réalisés par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique sur le foncier acquis et plus généralement tous les frais de gestion mentionnés à l'article 8 non pris en charge par l'EPF.

Les recettes comprennent les loyers (pour 95% des sommes perçues), les subventions affectées au bien objet du portage ainsi que les remboursements en capital effectués par le bénéficiaire.

La convention de portage précisera la nature exhaustive des dépenses et recettes à inclure dans le stock foncier.

Dans l'hypothèse où un acquéreur proposerait un prix de rachat supérieur au prix de cession calculé par l'EPF, la somme correspondant au différentiel entre les deux valeurs sera conservée par l'EPF, sauf décision contraire du conseil d'administration.

9.6 Principe de non-spéculation pour les acquéreurs des biens portés par l'EPF

Par principe, un bien acquis par l'EPF et ayant fait l'objet d'une cession à un tiers ne pourra pas être revendu, par ce dernier, à un montant supérieur à celui du prix de cession majoré des frais de transaction s'il n'a pas fait l'objet d'un aménagement ou de la réalisation d'une opération immobilière. Une clause anti-spéculative sera ainsi insérée dans les actes de vente des terrains cédés par l'EPF.

Ce principe s'applique également dans le cas d'une cession après division, au prorata de la surface cédée.

10. Convention d'accompagnement de la stratégie foncière

Chaque mission d'accompagnement de la stratégie foncière de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique fait l'objet d'une convention signée entre l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique et la personne publique sollicitant son intervention.

La convention d'accompagnement est conclue par opération. Elle décrit l'objet de l'intervention. La convention précise le délai d'exécution de la mission.

Elle mentionne une estimation de la durée de la mission, dans la limite de 5 jours. Si la mission dépasse 5 jours ou si elle conduit, par cumul avec une ou plusieurs missions précédentes dans la même année, à dépasser 5 jours, la convention mentionne les conditions d'indemnisation par le bénéficiaire, selon le barème délibéré par le conseil d'administration.

11. Modalités d'intervention

11.1 Accompagnement de la stratégie foncière

Dans le cadre de ses actions, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique peut aider les collectivités et EPCI dans la définition de leur besoin, les accompagner dans la sélection d'un prestataire et même réaliser cette mission pour leur compte.

Par principe, cette assistance est gratuite pour les communes et intercommunalités. Toutefois, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique mobilise un forfait de temps homme correspondant au maximum à 5 jours par bénéficiaire et par an. Dans l'hypothèse où l'accompagnement nécessiterait un temps d'intervention plus important, le conseil d'administration aura la possibilité de proposer d'allonger ce forfait en contrepartie d'une indemnisation versée par le bénéficiaire de 200 € hors taxes par jour complémentaire d'intervention.

Le conseil d'administration se prononce au cas par cas sur une éventuelle indemnisation à verser par les autres catégories de personnes publiques qui solliciteraient l'assistance de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

Dans un souci de cohérence de l'action des opérateurs fonciers et sauf exception dûment motivée, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique n'apportera pas d'assistance sur les fonciers classés en zone A du PLU, pour lesquels il existe une offre de service de la SAFER.

a) Atlas fonciers

L'Établissement Public Foncier participe au pilotage et au financement de la réalisation d'atlas fonciers, d'études de gisements, etc. permettant de révéler les potentiels de renouvellement urbain d'un territoire. Il peut assister gratuitement les communes et les intercommunalités dans le pilotage des études visant à identifier les gisements fonciers et des fonciers stratégiques.

Le pilotage de l'étude est réalisé sous maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pouvant l'accompagner tout au long de la démarche et notamment :

- dans la définition du besoin ;
- pour la mobilisation de l'outil le plus adéquat ;
- pour la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché...).

Dès lors qu'il est sollicité pour cette mission, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est obligatoirement invité à participer à l'ensemble des réunions de pilotage et de suivi. La participation de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en qualité de structure partenaire aux séminaires, réunions de travail n'impliquant pas d'accompagnement supplémentaire ne sera pas décomptée des 5 jours gratuits.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique participe à hauteur de 50 % des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 € HT.

b) Assistance à l'élaboration de stratégies foncières

L'Établissement Public Foncier participe au pilotage et au financement d'études visant à la réalisation ou à la révision de programmes d'Action Foncière. Il peut également participer au pilotage et au financement du volet foncier des Programmes Locaux de l'Habitat, ou des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux.

Il peut aussi participer à des démarches plus ciblées : revitalisation de centre bourg et résorption de friches. Il peut assister gratuitement les communes et les intercommunalités dans le pilotage de ces études.

Le pilotage de l'étude est réalisé sous maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pouvant l'accompagner tout au long de la démarche et notamment :

- dans la définition du besoin ;
- pour la mobilisation de l'outil le plus adéquat ;
- pour la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché).

Dès lors qu'il est sollicité pour cette mission, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est obligatoirement invité à participer à l'ensemble des réunions de pilotage et de suivi. La participation de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique en qualité de structure partenaire aux séminaires, réunions de travail, etc. n'impliquant pas d'accompagnement supplémentaire ne sera pas décomptée des 5 jours gratuits.

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique participe à hauteur de 50 % des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 € HT.

c) Assistance à la maîtrise foncière

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique donnera systématiquement suite aux demandes d'évaluation d'un bien dès lors que France Domaine sera ou se sera déclaré incompetent du fait du montant trop faible de la valeur du bien.

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique peut assister gratuitement les communes et les intercommunalités dans le montage de dossiers visant à la constitution de réserves foncières de long terme.

Il peut ainsi accompagner les bénéficiaires dans la définition de leur besoin et le choix de la procédure la plus adéquate (déclaration d'utilité publique, zone d'aménagement différée, droit de délaissement, etc.). Il les accompagne également dans la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché).

Type d'intervention	Modalités	Critères d'intervention et de priorité	Observations
Évaluation du prix d'un foncier	À la demande	Les communes sont prioritaires	L'EPF ne rendra pas d'évaluation écrite opposable mais donnera son avis sur la valeur vénale probable par courriel.

Constitution de réserves foncières	5 jours gratuits / an	Priorité de traitement en fonction des critères suivants : - Parcelles situées dans l'enveloppe urbaine - Parcelles artificialisées - Parcellaire complexe	L'EPF accompagne les bénéficiaires dans la définition de leur besoin et le choix de la procédure la plus adéquate. Il les accompagne également dans la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché...)
Atlas fonciers	5 jours gratuits / an		Prise en charge de 50% des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 € HT
Élaboration de stratégies foncières	5 jours gratuits / an		Prise en charge de 50% des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 € HT

11.2 Offre de portage

Dans le cadre d'une convention d'action foncière, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique peut accompagner les collectivités et EPCI dans l'identification du périmètre et de la temporalité pertinents d'intervention. Il peut également les accompagner dans la définition de leur projet, réaliser les travaux et prendre en charge une partie du déficit foncier.

Par principe, cette assistance est comprise dans l'action de portage foncier au service d'un bénéficiaire, dès lors qu'elle aura été conventionnée en amont de l'intervention de l'EPF.

a) Veille foncière

L'intervention de l'EPF est gratuite.

b) Accompagnement de l'élaboration des projets urbains

L'Établissement Public Foncier participe au pilotage et au financement d'études visant à définir la faisabilité d'un projet, en amont d'un portage ainsi qu'au financement de diagnostics et études techniques préalables à l'acquisition (géomètre, étude de sol, étude de pollution, diagnostic amiante...).

Le pilotage de ces études est réalisé soit sous maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire soit sous maîtrise d'ouvrage de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

Dans le cas où le bénéficiaire reste maître d'ouvrage, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique peut l'accompagner tout au long de la démarche et notamment :

- dans la définition du besoin ;
- pour la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché).

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est obligatoirement invité à participer à l'ensemble des réunions et événements afférents à ces études.

Dans tous les cas de figure, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique prend en charge 50 % des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 € HT par bénéficiaire et par an.

c) Acquisition, portage et travaux

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique peut prendre en charge une partie du déficit foncier sur certaines opérations dont le portage lui a été confié.

11.3 Minorations foncières

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique prend en charge une partie du déficit foncier sur certaines opérations de portage. Concrètement, il s'agit de réduire le prix de cession du bien porté au terme du portage.

a) Principes du dispositif de minoration foncière

Le PPI fixe les cadres d'intervention, les opérations qui n'y entrent pas ne sont donc pas éligibles à la minoration foncière :

1. L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique prend partiellement à sa charge le déficit foncier d'opérations visant à la production de logements sociaux et abordables présentant une densité minimale de 40 logements par hectare pour les opérations de plus de 5 logements (pas de densité minimale en deçà). Cette densité est calculée au prorata de la surface réelle du foncier concerné. Le conseil d'administration pourra exceptionnellement y déroger dans l'hypothèse où des contraintes qui ne sont pas liées à une décision du bénéficiaire limiteraient la capacité constructive des parcelles concernées (servitudes d'utilité publique, loi littoral, plans de prévention des risques etc.).

Un dispositif de minoration intitulé « Minoration 100% sociale » est dédié aux opérations comportant 100 % de logements PLUS, PLAI et/ou BRS sur la base de la surface de plancher réalisée. Ce dispositif est principalement destiné aux cessions aux bailleurs sociaux.

Un second dispositif intitulé « Minoration logement abordable » doit permettre de contribuer à la maîtrise des prix de sortie des logements, favoriser la mixité sociale des opérations et faciliter l'équilibre économique des opérations de diversification du logement en diffus. Le calcul de la minoration est réalisé sur la base du déficit foncier de l'opération prévue, sur la base d'un cahier des charges imposant des sujétions particulières et notamment des quotas de logements sociaux ou des prix de sortie maîtrisés.

2. L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique prend partiellement à sa charge le déficit foncier d'opérations ayant nécessité la réalisation de travaux de requalification en centre urbain, en friche ou dans des secteurs économiques dont il aura assuré la maîtrise d'ouvrage : déconstruction et dépollution, travaux de rénovation ou réhabilitation permettant un usage compatible avec l'axe du PPI retenu. Ce dispositif s'intitule minoration « commerces, services et requalification des fonciers

économiques ». Le calcul de la minoration est réalisé sur la base du déficit foncier de l'opération prévue, sur la base d'un cahier des charges imposant des sujétions particulières. Ce dispositif permet de soutenir les projets de recyclage des fonciers « économiques » en renouvellement urbain.

3. Les biens portés sur les axes d'intervention « équipements publics » et « préservation des espaces agricoles et naturels » ne pourront pas bénéficier de minoration foncière.

Dans tous les cas, en cohérence avec les attendus du PPI, la minoration foncière ne portera que sur des biens inclus dans l'enveloppe urbaine.

Dans l'hypothèse où l'enveloppe budgétaire allouée aux minorations foncières s'avérerait limitée au regard du nombre de dossiers présentés, l'action en faveur des opérations comportant 100% de logements locatifs sociaux ou en bail réel solidaire intitulée « minoration foncière 100% sociale » est priorisée.

Par principe, un portage bénéficie d'une seule minoration de chaque catégorie : les minorations ne sont pas cumulables dans le temps. Toutefois, le conseil d'administration pourra décider de déroger à la règle de non-cumul dans le cas de dossiers particulièrement complexes et/ou dont l'intérêt général est manifeste.

La prise en charge du déficit foncier par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est cumulable avec l'affectation du fonds SRU pour les projets qui y sont éligibles.

Dans tous les cas, une délibération du conseil d'administration est impérative pour fixer le montant de la minoration foncière. Elle n'interviendra qu'en conséquence de la détermination préalable du projet envisagé, des montants de subvention, de fonds SRU et de prix de cessions.

b) Assiette de calcul des minorations

Le montant de la minoration est calculé sur la base d'un prix de revient. Le prix de revient inclut le coût d'acquisition (valeur d'acquisition et frais liés à l'acquisition), les frais de portage et frais de gestion non couverts par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (cf. article 8) ainsi que le coût des travaux et études dont l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est maître d'ouvrage.

La totalité des coûts du désamiantage, du curetage et de la démolition sont inclus dans le prix de revient.

En cas de prolongation d'un portage, les pénalités et frais mentionnés à l'article 9.4 ne seront pas intégrés au prix de revient.

Dans le cas où l'opération objet de la minoration foncière est réalisée en partie sur des fonciers qui ne sont pas portés par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, un prorata sera réalisé tenant compte de la superficie respective des parcelles concernées (cas des îlots maîtrisés par l'EPF et par la commune par exemple).

c) Formalité des demandes de minoration

L'attribution des minorations foncières fait l'objet d'une instruction et relève de la décision du conseil d'administration, ce qui garantit une forme d'équité territoriale dans le respect des capacités financières de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

La demande de minoration foncière doit être adressée par le bénéficiaire ou par l'acquéreur qu'il aura désigné au plus tard 4 mois avant le terme de la convention.

Il importe que le projet du bénéficiaire et/ou de l'acquéreur désigné fasse l'objet d'un échange suffisamment en amont avec l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour garantir un délai d'instruction et d'analyse qui soit le plus adapté à la réalisation de l'opération.

Ces échanges peuvent notamment viser à ce que le bénéficiaire identifié soit associé à l'élaboration et à la réception des travaux de proto-aménagement conduits par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

Dans la même logique, l'élaboration des programmes et notamment des projets de permis de construire ou d'aménager doit être communiquée à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour vérifier la faisabilité de la minoration foncière et évaluer son montant le plus en amont possible.

Dans la mesure du possible, une promesse de vente sera conclue au plus tôt entre l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique et l'acquéreur désigné.

Lorsque le conseil d'administration décide que l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique s'engage à minorer la cession d'un bien, un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) avec obligation de réalisation de surfaces plancher justifiant l'octroi de la minoration est annexé à l'acte de cession.

Le montant de la minoration devra être remboursé par le bénéficiaire de la convention et/ou l'acquéreur si l'opération n'est pas réalisée ou si elle ne respecte plus les conditions d'éligibilité. L'acte de cession prévoit donc systématiquement l'obligation pour l'acquéreur de verser le montant correspondant en totalité ou en partie à la minoration foncière de l'EPF dans le cas où le projet n'est pas en cohérence avec les principes validant la minoration et son montant.

Dans les cas où certaines recettes pourraient être perçues après cession et donc après calcul initial du montant de minoration foncière, ce calcul pourra être actualisé et le remboursement d'une partie de la minoration foncière serait intégrée au quitus d'opération établi au terme de la convention d'action foncière.

d) Modalités spécifiques à la « Minoration 100% sociale »

Le montant maximum théorique de la Minoration 100% sociale attribuée par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est calculé sur la base de la surface de plancher en mètres carrés du programme. Les montants attribués sont les suivants :

- 250 €/m² pour un logement PLAI,
- 200 €/m² pour un logement PLUS
- 120 €/m² pour un logement BRS.

Les catégories suivantes sont exclues du calcul de la minoration 100% sociale : studios et type 1 hors résidences jeunes actifs, autonomie et pensions de famille. Le conseil d'administration pourra au cas par cas décider de déroger à cette règle.

La minoration 100% sociale pourra également être appliquée dans le cas de portage pour la réalisation d'opérations comportant pour partie des logements de types PSLA ou PLS ou dans les cas de programmes comportant uniquement des logements de type PLAI/PLUS/BRS complétés de locaux de type commerce, activités ou équipement. Dans ces cas, la minoration 100% sociale sera appliquée au prorata des surfaces pouvant bénéficier de la minoration, soit les surfaces plancher en PLUS/PLAI/BRS.

Le montant de la minoration foncière consentie par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est limité. La valeur de la minoration retenue est la valeur minimum résultant de l'un de ces trois cas :

A : montant maximum de minoration correspondant à 50% du prix de revient ;

B : minoration maximum théorique calculée en fonction du nombre de m² de surface de plancher (minoration foncière « logement social ») ;

C : reste à charge de l'opération.

e) Modalités spécifiques à la « Minoration logement abordable »

Le montant maximum théorique de la Minoration logement abordable attribuée par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est calculé sur la base du déficit foncier de l'opération de promotion ou d'aménagement qui sera réalisée sur le bien objet du portage.

Le montant de la minoration foncière ainsi consentie par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est limité à 50 % maximum du déficit foncier de l'opération.

Les catégories suivantes sont exclues du calcul de la minoration logement abordable : studios et type 1 ainsi que les logements libres de toute taille subventionnés ou faisant l'objet d'un dispositif de défiscalisation.

La minoration logement abordable nécessitera la consultation obligatoire de plusieurs porteurs de projet sur la base d'un cahier des charges de cession de terrain encadrant les objectifs de programmation et de commercialisation. Le cahier des charges pouvant imposer des sujétions particulières telles que :

- l'encadrement des prix de sortie pour favoriser le développement d'une diversification des logements ;
- un minimum de 25% de surface plancher réservé aux logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale (PSLA, BRS) ;
- la réalisation d'une nouvelle offre de logements innovants sur la commune.

La consultation sera impérativement réalisée avec le concours de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique en partenariat avec le bénéficiaire qui pourra choisir de lui déléguer

totalemment la procédure. Si le bénéficiaire est accompagné dans la préparation et la réalisation de la consultation par un assistant maître d'ouvrage, l'EPF devra être associé tout au long du processus de désignation de l'opérateur.

Le montant de la minoration sera déterminé par le conseil d'administration sur la base d'un dossier instruit par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique sur présentation par les candidats à la consultation d'un bilan d'opération justifiant de la réalité d'un déficit foncier et en déterminant le montant.

f) Modalités spécifiques à la Minoration « commerces, services et requalification des fonciers économiques »

Le montant maximum théorique de la Minoration commerces, services et requalification des fonciers économiques attribuée par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est calculé sur la base du déficit foncier de l'opération de promotion ou d'aménagement qui sera réalisée sur le bien objet du portage.

Le montant de la minoration foncière ainsi consentie par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est limité à 30 % maximum du déficit foncier de l'opération.

La Minoration commerces, services et requalification des fonciers économiques est réservée aux portages lors desquels l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique a réalisé la maîtrise d'ouvrage de travaux de démolition, désamiantage ou dépollution.

La Minoration commerces, services et requalification des fonciers économiques nécessitera la consultation obligatoire d'un ou plusieurs porteurs de projet sur la base d'un cahier des charges imposant des sujétions particulières portant notamment sur le prix de sortie, la qualité environnementale et architecturale ainsi que l'insertion paysagère.

La consultation sera réalisée par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique en partenariat avec le bénéficiaire qui pourra choisir de lui déléguer totalement la procédure.

Le montant de la minoration sera déterminé par le conseil d'administration sur la base d'un dossier instruit par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique sur présentation par les candidats à la consultation d'un bilan d'opération justifiant de la réalité d'un déficit foncier et en déterminant le montant.

11.4 Gestion des biens propriétés de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

Par principe, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage.

Les dépenses liées aux opérations de dépollution que l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique serait réglementairement contrainte d'engager pendant la durée du portage seront refacturées au bénéficiaire ou intégrées au prix de cession. La justification des dépenses devra être produite par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pourra procéder à la démolition des biens objet du portage et à leur dépollution, après accord du Conseil d'Administration.

En cas de difficultés particulières liées à la sécurité ou à l'entretien des biens, les frais en résultant, notamment les frais de surveillance et de protection, seront intégrés au prix de cession. La justification des dépenses devra pouvoir être produite par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

Pendant la durée du portage, la gestion des biens concernés devra entrer dans l'une de ces trois catégories :

1. Mise à disposition de la collectivité pour son propre usage

Dans le cas où le bénéficiaire souhaite faire un usage strictement personnel des biens objets du portage, ceux-ci font l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux au profit du bénéficiaire, par voie de convention.

Cette mise à disposition ne donne en aucun cas la possibilité au bénéficiaire de sous-louer les biens, d'y loger des personnes, ni d'y accueillir du public.

Cette convention de mise à disposition sera signée en même temps que la convention de portage, et prendra effet, sauf disposition contraire, le jour de l'acquisition par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique du bien concerné.

Elle devra être accompagnée d'une attestation d'assurance du bien souscrite par le bénéficiaire du portage.

Des travaux de sécurisation ou d'entretien pourront être réalisés directement par le bénéficiaire dans le cadre de cette convention, à la condition expresse qu'aucun travaux lié à l'opération future ne soit engagé.

Le bénéficiaire peut également, après accord de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, être autorisé à engager le diagnostic archéologique et le cas échéant, les fouilles afférentes à l'opération. Les dépenses engagées seront directement prises en charge par le bénéficiaire.

2. Bien déjà occupé au moment de l'acquisition ou que le bénéficiaire souhaite louer à titre onéreux ou gracieux

Dans le cas où l'acquisition du bien nécessite la reprise d'un bail existant (habitation, commercial ou autre) par l'EPF ou que le bénéficiaire souhaite faire occuper le bien à titre onéreux comme gracieux pendant la durée du portage, l'EPF en assure la gestion.

Le bénéficiaire ne disposera d'aucun droit sur le bien, l'EPF assurant les responsabilités incombant au propriétaire bailleur. Cependant, le bénéficiaire sera associé au choix de l'occupant et sera invité à signaler à l'EPF tout évènement ou situation dont il aurait connaissance.

Si l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique perçoit des recettes locatives sur un bien, 95% du montant de celles-ci vient en atténuation du prix de cession.

3. Bien non occupé dont le bénéficiaire souhaite disposer librement dans le cadre d'une mission d'intérêt général et/ou destiné à entrer dans son patrimoine au terme du portage

Dans le cas où le bénéficiaire souhaite jouir librement du bien et notamment s'il souhaite réaliser d'importants travaux de transformation d'un bâtiment pendant la durée du portage, l'EPF lui consentira un bail emphytéotique.

Définitions :

Au présent règlement intérieur :

« collectivité » désigne indistinctement les communes, le Département, la Région ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

« bénéficiaire » désigne la personne publique pour laquelle le portage est réalisé.

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-07

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

TABLEAU DES EFFECTIFS

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20
 Pouvoirs : 7
 Nombre de votants : 27
 Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le conseil d'administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement du personnel de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2027,
- VU** le budget primitif 2023,
- VU** la délibération du conseil d'administration en date du 5 avril 2023 approuvant les orientations stratégiques du programme pluriannuel d'intervention révisé de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la trajectoire financière 2023-2027 ;
- VU** le rapport relatif à la révision du programme pluriannuel d'intervention à mi-parcours et à la révision règlement d'intervention ;

CONSIDERANT que les orientations définies par le conseil d'administration à l'occasion de la révision du plan pluriannuel d'intervention pour la période 2021-2027 induisent le développement de l'activité de l'Établissement public foncier et la nécessité d'y associer les ressources humaines correspondantes,

Après en avoir délibéré,

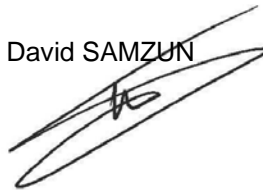
APPROUVE le tableau des effectifs modifié comme suit :

Catégorie	Poste	Emplois budgétaires	Effectifs pourvus sur emplois budgétaires	Effectifs à pourvoir sur emplois budgétaires
Dirigeant	Directeur général	100 %	100 %	
Cadre	Directeur opérationnel	100 %	100 %	
	Directeur administratif et financier	100 %		100 %
	Responsable études et développement	100 %	100 %	
	Chargé d'opération foncière	100 %	100%	
	Chargée d'opération foncière	100 %	100 %	
	Chargé(e) d'opération foncière	100 %		100 %

	Chargée d'opération foncière et de travaux	100 %	100 %	
	Chargé de gestion administrative et ressources humaines	100 %	100 %	
	Chargée de missions prospective et communication	100 %	50 %	
	Assistante foncière	100 %	100 %	
Non cadre	Assistante de direction	100 %	100 %	
	Chargé(e) de gestion du patrimoine	100 %		100 %
	Assistante foncière	100 %		100 %
	Assistante administrative et comptable	100 %	100 %	
	Chargé(e) d'études	100 %		100 %
	Apprenti(e)	100 %		100 %
	Apprenti(e)	100 %		100 %

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-08

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 26 RUE DE LA VILLE HALLUARD, COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin d'acquérir et porter la propriété cadastrée section BR n°85 (250 m²), située 26 rue de la Ville Halluard, à SAINT-NAZAIRE,
- VU** l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien en date du 28 novembre 2022,

CONSIDERANT que la ville de Saint-Nazaire a souhaité créer la ZAD « Halluard - Gautier » avec pour objectif la constitution de réserves foncières à un coût maîtrisé, par voie amiable, préemption et/ou expropriation, afin de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain : aménagement du secteur avec le prolongement du boulevard Willy Brandt et la construction de logements, bureaux, équipements et locaux d'activités. Le site est impacté par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île Guérandaise, approuvé le 17 juillet 2016, qui instaure des règles de construction qui ne pourront être respectées que dans le cadre d'un projet d'ensemble garantissant notamment la sécurité de tous les bâtiments en cas de submersion marine,

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée section BR n°85 (250 m²), située 26 rue de la Ville Halluard, est située dans ce secteur stratégique en entrée de ville, sur lequel la commune de SAINT-NAZAIRE a amorcé depuis de nombreuses années une maîtrise foncière, et que leur acquisition doit permettre de compléter le tènement foncier de la ZAD,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage de la parcelle cadastrée section BR n°85 (250 m²), située 26 rue de la Ville Halluard, à SAINT-NAZAIRE, pour le compte de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) et pour un montant de 235 000,00 € (avec différé de

jouissance de 2 ans maximum), au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'accord de la commune,

AUTORISE une durée maximum de portage de 8 ans, et un mode de remboursement du capital in fine,

AUTORISE le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

AUTORISE le Directeur à :

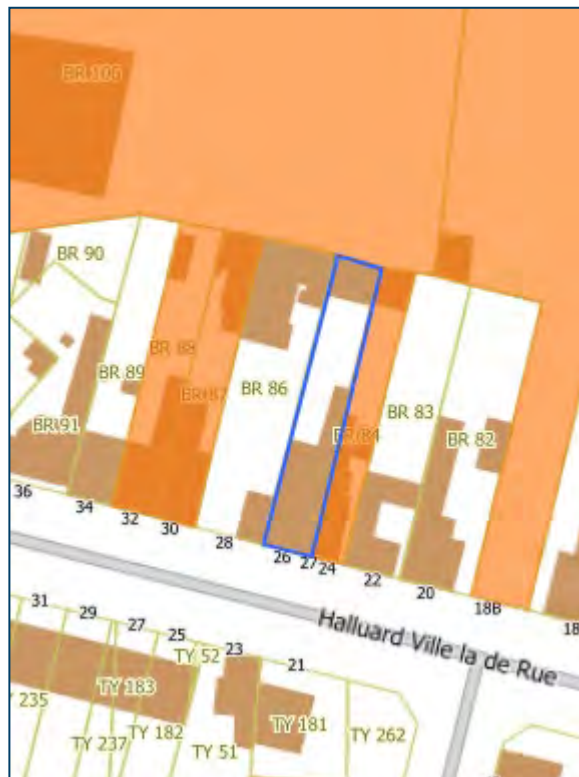
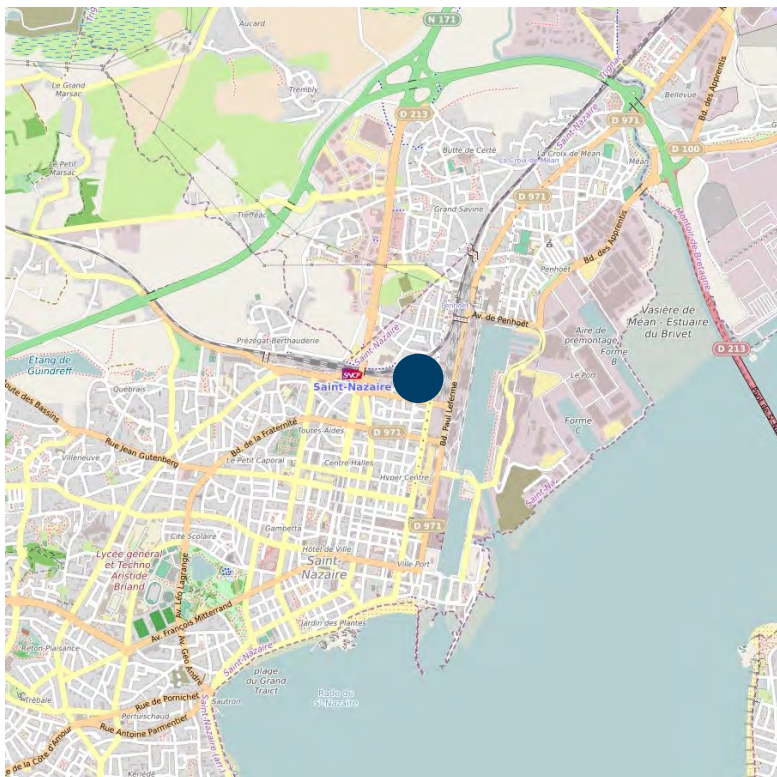
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique



David SAMZUN

CARENE Saint-Nazaire 26 rue de la Ville Halluard



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Parcelle BR 85 (250 m²)
- Prix d'acquisition : 235 000,00 € + différé jouissance de 2 ans maximum
- Projet : renouvellement urbain avec construction de logements, bureaux, équipements et locaux d'activité. Site impacté par le PPRL (risque submersion marine)
- Durée de portage : 8 ans in fine

AUTORISATIONS :

Acquisition, portage et emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-09

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 16-18-20 RUE JEAN JAURÈS, COMMUNE DE DONGES, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la commune de DONGES pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin d'acquérir et porter les parcelles cadastrées section BK n°407 (364 m²), 408 (370 m²) et 409 (441 m²), situées 16, 18 et 20 rue Jean Jaurès à DONGES,

CONSIDERANT que la commune de DONGES souhaite l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique en acquisition de ces trois parcelles de terrain nu afin d'y réaliser à terme une opération de logements sociaux,

CONSIDERANT la nécessité d'acquérir rapidement ces biens afin de pouvoir engager une opération d'habitat social avec un bailleur d'ores et déjà pressenti (SILENE), qui prévoit de réaliser 6 à 12 logements sociaux en intermédiaire groupé,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des parcelles cadastrées section BK n°407 (364 m²), 408 (370 m²) et 409 (441 m²), situées 16, 18 et 20 rue Jean Jaurès à DONGES, pour le compte de la commune, et pour un montant de 142 500,00 € frais d'agence inclus (117 000,00 € net vendeur), au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE),

AUTORISE une durée maximum de portage de 12 ans, et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé),

AUTORISE le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

AUTORISE le Directeur à :

Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le 15/06/2023

ID : 044-754078475-20230614-20230614_AFLA_3-DE



- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DS' or similar, written over the printed name 'David SAMZUN'.

