PPI 2021-2027

VERSION RÉVISÉE
AU 01/07/2023
SYNTHÈSE

Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

ÉDITO

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 1er 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 général

CONTEXTE ET ENJEUX
ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DÉPARTEMENTAL

Un département dynamique et attractif

La Loire-Atlantique est un territoire attractif et dynamique démographiquement et économiquement. Avec plus de 1,4 million d'habitants, c'est le dixième département le plus peuplé de France mais surtout le troisième au regard de sa croissance démographique. Entre 2014 à 2020, la population s'est accrue de près de 98 600 personnes. Près des deux tiers de cette croissance sont dus aux mouvements migratoires. La densité de la population est de 210 habitants / km², mais elle est beaucoup plus élevée dans les principaux pôles urbains : Nantes Métropole, l'agglomération de Saint-Nazaire, le littoral et à Châteaubriant.

L'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 mises en chantier en fin d'année, sans pour autant modifier la structure du parc qui reste majoritairement du logement individuel.

La Loire-Atlantique est le huitième département en nombre d'emplois. Le taux de chômage y est relativement bas.

La consommation foncière en Loire-Atlantique

Le développement du territoire entraîne une urbanisation et une consommation importante de foncier naturel, agricole et forestier. Entre 2012 et 2016, étaient consommés 159 hectares / an pour répondre aux besoins d'habitat. Entre 2016 et 2020, le chiffre tombe à 105. Ces changements d'occupation se sont faits à 85 % au détriment des terres agricoles.

En 2020, le sol de la Loire-Atlantique est réparti entre 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.

Ce processus d'urbanisation est 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 très prisées, sur le littoral ou en périphérie de la métropole nantaise. La densité de population n'est pas la même entre les centres urbains et les communes rurales mais elle est globalement 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. La progression est plus marquée dans les communes littorales et rétrolittorales. Dès 2009, les surfaces artificialisées représentaient 28 % des surfaces communales dans les communes littorales, donnant l'image d'un espace urbain très étendu, composé de pavillons. La progression de l'urbanisation est encore plus rapide dans les communes rétrolittorales.

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

Les enjeux pour les décennies à venir

L'étalement urbain a de multiples causes comme la décohabitation, la hausse des prix de l'immobilier, la volonté de vivre dans une maison individuelle avec un jardin privé, l'aménagement du territoire pour le « tout voiture ». Il a aussi des 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 données montrent une reprise du rythme d'artificialisation, après une période de baisse relative.

Les enjeux à venir sont 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… La question du sol est centrale. L'objectif zéro artificialisation nette repose les enjeux du foncier au cœur de l'aménagement et les collectivités manquent encore d'une ingénierie structurée permettant de mettre en œuvre des modèles de développement alternatifs et de développer la sobriété foncière.

PPI 2021-2027
UNE NÉCESSAIRE RÉVISION À MI-PARCOURS

Une évolution du contexte à tous les niveaux

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

- Impacts sur les volumes d'intervention, la sollicitation et le dimensionnement de l'équipe, la ressource fiscale

Des volumes d'intervention en très forte hausse

- En 2021 et 2022, + 87 % en volume d'acquisition par rapport au volume projeté
- Pour 2023, montant prévisionnel d'acquisitions en forte hausse (24 M€)

Des enjeux de sobriété foncière très prégnants

- Faire face aux difficultés financières et opérationnelles que rencontrent les collectivités en matière d'aménagement et de création de logements en trouvant de nouveaux modes d'accompagnement

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

- Contexte d'inflation et de hausse des taux d'intérêt
- Forte volatilité des taux d'intérêts qui conduit certaines banques à ne plus prêter à taux fixe
- Le modèle initial, finançant l'activité opérationnelle à plus de 80 % sur l'endettement, n'est plus soutenable

La démarche partenariale de révision du PPI

Un calendrier associant membres et partenaires

→ septembre 2022 : questionnaire bilan et attentes aux collectivités
→ octobre-novembre 2022 : entretiens bilatéraux (14 EPCI, 3 communes, 3 partenaires-clés)
→ décembre 2022 : restitution en conseil d'administration de la synthèse des entretiens
→ février 2023 : séminaire sur les orientations du PPI révisé (80 participants)
→ avril 2023 : présentation au conseil d'administration de la trajectoire financière envisagée, incluant la proposition d'ajustement à la hausse de la TSE
→ avril 2023 : réunion avec les directeurs géneraux des EPCI concernant les modalités d'intervention révisées
→ mai-juin 2023 : examen du PPI révisé par le bureau
→ juin 2023 : adoption du PPI par le conseil d'administration