CARENE Donges 16-18-20 rue Jean Jaurès



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Parcelles BK 407 (364 m²), 408 (370 m²), et 409 (441 m²)
- Prix d'acquisition : 142 500,00 € frais d'agence inclus
(117 000 € net vendeur)
- Projet : opération de logements 100% social (SILENE pressenti pour réaliser l'opération)
- Durée de portage : 8 ans in fine

AUTORISATIONS :

Acquisition, portage et
emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-10

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 22 ROUTE DE L'OcéAN, COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin d'acquérir et porter la propriété cadastrée section BZ n°71 (1970 m²), située 22 route de l'Océan à SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX,
- VU** l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien en date du 12 mai 2023, pour un montant de 250 000,00 €,
- VU** l'accord de la commune de SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX pour cette intervention en date du 27 avril 2023,

CONSIDERANT que la CARENE souhaite l'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique en acquisition de ce bien afin d'y réaliser à terme une opération de logements sociaux,

CONSIDERANT la forte tension sur le marché immobilier à SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX et la taille relativement importante de la parcelle, représentant un potentiel intéressant pour accueillir une opération d'habitat,

CONSIDERANT la nécessité d'acquérir rapidement ce bien afin de pouvoir engager une opération de logements sociaux avec un opérateur d'ores et déjà désigné (CISN Résidences Locatives),

CONSIDERANT qu'en raison de la forte dynamique des prix du foncier sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, le montant d'acquisition négocié à un montant de 280 000,00 € paraît cohérent avec les prix de marché constatés récemment,

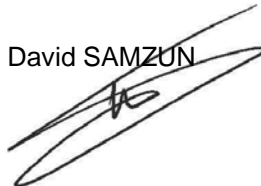
CONSIDERANT qu'en raison des éléments précités une évaluation domaniale actualisée a été sollicitée,

Après en avoir délibéré,

- AUTORISE** l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage de la parcelle cadastrée section BZ n°71 (1970 m²), située 22 route de l'Océan, à SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, pour le compte de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) et pour un montant de 280 000,00 €, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention,
- CONDITIONNE** à l'obtention d'une évaluation domaniale conforme l'acquisition à ce montant de 280 000,00 €,
- AUTORISE** une durée maximum de portage de 8 ans, et un mode de remboursement du capital in fine,
- AUTORISE** le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,
- AUTORISE** le Directeur à :
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
 - arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
 - mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
 - donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



CARENE Saint-André-des-Eaux 22 rue de l'Océan



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Parcelle BZ 71 (1 970 m²)
- Prix d'acquisition : 280 000,00 €
- Projet : opération de logements 100% social
- Durée de portage : 8 ans in fine

AUTORISATIONS :

Acquisition, portage et
emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-11

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION D'ACQUISITION ET PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE RUE DU MALACQUET, COMMUNE DE FAY-DE-BRETAGNE, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la commune de FAY-DE-BRETAGNE en date du 23 mai 2023 pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter un bien situé rue du Malacquet, cadastré section AB n°172 et d'une surface de 1234 m²,

CONSIDERANT que la propriété est un terrain nu situé en zone UL, zone urbaine a vocation d'équipements et de loisirs,

CONSIDERANT que l'acquisition de ce terrain doit permettre la réalisation d'un projet d'équipement public ou d'intérêt général,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour l'acquisition au prix de 90 000 euros et le portage d'un bien situé rue du Malacquet à FAY-DE-BRETAGNE, cadastré section AB n°172 et d'une surface de 1234 m², pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres,

AUTORISE une durée maximum de portage de 10 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement,

AUTORISE le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

AUTORISE

le Directeur à :

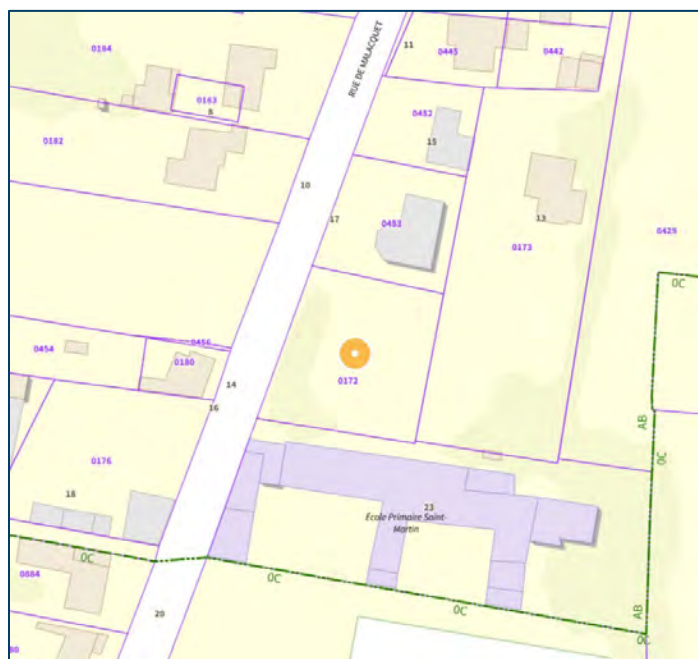
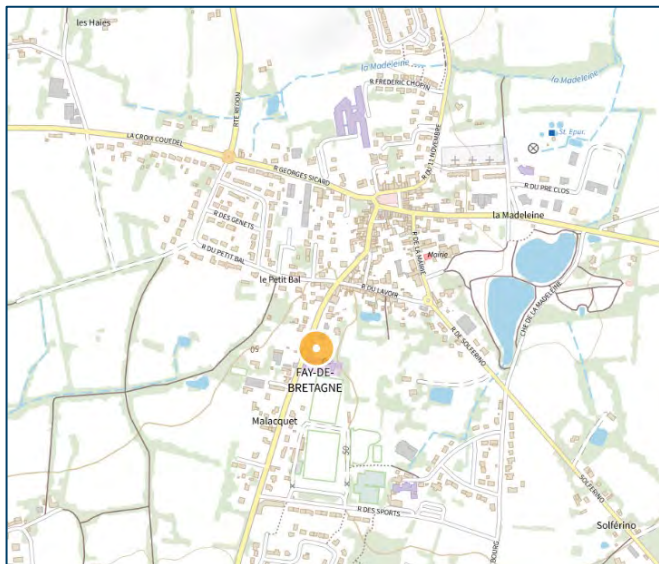
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



CCEG Fay-de-Bretagne Rue du Malacquet



Axe PPI : Redynamisation des centres-villes et des bourgs

- La propriété est un terrain nu situé en zone UL, zone urbaine a vocation d'équipements et de loisirs
- Parcelle AB 172 (1234 m²)
- Prix d'acquisition : 90 000 €
- Projet : équipement public ou d'intérêt général
- Durée de portage : une durée maximum de portage de 10 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement

AUTORISATIONS :

Acquisition, portage et emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-12

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE NÉGOCIATION, D'ACQUISITION ET DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 8 RUE DU MAQUIS DE SAFFRÉ, COMMUNE DE NORT-SUR-ERDRE, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la commune de NORT-SUR-ERDRE en date du 27 avril 2023 pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter un bien situé 8 rue du Maquis de Saffré, cadastré section AS n° 526 d'une surface de 50 m²,

CONSIDERANT l'acquisition en cours par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du bien situé au 6 rue du Maquis de Saffré à NORT-SUR-ERDRE,

CONSIDERANT le projet de renouvellement urbain localisé sur l'emprise des biens situés au 6 et 8 rue du Maquis de Saffré

CONSIDERANT que l'acquisition du bien participe à la stratégie communale de soutien à l'attractivité de son centre-ville,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la négociation, l'acquisition et le portage d'un immeuble cadastré AS 526 situé 8 rue du Maquis de Saffré à NORT-SUR-ERDRE, pour le compte de la Commune, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres,

AUTORISE durée maximum de 10 ans et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé),

AUTORISE le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

AUTORISE

le Directeur à :

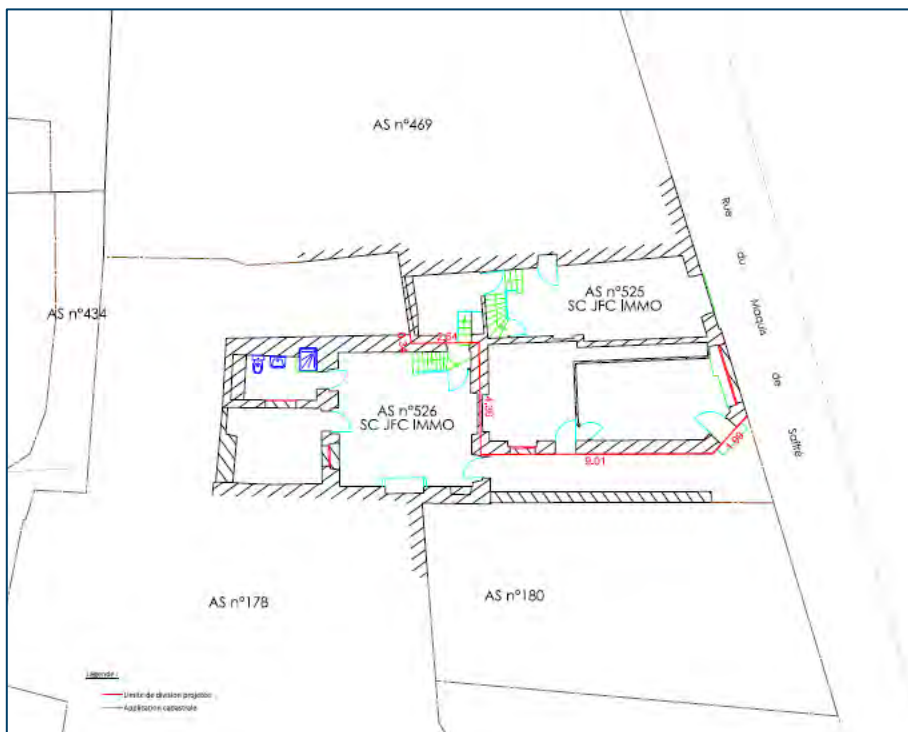
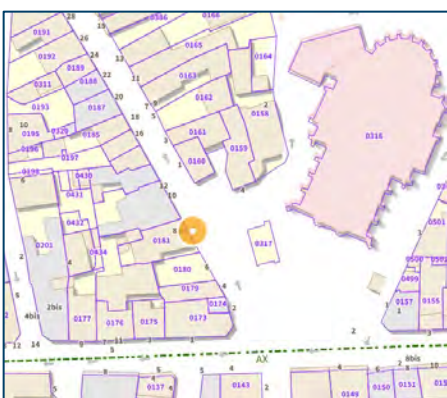
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique



David SAMZUN

CCEG Nort-sur-Erdre 8 rue du Maquis de Saffré



Axe PPI : Redynamisation des centres-villes et des bourgs

- Terrain bâti situé en zone UA du PLU
- Parcelle AS 526 (issue de la division de la parcelle AS 181)
- Surface : 50 m²
- Prix de vente : 150 000 €
- Projet : renouvellement urbain (commerces et logements)
- Durée de portage : durée maximum de 10 ans et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé)

AUTORISATIONS :

Négociation, acquisition,
portage et emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-13

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, SUR DIFFÉRENTS SECTEURS, AU PROFIT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme qui permet au titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à une établissement public y ayant vocation sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire,
- VU** la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes ERDRE ET GESVRES du 10 mai 2023, portant sur la délégation partielle du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

CONSIDERANT la volonté des Communes de FAY-DE-BRETAGNE, LES TOUCHES, NOTRE-DAME-DES-LANDES, PETIT-MARS, SAINT-MARS-DU-DÉSERT, SUCÉ-SUR-ERDRE, TREILLIÈRES, VIGNEUX-DE-BRETAGNE, de déléguer à l'Établissement le droit de préemption urbain sur certaines parcelles identifiées dans la liste et les cartes annexées à la délibération

CONSIDERANT que le Conseil communautaire de la Communautés de Communes ERDRE ET GESVRES a décidé de déléguer le droit de préemption à l'EPF sur le territoire des communes de FAY-DE-BRETAGNE, LES TOUCHES, NOTRE-DAME-DES-LANDES, PETIT-MARS, SAINT-MARS-DU-DÉSERT, SUCÉ-SUR-ERDRE, TREILLIÈRES, VIGNEUX-DE-BRETAGNE sur les parcelles identifiées en annexe de la présente délibération et présentées sur la carte annexée à la présente délibération,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour l'acquisition, y compris par voie de préemption, et le portage des parcelles identifiées en annexe de la présente délibération et présentées sur les cartes annexées à la présente délibération sur le territoire des communes de FAY-DE-BRETAGNE, LES TOUCHES, NOTRE-DAME-DES-LANDES, PETIT-MARS,

SAINT-MARS-DU-DÉSERT, SUCÉ-SUR-ERDRE, TREILLIÈRES, VIGNEUX-DE-BRETAGNE au titre des axes « Redynamisation des centres-villes et bourgs » et « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention,

AUTORISE une durée maximum de 12 ans et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé),

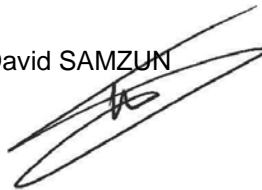
AUTORISE le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

AUTORISE le Directeur à :

- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 10/05/2023

Liste des parcelles situées en zone U ou AU dont le droit de préemption urbain est délégué à l'EPFLA

Libellé Commune	Code Insee	Section	Parcelle	Zonage PLUi
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	135	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	136	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	137	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	213	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	218	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	219	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	220	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	221	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	222	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	226	Ub
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	236	Ub
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	248	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	280	Ub
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	283	Ub
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	284	Ub
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	291	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	292	Ua
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	311	Ub
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	312	Ub
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	313	Ub
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	314	Ub
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	315	Ub
FAY-DE-BRETAGNE	440056	AB	602	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	73	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	75	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	76	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	77	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	78	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	107	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	145	uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	149	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	200	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	208	uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	209	uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	210	uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	217	uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	218	uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	226	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	292	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	397	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	403	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	407	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	448	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	449	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	450	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	460	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	462	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	465	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	468	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	498	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	519	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	652	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	673	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	674	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	707	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	711	Ub

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 10/05/2023

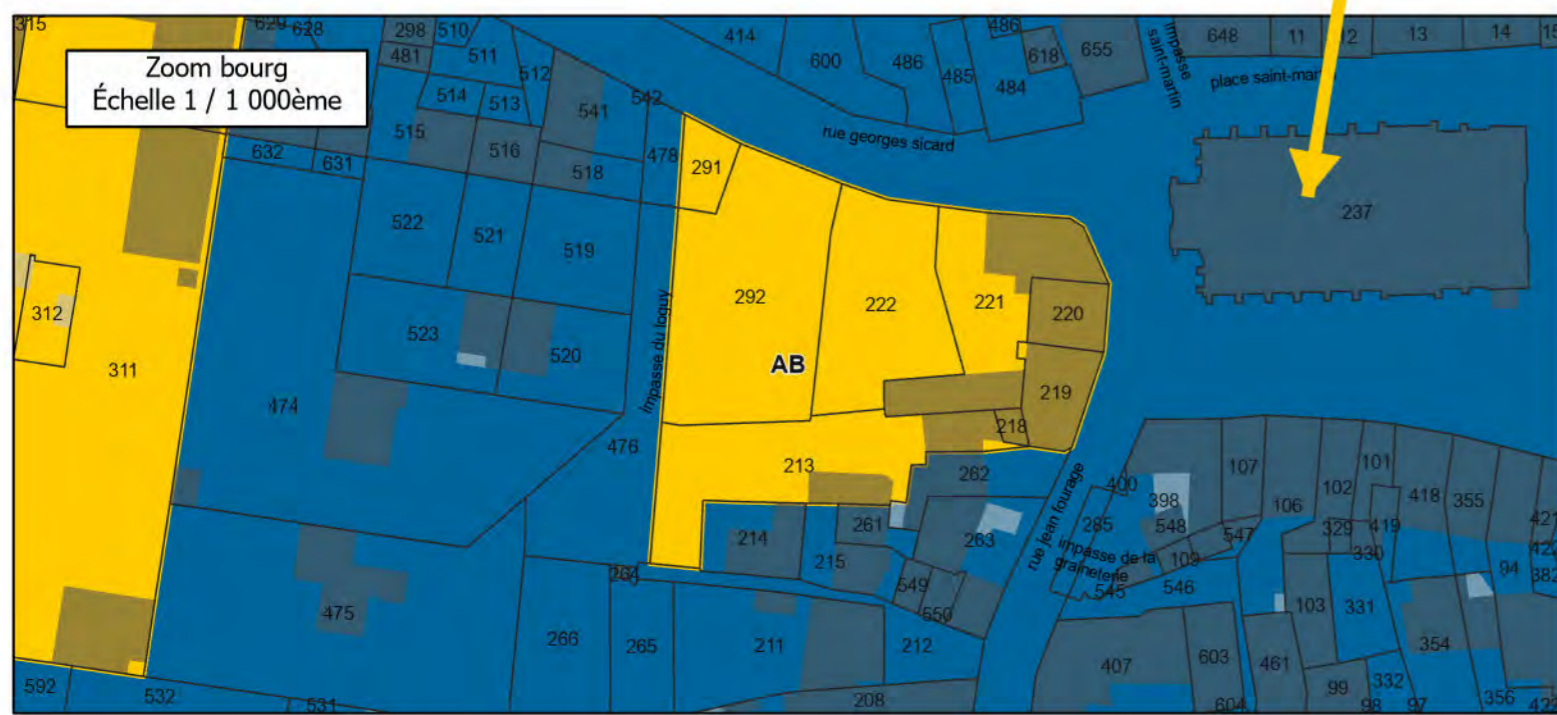
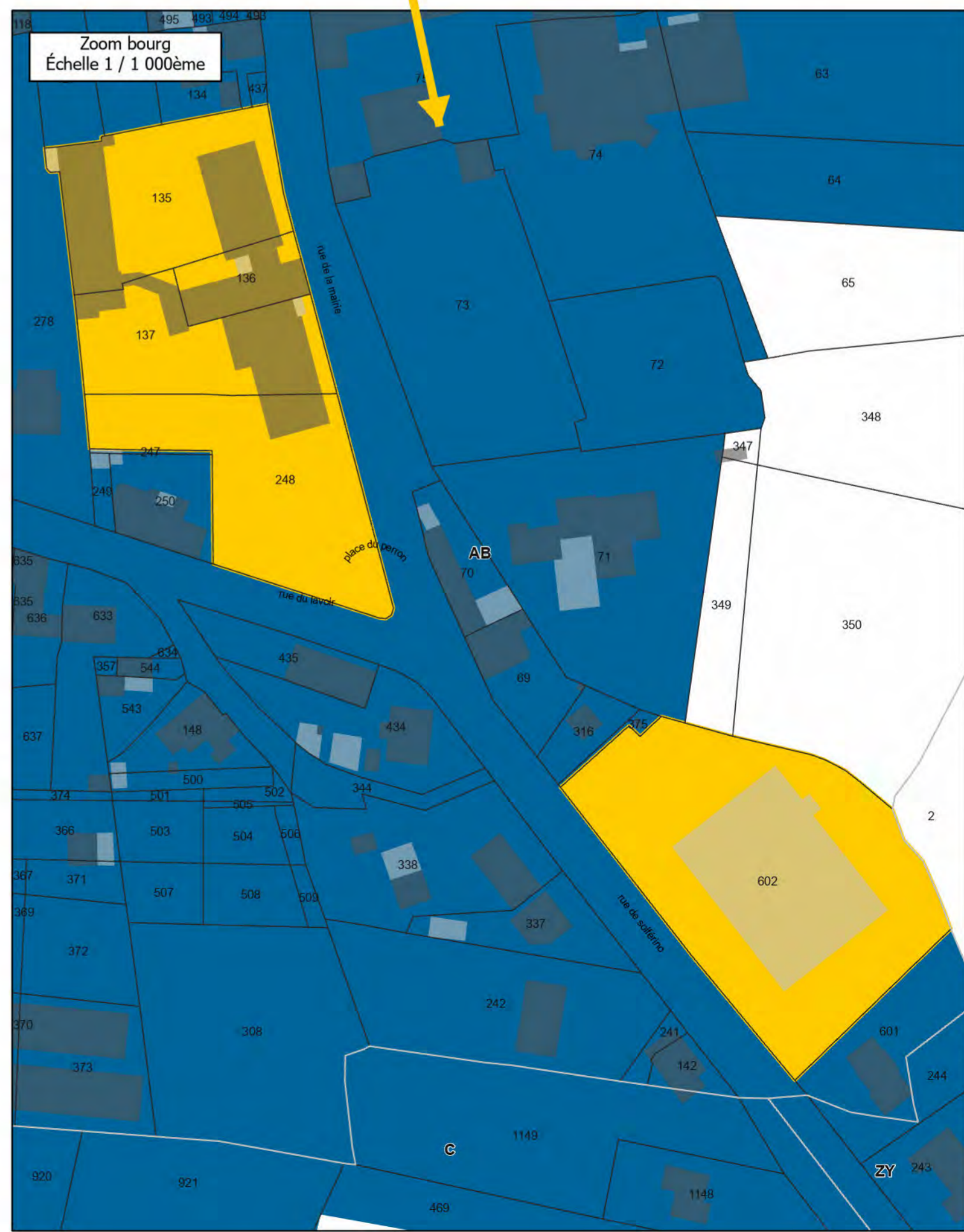
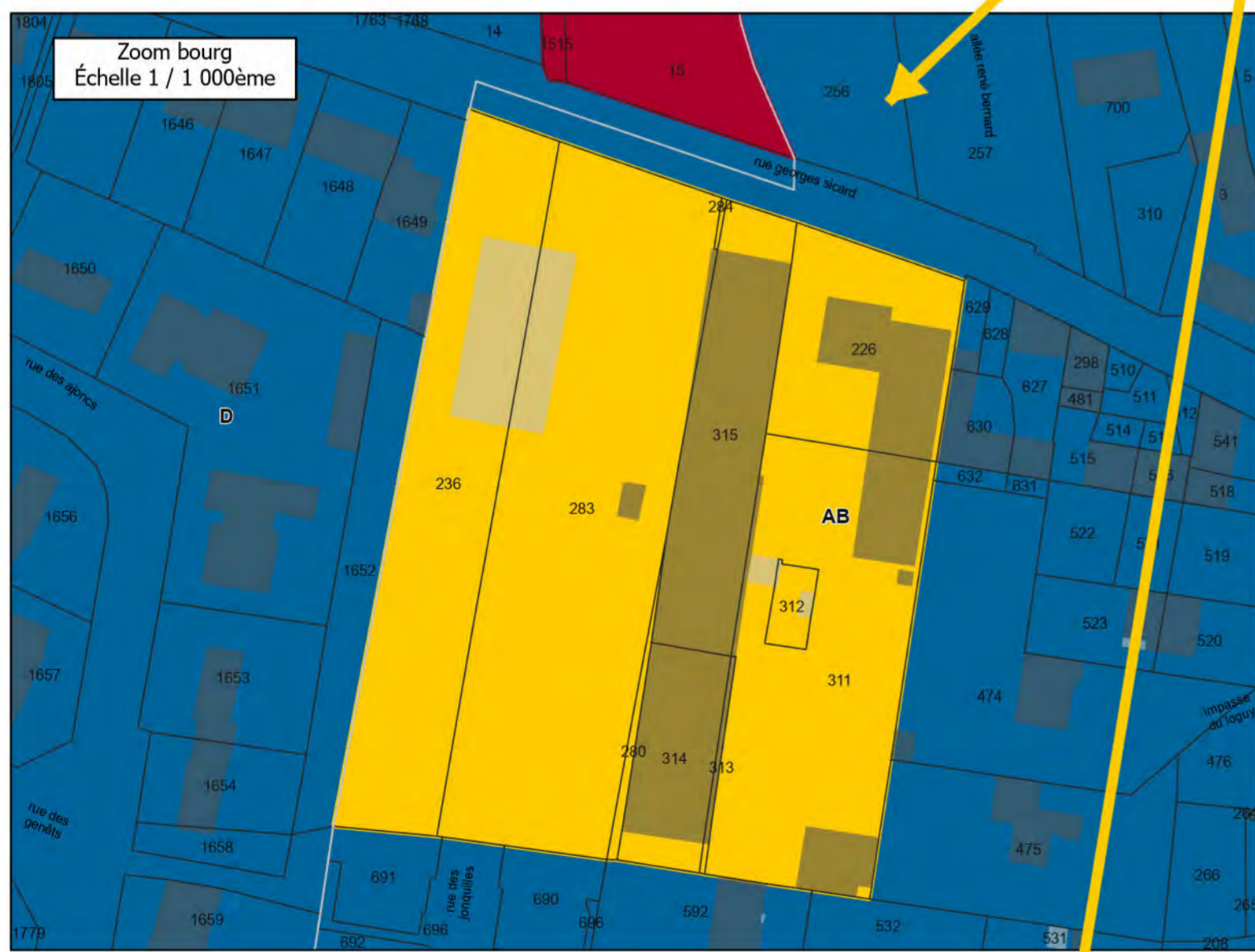
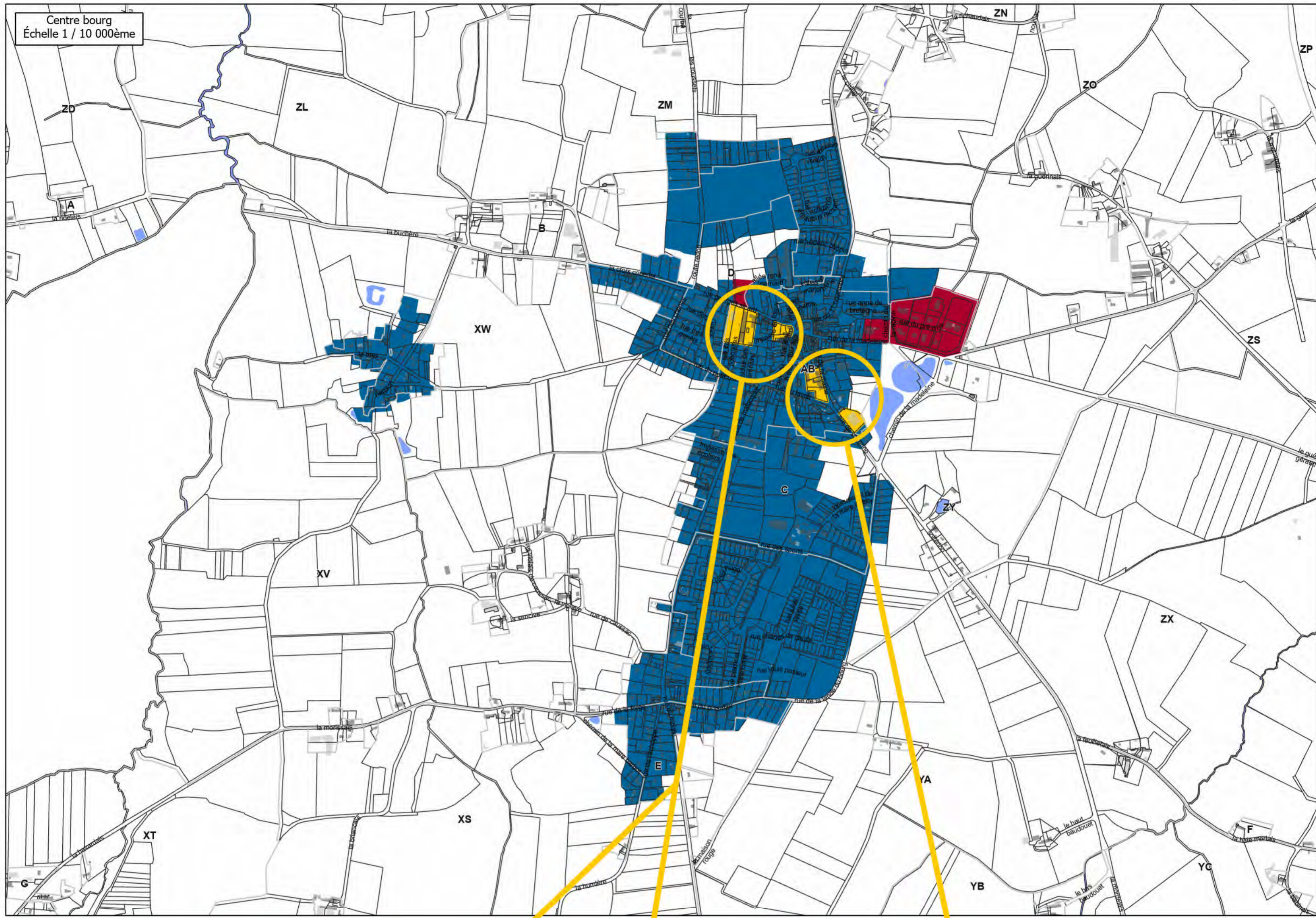
Liste des parcelles situées en zone U ou AU dont le droit de préemption urbain est délégué à l'EPFLA

Libellé Commune	Code Insee	Section	Parcelle	Zonage PLUi
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	713	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	769	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	835	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	836	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	837	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	838	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	840	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	913	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	914	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	930	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	931	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	I	970	Uaa
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	K	837	Ub
NOTRE-DAME-DES-LANDES	440111	K	842	Ub
PETIT-MARS	440122	AL	20	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	21	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	22	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	23	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	27	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	28	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	29	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	30	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	31	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	32	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	33	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	34	Ua
PETIT-MARS	440122	AL	116	Ua
SAINT-MARS-DU-DESERT	440179	AC	59	Ua
SAINT-MARS-DU-DESERT	440179	AC	60	Ua
SAINT-MARS-DU-DESERT	440179	AC	117	Ua
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	192	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	193	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	194	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	195	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	196	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	197	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	198	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	199	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	200	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	201	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	202	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	203	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	204	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AP	266	Uaa
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AW	82	Uaz
SUCE-SUR-ERDRE	440201	AW	83	Uaz
LES TOUCHES	440205	K	438	Ua
LES TOUCHES	440205	K	439	Ua
LES TOUCHES	440205	K	441	Ua
LES TOUCHES	440205	K	444	Ua
LES TOUCHES	440205	K	446	Ua
LES TOUCHES	440205	K	449	Ua
LES TOUCHES	440205	K	452	Ua
LES TOUCHES	440205	K	453	Ua
LES TOUCHES	440205	K	454	Ua
LES TOUCHES	440205	K	456	Ua

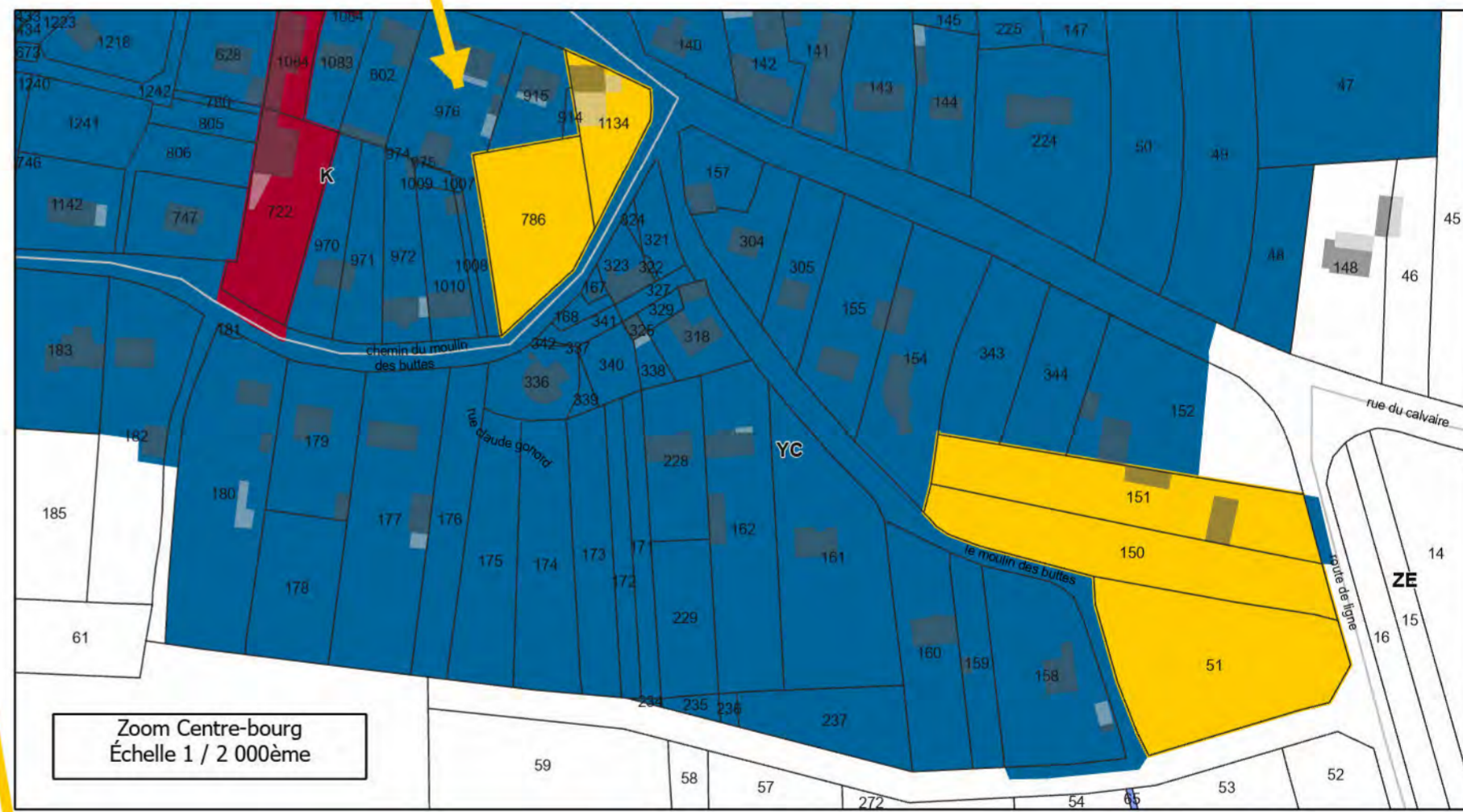
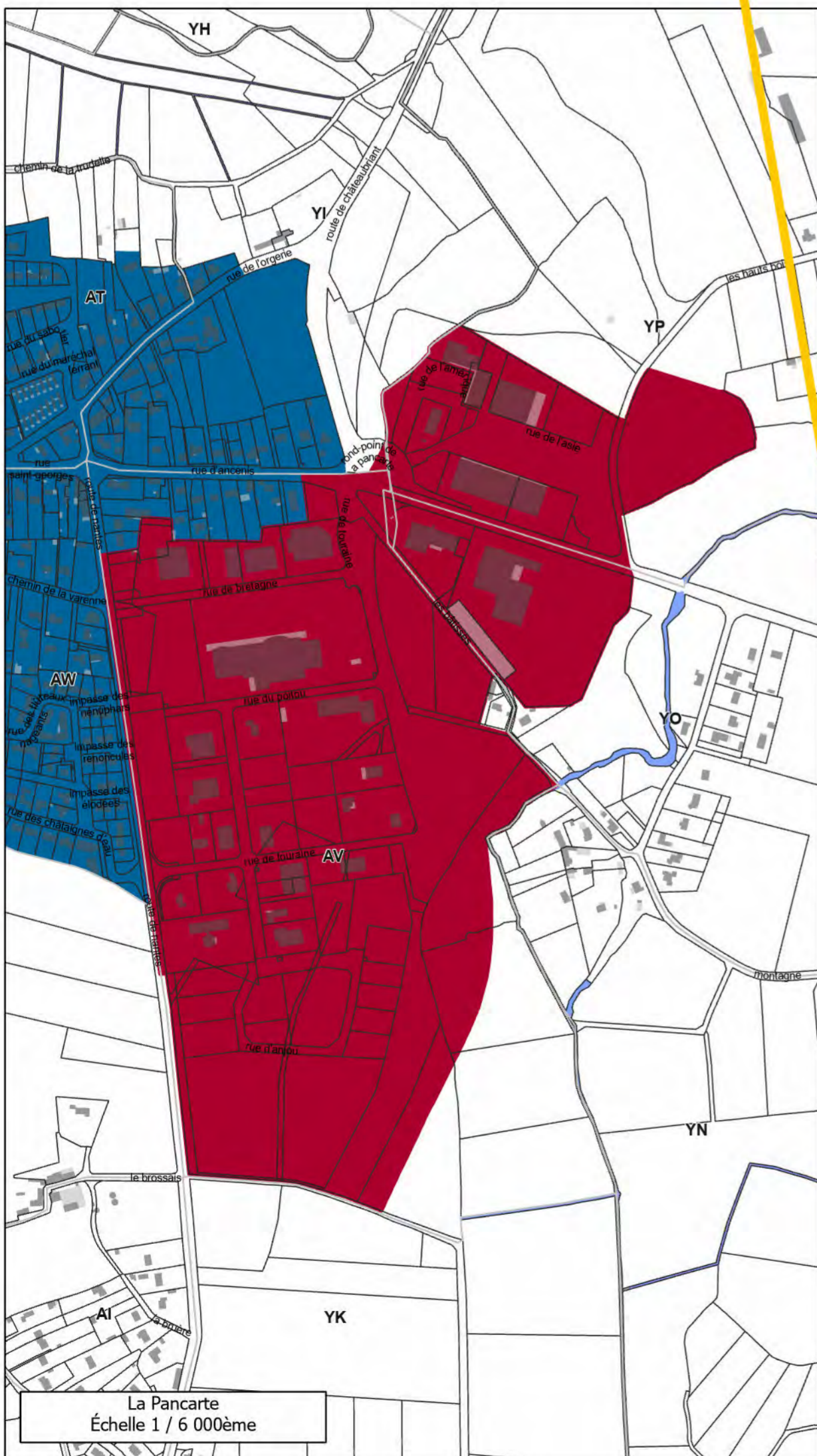
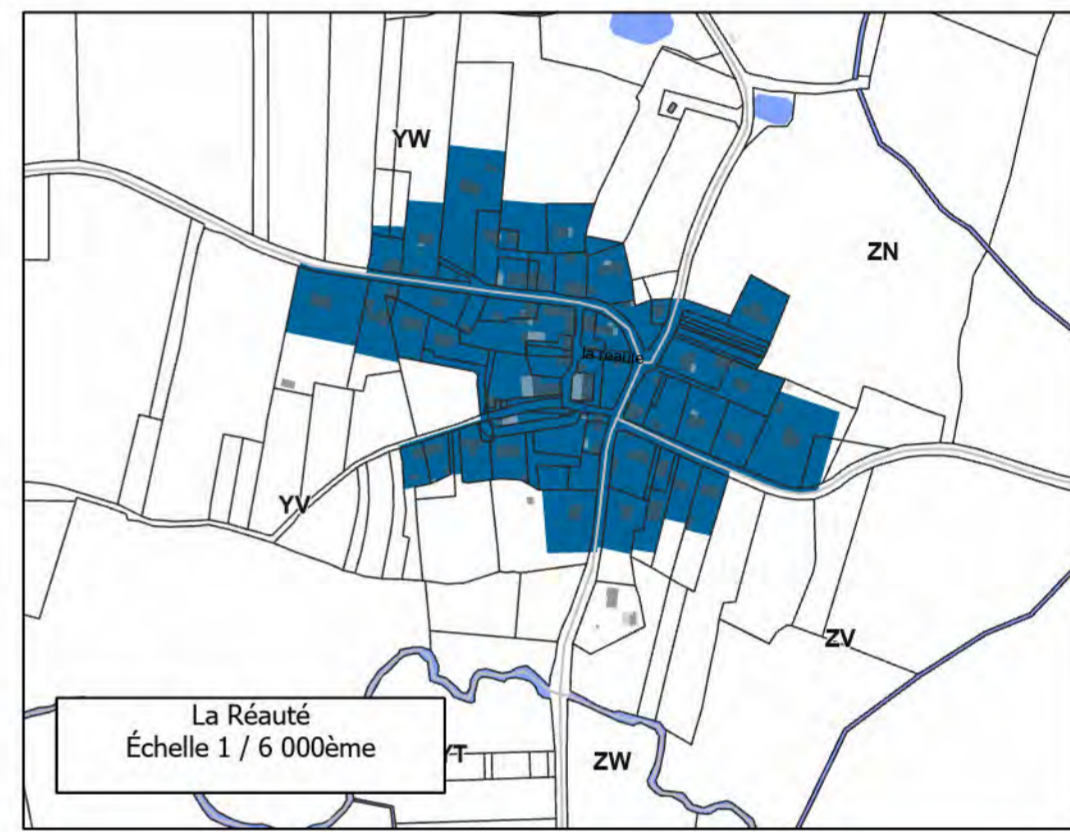
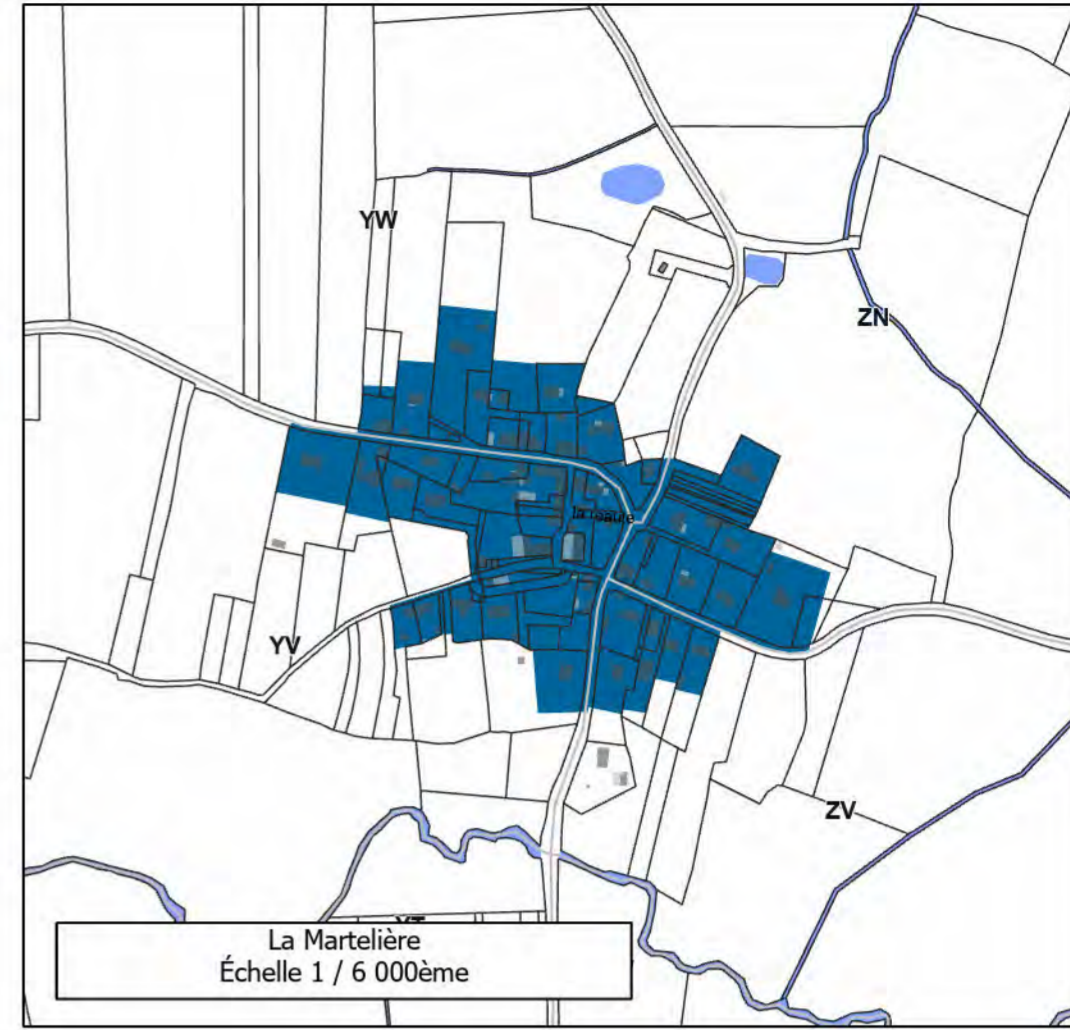
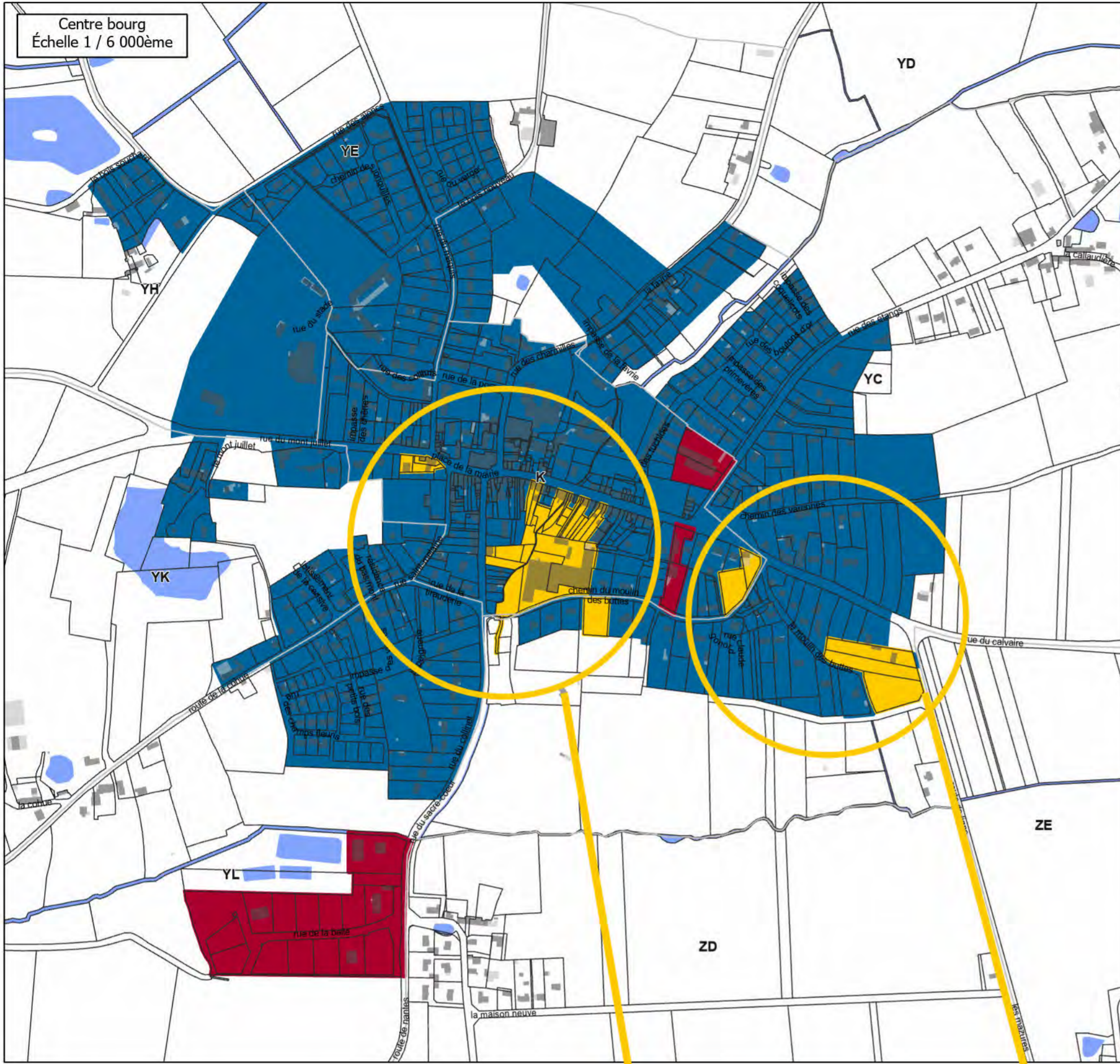
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 10/05/2023

Liste des parcelles situées en zone U ou AU dont le droit de préemption urbain est délégué à l'EPFLA

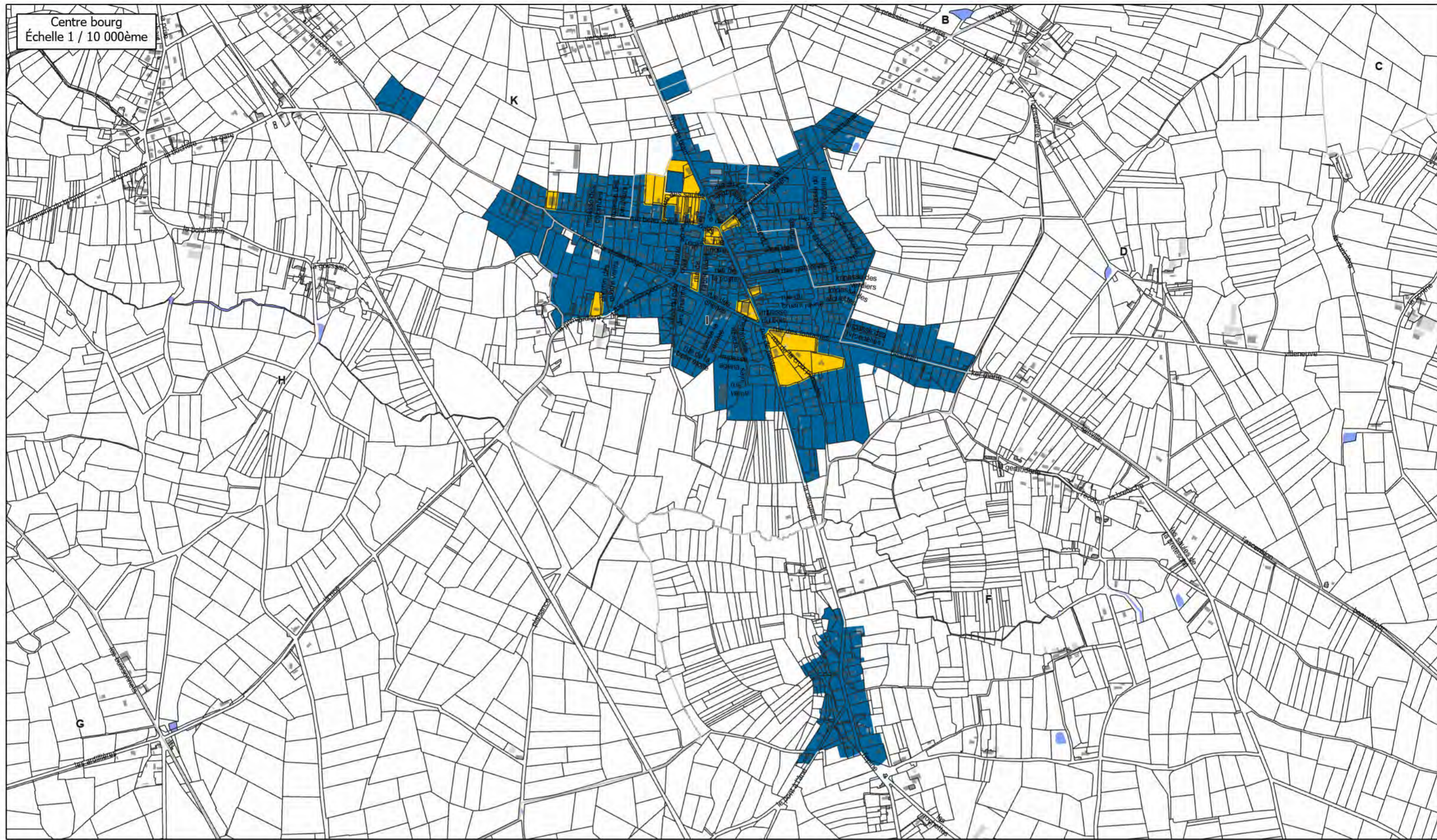
Libellé Commune	Code Insee	Section	Parcelle	Zonage PLUi
LES TOUCHES	440205	K	472	Ub
LES TOUCHES	440205	K	473	Ub
LES TOUCHES	440205	K	474	Ub
LES TOUCHES	440205	K	475	Ub
LES TOUCHES	440205	K	540	Ua
LES TOUCHES	440205	K	547	Ua
LES TOUCHES	440205	K	548	Ua
LES TOUCHES	440205	K	549	Ua
LES TOUCHES	440205	K	583	Ub
LES TOUCHES	440205	K	596	Ua
LES TOUCHES	440205	K	625	Ua
LES TOUCHES	440205	K	626	Ua
LES TOUCHES	440205	K	679	Ua
LES TOUCHES	440205	K	680	Ua
LES TOUCHES	440205	K	786	Ub
LES TOUCHES	440205	K	986	Ub
LES TOUCHES	440205	K	987	Ub
LES TOUCHES	440205	K	1073	Ub
LES TOUCHES	440205	K	1087	Ua
LES TOUCHES	440205	K	1088	Ua
LES TOUCHES	440205	K	1130	Ua
LES TOUCHES	440205	K	1134	Ub
LES TOUCHES	440205	K	1239	Ub
LES TOUCHES	440205	YC	51	1AUb
LES TOUCHES	440205	YC	150	Ub/1AUb
LES TOUCHES	440205	YC	151	Ub
LES TOUCHES	440205	YC	184	Ub
TREILLIERES	440209	AP	78	Uaa
TREILLIERES	440209	AP	87	Ua
TREILLIERES	440209	AP	88	Ua
TREILLIERES	440209	ZV	48	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	49	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	50	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	51	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	52	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	53	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	54	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	55	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	56	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	57	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	58	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	59	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	60	2AUI
TREILLIERES	440209	ZV	61	2AUI
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	440217	AV	96	Ua
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	440217	AV	97	Ua
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	440217	AV	98	Ua
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	440217	AV	99	Ua
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	440217	AV	100	Ua
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	440217	AV	101	Ua
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	440217	AV	102	Ua
VIGNEUX-DE-BRETAGNE	440217	AV	103	Ua

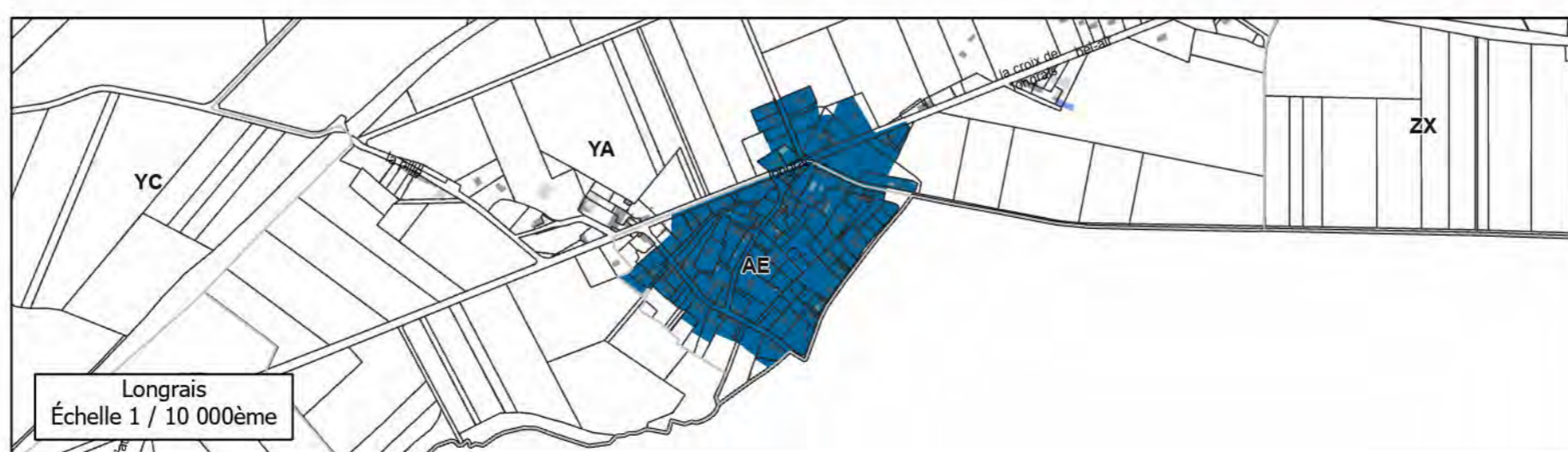
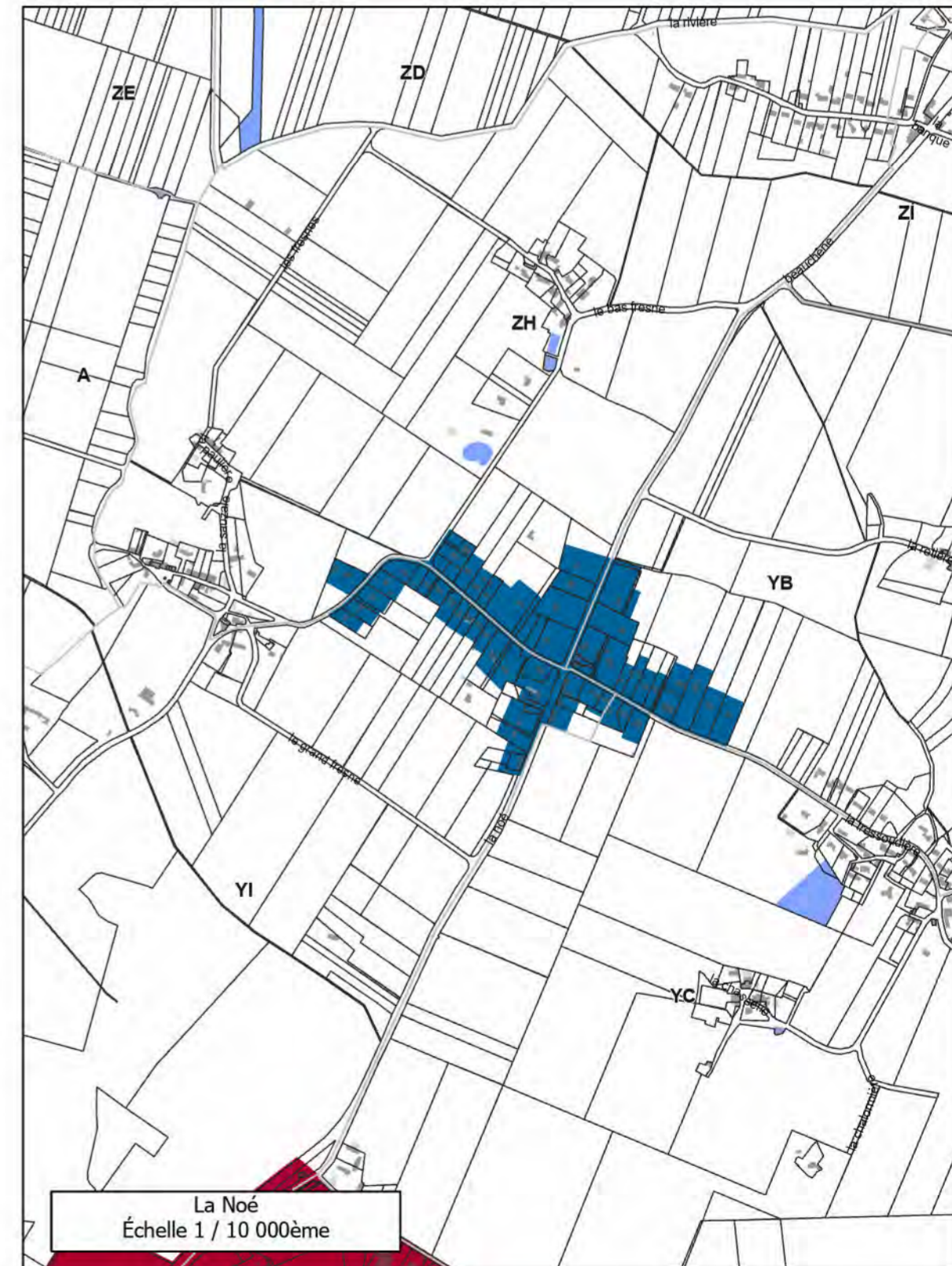
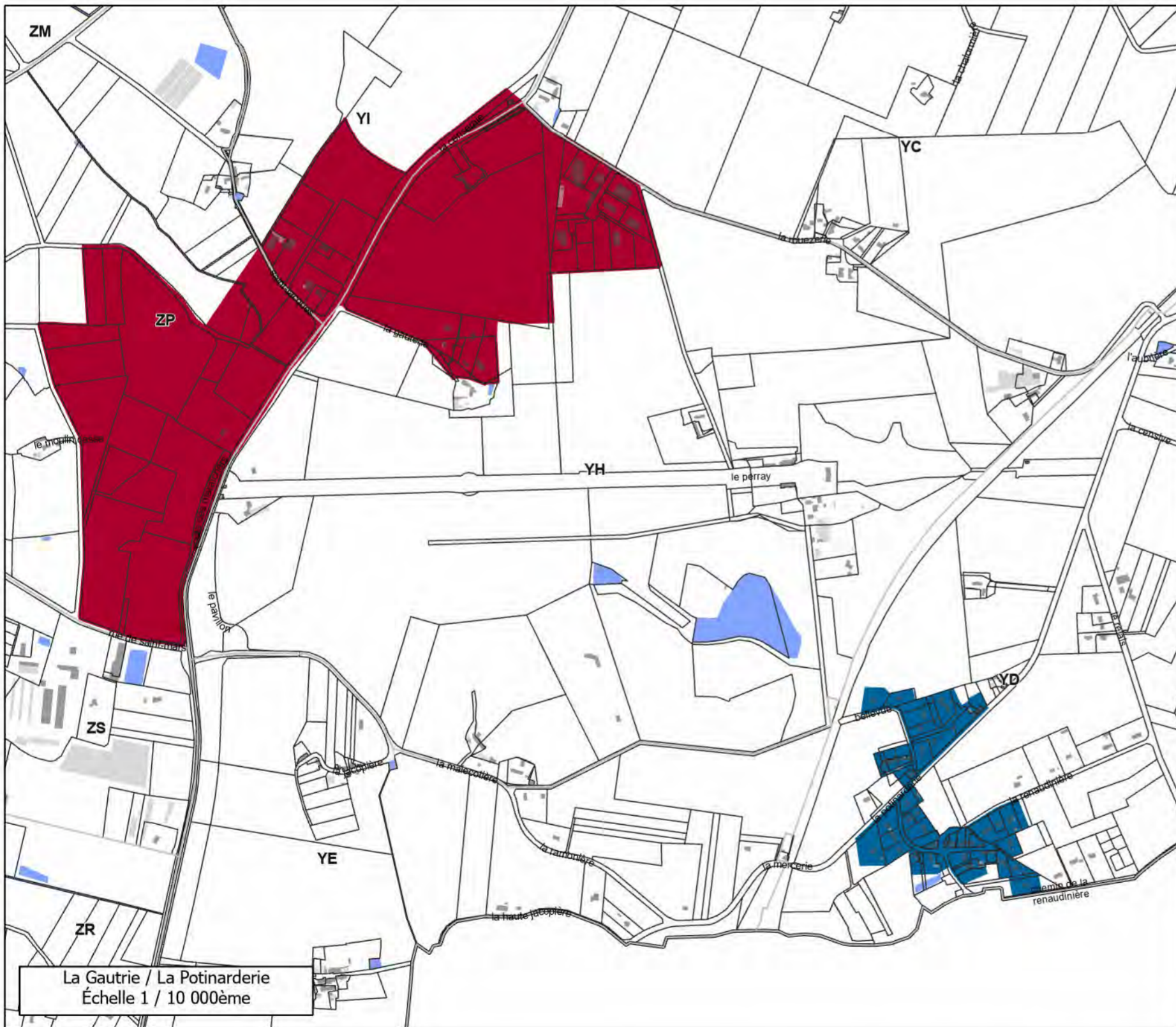
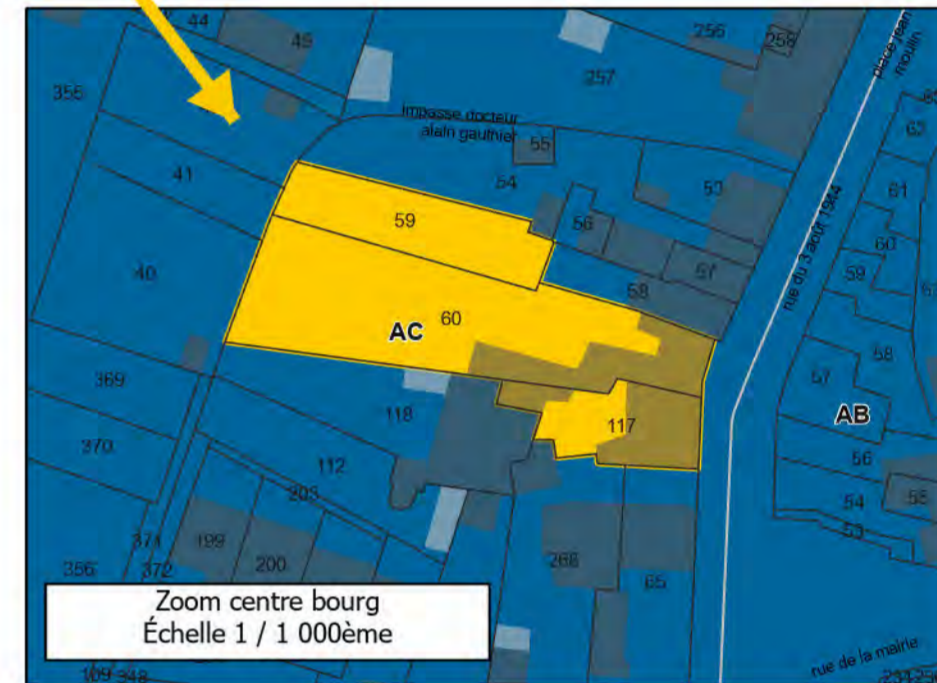
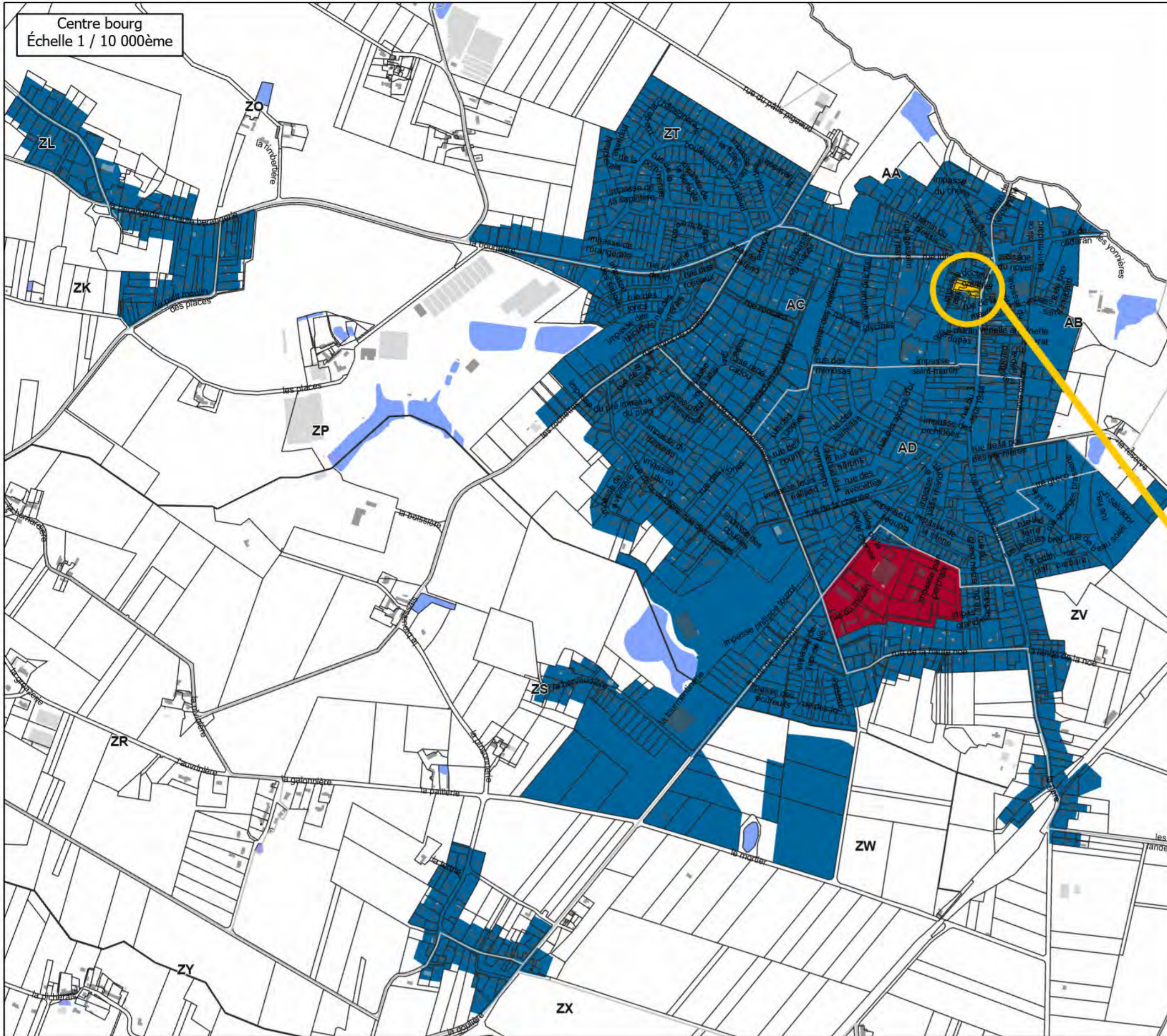