Une activité plus forte que prévu en 2021 et 2022

- En 2022, 110 actes signés, soit, en une année, autant que sur la période du PPI 2012-2017
- Suractivité en matière de développement de l'offre logements et de renouvellement des centres-villes et bourgs
- Activité moindre 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
- Au 1er janvier 2023, tous les EPCI membres ont déjà bénéficié de portages par l'EPF. La moitié des membres a bénéficié de plus de 20 portages depuis la création
- Réalisation d'un nombre important de missions de services et de conseil auprès des collectivités

Le bilan de la phase d'entretiens

- La TSE perçue comme une réponse efficace à l'accroissement des besoins et à l'impératif de sobriété foncière
- Demande de compétences spécifiques sur l'ensemble de la chaine : de la stratégie à la réalisation de travaux
- Nécessité de faire face à la complexité de l'économie des projets en renouvellement urbain
- Identification de la TSE comme principal levier pour dégager des marges de manœuvre nouvelles : minoration foncière, prise en charge des frais de portage, travaux et expertises, création d'une structure de démembrement
- Demande d'augmentation du volume d'acquisition
- Demande d'augmentation des dépenses opérationnelles (minorations, études) pour rendre les projets viables
- Besoin de clarification des partages des responsabilités entre propriétaires et gestionnaires
- Besoin d'identifier les opportunités foncières (pour le logement, le logement social et l'activité économique)
- Nécessité d'être accompagné dans l'élaboration des volets fonciers des documents d'urbanisme

STRATÉGIE ET THÉMATIQUES
DES AXES D'INTERVENTION RÉVISÉS EN 2023

Des axes d'intervention clarifiés

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 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** ».

L'affirmation du renouvellement urbain comme matrice de l'action

Les objectifs issus de la politique de Zéro artificialisation nette freinent l'artificialisation des sols et amènent peu à peu les territoires à rechercher des solutions concrètes pour construire la ville sur la ville. Les territoires se heurtent à des problématiques de délais, de complexité, de coût, assorties d'incidences sur les prix de sortie.

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 leur production vers le renouvellement urbain, pour ne pas se retrouver dans une situation délicate lorsque les décrets d'application du ZAN paraîtront.

Les réponses seront 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).

Les axes révisés du PPI

Accroissement de l'offre de logements
ENVELOPPE URBAINE
OUVERT AU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIÈRE
- 100 % LOGEMENT SOCIAL
- LOGEMENT

Déploiement de commerces et de services
EN PRIORITÉ EN CENTRALITÉ
OUVERT AU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIÈRE
- ÉCONOMIE

Réalisation d'équipements
EN PRIORITÉ EN CENTRALITÉ

Requalification et optimisation des fonciers économiques
OUVERT AU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIÈRE
- ÉCONOMIE

Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels

Volumes prévisionnels d'intervention 2024-2027

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).

Axes révisés	2024	2025	2026	2027	%	Volume prévisionnel
Accroissement de l'offre de logements	18,1 M€	18,1 M€	18,1 M€	18,1 M€	65 %	72,3 M€
Réalisation d'équipements	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	10 %	11,1 M€
Déploiement de commerces et de services	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	10 %	11,1 M€
Requalification et optimisation des fonciers éco	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	2,8 M€	10 %	11,1 M€
Protection 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€

UNE OFFRE DE SERVICES CONSOLIDÉE

Consolider et enrichir l'offre de services existante

• Offre de conseil favorisant l'autonomie des membres et bénéficiaires, flexible pour accompagner plus particulièrement les collectivités les moins outillées
• Offre cohérente avec le cœur de métier de l'établissement

Stratégie foncière et programmatique

• Conseil relatif à l'identification des opportunités foncières
• Accompagnement à l'élaboration des PLH : conseil 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 opérationnelles concrètes

Expertises travaux spécifiques

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

Gestion transitoire des fonciers

Les travaux collectifs fin 2023 clarifieront les problématiques de 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

Maîtrise durable des fonciers

• Offre de logements abordables en territoire détendu, en étudiant la capitalisation de l'OFS Loire-Atlantique
• Offre d'activité économique, dans un contexte d'équilibres complexes, en étudiant l'opportunité de capitalisation d'une structure de démembrement foncier

Une gouvernance et des processus qui répondent aux objectifs

L'EPF a été créé à l'initiative des collectivités locales. Son conseil d'administration est composé exclusivement de représentants élus locaux désignés par les 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.

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 :
• Création d'un poste de vice-président supplémentaire
• Élargissement du bureau, pour associer la diversité des territoires à la préparation des décisions stratégiques
• Association du bureau élargi à la préparation du PPI

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

Jusqu'à présent, le conventionnement est quasi-absent, à l'exception du territoire de CAP Atlantique. La loi du 27 janvier 2017 dite « égalité citoyenneté » renforce l'articulation entre le PPI des EPF, les documents d'urbanisme et les objectifs de réalisation de logements précisés par les PLH.