- la Commune
- la Communauté de Communes Erdre & Gesvres
- l'EPF de Loire-Atlantique

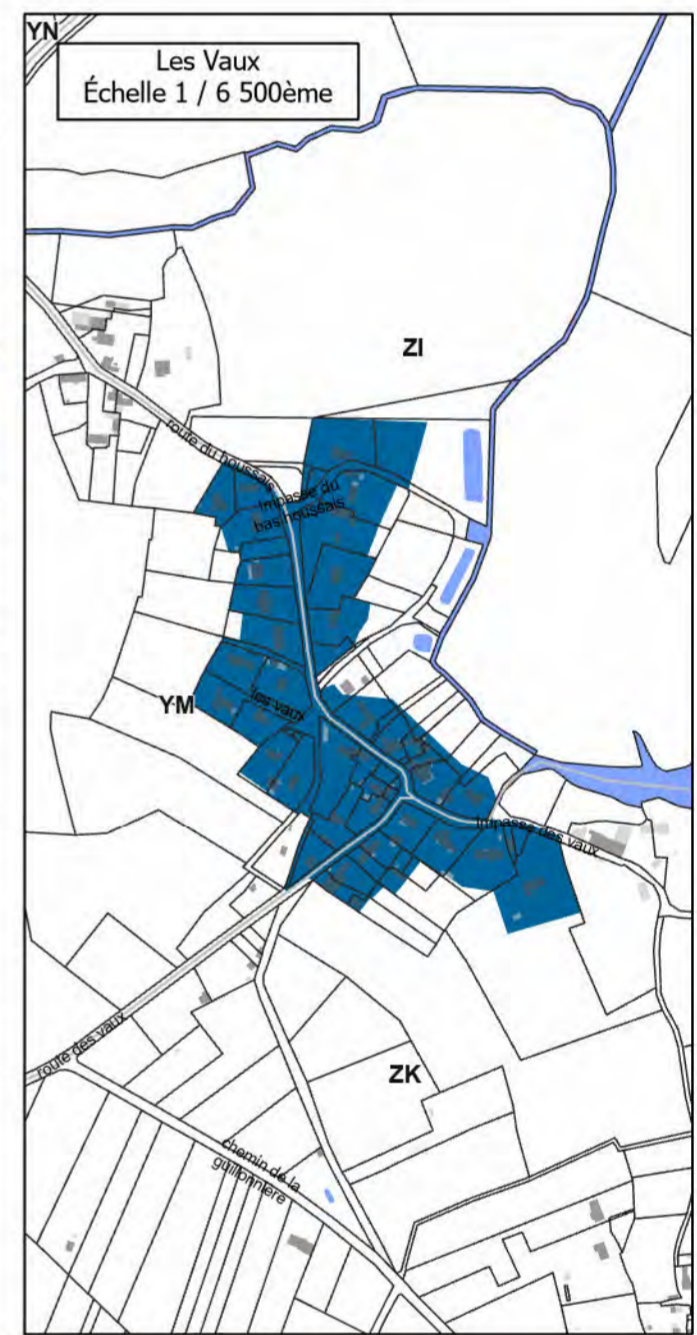
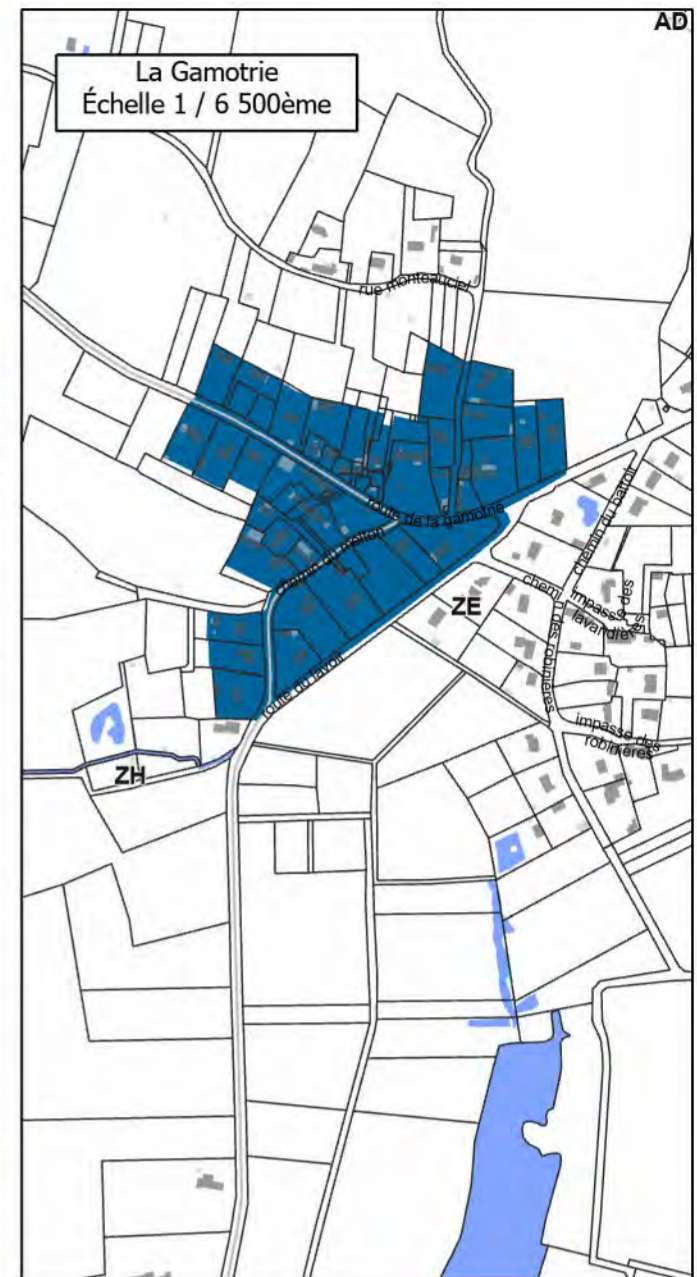
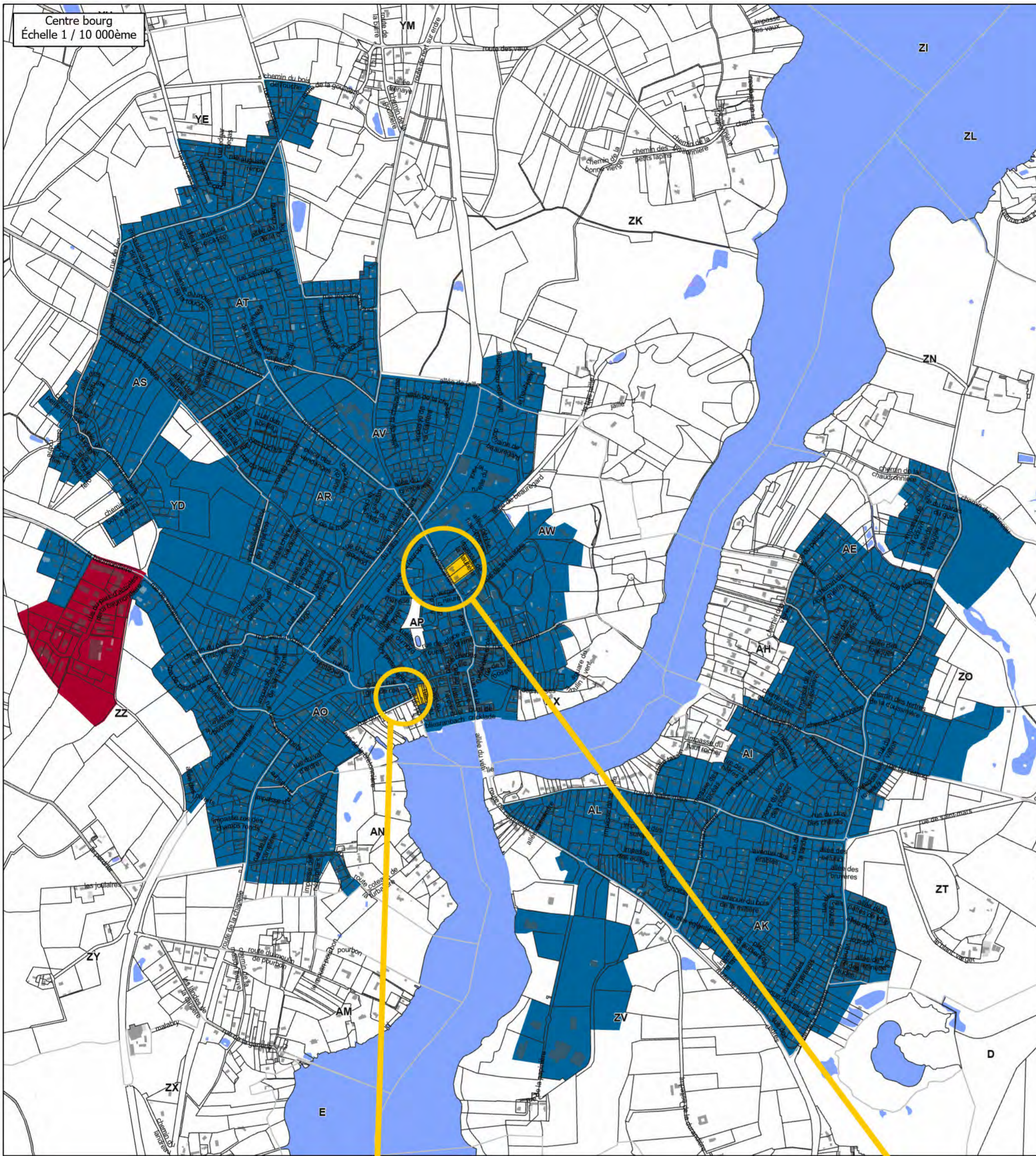


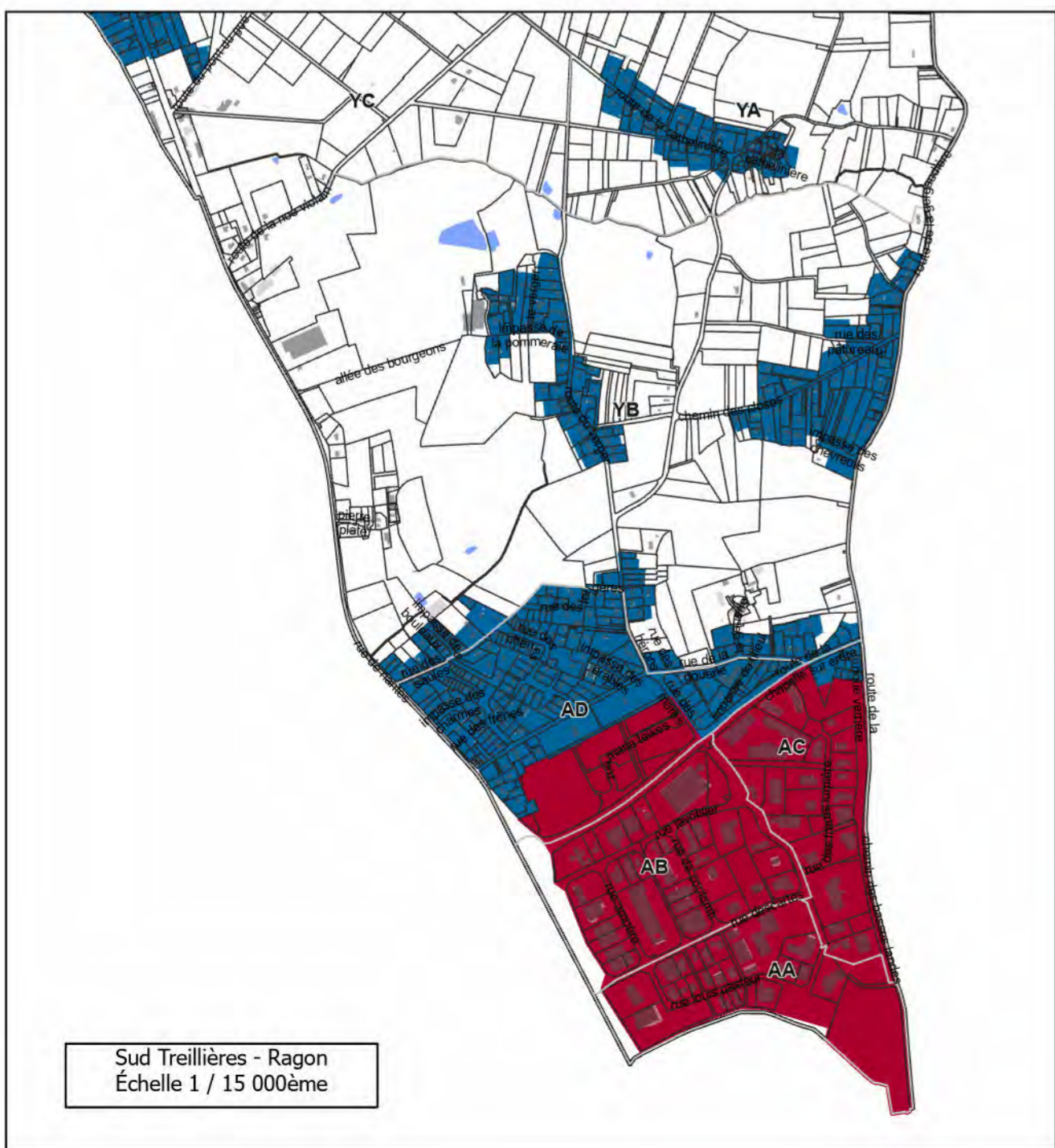
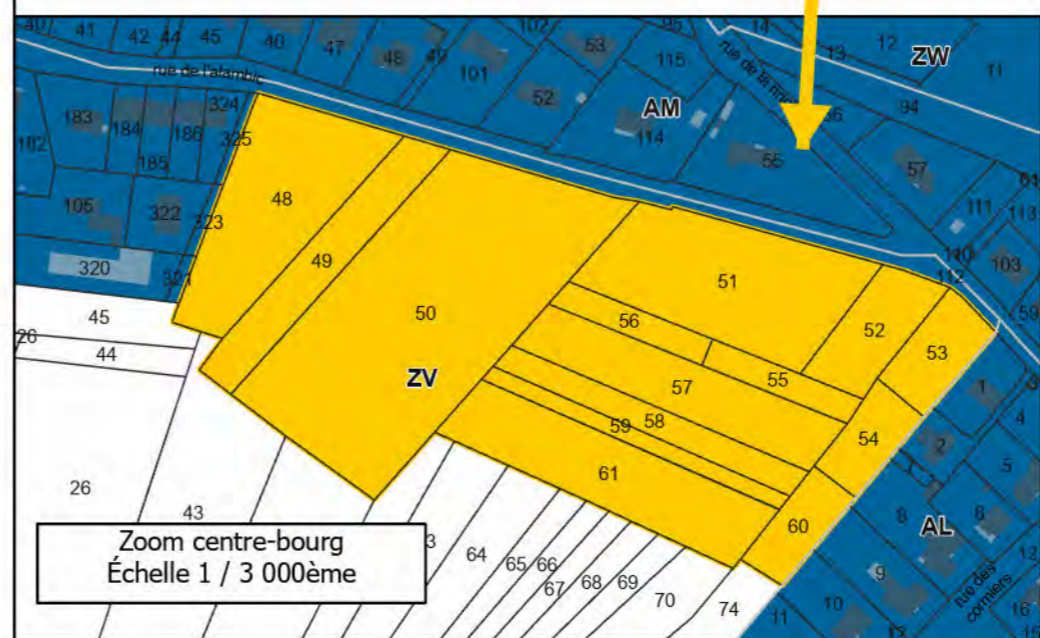
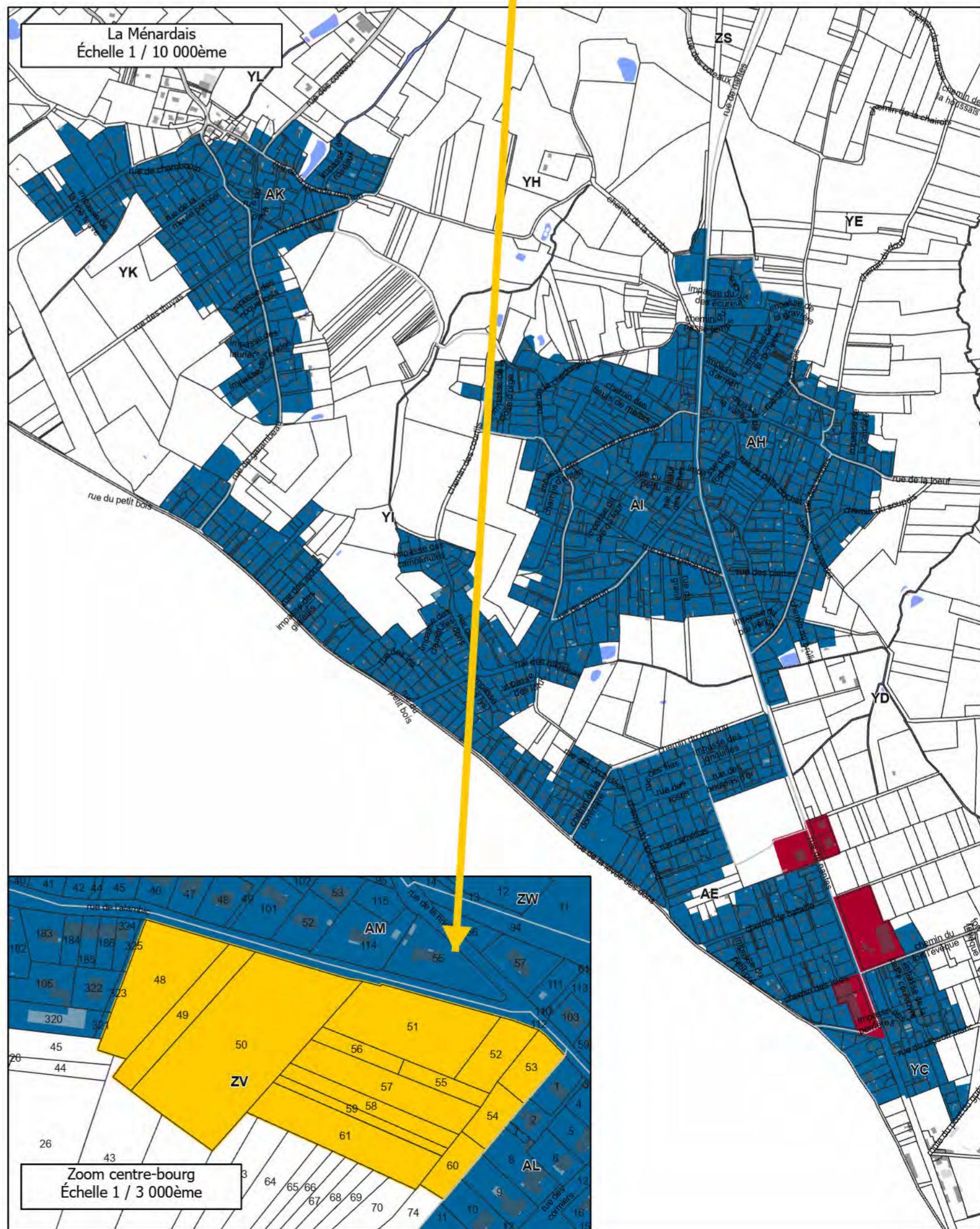
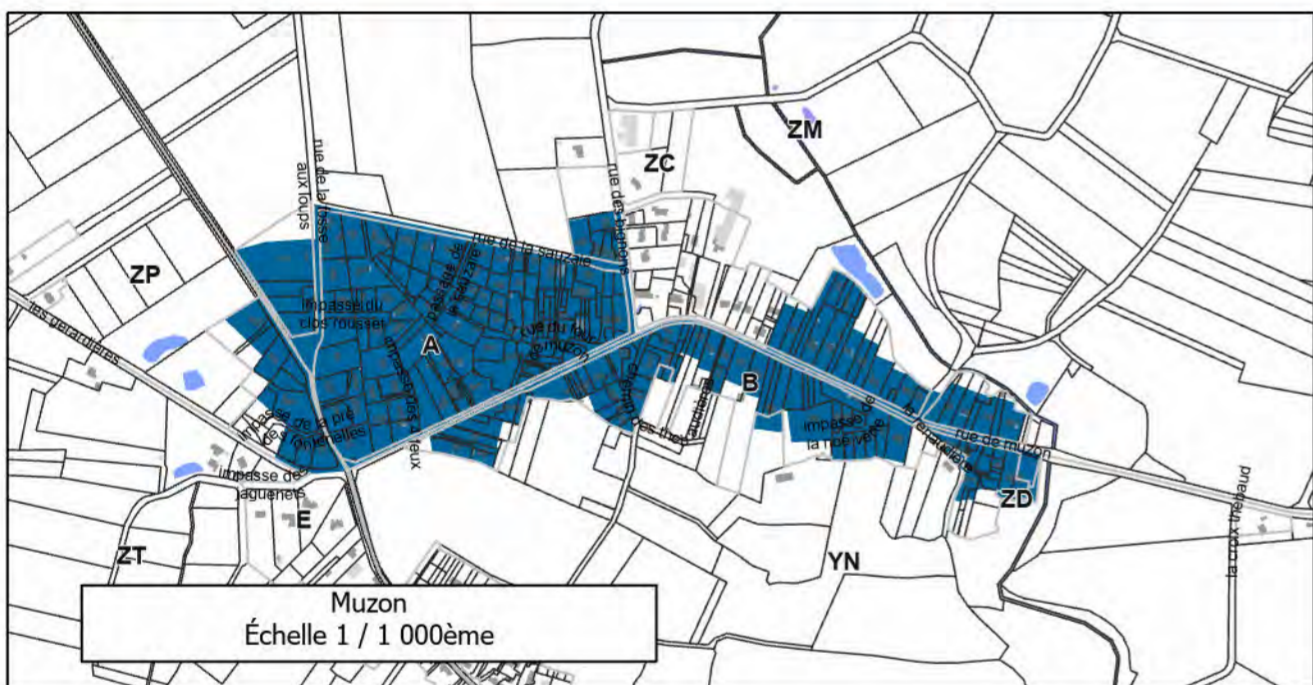
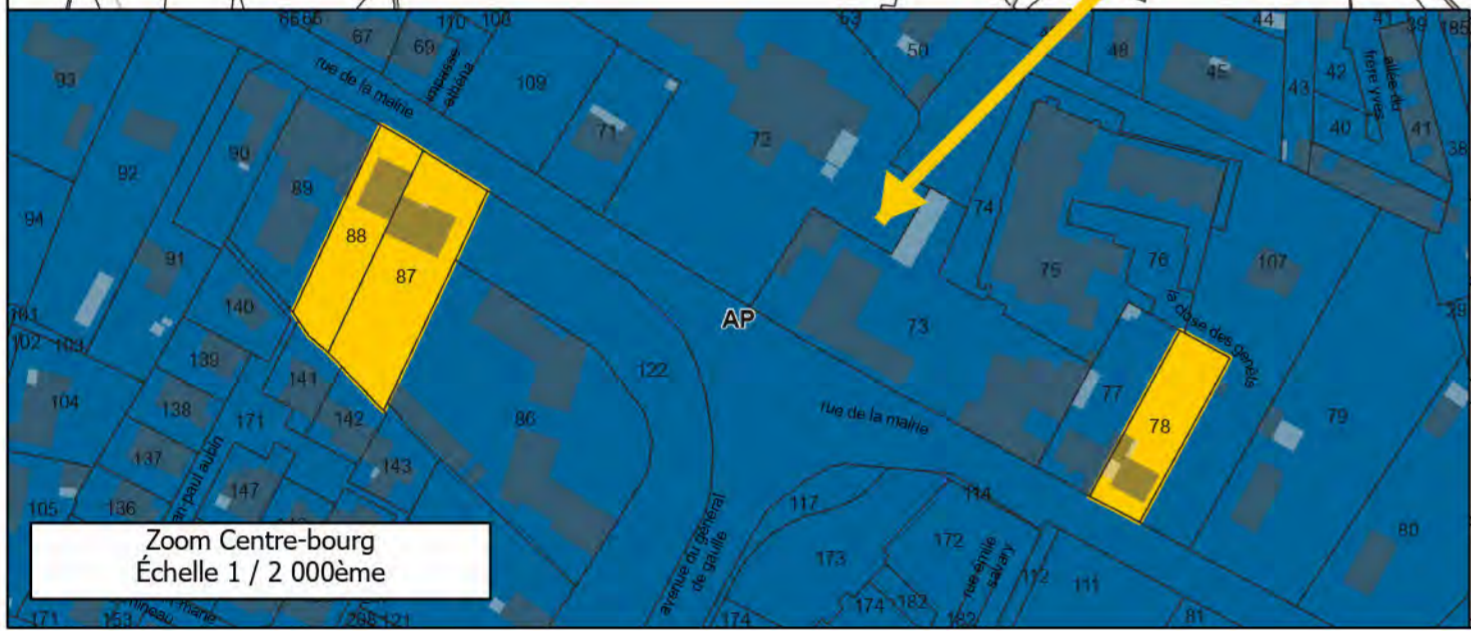
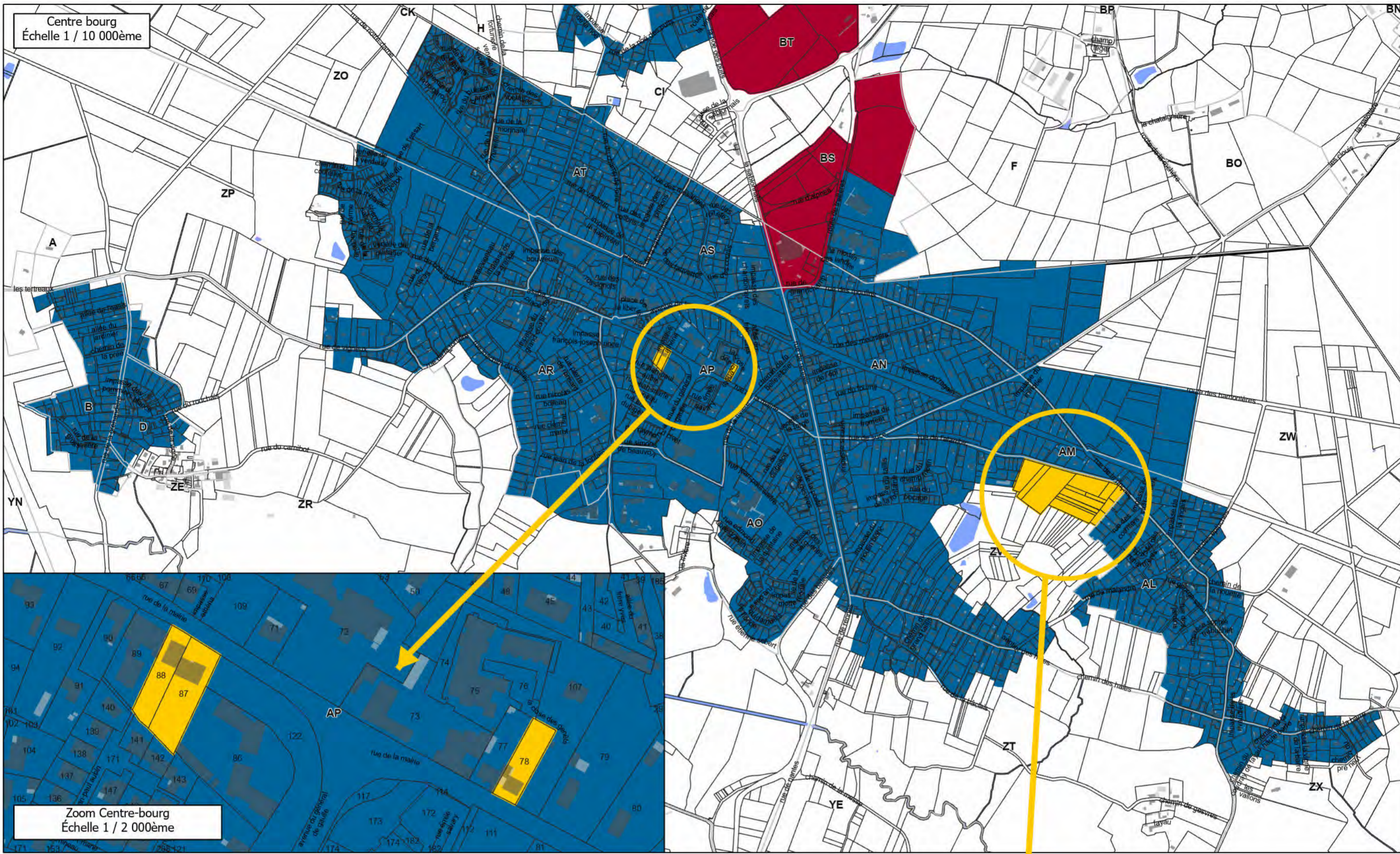
- la Commune
- la Communauté de Communes Erdre & Gesvres
- l'EPF de Loire-Atlantique

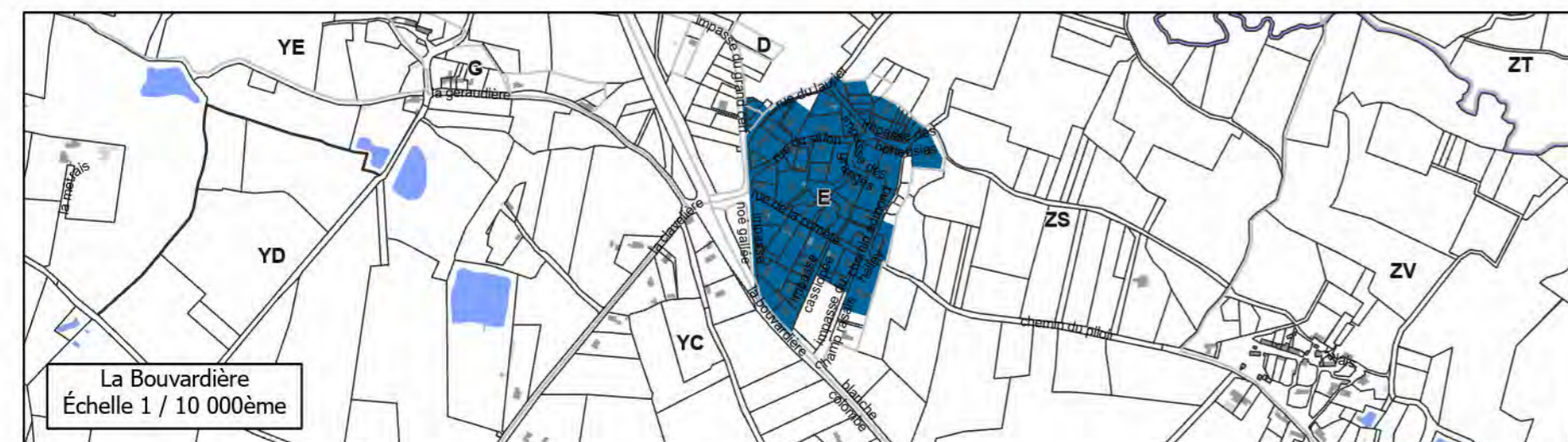
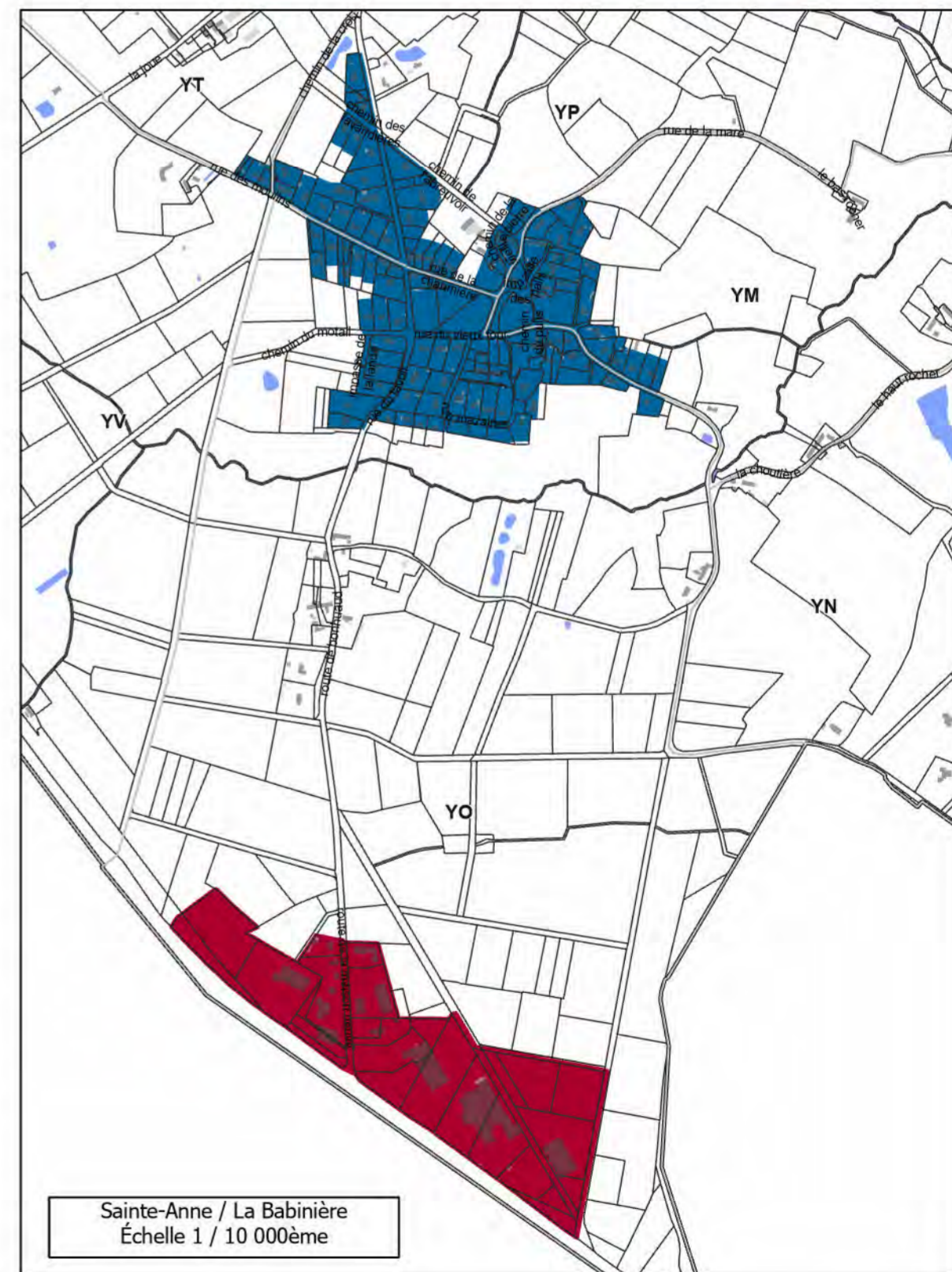
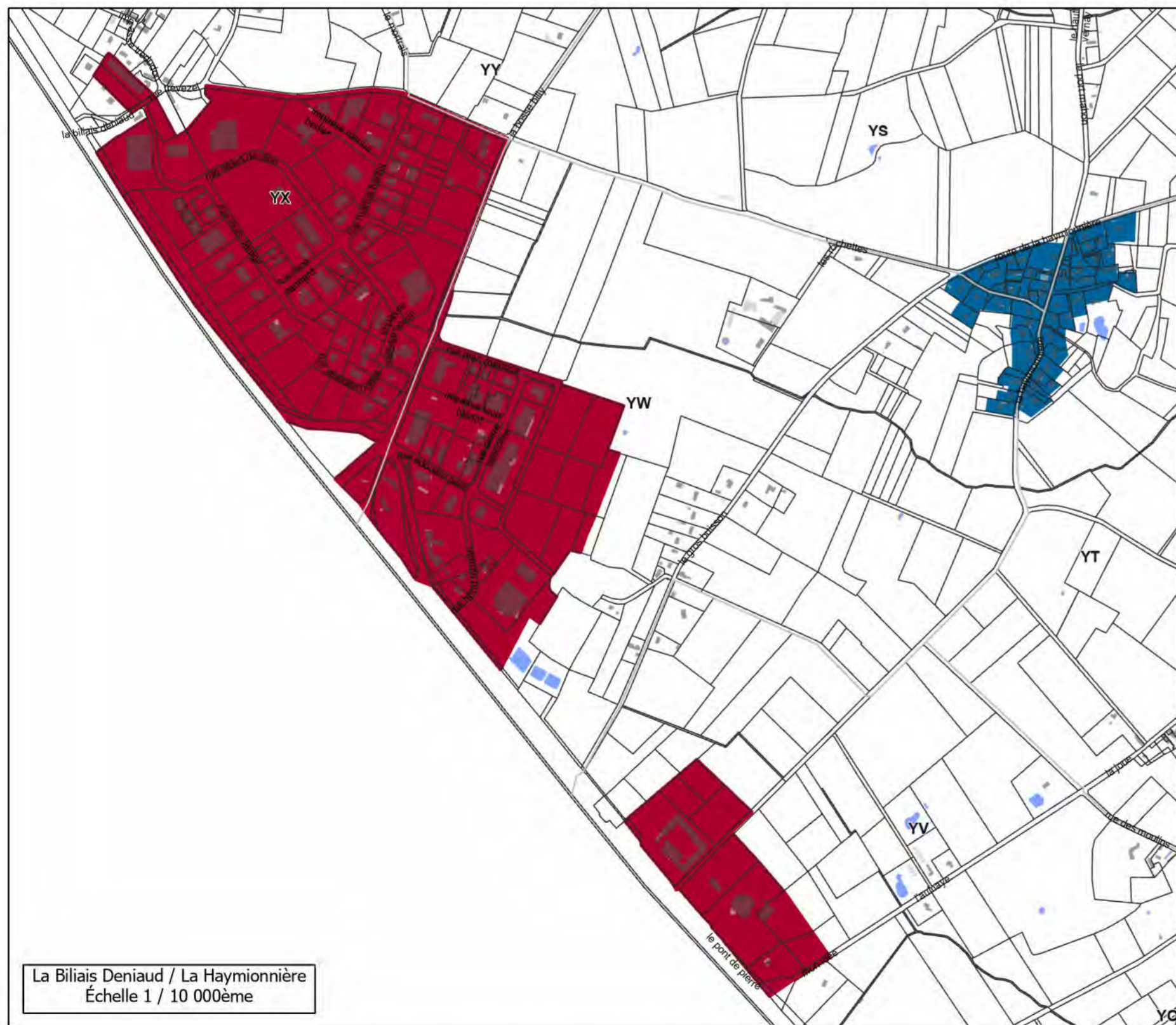
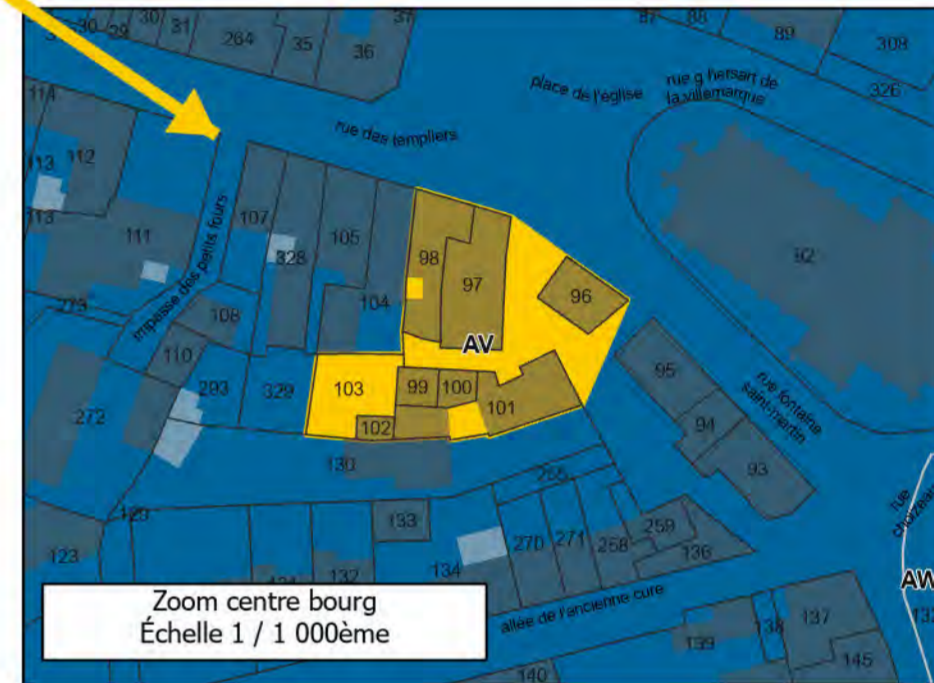
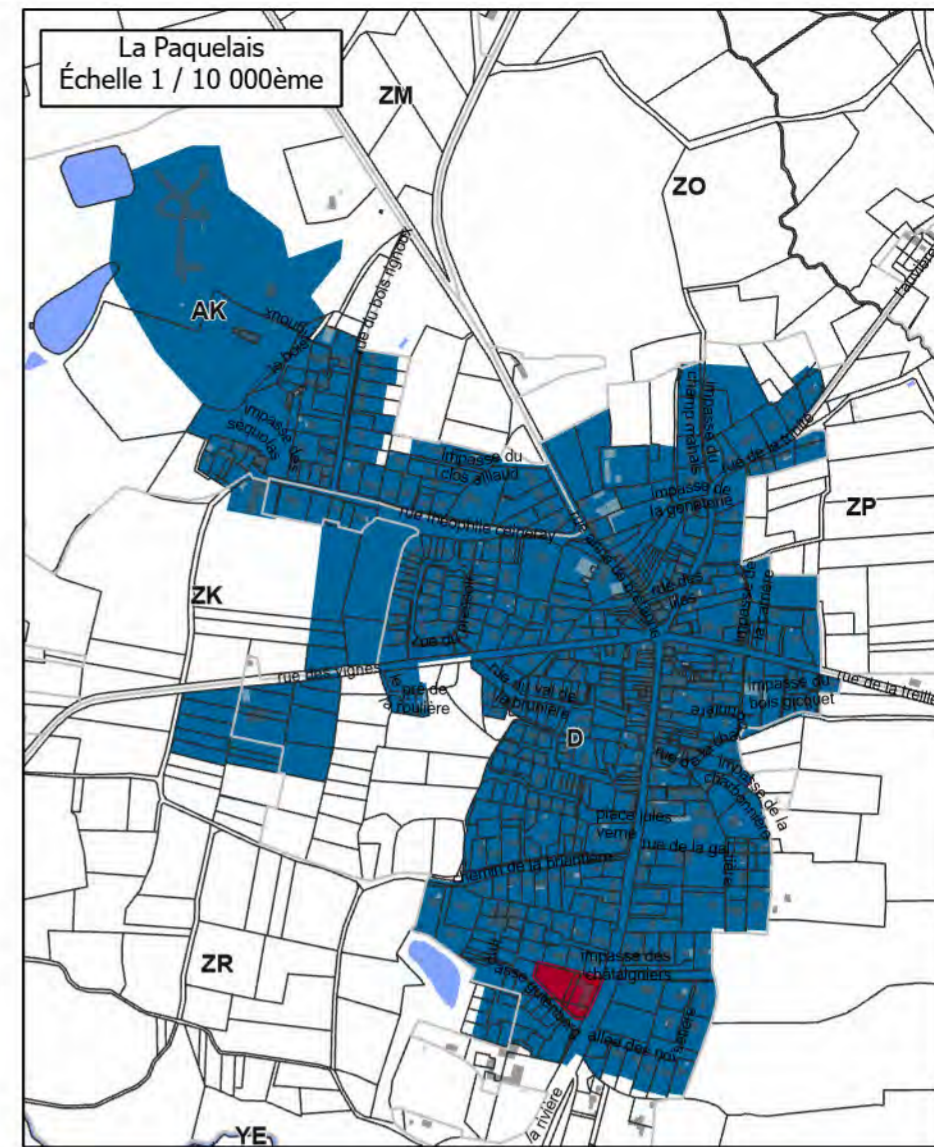
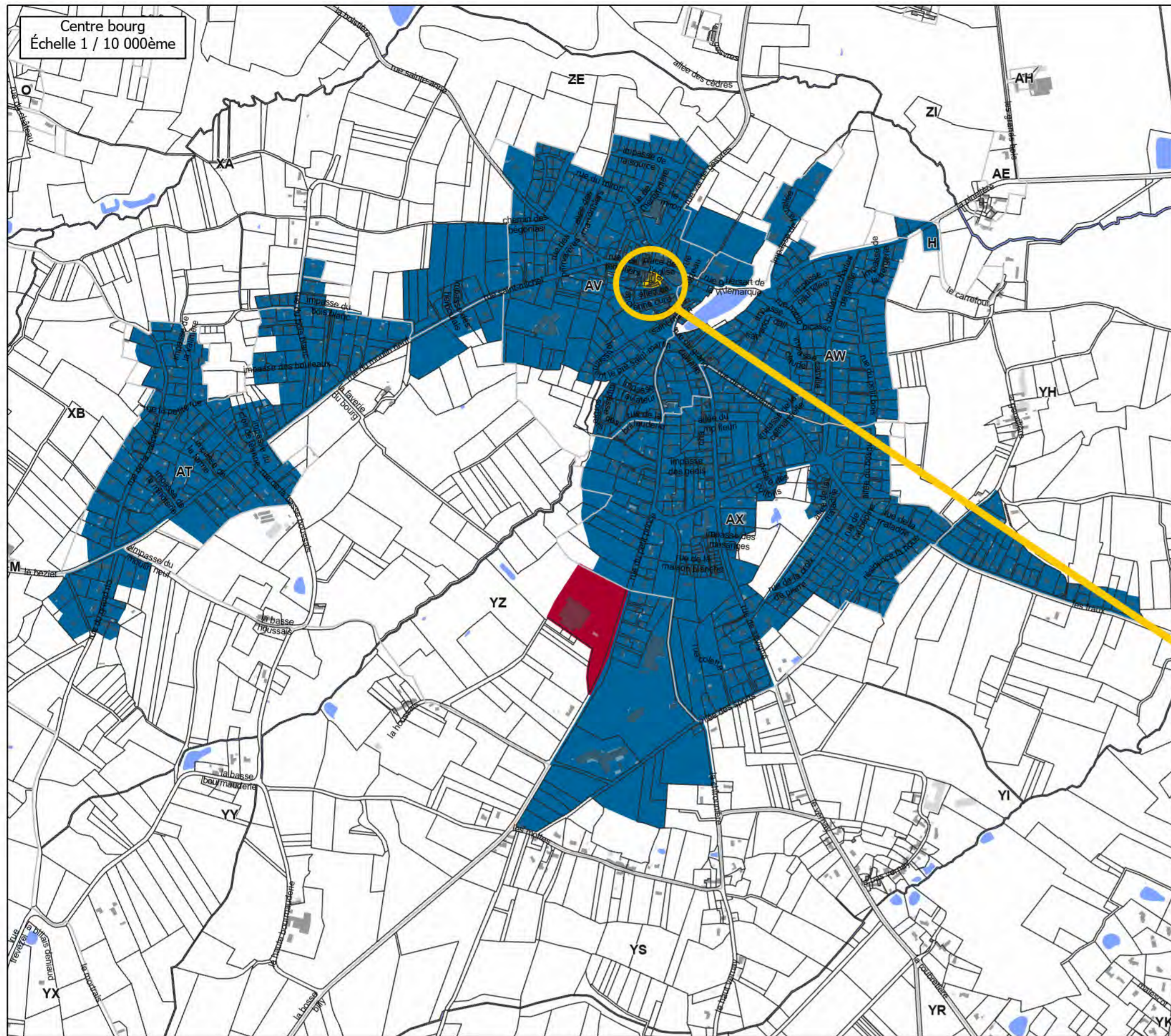




- la Commune
- la Communauté de Communes Erdre & Gesvres
- l'EPF de Loire-Atlantique







CCEG

**FAY DE BRETAGNE, LES TOUCHES, NOTRE-DAME-DES-LANDES, PETIT-MARS,
SAINT-MARS-DU-DESERT, SUCE-SUR-ERDRE, TREILLIÈRES, VIGNEUX DE BRETAGNE**



Axes PPI : Redynamisation des centres-villes et des bourgs Développement de l'offre de logement

- L'article L213-3 du Code de l'Urbanisme permet au titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à un établissement public y ayant vocation sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien
- Délégation du droit de préemption par la CCEG au profit de l'EPF sur un certain nombre de secteurs
- Les parcelles concernées sont identifiées dans la liste et les cartes annexées à la délibération

AUTORISATIONS :

Acquisitions par tout moyen,
y compris par voie de
préemption, portage et
emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-14

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE NÉGOCIATION, ACQUISITION ET PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 17 RUE DU CÈDRE, COMMUNE DE RIAILLÉ, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la commune de RIAILLÉ en date du 20 mars 2023 pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter plusieurs biens situés 17 rue du Cèdre, propriété « Auffray », parcelles cadastrées section B n°595 (115 m²) et B n° 1802 (385 m²) bâties d'une maison et d'un garage ; propriété « Drapeau », parcelles cadastrées section B n°590 (78 m²) et B n° 593 (45m²) bâties d'un garage ; et propriété « Gaultier » parcelles cadastrées section B n°591 (125 m²) et B n° 594 (25 m²) également bâties d'un garage soit une surface totale de 773 m²,

CONSIDERANT que les propriétés concernées sont situées en cœur de bourg de RIAILLÉ, en zone Ua pour l'ensemble des parcelles, à l'exception de la parcelle B n° 1803 située en zone Ub,

CONSIDERANT que l'acquisition de ces terrains doit permettre l'agrandissement et le réaménagement de la place centrale du cœur de bourg, avec l'ambition de mettre en valeur et rendre plus accessible le tissu commercial actuel, de développer le marché local hebdomadaire, de fluidifier la circulation et d'avoir un espace agréable et attrayant pour créer du lien social,

CONSIDERANT que la commune souhaite que l'ensemble des constructions présentes sur les emprises à acquérir soient démolies par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en début de portage,

CONSIDERANT les discussions engagées par la commune avec les propriétaires pour une acquisition :

- de la propriété « Auffray », au prix de 50 000 € pour la parcelle cadastrée section B n°595 bâtie d'une maison (115 m²) et au prix de 20 000 € pour la parcelle section B n° 1802 bâtie d'un garage (385 m²) soit 70 000 € au total ;
- de la propriété « Drapeau », au prix de 3 120 € pour la parcelle cadastrée section B n°590 (78 m²) et au prix de 1 800 € pour la parcelle B n° 593 (45m²) toutes deux bâties d'un garage soit 4 920 € au total ;

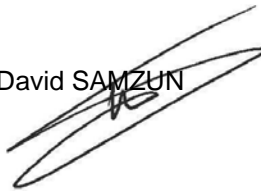
- de la propriété « Gaultier » au prix de 5 000 € pour la parcelle cadastrée section B n°591 non bâtie (125 m²) et au prix de 1 000 € pour la parcelle B n° 594 (25 m²) bâtie d'un garage soit 6 000 € au total

Après en avoir délibéré,

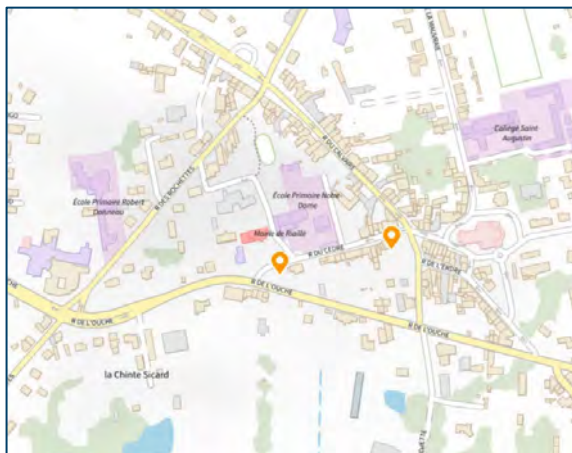
- AUTORISE** l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des parcelles cadastrées section B n°595, B n° 1802, B n°590, B n° 593, B n°591 et B n° 594, pour une surface totale de 793 m² situées 17 rue du Cèdre à RIAILLÉ, au prix total de 80 920 € hors frais, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de la COMPA,
- AUTORISE** une durée maximum de portage de 10 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement avec différé d'un an,
- AUTORISE** le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,
- AUTORISE** le Directeur à :
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
 - arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
 - mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
 - donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



COMPA Riaillé 17 rue du Cèdre



Axe PPI : Redynamisation des centres-villes et bourgs

- Propriétés :
 - « Auffray », parcelles cadastrées section B n°595 (115 m²) et B n° 1802 (385 m²) bâties d'une maison et d'un garage : prix estimé 70 000 € ;
 - « Drapeau », parcelles cadastrées section B n°590 (78 m²) et B n° 593 (45m²) bâties d'un garage : prix estimé 4 920 € ;
 - « Gaultier » parcelles cadastrées section B n°591 (125 m²) et B n° 594 (25 m²) également bâties d'un garage soit une surface totale de 773 m² : prix estimé 6 000 €
- Projet : agrandissement et le réaménagement de la place centrale du cœur de bourg
- Durée de portage : 10 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement avec différé d'un an

AUTORISATIONS :

Négociation, acquisition,
portage et emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-15

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE NÉGOCIATION, ACQUISITION ET PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE CHAMP DU PATIS (ZONE D'ACTIVITÉ DES VALLÉES), COMMUNE DE ROUGÉ, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la commune de ROUGÉ en date du 23 mai 2023 pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter un bien situé au sein de la zone d'activités des vallées, lieudit champ du Patis, 44660 ROUGÉ, parcelle cadastrée section 000 B n°2062 (21 181 m²), bâtie d'un garage,

CONSIDERANT que la propriété concernée est située en cœur de bourg de ROUGÉ, en zone Uea pour l'ensemble de la parcelle,

CONSIDERANT que le bien est actuellement propriété de la SCI Frein, faisant l'objet d'une saisie immobilière,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien éviterait de pérenniser une situation de friche et permettrait à la commune d'accompagner l'installation de nouvelles activités dans la zone des vallées,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage de la parcelle cadastrée section 000 B n°2062 (21 181 m²), située au sein de la zone d'activités des vallées, lieudit champ du Patis à ROUGÉ, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Requalification des zones d'activités et résorption des friches économiques » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de la Communauté de communes de Châteaubriant Derval,

AUTORISE une durée maximum de portage de 10 ans, et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé),

AUTORISE

le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

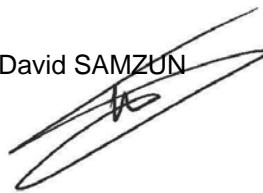
AUTORISE

le Directeur à :

- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-16

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE NÉGOCIATION, ACQUISITION ET PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 1 RUE DU CALVAIRE, COMMUNE DE JUIGNÉ-DES-MOUTIERS, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la commune de JUIGNÉ-DES-MOUTIERS en date du 20 mars 2023 pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter une maison d'habitation, propriété cadastrée section AA n°25 (762 m²), située 1 rue du calvaire, JUIGNÉ-DES-MOUTIERS,

CONSIDERANT que la parcelle AA n°25, est située en zone U du PLU de la commune, en cœur de bourg de JUIGNÉ-DES-MOUTIERS,

CONSIDERANT qu'elle supporte une maison d'une surface habitable d'environ 70 m², propriété d'une succession vacante, gérée par le pôle de gestion publique – missions domaniales de l'État, dont la valeur vénale est estimée à 15 000 € hors frais de notaires,

CONSIDERANT que la commune souhaite pouvoir maîtriser ce bien à terme et conclure un conventionnement avec l'association « Une Famille Un Toit » (UFUT 44) aux fins de sa réhabilitation en deux logements pour des personnes aux revenus modestes,

CONSIDERANT que la commune souhaite s'inscrire dans une démarche globale de redynamisation du bourg avec le projet de rénover l'ancien commerce en face dudit bien en espace de convivialité et de services pour les habitants, et la réhabilitation d'un autre logement vacant en hébergement à vocation sociale,

CONSIDERANT la possibilité de concours du département au travers du programme « fonds communes rurales »,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le

portage de la parcelle AA n°25 (762 m²), située 1 rue du calvaire, JUIGNÉ DES MOUTIERS, pour le compte de la commune et pour un montant de 15 000 € hors frais, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logements » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de la Communauté de Communes de Châteaubriant-Derval,

AUTORISE une durée maximum de portage de 12 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement (sans différé),

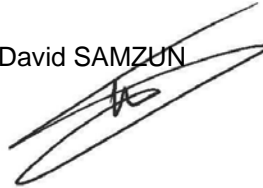
AUTORISE le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

AUTORISE le Directeur à :

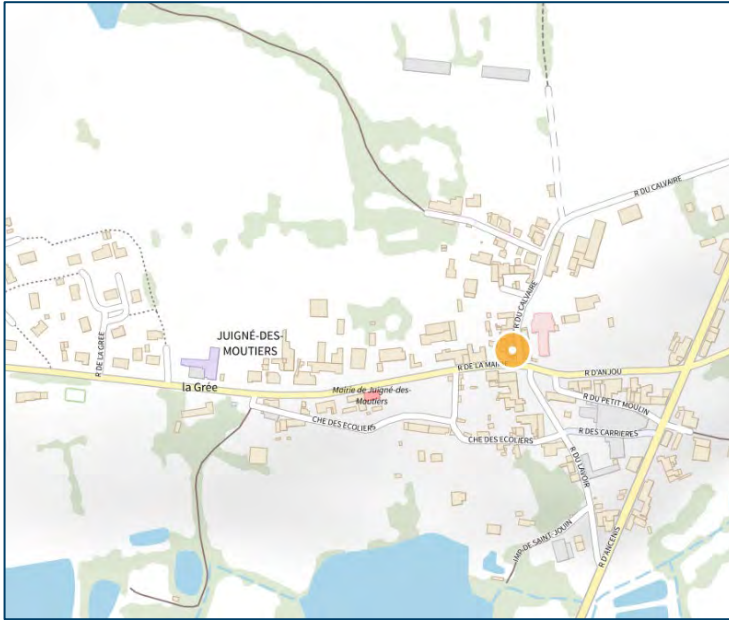
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



CHÂTEAUBRIANT-DERVAL Juigné-les-Moutiers 1 rue du Calvaire



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Parcelle AA n°25 (762 m²) en zone U du PLU, bâtie d'une maison (SHAB : 70 m²) propriété d'une succession vacante, gérée par le pôle gestion publique – missions domaniales de l'État
- Prix d'acquisition : 15 000 € hors frais
- Projet : opération de 2 logements 100% social (l'association « Une Famille Un Toit 44 » serait l'opérateur pressenti)
- Durée de portage : 12 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement (sans différé)

AUTORISATIONS :

Négociation, acquisition,
portage et emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-17

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION D'ÉTUDES, DE NÉGOCIATION ET DE PORTAGE DE BIENS SITUÉS SUR LE SECTEUR DIT « DE L'HOMMÉE », COMMUNE DE SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la Commune de SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU, pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de réaliser des études pré-opérationnelles, négocier, acquérir et porter des biens situés sur le secteur dit « de l'Hommée » (surface d'environ 5,45 ha),
- VU** l'avis favorable en date du 2 mai 2023 de Grandlieu Communauté pour cette intervention,

CONSIDERANT que le projet global de territoire de la commune est de reconnecter deux poches de développement maîtrisées de l'habitat, le centre-bourg historique et le site de l'Hommée,

CONSIDERANT qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble portée par la puissance publique, l'objectif de la commune est d'enclencher et de maîtriser la mutation de ce secteur pour :

- créer un véritable quartier urbain, accueillant une nouvelle offre de logements diversifiés et abordables ;
- repenser et structurer l'organisation du quartier autour d'espaces publics repensés et connectés au cœur de la ville, à la Boulogne et au futur pôle nature ;
- améliorer l'accessibilité tous modes des équipements présents sur le secteur (école, piscine...), repenser les espaces extérieurs de ces équipements.

CONSIDERANT que la municipalité souhaite saisir les opportunités foncières (notamment sur la frange bâtie rue du Moulin de la Chaussée qui va faire l'objet de prochaines mutations dans le cadre de successions en cours) pour engager ce projet mixant création de nouveaux logements et renouvellement urbain sur des franges habitées et équipées,

CONSIDERANT enfin que la municipalité souhaite bénéficier d'un accompagnement de l'EPF pour la réalisation des études pré-opérationnelles, en amont de l'intervention foncière,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la réalisation d'études pré-opérationnelles, la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage de parcelles situées dans le secteur de l'Hommée, commune de SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement »

AUTORISE une durée maximum de portage de 12 ans, et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé),

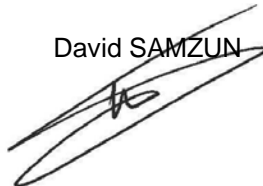
AUTORISE le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

AUTORISE le Directeur à :

- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



GRAND LIEU COMMUNAUTÉ Saint-Philbert-de-Grand-Lieu Site de l'Hommée



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Prix d'acquisition à déterminer (de 1 à 1,5 millions d'€)
- Projet : aujourd'hui, le secteur de l'Hommée est en zone 2Au (environ 5,45 ha).

L'objectif de la municipalité est de saisir l'opportunité de la présence de terrains constructibles pour engager un projet mixant création de nouveaux logements et renouvellement urbain sur des franges habitées et équipées.

Au travers une opération d'aménagement d'ensemble, l'objectif de la commune est d'enclencher et de maîtriser la mutation de ce secteur pour :

- créer un véritable quartier urbain, accueillant une nouvelle offre de logements diversifiés et abordables ;
- repenser et structurer l'organisation du quartier autour d'espaces publics repensés et connectés au cœur de la ville, à la Boulogne et au futur pôle nature ;
- améliorer l'accessibilité tous modes des équipements présents sur le secteur (école, piscine...), repenser les espaces extérieurs de ces équipements.
- Durée de portage : 8 ans in fine
- **L'intervention de l'EPF se concentrera sur la frange bâtie rue du Moulin de la Chaussée, qui va faire l'objet de prochaines mutations dans le cadre de successions en cours**

AUTORISATIONS :

Études, acquisition,
 portage et emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-18

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET DE PORTAGE DE BIENS SITUÉS 1, RUE DU PÈRE DE MONTFORT, COMMUNE DE SAINTE- REINE-DE-BRETAGNE, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la commune de SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE, pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter des biens situés 1 rue du Père de Montfort (surface d'environ 1 224 m²),

CONSIDERANT les réflexions engagées pour la revitalisation du centre-bourg de SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE et les orientations du plan guide réalisé par le CAUE et Loire-Atlantique Développement,

CONSIDERANT que le déménagement du garage Lebrun, sis 1, rue du Père de Montfort, va laisser un foncier disponible en cœur de ville avec un fort potentiel de renouvellement urbain,

CONSIDERANT que la municipalité souhaite saisir cette opportunité foncière pour engager une opération mixte mêlant une programmation de petits logements en collectifs avec des rez-de-chaussée animés,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage de parcelles situées 1, rue du Père de Montfort, commune de SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement », sous réserve de l'avis favorable de la Communauté de Communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois,

AUTORISE une durée maximum de portage de 12 ans, et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé),

AUTORISE

le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

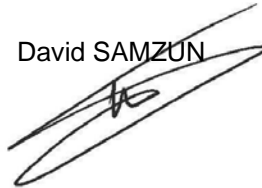
AUTORISE

le Directeur à :

- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération,
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

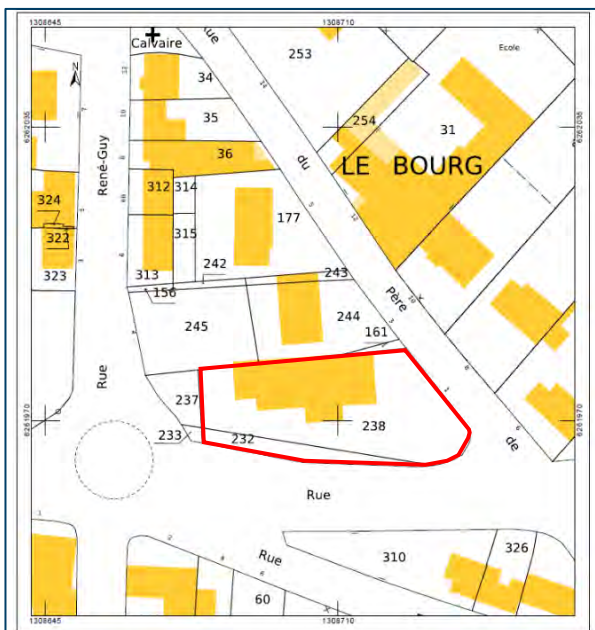
David SAMZUN



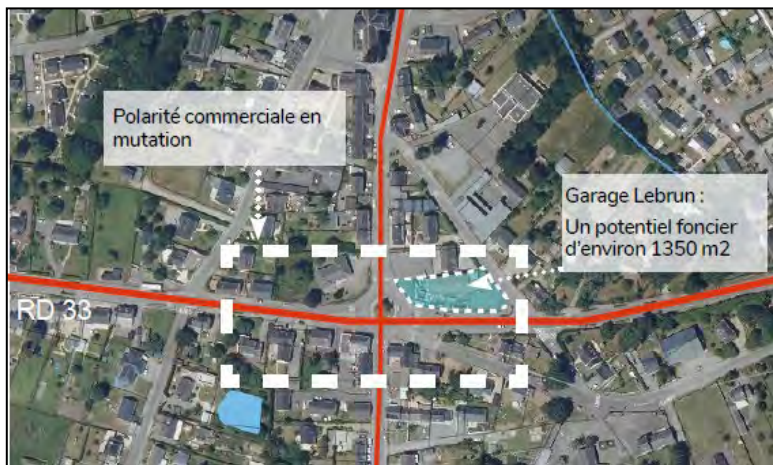
PAYS DE PONT-CHÂTEAU SAINT-GILDAS-DES-BOIS

Sainte-Reine-de-Bretagne

1, rue du Père de Montfort



Le site du garage le long de la RD 33



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Parcelles section AB 232 et AB 238, d'une surface totale de 1224 m², et situé en zone Ua du PLU
- Suite à la délocalisation du garage automobile Lebrun, situé en plein cœur de bourg, la commune souhaite acquérir ces parcelles pour réaliser une opération mixte de logements, avec RDC commercial.
- Durée de portage : 12 ans maximum

AUTORISATIONS :

Négociation, acquisition et portage

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-19

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION D'ACQUISITION ET PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE JARDIN DE LA PLOTTE LE BOU, COMMUNE DE LA BOISSIÈRE-DU-DORÉ, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la commune de LA BOISSIÈRE-DU-DORÉ en date du 24 mai 2023 pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin d'acquérir et porter un terrain nu situé Jardin de la Plotte le Bou, cadastré section C n°1220, 447, 1224, 1222, 449p d'une surface de 859 m²,

CONSIDERANT la localisation du bien en zone UB du PLU,

CONSIDERANT que l'acquisition du terrain permettra à la commune d'aménager le secteur, désenclaver des terrains à bâtir et créer des liaisons douces,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la l'acquisition au prix de 34 460 € et le portage d'un bien situé Jardin de la Plotte le Bou à LA BOISSIÈRE-DU-DORÉ, cadastré section C n°1220, 447, 1224, 1222, 449p d'une surface de 859 m², pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de la Communauté de Communes Sèvre et Loire,

AUTORISE durée maximum de 12 ans et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé),

AUTORISE le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

AUTORISE

le Directeur à :

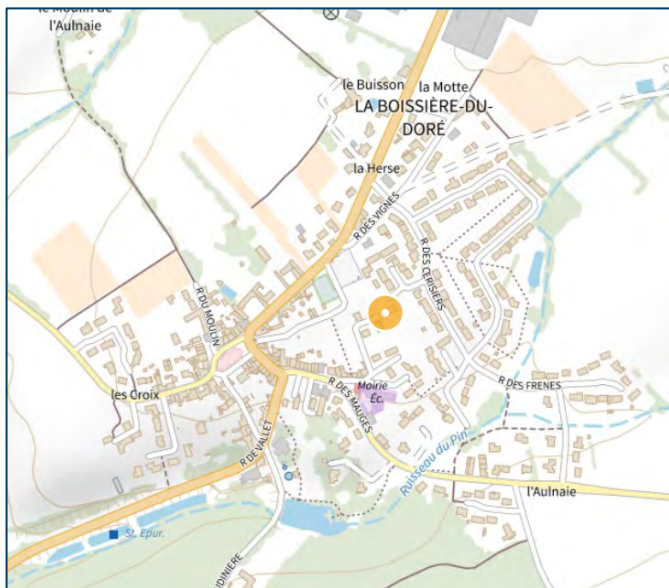
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



CCSL La Boissière du Doré Jardin de la Plotte le Bou



Axe PPI : Redynamisation des centres-villes et des bourgs

- Terrain nu situé en zone UB
- Parcelles C n°1220, 447, 1224, 1222, 449p
- Surface : 859 m²
- Prix d'achat : 34 460 € soit 40 €/ m²
- Projet : densification, création de liaisons douces
- Durée de portage : durée maximum de 12 ans et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé)

AUTORISATIONS :

Négociation, acquisition,
portage et emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-20

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION D'INTERVENTION EN VEILLE FONCIÈRE DE BIENS SITUÉS SUR LE SECTEUR DIT « LES BALCONS DU BREIL », COMMUNE DU LOROUX-BOTTEREAU, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) pour les communes de DIVATTE-SUR-LOIRE, LE LOROUX-BOTTEREAU, SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES et VALLET, signée en date du 16 décembre 2022 par différents partenaires, dont l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la Commune du LOROUX-BOTTEREAU, pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin d'assurer une veille foncière sur un ensemble de parcelles situées dans le secteur dit « les Balcons du Breil », pour une surface de 29 359 m²,

CONSIDERANT que le secteur des Balcons du Breil est constitué de plusieurs unités foncières appartenant à la commune du Loroux-Bottreau (jardins familiaux) et à différents propriétaires privés,

CONSIDERANT que des mutations sont envisagées par les propriétaires privés sur ce secteur et sont à des stades plus ou moins avancés :

- L'entreprise ARBA Bois envisage un déménagement à moyen terme en zone d'activités
- La métallerie François souhaite vendre son foncier au profit d'une opération immobilière, elle a déjà rencontré la mairie à ce sujet avec un promoteur
- Le Diocèse souhaite se séparer d'une partie de ses propriétés (découpage foncier)

CONSIDERANT qu'au regard du plan guide opérationnel ainsi que des projets en cours dans le centre-ville et dans l'environnement immédiat (site de l'Hôpital, îlots de renouvellement urbain rue du Bois Ferry, Porte Saumon et site confiturier, ancienne école privée rue de la Liotterie, etc.) et afin de conserver une cohérence d'ensemble, il n'est pas souhaitable que des projets émergent à court terme sur ce secteur, et que la commune souhaite donc que puisse être mis en place un périmètre de veille foncière, en complément d'autres actions qu'elle a initiées,

CONSIDERANT

que plusieurs projets sont envisagés sur ce secteur, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Logements de type et de forme variées (potentiel estimé à 160 logements)
- Enjeu d'une coulée verte vers le Breil
- Emprise potentielle au nord du site pour réalisation d'un équipement public si besoin

Après en avoir délibéré,**AUTORISE**

l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la réalisation d'une veille foncière, la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage de parcelles listées ci-dessous, situées dans le secteur dit « Les Balcons du Breil », pour le compte de la commune du LOROUX-BOTTEREAU, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement », sous réserve de l'avis favorable de la Communauté de Communes Sèvre et Loire,

Références cadastrales	Surface (m ²)
AL 412	228
AL 418	318
AL 420	684
AL 421	829
AL 422	625
AL 423	481
AL 424	78
AL 425	473
AL 426	482
AL 427	495
AL 428	347
AL 429	176
AL 430	1412
AL 431p	540
AL 433	312
AL 434	465
AL 435	20
AL 437	1905
AL 686	134
AL 687	391
DM 65 (en partie)	207
DM 69 (en partie)	171
DM 71	967

DM 78	8387
DM 80	363
DM 81	419
DM 371	296
DM 374	89
DM 375	30
DM 376	3755
DM 385	1199
DM 527 (en partie)	229
DM 528	578
DM 529	574
DM 533	10
DM 534	1690

AUTORISE

une durée maximum de portage de 12 ans, et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé),

AUTORISE

le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

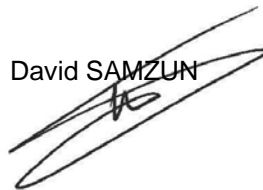
AUTORISE

le Directeur à :

- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SÈVRE ET LOIRE

Le Loroux Bottereau Les Balcons du Breil



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Ensemble de parcelles pour environ 3ha
- Des mutations sont envisagées par les propriétaires privés sur ce secteur et sont à des stades plus ou moins avancés. Au regard des projets en cours dans le centre-ville et dans l'environnement immédiat (site de l'Hôpital, îlots de renouvellement urbain rue du Bois Ferry, Porte Saumon et site confiturier, ancienne école privée rue de la Liotterie, etc.), il est prématuré de laisser partir des projets à court terme sur ce secteur
- La commune souhaite donc que puisse être mis en place, en complément d'autres actions qu'elle a initiées sur ce secteur, un périmètre de veille foncière
- Prix d'acquisition à déterminer (500 000-600 000 d'€ pour les premières acquisitions potentielles)
- Durée de portage : 12 ans maximum
- Projet : logements de type et de forme variées (potentiel estimé à 160 logements), coulée verte vers le Breil, emprise potentielle au nord du site pour réalisation d'un équipement public si besoin

AUTORISATIONS :

Veille foncière,
négociation, acquisition,
portage et emprunt

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-21

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE NÉGOCIATION, ACQUISITION ET PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 3 RUE DU PLESSIS GUERY, COMMUNE DU PALLET, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la sollicitation de la commune du PALLET en date du 31 mars 2023 pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter un bien situé 3 rue du Plessis Guery, cadastré section BE n°743 d'une surface de 82 m²,

CONSIDERANT la localisation du bien en zone UA du PLU,

CONSIDERANT que le bien situé 3 rue du Plessis Guery au PALLET est inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement que la commune souhaite mettre en œuvre en cœur de bourg face au parvis de l'église, rue Pierre Abélard,

CONSIDERANT que le programme prévoit la réalisation de logements et commerces,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la négociation, l'acquisition et le portage d'un bien situé 3 rue du Plessis Guery au PALLET, cadastré section BE n°743 d'une surface de 82 m², pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de la Communauté de Communes Sèvre et Loire,

AUTORISE durée maximum de 12 ans et un mode de remboursement du capital in fine ou par amortissement (avec ou sans différé),

AUTORISE le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire,

AUTORISE le Directeur à :
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,

Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le 15/06/2023

ID : 044-754078475-20230614-20230614_AFLA_5-DE



- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DS' or similar, written over a horizontal line.

David SAMZUN

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-22

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION POUR LA PROLONGATION DU PORTAGE DES BIENS SITUÉS 17, 17 BIS ET 19 PLACE CHARLES DE GAULLE, A CHÂTEAUBRIANT, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 20 juin 2019 autorisant le portage et le recours à l'emprunt d'une parcelle située 17 place du Général de Gaulle, pour le compte de la commune de CHÂTEAUBRIANT,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 20 juin 2019 autorisant le portage et le recours à l'emprunt d'une parcelle située 17 bis et 19 place du Général de Gaulle, pour le compte de la commune de CHÂTEAUBRIANT,
- VU** la convention de portage du 2 septembre 2019 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de la parcelle cadastrée BE n° 73 située au 17 place Charles de Gaulle à CHÂTEAUBRIANT, pour le compte de la Commune, prévoyant un portage d'une durée de 3 ans à compter de l'acquisition du 27 septembre 2019 soit jusqu'au 27 septembre 2022,
- VU** la convention de portage du 2 septembre 2019 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des parcelles cadastrées BE n° 72 et n° 221, situées au 17 bis et 19 place Charles de Gaulle à CHÂTEAUBRIANT, pour le compte de la Commune, prévoyant un portage d'une durée de 3 ans à compter de l'acquisition du 6 mars 2020 soit jusqu'au 6 mars 2023,
- VU** les actes d'acquisition de la parcelle BE 73 en date du 27 septembre 2019, et des parcelles BE 72 et 221 en date du 6 mars 2020, dûment publiés, reçus par Maître JOSSO, notaire,
- VU** la délibération du 9 juillet 2020 aux termes de laquelle le Conseil municipal de CHÂTEAUBRIANT a désigné le Groupe LAMOTTE lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt « Réinventions nos cœurs de ville » sur le site des Terrasses,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 8 décembre 2020 portant autorisation pour la signature d'un compromis de vente portant sur les biens situés 17, 17 bis et 19 place du général de Gaulle à CHÂTEAUBRIANT, au profit du groupe Lamotte,

- VU** la délibération du Conseil municipal de la commune de CHÂTEAUBRIANT du 11 février 2021 relative à la cession au groupe Lamotte du foncier du « site des terrasses »,
- VU** la promesse de vente des parcelles BE n° 72, 73 et 221 signée entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et AIRIS PAYS DE LA LOIRE (filiale du Groupe LAMOTTE) le 6 juillet 2021, prévoyant son terme au 6 février 2023, prorogeable jusqu'au 6 août 2023,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 15 juin 2022 portant autorisation pour la prolongation du portage des biens situés 17, 17 bis et 19 place Charles de gaulle, à CHÂTEAUBRIANT, pour le compte de la commune, au plus tard jusqu'au 6 août 2023,
- VU** l'arrêté n°2020-585 du 22 septembre 2020 du Préfet de la région Pays de la Loire prescrivant l'opération de diagnostic archéologique préalablement à l'opération du site des Terrasses et suite à la démolition des immeubles,
- VU** la demande de la Commune de CHÂTEAUBRIANT en date du 24 mai 2023, sollicitant auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique une nouvelle prolongation de portage jusqu'au 31 mai 2024,

CONSIDERANT le projet du Groupe LAMOTTE, désigné par la Commune, prévoyant la création notamment d'une résidence services seniors, de logements libres, de logements sociaux, d'une crèche, de bureaux, de commerces ainsi qu'un cœur d'îlot aménagé en espace végétalisé,

CONSIDERANT que la condition suspensive de la promesse de vente susvisée liée à la levée des prescriptions archéologiques imposées par l'arrêté du Préfet de la région Pays de la Loire du 22 septembre 2020 n'est toujours pas purgée,

CONSIDERANT que cette attente nécessite de proroger la promesse de vente des parcelles BE n° 72, 73 et 221 signée entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et AIRIS PAYS DE LA LOIRE,

CONSIDERANT que la prorogation des portages et la signature d'un avenant à la promesse de vente avec AIRIS PAYS DE LA LOIRE sont indispensables à la réalisation du projet,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE la prolongation jusqu'au 31 mai 2024 au plus tard du portage, pour le compte de la Commune de CHÂTEAUBRIANT, de la parcelle cadastrée section BE n°73, située au 17 place Charles de Gaulle, ainsi que des parcelles cadastrées section BE n° 72 et 221, sises 17 bis et 19 place du général de Gaulle (arrivant normalement à échéance le 6 août 2023),

AUTORISE en conséquence la signature d'un avenant à la promesse de vente entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et AIRIS PAYS DE LA LOIRE pour la proroger jusqu'au 31 mai 2024 au plus tard,

PRECISE que cette prolongation de portage ne donnera pas lieu au versement d'une avance de trésorerie par le bénéficiaire ; les frais de portage liés à cette prorogation seront supportés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, puis facturés à la commune en fin de portage,

PRECISE que la prorogation du portage entraîne le versement à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique d'une pénalité due par année de prolongation, d'un montant correspondant à 2 % du montant d'acquisition.

AUTORISE le financement de cette prolongation et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire.

AUTORISE

le Directeur à :

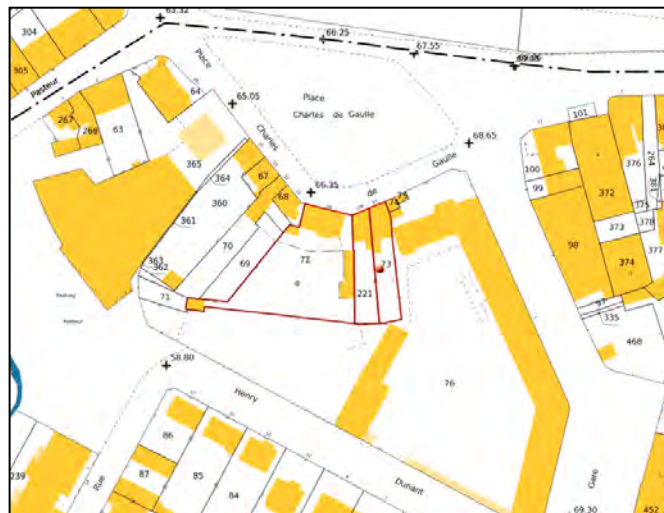
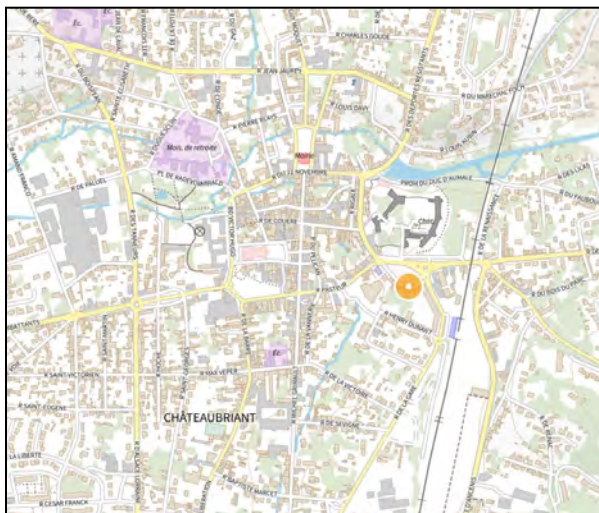
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



CHÂTEAUBRIANT-DERVAL Châteaubriant 17, 17bis et 19 place Charles de Gaulle



Axe PPI : Redynamisation des centres-villes et centre-bourgs

- Parcelle BE n°73 de 280 m² (17 place Charles de Gaulle)
 - Prix d'acquisition : 190 000,00 €
 - Portage débuté le 27/09/2019
 - Durée de portage initiale : 3 ans prolongée jusqu'au 6 août 2023
- Parcelles BE n°72 de 1170 m² et n°221 de 250 m² (17 bis, 19 pl. Charles de Gaulle)
 - Prix d'acquisition : 340 000,00 €
 - Portage débuté le 06/03/2020
 - Durée de portage initiale : 3 ans prolongée jusqu'au 6 août 2023
- Projet : porté par le Groupe LAMOTTE prévoyant la création notamment d'une résidence services seniors, de logements libres, de logements sociaux, d'une crèche, de bureaux, de commerces ainsi qu'un cœur d'îlot aménagé en espace végétalisé => **prescriptions archéologiques : diagnostic en cours, nécessité de fouilles ?**

AUTORISATION :

- Prolongation de portage des parcelles BE n°73, BE n°72 et BE n°221, arrivant à échéance le 6 août 2023, jusqu'au 31 mai 2024
- Avenant à la promesse de vente EPF/AIRIS PAYS DE LA LOIRE pour la proroger jusqu'au 31 mai 2024 au plus tard

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-23

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AFFECTATION DU FONDS SRU DANS LE CADRE DU PORTAGE SITUÉ AVENUE DU MENIGOT, À LA BAULE-ESCOUBLAC, AU PROFIT DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** le Code général des collectivités territoriales,
- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 5 avril 2023 autorisant l'acquisition de la propriété de 3 347 m² cadastrée section CY 95 et 96, sises avenue du Ménigot et au lieu-dit Le Ménigot,

CONSIDERANT que la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC figure sur la liste des communes prélevées en vertu des dispositions de l'article L.302-7 du Code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT Une étude capacitaire établie par HABITAT 44 portant sur la construction de logements faisant apparaître la possibilité de réaliser 22 logements locatifs sociaux pour une surface de plancher de 1380 m²,

CONSIDERANT l'autorisation du Conseil d'Administration du 5 avril 2023 pour l'acquisition des parcelles cadastrées CY95 et CY96 pour un prix (hors frais de notaire) de 1 500 000 € + 75 000 € TTC d'honoraires d'agence.

CONSIDERANT que le besoin de financement représente un montant total de 1 577 500 € HT décomposé en 1 500 000 € de prix d'achat + 15 000 € (frais de notaire estimés) + 62 500 € HT (honoraires agence estimés).

CONSIDERANT la demande d'emprunt effectuée auprès de la Banque des Territoires pour un montant de 577 500 €

CONSIDERANT le besoin de financement restant pour cette opération est de 1 000 000 €

Après en avoir délibéré,

DECIDE de compléter le financement de cette acquisition par l'affectation du fonds SRU à hauteur de 1 000 000,00 €

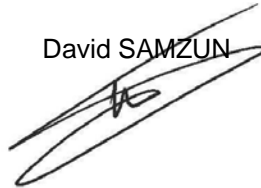
PRECISE que cette somme de 1 000 000 € utilisée sur le fonds SRU ne sera pas financée par l'emprunt.

CONFIRME l'autorisation d'achat de ce bien portant sur un montant total de 1 577 500 €,

DECIDE que les crédits du fonds SRU ainsi mobilisés seront automatiquement désaffectés lors de la rétrocession du bien concerné.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-24

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION D'ATTRIBUTION DU FONDS SRU DANS LE CADRE DU PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE RUE DU FLOT, COMMUNE DU CROISIC, AU PROFIT DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 22 octobre 2021 autorisant l'acquisition de la propriété cadastrée section AL n°44 (surface totale de 1053 m²), située rue du Flot au CROISIC, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention, au prix de 282 000,00 € (deux cent quatre-vingt-deux mille euros) + frais d'acte notarié,
- VU** la convention de portage en date du 11 janvier 2022 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de la parcelle cadastrée section AL n° 44, sise rue du Flot au CROISIC, pour le compte de la commune,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Xavier BOUCHE, Notaire à NANTES, le 23 février 2022, régulièrement publié,
- VU** la demande de la commune du CROISIC sollicitant la rétrocession au profit de SILENE, de la parcelle cadastrée section AL n° 44, sise 7 rue du Flot, afin de permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux,

CONSIDÉRANT que la commune du CROISIC figure sur la liste des communes prélevées en vertu des dispositions de l'article L.302-7 du Code de la construction et de l'habitation,

CONSIDÉRANT l'ensemble des prélèvements versés entre 2014 et 2022 par la commune du CROISIC d'un montant de 257 017,14 €,

CONSIDÉRANT le solde du fonds SRU provenant des prélèvements de la commune du CROISIC d'un montant de 87 873,82 €,

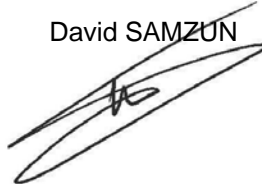
CONSIDÉRANT le programme porté par le bailleur social SILENE qui prévoit la réalisation de 8 logements locatifs (soit 3 PLUS et 5 PLAI) pour une surface de plancher de 477 m²,

Après en avoir délibéré,

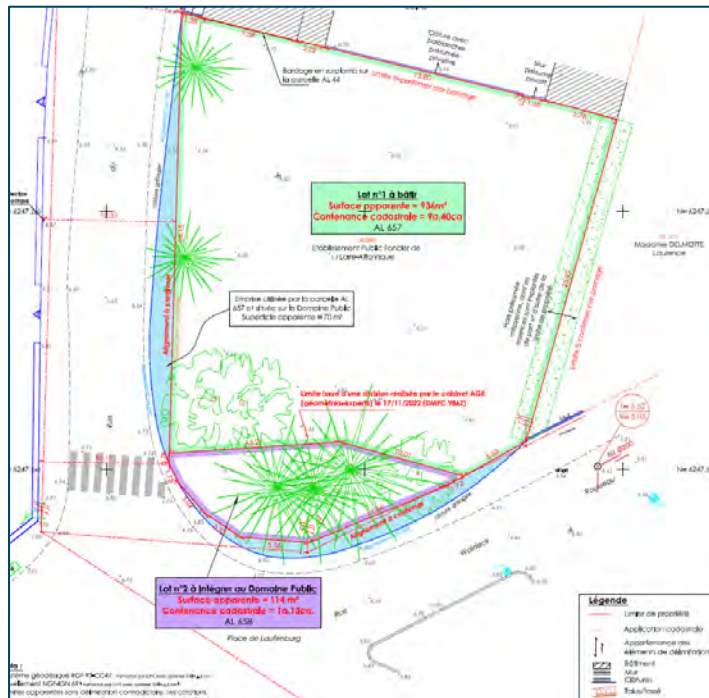
- DECIDE** d'affecter, au titre du fonds SRU, un montant de 87 873,82€ en minoration foncière pour la réalisation de 8 logements locatifs sociaux sur le bien nu porté par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, situé rue du Flot au CROISIC,
- CONDITIONNE** l'attribution de cette subvention à la réalisation d'une opération affectée dans son intégralité à la construction de logements sociaux,
- PRECISE** que cette somme vient en diminution du stock foncier et du prix de rétrocession du bien cadastré AL n°657 (issu de la division de la parcelle cadastrée AL n° 44) situé rue du Flot au CROISIC,
- INFORME** Monsieur le Payeur Départemental de la prise en compte de cette minoration foncière dans le calcul du stock foncier,
- AUTORISE** le Directeur à :
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



CAP ATLANTIQUE Le Croisic Rue du Flot



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Réalisation de 8 logements locatifs sociaux (soit 3 PLUS et 5 PLAI) pour une surface de plancher de 477 m²
- Division de la parcelle AL 44
- Fin de portage théorique : 2025
- Parcelle AL 657 : prix de cession à Silène : 53 424 € HT
- Parcelle AL 658 : cession à l'euro symbolique à la Commune pour intégration au domaine public
- Estimation subvention d'équilibre communale : 97 755,28 €
- Attribution d'une subvention de minoration foncière à la commune : 46 300 €

AUTORISATION :

➔ Attribution du fonds SRU
 87 873,82 €

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-25

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION D'ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION DE MINORATION FONCIÈRE DANS LE CADRE DU PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE RUE DU FLOT, COMMUNE DU CROISIC, AU PROFIT DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 22 octobre 2021 autorisant l'acquisition de la propriété cadastrée section AL n°44 (surface totale de 1053 m²), située rue du Flot au CROISIC, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention, au prix de 282 000,00 € (deux cent quatre-vingt-deux mille euros) + frais d'acte notarié,
- VU** la convention de portage en date du 11 janvier 2022 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de la parcelle cadastrée section AL n° 44, sise rue du Flot au CROISIC, pour le compte de la commune,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Xavier BOUCHE, Notaire à NANTES, le 23 février 2022, régulièrement publié,
- VU** la demande de la commune du CROISIC sollicitant la rétrocession au profit de SILENE, de la parcelle cadastrée section AL n° 44, sise 7 rue du Flot, afin de permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux,

CONSIDÉRANT le programme porté par le bailleur social, SILENE, visant la réalisation de 8 logements locatifs (soit 3 PLUS et 5 PLAI) pour une surface de plancher de 477 m² au total,

CONSIDÉRANT que le bilan global de l'opération fait apparaître un déficit, à la charge de la commune, estimé à 144 055,28 €,

CONSIDÉRANT que les caractéristiques de l'opération correspondent aux critères retenus par le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour l'attribution d'une subvention de minoration foncière au titre du dispositif suivant : « *Prise en charge du déficit foncier pour des opérations de production de logements PLUS-PLAI et en BRS pour les opérations comportant au minimum 25 % de ces logements et présentant*

une densité minimale de 40 logements par hectare pour les opérations de plus de 5 logements (pas de densité minimale en deçà) »,

CONSIDERANT que le calcul de cette minoration en fonction des modalités retenues par le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique aboutit à un montant théorique de 46 300 €,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'attribution par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique d'une subvention de minoration foncière à la commune du CROISIC, pour un montant de 46 300 €,

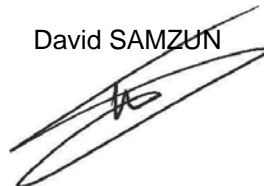
PRÉCISE que cette somme vient en diminution du stock foncier et du prix de rétrocession du bien cadastré AL n°657 (issu de la division de la parcelle cadastrée AL n° 44) situé rue du Flot au CROISIC,

INFORME Monsieur le Payeur Départemental de la prise en compte de cette minoration foncière dans le calcul du stock foncier,

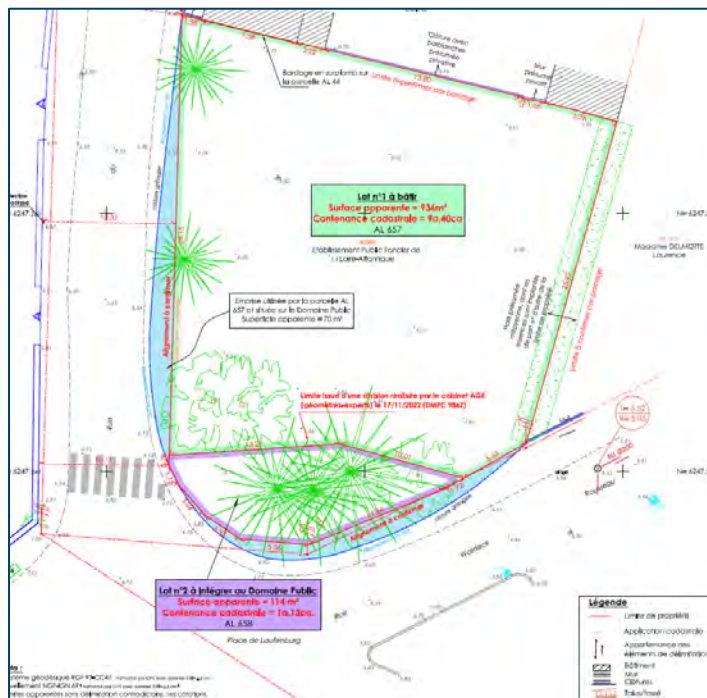
AUTORISE le Directeur à :
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



CAP ATLANTIQUE Le Croisic Rue du Flot



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Réalisation de 8 logements locatifs sociaux (soit 3 PLUS et 5 PLAI) pour une surface de plancher de 477 m²
- Division de la parcelle AL 44
- Fin de portage théorique : 2025
- Parcelle AL 657 : prix de cession à Silène : 53 424 € HT
- Parcelle AL 658 : cession à l'euro symbolique à la commune pour intégration au domaine public
- Estimation subvention d'équilibre communale : 97 755,28 €
- Attribution de fonds SRU : 87 873,82 €

AUTORISATION :

→ Attribution d'une subvention de minoration foncière à la commune d'un montant estimé de 46 300 €

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-26

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION D'AFFECTATION TEMPORAIRE DU FONDS SRU DANS LE CADRE DU PORTAGE FONCIER DU 119, 121 ET 121 BIS AVENUE DES ONDINES A LA BAULE, AU PROFIT DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** le Code général des collectivités territoriales,
- VU** les articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime,
- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 4 mars 2022 relative aux modalités d'attribution du fonds SRU,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 5 avril 2023 autorisant la signature de l'acte de cession des parcelles cadastrées section AI n° 135, 381 et 38, au profit de CISN RÉSIDENCES LOCATIVES ou tout autre organisme habilité par l'acquéreur,
- VU** la convention de portage datée du 24 août 2020 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des parcelles cadastrées section AI n° 135, 381 et 382 pour le compte de la commune de la BAULE-ESCOUBLAC, pour le compte de la commune,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à la BAULE-ESCOUBLAC, le 18 septembre 2020, régulièrement publié,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître VIGUIER, notaire à la BAULE-ESCOUBLAC, le 30 décembre 2020, régulièrement publié,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Cécile GAUTHIER, notaire à PORNICHET, le 12 mai 2021, régulièrement publié,
- VU** la demande de la BAULE-ESCOUBLAC sollicitant auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique la rétrocession au profit de CISN RÉSIDENCES LOCATIVES, des parcelles cadastrées section AI n° 135, 381 et 382, afin de permettre la réalisation 'une opération de logements locatifs sociaux,

CONSIDERANT

que la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC figure sur la liste des communes prélevées en vertu des dispositions de l'article L.302-7 du Code de la construction et de l'habitation,

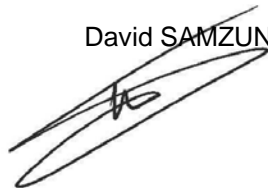
- CONSIDERANT** l'ensemble des prélèvements versés entre 2014 et 2022 par la Commune de LA BAULE-ESCOUBLAC d'un montant de 1 871 098,53 €,
- CONSIDERANT** le solde du fonds SRU provenant des prélèvements de la Commune de LA BAULE-ESCOUBLAC d'un montant de 1 591 098,53 €,
- CONSIDERANT** conformément à la délibération du Conseil d'administration du 4 mars 2022 que les sommes versées au fonds SRU peuvent permettre de financer les acquisitions foncières destinées à accueillir la construction d'au minimum 25% de logements locatifs sociaux sur le territoire des communes soumises à la loi SRU,
- CONSIDERANT** que la part du déficit foncier, pris en charge par la Commune de la Baule dans le cadre de l'opération de construction de logements sociaux au 119, 121, 121 bis avenue des Ondines est estimée à 481 082 euros environ,
- CONSIDERANT** que la rétrocession du bien au bailleur social CISP RÉSIDENCES LOCATIVES ainsi que le remboursement du prêt relatif à cette opération sont programmés pour le mois de juin 2023,
- CONSIDERANT** la demande de la Commune de LA BAULE-ESCOUBLAC de reporter le versement à l'EPF de sa participation au financement du déficit foncier de l'opération au premier semestre 2024,

Après en avoir délibéré,

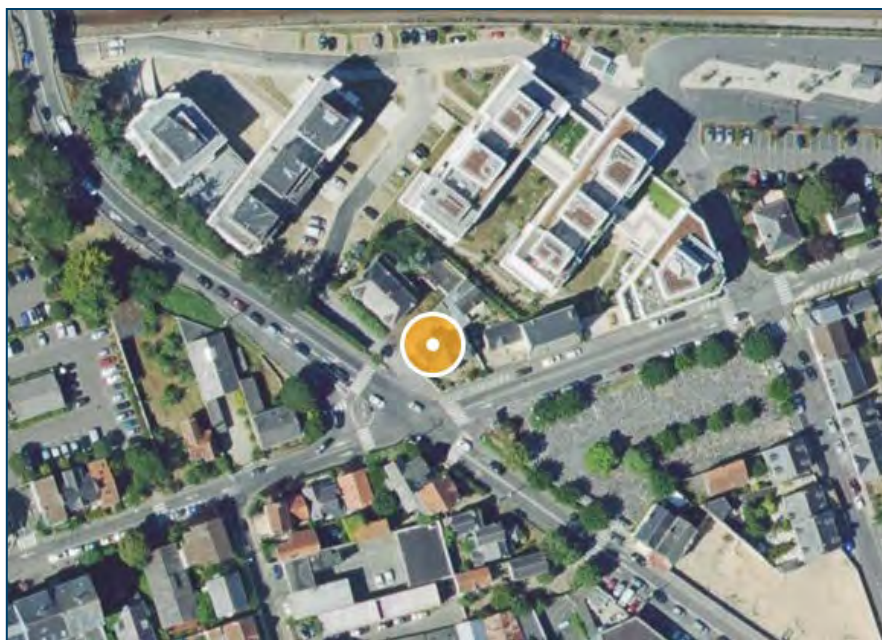
- DECIDE** d'affecter temporairement un montant d'environ 500 000 € issu du fonds SRU jusqu'au paiement par la Commune de sa participation au déficit foncier de l'opération devant intervenir au plus tard à la fin du premier semestre 2024,
- AUTORISE** le Directeur à :
- négocier, saisir le service des Domaines et transiger sur les prix définitifs,
 - mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



CAP ATLANTIQUE LA BAULE 119, 121, 121 bis avenue des Ondines



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Réalisation de 14 logements locatifs sociaux et un commerce (soit 8 PLUS et 6 PLAI ou LLTS) pour une surface de plancher de 832,42 m² et d'un commerce au rez-de-chaussée d'une surface d'environ 257 m²
- Estimation de la subvention d'équilibre communale : 481 082 €
- Cession à CISN et remboursement du prêt programmés en juin 2023
- Demande de la Commune de La Baule de reporter le paiement de la subvention d'équilibre

AUTORISATION :

➔ Affectation temporaire de 500 000 € de fonds SRU à l'opération

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-27

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE CESSIONS DANS LE CADRE DU PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE RUE DU FLOT, COMMUNE DU CROISIC, AU PROFIT DE SILENE ET DE LA COMMUNE DU CROISIC

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 19

Pouvoirs : 6

Nombre de votants : 25

Pour : 25 Contre : 0 Abstention : 0

David SAMZUN ayant quitté la salle, ne prenant part ni au débat ni au vote

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 22 octobre 2021 autorisant l'acquisition de la propriété cadastrée section AL n°44 (surface totale de 1053 m²), située rue du Flot au CROISIC, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention, au prix de 282 000,00 € (deux cent quatre-vingt-deux mille euros) + frais d'acte notarié,
- VU** l'avis favorable de CAP ATLANTIQUE du 7 février 2019,
- VU** la convention de portage en date du 11 janvier 2022 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de la parcelle cadastrée section AL n° 44, sise rue du Flot au CROISIC, pour le compte de la commune,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Xavier BOUCHE, Notaire à NANTES, le 23 février 2022, régulièrement publié,
- VU** la demande de la commune du CROISIC sollicitant la rétrocession au profit de SILENE, de la parcelle cadastrée section AL n° 44, sise 7 rue du Flot, afin de permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux,

CONSIDÉRANT

l'acquisition du bien en objet par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le compte de la commune du CROISIC, aux fins de réaliser une opération de logements sociaux et répondre aux objectifs SRU communaux,

CONSIDÉRANT le programme porté par le bailleur social, SILENE, visant la réalisation de 8 logements locatifs (soit 3 PLUS et 5 PLAI) pour une surface de plancher de 477 m² au total,

CONSIDÉRANT que la parcelle AL n°44 fait l'objet d'une division dont résulte la parcelle n° AL 657, d'une surface cadastrale de 940 m², qui doit être cédée à SILENE et la parcelle AL 658, d'une surface cadastrale de 113 m², qui a vocation à intégrer le domaine public à la Commune du CROISIC,

CONSIDÉRANT le coût de la charge foncière supportée par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique s'élevant à 285 353,10 €,

CONSIDÉRANT les subventions relatives au foncier, mobilisables pour cette opération :

- MINORATION FONCIERE : 46 300 €
- FONDS SRU : 87 873,82 €
- VILLE DU CROISIC : 97 755, 28 €

Après en avoir délibéré,

AUTORISE la signature de l'acte de cession de la parcelle cadastrée section AL n° 657, au profit de SILENE ou tout autre organisme habilité par l'acquéreur,

Moyennant le prix de rétrocession estimé à :

- Prix de rétrocession HT estimé : 53 424 €
- TVA estimée : 5 342 €
- Prix de rétrocession TTC : 58 766 €

Sous réserve de validation par la Division Missions domaniales,

Ce montant correspondant au barème départemental appliqué de 112 € HT/m² de surface plancher, pour environ 477 m² de surface plancher programmée.

AUTORISE la signature de l'acte de cession de la parcelle cadastrée section AL n° 658, au profit de la Commune du CROISIC, à l'euro symbolique,

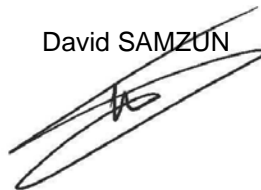
Sous réserve de validation par la Division Missions domaniales,

AUTORISE le Directeur à :

- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix et emprises définitifs,
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération,
- donner délégation au notaire

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

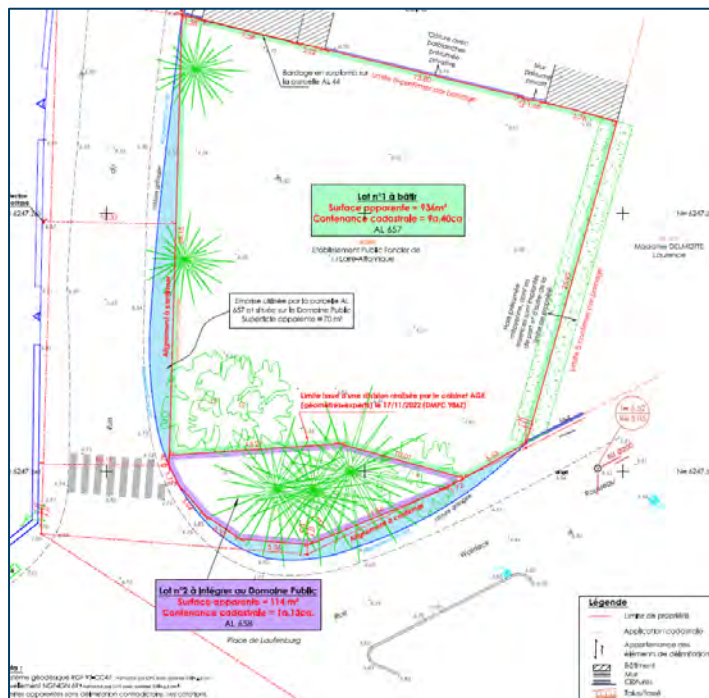
David SAMZUN



CAP ATLANTIQUE

Le Croisic

Rue du Flot



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Réalisation de 8 logements locatifs sociaux (soit 3 PLUS et 5 PLAI) pour une surface de plancher de 477 m²
- Division de la parcelle AL 44
- Fin de portage théorique : 2025
- Parcelle AL 657 : prix de cession à Silène : 53 424 € HT
- Parcelle AL 658 : cession à l'euro symbolique à la commune pour intégration au domaine public

AUTORISATIONS :

- ➔ Cession à Silène
- ➔ Cession à la Commune du Croisic

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-28

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE CESSION DANS LE CADRE DU PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 7 RUE DES LAURIERS, COMMUNE DU CROISIC, AU PROFIT DE CISN RÉSIDENCES LOCATIVES

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUÉZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUÉZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 19

Pouvoirs : 6

Nombre de votants : 25

Pour : 25 Contre : 0 Abstention : 0

David SAMZUN ayant quitté la salle, ne prenant part ni au débat ni au vote

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 8 décembre 2021 autorisant l'acquisition de la propriété cadastrée section AL n°469 (surface totale de 677 m²), située 7 rue des Lauriers au CROISIC, pour le compte de la Commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention, au prix de 220 000,00 € (deux cent vingt mille euros) + frais d'acte notarié, sous réserve de l'avis favorable de l'EPCI Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande – Atlantique (CAP ATLANTIQUE),
- VU** l'avis favorable de CAP ATLANTIQUE du 6 janvier 2022,
- VU** la convention de portage en date du 1^{er} mars 2022 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de la parcelle cadastrée section AL n° 469, sise 7 rue des Lauriers au CROISIC, pour le compte de la commune,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Olivier de LAUZANNE, Notaire à SAVENAY, le 4 avril 2022, régulièrement publié,
- VU** la demande de cession au profit de CISN RÉSIDENCES LOCATIVES, de la parcelle cadastrée section AL n° 469, sise 7 rue des Lauriers, afin de permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux,

CONSIDÉRANT

l'acquisition par préemption du bien en objet par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le compte de la commune du CROISIC, aux fins de réaliser une opération de transformation du bien bâti existant, dans un état délabré sur une parcelle en friche, en logements sociaux afin de répondre à ses objectifs SRU,

CONSIDÉRANT le programme porté par le bailleur social, CISN RÉSIDENCES LOCATIVES, visant la réalisation de 8 logements locatifs (soit 4 PLUS et 4 PLAI) pour une surface de plancher de 451.31 m² au total,

CONSIDÉRANT le déficit global de l'opération de CISN RÉSIDENCES LOCATIVES, notamment les travaux de proto-aménagement estimés à 127 000 € à supporter directement par CISN RÉSIDENCES LOCATIVES et malgré le fonds friches perçu par l'opérateur à hauteur de 500 000 € uniquement pour la partie réhabilitation,

CONSIDÉRANT le coût de la charge foncière supportée par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique s'élevant à 224 203 € pour une cession prévue début juillet 2023,

CONSIDÉRANT les subventions relatives au foncier, mobilisables par la commune du CROISIC et par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour cette opération, en cours de stabilisation,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE la signature de l'acte de cession de la parcelle cadastrée section AL n° 469, au profit de CISN RÉSIDENCES LOCATIVES ou tout autre organisme habilité par l'acquéreur,

Moyennant le prix de rétrocession estimé à :

- Prix de rétrocession HT estimé : 1 € symbolique
- TVA estimée : 0 €
- Prix de rétrocession TTC : 1 € symbolique

Sous réserve de validation par le service du domaine,

Ce montant ayant été négocié considérant le déficit global de l'opération et les subventions mobilisables à percevoir par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

AUTORISE le Directeur à :

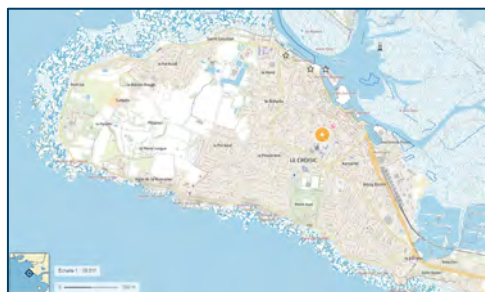
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix et emprises définitifs,
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération,
- donner délégation au notaire

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



CAP ATLANTIQUE Le Croisic 7 rue des Lauriers dit « Les Capucins »



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Réalisation de 8 logements locatifs (soit 4 PLUS et 4 PLAI) pour une surface de plancher de 451.31 m² au total,
- Fin de portage théorique : 4/04/2025
- Prix de cession à CISN RÉSIDENCES LOCATIVES : 1 € symbolique compte-tenu du déficit global de l'opération de CISN RÉSIDENCES LOCATIVES (notamment travaux de proto-aménagement estimés à 127 000 € à supporter directement par l'opérateur et malgré le fonds friches perçu par lui à hauteur de 500 000 € uniquement pour la partie réhabilitation)
- Coût de la charge foncière supportée par l'EPF s'élevant à 224 203 € pour une cession sollicitée pour début juillet 2023
- Subventions relatives au foncier, mobilisables par la commune du CROISIC et par l'EPF auprès de CAPA et CD 44, en cours de stabilisation

AUTORISATION :

➔ Cession à CISN
RÉSIDENCES
LOCATIVES à 1 €
symbolique

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-29

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE CESSION DANS LE CADRE DU PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 24 PLACE SAINT MARTIN, COMMUNE DE LOIREAUXENCE (BELLIGNÉ), AU PROFIT DE L'EIRL JULIE GOURDON

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUÉZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUÉZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 19

Pouvoirs : 6

Nombre de votants : 25

Pour : 25 Contre : 0 Abstention : 0

David SAMZUN ayant quitté la salle, ne prenant part ni au débat ni au vote

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 10 mars 2020 autorisant l'acquisition, la réalisation de travaux d'aménagement et leur financement – parcelle située 24, place Saint-Martin à LOIREAUXENCE (Belligné), pour le compte de la commune, au titre de l'axe "Redynamisation des centres-villes et bourgs" du Programme Pluriannuel d'Intervention,
- VU** l'avis favorable de la COMPA du 25 février 2020,
- VU** la convention de portage en date du 14 septembre 2020 et son avenant n°1 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des parcelles cadastrées section 011 G n° 254 (100 m²), 011G n° 247 (7 m²), 011G n° 248 (10 m²), 011G n° 934 (7 m²), 011G n° 936 (17 m² dont 1/3 indivis : chemin d'accès) et 011 G n° 937 (27 m²) sises 24 place Saint-Martin à LOIREAUXENCE (BELLIGNE), pour le compte de la commune,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Jeannick GICQUEL, Notaire Associé de la SARL « NOTAIRES & CONSEILS », à ANCENIS-SAINT-GEREON, le 14 octobre 2020, régulièrement publié,
- VU** la demande de la commune de LOIREAUXENCE en date du 26 mai 2023 sollicitant auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique la rétrocession au profit de L'EIRL JULIE GOURDON, de la propriété sise 24 place Saint-Martin,

CONSIDÉRANT

l'acquisition du bien en objet par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le compte de la commune de LOIREAUXENCE, permettant, après travaux, l'installation d'une fleuriste, dans un local plus adapté à son activité, avec une visibilité optimale et des possibilités de stationnement à proximité immédiate,

- CONSIDÉRANT** la réalisation des travaux sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la commune,
- CONSIDÉRANT** la fin de la convention de mise à disposition entre la commune de LOIREAUXENCE et l'EIRL Julie GOURDON le 14 octobre 2023,
- CONSIDÉRANT** la demande de la commune de LOIREAUXENCE de cession dudit bien par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique au bénéficiaire désigné, l'EIRL Julie GOURDON, au prix d'achat et frais correspondants, après déduction des recettes locatives,

Après en avoir délibéré,

- AUTORISE** la signature de l'acte de cession des parcelles cadastrées section 011 G n° 254, 011 G n° 247, 011 G n° 248, 011 G n° 934, 011 G n° 936 et 011 G n° 937, d'une surface totale de 168 m², sises 24 place Saint-Martin à LOIREAUXENCE (BELLIGNE), au profit de l'EIRL Julie GOURDON, ou tout autre organisme habilité par l'acquéreur,

Moyennant le prix de rétrocession estimé à :

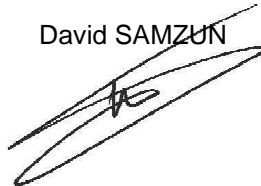
- Prix de rétrocession HT estimé : 88 528,31 €
- TVA estimée : 17 705,66 €
- Prix de rétrocession TTC : 106 233,97 €

Sous réserve de validation par le service du domaine,

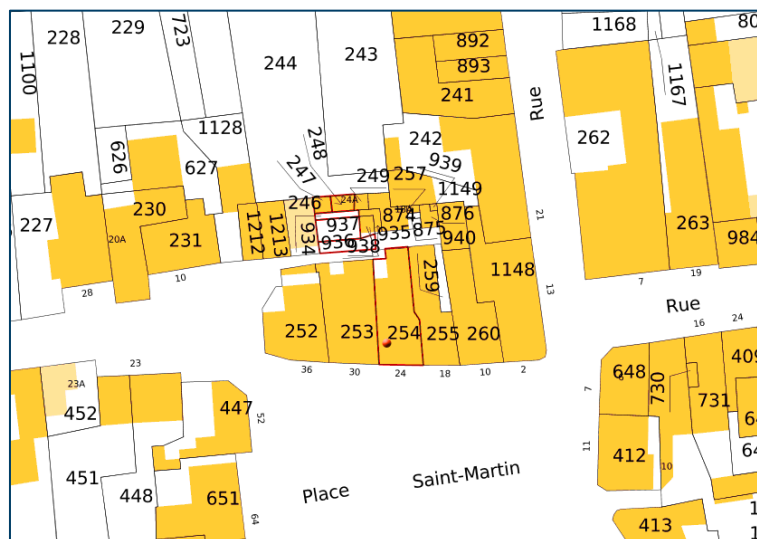
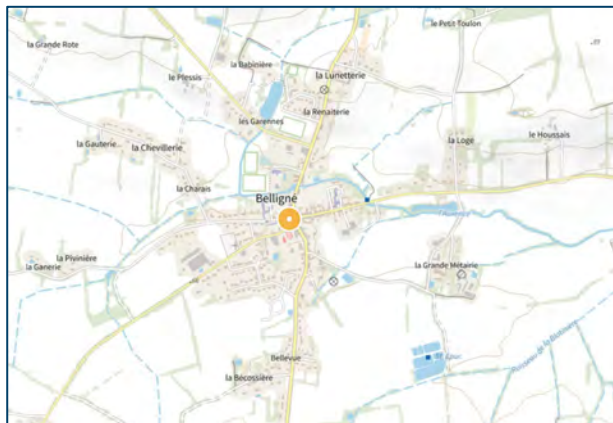
- AUTORISE** le Directeur à :
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix et emprises définitifs,
 - mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération,
 - donner délégation au notaire

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



COMPA Loireauxence (Belligné) 24 place Saint-Martin



Axe PPI : Redynamisation des villes et bourgs

- Parcelles cadastrées section 011 G n° 254 (100 m²), 011 G n° 247 (7 m²), 011G n° 248 (10 m²), 011 G n° 934 (7 m²), 011 G n° 936 (17 m² dont 1/3 indivis : chemin d'accès) et 011 G n° 937 (27 m²) soit 168 m² au total
- Projet : Acquisition par l'EPF d'un bien, réhabilité sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la commune afin de permettre l'installation d'une fleuriste, dans un local plus adapté à son activité, avec une visibilité optimale et des possibilités de stationnement à proximité immédiate
- Fin de portage théorique : 14/10/2023 (renouvelable pour 3 ans)
- Prix d'achat par l'EPF : 60 000 € hors frais/coût des travaux : 39 535,00 € HT/recettes locatives : 12 750 €
- Prix de cession à l'EIRL Julie GOURDON : 88 528,31 € HT soit 106 233,97 € TTC avec TVA de 20 % sur le prix total.

AUTORISATION :

➔ Cession à l'EIRL Julie GOURDON

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-30

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE CESSION DANS LE CADRE DU PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 7 ROUTE DE PAIMBOEUF, COMMUNE DE VUE, AU PROFIT LA COMMUNE DE VUE

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUÉZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUÉZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 19

Pouvoirs : 6

Nombre de votants : 25

Pour : 25 Contre : 0 Abstention : 0

David SAMZUN ayant quitté la salle, ne prenant part ni au débat ni au vote

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 22 octobre 2021 autorisant l'acquisition de la propriété cadastrée section B n°1362, 2131 et 2133 (surface totale de 1375 m²), située 7 route de Paimboeuf à VUE, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « redynamisation des centres-villes et des bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention,
- VU** l'avis favorable de Pornic Agglo Pays de Retz du 20 septembre 2021,
- VU** la convention de portage en date du 25 octobre 2021 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du bien cadastré B n°1362, 2131 et 2133, sis 7 route de Paimboeuf, pour le compte de la commune de VUE,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Xavier AUNEAU, Notaire au PELLERIN, le 25 novembre 2021, régulièrement publié,

CONSIDÉRANT l'ouverture au public du parking attenant au bâtiment afin de permettre le stationnement des véhicules durant les travaux de sécurisation du bourg,

CONSIDÉRANT la transformation à venir d'une partie du bâtiment, par Pornic Agglo Pays de Retz, pour créer un accueil périscolaire qui sera desservi par ledit parking,

CONSIDÉRANT que l'Établissement public foncier, dans le cadre de son activité de portage et au regard de ses statuts, n'a pas vocation à demeurer propriétaire d'un bien à usage de stationnement public,

Après en avoir délibéré,

AUTORISE la cession à l'euro symbolique de la parcelle cadastrée section B n° 2133 (à diviser, le cas échéant, en fonction de l'emprise qui correspond au parking), au profit de la Commune de VUE,

Sous réserve de validation par le service du domaine,

AUTORISE le Directeur à :

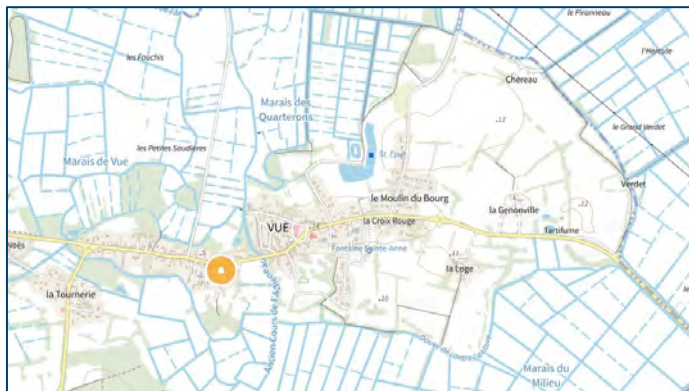
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix et emprises définitifs,
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération,
- donner délégation au notaire

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ Vue 7 route de Paimboeuf



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Acquisition pour le compte de la Commune de l'ancien restaurant « le Lyon d'Or » situé 7 route de Paimboeuf à VUE
- Fin de portage théorique : 2031
- ouverture au public du parking attenant au bâtiment afin de permettre le stationnement des véhicules durant les travaux de sécurisation du bourg / parcelle B 2133 d'une surface de 509 m²
- transformation à venir d'une partie du bâtiment, par Pornic Agglo Pays de Retz, pour créer un accueil périscolaire qui sera desservi par ledit parking
- Rétrocession partielle à l'euro symbolique à la Commune pour intégration au domaine public

AUTORISATION :

➔ Cession de l'emprise du parking à la Commune de VUE

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-31

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE CESSION DANS LE CADRE DU PORTAGE DU BIEN SITUÉ IMPASSE DU CHAUCHY, A SAINTE-PAZANNE, AU PROFIT DE L'OPÉRATEUR CISN

(ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION N°2022-CA1-05)

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 19

Pouvoirs : 6

Nombre de votants : 25

Pour : 25 Contre : 0 Abstention : 0

David SAMZUN ayant quitté la salle, ne prenant part ni au débat ni au vote

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la convention de portage du 15 janvier 2019, relative au portage foncier de la parcelle cadastrée AH n°45, par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le compte de la Commune de Sainte-Pazanne, prévoyant un portage pour une durée maximale de 5 ans,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître DROGOU, notaire, le 15 mars 2019,
- VU** la demande de la Commune de Sainte-Pazanne du 25 février 2020 sollicitant auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique la rétrocession au profit de Pornic Agglo Pays de Retz, d'une partie de la parcelle AH n°45, afin de permettre la réalisation par l'opérateur Espace Domicile d'un Foyer de Jeunes Actifs, suite à la mise à disposition de l'assiette foncière par Pornic Agglo via un bail emphytéotique,
- VU** la décision du bureau communautaire de Pornic Agglo Pays de Retz du 5 décembre 2019, validant le principe de l'acquisition auprès l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération n°2020-CA1-13 du Conseil d'administration du 10 mars 2020 autorisant la signature de l'acte de cession des parcelles AH n°388, 389, 392 et 393 (1127 m² au total), au profit de Pornic Agglo Pays de Retz, moyennant le prix de rétrocession de 37 037,40 €,
- VU** l'acte de cession par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique au profit de Pornic Agglo Pays de Retz, reçu par Maître DROGOU, notaire, le 4 décembre 2020,
- VU** la sollicitation de la Commune de Sainte-Pazanne afin que soit cédé à l'opérateur « CISN Résidences Locatives » le reste du foncier porté,

CONSIDERANT le programme porté par l'opérateur CISN Résidences Locatives, qui prévoit la réalisation d'une résidence avec habitat inclusif, comportant 11 logements sociaux, l'ensemble du bâtiment étant conçu comme totalement accessible en tout point,

CONSIDERANT que l'opération réalisée permettra de développer une surface plancher d'environ 652,65 m²,

Après en avoir délibéré,

RAPPORTE la délibération n°2022-CA1-05 du 4 mars 2022,

AUTORISE la signature de l'acte de cession des parcelles cadastrées section AH n°387 et 390 (superficie totale estimée de 1 100 m²), au profit de CISN Résidences Locatives ou tout autre organisme habilité par l'acquéreur,

Moyennant le prix de rétrocession estimé ci-dessous :

- Prix de rétrocession HT estimé : 40 464,30 €
- TVA estimée : 4 046,43 €
- Prix de rétrocession TTC estimé : 44 510,73 €

Sous réserve de validation par le service du domaine,

Ce montant correspondant au barème départemental appliqué de 62 € HT/m² de surface plancher, pour environ 652,65 m² de surface plancher programmée.

AUTORISE le remboursement par L'Établissement public foncier de Loire Atlantique à CISN Résidences Locatives, sur production des justificatifs correspondants, des montants avancés par l'opérateur dans le cadre de la démolition de la maison située sur les parcelles concernées, et listés ci-dessous :

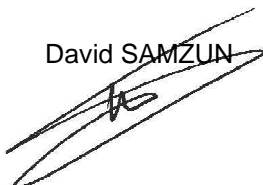
- Maîtrise d'œuvre (PC valant démolition, rédaction CCTP, OPC) : 2 000€ TTC
- SPS : 600€ TTC
- Diagnostic amiante : 1 200€ TTC
- Suppression branchement électrique : 271,20 € TTC

AUTORISE le Directeur à :

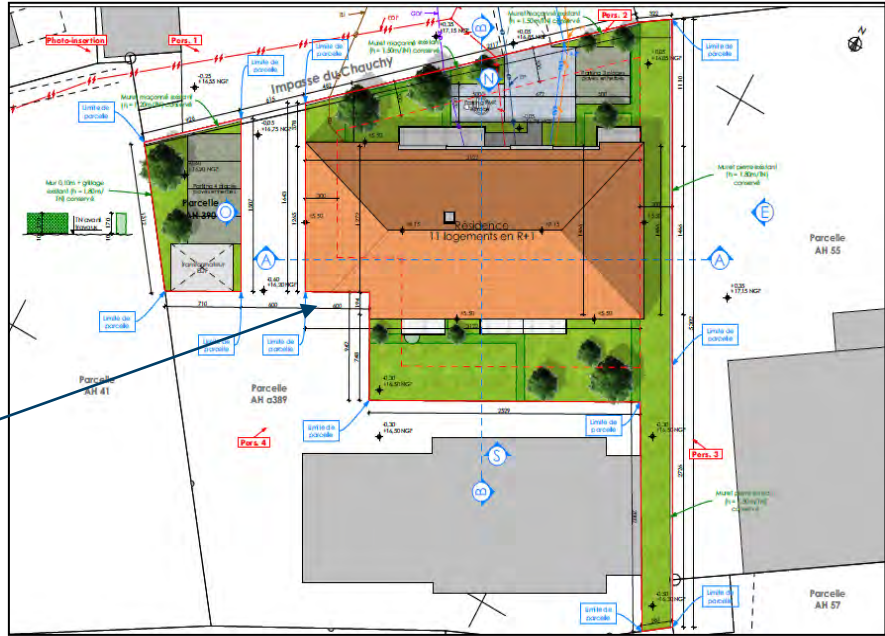
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- arrêter le périmètre définitif de l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération ;
- donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ Sainte-Pazanne 1 Impasse du Chauchy



Axe PPI : Développement de l'offre de logements

- Parcelles AH 387 et 390, pour une superficie de 1 100 m²
- Démolition de la maison en cours, sous maîtrise d'ouvrage EPF, via une convention de mandat passée avec l'opérateur CISN Résidences Locatives.
- Réalisation de 11 logements sociaux (habitat inclusif) pour une surface de plancher de 652,65 m²
- Application d'un prix de cession de 62 € HT/M² de surface plancher
- Prix de cession : 40 464,30 € HT + 4 046,43 € de TVA, soit 44 510,73 € TTC

AUTORISATION :

Cession à CISN Résidences Locatives au prix de 40 464,30 € HT, soit 44 510,73 € TTC

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-32

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTHÉOTIQUE AVEC LA COMMUNE DE SAINT-LYPHARD, PROPRIÉTÉ SISE ZAC CRÉLIN RUE DES ACACIAS

(ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION N° 2023-CA2-31)

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** le Code général des collectivités territoriales,
- VU** les articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime,
- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 15 juin 2022 portant autorisation de portage d'une propriété située ZAC CRÉLIN, 2 rue des Acacias, commune de SAINT-LYPHARD, pour le compte de la commune,
- VU** la délibération du Conseil municipal de SAINT-LYPHARD du 27 septembre 2022, relative à l'acquisition et la transformation en Centre Technique Municipal d'un bâtiment situé rue des Acacias dans la ZAC du CRÉLIN et à la signature de la convention d'action foncière avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la convention d'action foncière en date du 17 octobre 2022 signée entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la commune de SAINT-LYPHARD,
- VU** l'acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, par acte notarié du 31 janvier 2023, de la propriété bâtie cadastrée section ZC n°19 (5000 m²), située rue des Acacias à SAINT-LYPHARD,
- VU** le dossier de travaux de la commune en cours d'élaboration, le plan de financement et l'échéancier prévisionnel,
- VU** le projet de bail emphytéotique et ses conditions essentielles,
- VU** la délibération n° 2023-CA1-19 du 1^{er} février 2023 portant autorisation de signature d'un bail emphytéotique avec la commune de SAINT-LYPHARD, propriété sise rue des Acacias,
- VU** l'avis du domaine sur la redevance du bail emphytéotique en date du 3 mai 2023,

CONSIDERANT l'acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du bien susvisé en vue d'y installer Centre Technique Municipal de la commune de SAINT LYPHARD, au prix de 990 000 €,

CONSIDERANT qu'il est convenu que la commune de SAINT-LYPHARD réalise sous ses propres maîtrise d'ouvrage et financement, des travaux de réhabilitation du bien acquis par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sis rue des Acacias dans la ZAC du CRÉLIN, pour l'installation pérenne du Centre Technique Municipal de la commune,

CONSIDERANT que les travaux consistent principalement en la rénovation, la création de bureaux et d'aménagements extérieurs à vocation de Centre Technique Municipal,

CONSIDERANT que le règlement d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique prévoit :
« *Validation des interventions – 5.1. Programme pluriannuel d'intervention (PPI)* : « *Le conseil d'administration peut déroger aux dispositions du PPI précitées dès lors qu'un motif d'intérêt général ou une particularité locale le justifie. Afin de favoriser l'expérimentation, il peut également approuver des actions ponctuelles qui ne sont pas prévues au PPI ou au présent règlement d'intervention.* »,

CONSIDERANT que le bail emphytéotique permet la mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, conférant à l'emphytéote des droits réels, c'est-à-dire, les droits et prérogatives du propriétaire sur le terrain et les ouvrages qu'elle réalisera pendant la durée du contrat, conformément aux articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime,

CONSIDERANT que, par la signature d'un bail emphytéotique, la commune, emphytéote :

- pourra librement affecter les lieux loués,
- devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer,
- sera tenue des réparations de toute nature des constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite,
- devra s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre l'incendie, les risques locatifs, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et, généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble ou à ses objets mobiliers

CONSIDERANT qu'il convient de fixer la redevance annuelle du bail emphytéotique à l'euro symbolique pendant 18 ans, compte tenu, d'une part, de la promesse de vente du bien du bailleur à l'emphytéote ainsi que de l'amortissement annuel prévu par la convention d'action foncière susmentionnée (100 000 € pendant 10 ans, puis 1€ symbolique pendant 8 ans), et, d'autre part, des obligations qui pèsent sur l'emphytéote, qui s'engage à prendre à sa charge des frais de réhabilitation lourde et de constructions neuves, ainsi que les frais d'entretien du bâtiment alors que ce dernier n'exerce aucune activité à but lucratif,

CONSIDERANT que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sera en droit de résilier le bail à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, en cas d'agissements de l'emphytéote de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, en cas d'inexécution des conditions du présent bail et que l'emphytéote pourra solliciter la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit du bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué, ou en cas de cession du bien loué à son profit,

CONSIDERANT que, dans tous les cas, à l'échéance du bail, les constructions édifiées reviendront automatiquement à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, sans indemnité de quelque nature que ce soit,

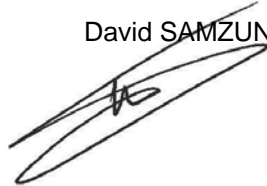
Après en avoir délibéré,

DECIDE que la présente délibération annule et remplace la délibération n° 2023-CA2-31 du 5 avril 2023,

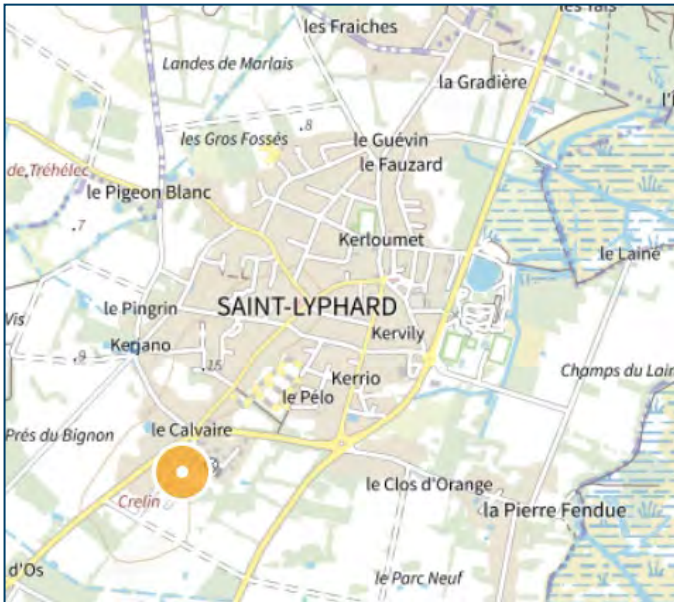
- AUTORISE** la conclusion d'un bail emphytéotique avec la commune de SAINT-LYPHARD, aux conditions essentielles ci-avant exposées et conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime,
- AUTORISE** une durée maximum de portage de 18 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement sans différé, selon les conditions ci-avant exposées,
- AUTORISE** la signature de l'avenant à la convention d'action foncière visant à actualiser la durée de portage foncier
- AUTORISE** le Directeur, ou son représentant, à :
- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
 - mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération,
 - Donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



CAP ATLANTIQUE Saint-Lyphard Rue des Acacias



Axe PPI : Redynamisation des centres-villes et centre-bourgs

Annule et remplace la délibération n°2023-CA2-31 du 5 avril 2023

- Parcelle ZC 179, bâtie et destinée à devenir le terrain d'assiette du CTM de la ville après réalisation de travaux de d'aménagement et de rénovation
- Prix d'acquisition : 990 000 € + 10 000 € de frais de notaire estimés
- Signature d'une convention d'action foncière le 17 octobre 2022
- Acquisition en date le 31 janvier 2023
- Pour permettre à la commune de librement rénover le bâtiments → signature d'un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans
- Fixation de la redevance annuelle du bail emphytéotique à l'euro symbolique pendant 18 ans, compte tenu, d'une part, de la promesse de vente du bien du bailleur à l'emphytéote ainsi que de l'amortissement annuel prévu par la convention d'action foncière susmentionnée (100 000 € pendant 10 ans, puis 1€ symbolique pendant 8 ans)
- La CAF fera l'objet d'un avenant afin de prendre en compte le bail emphytéotique et la durée de 18 ans (la durée actuelle de la CAF étant de 10 ans)

AUTORISATION :

- signature d'un bail emphytéotique avec la commune de SAINT-LYPHARD
- durée maximum de portage de 18 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement sans différé
- Signature d'un avenant à la CAF

DÉLIBÉRATION n° 2023-CA3-33

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTHÉOTIQUE AVEC LA COMMUNE DE CORCOUÉ-SUR-LOGNE, PROPRIÉTÉ SISE 2 BAGATELLE

(ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION N°2023-CA1-20)

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** le Code général des collectivités territoriales,
- VU** les articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime,
- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant autorisation de portage d'une propriété située 2 bagatelle, commune de CORCOUÉ-SUR-LOGNE, pour le compte de la commune,
- VU** la délibération du Conseil municipal de CORCOUÉ-SUR-LOGNE du 21 novembre 2022, relative au projet d'implantation de la mairie sur le site de Bagatelle et la signature de la convention d'action foncière avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la convention d'action foncière en date du 25 novembre 2022, et son avenant du 16 mars 2023, signée entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la commune de CORCOUÉ-SUR-LOGNE,
- VU** l'acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, par acte notarié du 30 janvier 2023, de la propriété bâtie cadastrée section YD n° 66 (1 395 m²), 67 (1580 m²), 68 (4 225 m²), 118 (28 635 m²), 120 (22 m²), 123 (414 m²) et 124 (56 m²), d'une superficie totale d'environ 36 327 m², située 2 Bagatelle à CORCOUÉ-SUR-LOGNE,
- VU** le dossier de travaux de la commune en cours d'élaboration et l'échéancier prévisionnel,
- VU** le projet de bail emphytéotique et ses conditions essentielles,
- VU** la délibération n°2023-CA1-20 du 1^{er} février 2023 portant autorisation de signature d'un bail emphytéotique avec la commune de CORCOUÉ-SUR-LOGNE, propriété sise 2 Bagatelle,
- VU** l'avis du domaine sur la redevance du bail emphytéotique en date du 7 février 2023,

CONSIDERANT l'acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du bien susvisé en vue d'y installer la nouvelle mairie de CORCOUÉ-SUR-LOGNE, au prix de 900 000 €,

CONSIDERANT la demande de la commune de réaliser sur le bien sis 2 Bagatelle des travaux de réhabilitation pour l'installation pérenne des services administratifs de la commune : rénovation et adaptation du bâti à sa fonction de mairie, en établissement recevant du public (ERP),

CONSIDERANT que le règlement d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique prévoit :
« Validation des interventions – 5.1. Programme pluriannuel d'intervention (PPI) : « Le conseil d'administration peut déroger aux dispositions du PPI précitées dès lors qu'un motif d'intérêt général ou une particularité locale le justifie. Afin de favoriser l'expérimentation, il peut également approuver des actions ponctuelles qui ne sont pas prévues au PPI ou au présent règlement d'intervention. »,

CONSIDERANT que le bail emphytéotique permet la mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, conférant à l'emphytéote des droits réels, c'est-à-dire, les droits et prérogatives du propriétaire sur le terrain et les ouvrages qu'elle réalisera pendant la durée du contrat, conformément aux articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime,

CONSIDERANT que, par la signature d'un bail emphytéotique, la commune, emphytéote :

- pourra librement affecter les lieux loués,
- devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer,
- sera tenue des réparations de toute nature des constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite,
- devra s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre l'incendie, les risques locatifs, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et, généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble ou à ses objets mobiliers

CONSIDERANT qu'il convient de fixer la redevance annuelle du bail emphytéotique à l'euro symbolique pendant 18 ans, compte tenu, d'une part, de la promesse de vente du bien du bailleur à l'emphytéote ainsi que de l'amortissement annuel prévu par la convention d'action foncière susmentionnée (91 000 € pendant 9 ans et 92 333 € la 10^{ème} année, puis 1€ symbolique pendant 8 ans), et, d'autre part, des obligations qui pèsent sur l'emphytéote, qui s'engage à prendre à sa charge des frais de réhabilitation lourde et de constructions neuves, ainsi que les frais d'entretien du bâtiment alors que ce dernier n'exerce aucune activité à but lucratif,

CONSIDERANT que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sera en droit de résilier le bail à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, en cas d'agissements de l'emphytéote de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, en cas d'inexécution des conditions du présent bail et que l'emphytéote pourra solliciter la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit du bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué, ou en cas de cession du bien loué à son profit,

CONSIDERANT que, dans tous les cas, à l'échéance du bail, les constructions édifiées reviendront automatiquement à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, sans indemnité de quelque nature que ce soit,

Après en avoir délibéré,

DECIDE que la présente délibération annule et remplace la délibération n°2023-CA1-20 du 1er février 2023,

AUTORISE la conclusion d'un bail emphytéotique avec la commune de CORCOUÉ-SUR-LOGNE, aux conditions essentielles ci-avant exposées et conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime,

AUTORISE

une durée maximum de portage de 18 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement sans différé, selon les conditions ci-avant exposées,

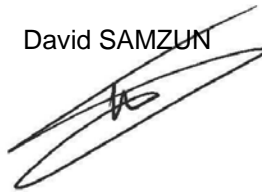
AUTORISE

le Directeur, ou son représentant, à :

- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix définitifs,
- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération,
- Donner délégation au notaire.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



SUD RETZ ATLANTIQUE Corcoué-sur-Logne 2 Bagatelle



Axe PPI : Redynamisation des centres-villes et centre-bourgs

Annule et remplace la délibération n°2023-CA1-20 du 1^{er} février 2023

- Propriété bâtie (maison de maître + piscine + parc) cadastrée section YD n° 66, 67, 68, 118, 120, 123 et 124, d'une superficie totale d'environ 36 327 m², en zone Np et A du PLU
- Acquisition le 30/01/2023 au prix de 900 000 €
- Projet : l'acquisition permettra la réhabilitation du bien par la commune en vue de l'installation de la nouvelle mairie
- Durée du portage : 18 ans
- Signature d'un bail emphytéotique (articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime)
- Redevance annuelle de 1 € symbolique pendant 18 ans car :
 - amortissement annuel de 91 000 € pendant 9 ans et 92 333 € la 10^{ème} année, puis 1€ symbolique pendant 8 ans,
 - obligations qui pèsent sur l'emphytéote :
frais de réhabilitation lourde et de constructions neuves
+ frais d'entretien du bâtiment
- La commune, emphytéote pourra librement affecter les lieux loués et adapter/rénover le bâti
- Possibilité de rupture du bail pour cession anticipée à la commune

AUTORISATION :

- signature d'un bail emphytéotique avec la commune de CORCOUÉ-SUR-LOGNE
- durée maximum de portage de 18 ans, et un mode de remboursement du capital par amortissement sans différé

DELIBÉRATION n° 2023-CA3-34

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 juin 2023

FONDS SRU 2023

Date de convocation : 2 juin 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
André SALAUN	représentant Nantes Métropole
David SAMZUN	représentant la CARENE
Jean-Michel CRAND	représentant la CARENE
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval
Yannick FETIVEAU	représentant Grand Lieu Communauté
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la Communauté de communes de la Région de Blain
Sylvie GAUTREAU	représentant la Communauté de communes Sud Estuaire

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Jean-Michel CRAND
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à David SAMZUN
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Fabrice CUCHOT
Christiane VAN GOETHEM	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à André SALAUN
Thomas QUERO	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Laure BESLIER
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ

Suppléant présent :

Rémy NICOLEAU	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon
---------------	--

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20
Pouvoirs : 7
Nombre de votants : 27
Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement,
- VU** l'article L302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation qui encadre les modalités du prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5 du même code pour manquement dans la réalisation de logements locatifs,
- VU** les délibérations du conseil d'administration en date du 7 octobre 2014 et du 4 mars 2022 sur la création du Fonds SRU et ses modalités d'attribution,
- VU** les arrêtés préfectoraux des 24 et 25 mai 2023 fixant le montant du prélèvement visé à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'année 2023 pour les communes du Croisic, de Haute-Goulaine, de La Baule-Escoublac, de La Turballe et de Pont-Saint-Martin,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L302-7 du code de la Construction et de l'Habitation le prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5 du même code pour manquement dans la réalisation de logements locatifs sociaux est versé à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

CONSIDERANT que par délibération en date du 14 octobre 2014, le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a décidé de créer un fonds SRU alimenté par les prélèvements annuels dus par les communes pour manquement dans la réalisation de logements sociaux,

CONSIDERANT les prélèvements versés à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique issus des pénalités payées par les communes pour manquement dans la réalisation de logements sociaux en application de l'article L302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un montant total de 411 286,81 € pour l'année 2023,

Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le 15/06/2023

ID : 044-754078475-20230614-20230614_AFLA_9-DE



Après en avoir délibéré,

CONSTATE

l'affectation sur le « fonds SRU » d'un montant de 411 286,81 € correspondant aux pénalités issues du prélèvement effectué en application de l'article L302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, au titre de l'année 2023.

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DS' or similar, written over the printed name 'David SAMZUN'.

Assistaient également à la séance sans droit de vote :

Jean-François BUCCO	directeur de l'EPF de Loire-Atlantique
Clément ZINK	responsable opérationnel de l'EPF de Loire-Atlantique
Jean-Baptiste CLICHE	chargé d'étude problématique foncière / SRU à la DDTM de Loire-Atlantique
Clément LE BRAS-THOMAS	directeur Stratégie & Territoires de Nantes Métropole
Vanessa ALLAIN	service Stratégie Foncière de Nantes Métropole

Présents et suppléés : 20

Pouvoirs : 7

Nombre de votants : 27

Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Le Conseil d'Administration,

Le quorum étant constaté,

VU les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,

VU les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

VU le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

VU le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027,

VU la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

VU la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

CONSIDERANT que les missions de l'association BRUDED visent à promouvoir les échanges et les retours d'expérience dans des réalisations concrètes de développement durable et solidaire entre collectivités de Bretagne et de Loire-Atlantique ;

CONSIDERANT que l'association BRUDED a proposé un partenariat à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour participer et soutenir financièrement l'organisation d'un cycle de visites et de rencontres sur les thèmes du renouvellement urbain et la densification des centres bourgs et la densification et la restructuration des zones d'activités ;

CONSIDERANT que la visite organisée en Loire-Atlantique se déroulera à Notre-Dame-des-Landes pour y présenter les projets du centre-bourg avec un focus sur l'îlot de la place de la Paix, objet d'une convention d'action foncière entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la commune.

Après en avoir délibéré,

APPROUVE la convention de partenariat entre l'association BRUDED et l'Établissement Public Foncier de Loire Atlantique relative à l'organisation d'un cycle régional de visites « Renouvellement urbain et densification des centres-bourgs » et d'une rencontre « Densification et restructuration des zones d'activités »

APPROUVE le versement d'une subvention d'un montant de mille euros (1000 €) à l'association BRUDED pour contribuer à la réalisation des outils de communication de l'évènement notamment des captations vidéo permettant de valoriser les projets et les démarches des communes

Envoyé en préfecture le 14/06/2023

Reçu en préfecture le 14/06/2023

Publié le 15/06/2023



ID : 044-754078475-20230614-20230614_AFLA10-DE

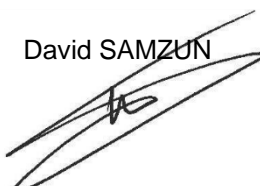
AUTORISE

le Directeur à :

- mettre au point et signer toutes les conventions et tous les actes consécutifs à la présente délibération.
- procéder à l'ensemble des formalités avec l'association BRUDED

Le Président de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

David SAMZUN



RAPPORT

Convention avec l'association Bretagne rurale et rurbaïne pour un développement durable (BRUDED) : versement d'une subvention

L'association BRUDED

L'association BRUDED est un réseau de plus de 270 collectivités de Bretagne et Loire-Atlantique qui s'engagent dans des réalisations concrètes de développement durable et solidaire. Ce réseau vise 3 objectifs prioritaires :

- partager les expériences des collectivités adhérentes : visites, rencontres, mise en relation directe d'élus à élus, transmission de documents (cahier des charges, conventions, ...)
- capitaliser les démarches et les réalisations : documents de mutualisation thématiques, fiches projets, vidéos, ...
- accompagner les expérimentations des collectivités qui en font la demande pour leur faire bénéficier de l'expérience et de la force du réseau

L'EPF de Loire-Atlantique a déjà participé aux assemblées générales de l'association en étant invité au forum des partenaires aux côtés de l'EPF de Bretagne.

Site internet : <https://www.bruded.fr/>

Motif et projet du partenariat

L'association BRUDED s'est rapprochée de l'EPF pour l'aider à définir son programme pour le cycle régional de visites qui consiste en une journée de visites sur une même thématique sur les 5 départements de Bretagne et Loire-Atlantique.

Cette année le thème choisi est celui du « Renouveau urbain et densification des centres-bourgs » et la commune qui fera l'objet d'une visite en Loire-Atlantique est Notre Dame des Landes.

La visite portera sur les projets de la commune dont un projet pour lequel l'EPF réalise le portage foncier : l'ilot de la place de la Paix avec une programmation de logements et commerces. Le projet est également accompagné par Loire Atlantique Développement SPL pour la définition du programme et de la faisabilité. Loire Atlantique Développement Sela associée à la foncière Centralités 44 et le promoteur Boréal ont été désignés pour proposer une programmation.

Le partenariat avec BRUDED consiste à soutenir la réalisation de cette journée de visite, y contribuer par une intervention orale et à apporter une subvention pour la réalisation de supports de communication.

Le partenariat concerne également un accompagnement à la réalisation ultérieure d'une rencontre sur la « densification et restructuration des zones d'activités » pour laquelle l'EPF apportera ses conseils dans la définition du programme et le choix des intervenants.

Principe de subventionnement

Il est proposé que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique verse une subvention de 1000 € à l'association BRUDED pour contribuer à la réalisation des documents de communication lors de la journée de visite à Notre Dame-des-landes : support et vidéo de présentation des projets et partenaires.