Pour rendre plus efficiente l'intervention de l'EPF, un partenariat autour d'objectifs partagés peut être développé avec les intercommunalités membres qui le souhaitent, sous la forme de conventions-cadre.

Ce mode de conventionnement pourra faciliter la définition des besoins fonciers d'un territoire. Il veillera à maintenir la souplesse et la réactivité de l'EPF dans le traitement des projets.

Le dispositif d'information sur les projets vis-à-vis des EPCI sera consolidé. Plusieurs membres ont évoqué la possibilité d'une revue de projets systématiques avec chaque EPCI, assorti d'une évolution des outils de suivi de projet. Les modalités de ce dispositif de suivi de projet seront explicitées dans le règlement d'intervention.

LA TAXE SPÉCIALE D'ÉQUIPEMENT
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 des impôts locaux : foncier bâti, taxe d'habitation (sur résidences secondaires après réforme), cotisation foncière des entreprises et, marginalement, 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 finançant 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.

Une hausse de la TSE sur la durée du PPI...

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

... pour faire face à l'augmentation importante des besoins

- **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 augmentation sous l'effet de la hausse des taux et de l'augmentation de l'endettement)

- **Augmentation des dépenses opérationnelles**

Seulement 1,4 M€ en 2021 contre 5,8 M€ en 2027 (minorations foncières et 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)

- **Nouvelles dépenses de maîtrise durable des fonciers (mode emphytéotique)**

Pas de dépense en 2021 contre 0,4 M€ en 2027

Un contexte inflationniste qui pèse

Le contexte inflationniste pèse sur la trajectoire de l'établissement, pour les dépenses non financières et les dépenses financières (hausse des taux d'intérêt). La forte volatilité des taux d'intérêts entraîne, 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'EPF 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.

LES MODALITÉS D'INTERVENTION
DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE AU PORTAGE

L'offre d'accompagnement de la stratégie foncière

Les modalités de prise en charge financière sont précisées dans le règlement d'intervention (RI).

- **Atlas fonciers**

Identifier les gisements fonciers et les potentiels de renouvellement urbain, sous la maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire

- **Assistance à l'élaboration de stratégies foncières**

Définition de stratégies foncières (élaboration d'un PAF, d'un volet foncier d'un PLH ou PLUi, démarche ZAN)
Démarches plus ciblées : revitalisation de centre-bourg, résorption de friche

- **Assistance à la maîtrise foncière**

Appui en négociation foncière

Une offre de portage complète

Les modalités sont encadrées dans des conventions opérationnelles. Le RI précise les prises en charge.

- **Veille foncière**

Identification de secteur(s) à enjeux de maîtrise foncière publique pour y assurer une veille foncière

- **Accompagnement de l'élaboration des projets urbains**

Aide aux études de faisabilité, tenant compte des contraintes foncières, ou aide à la sélection des opérateurs

- **Acquisition et portage du foncier**

Négociation et acquisition par tout moyen et portage de biens dans un ou plusieurs secteur(s) d'intervention

- **Réalisation de travaux**

Maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser sur les biens portés (déconstruction/dépollution, travaux de rénovation ou réhabilitation portant sur la structure, répondant à des impératifs de sécurité ou une urgence d'installation)

Un soutien spécifique aux communes SRU

La loi « solidarité et renouvellement urbains » fixe des obligations de constructions de logements sociaux. Les communes n'atteignant pas les seuils versent des pénalités sous forme d'un prélèvement sur les dotations de l'État. Ces sommes sont reversées à l'EPF au sein du « fonds SRU », mobilisé pour :
- Des subventions de minoration foncière sur des portages visant la construction de logements locatifs sociaux
- En l'absence de portage, du financement d'études de gisement et de diagnostic foncier pour mettre en place une stratégie foncière visant à 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.

L'EPF peut accompagner plus spécifiquement les communes carencées, notamment en exerçant le DPU dans le cadre d'une délégation consentie par l'État.

Des durées de portages adaptées

Axes révisés	Axes révisés	Axes révisés
Accroissement de l'offre de logements	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
Réalisation d'équipements		In fine : 5 ans/Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Déploiement de commerces et de services		Amortissement : 10 ans
Requalification et optimisation des fonciers éco		In fine : 5 ans/Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Protection des fonciers agricoles et naturels		In fine : 5 ans/Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 8 ans

La révision du PPI a induit deux modifications :
- Au vu des enjeux que rencontre l'EPF, la réalisation d'équipements publics se fera en amortissement
- 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
AU SERVICES DES COLLECTIVITÉS

Un redimensionnement de la structure

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

Les frais de structure et personnels sont maintenus à un niveau modéré, afin de ne pas dépasser 5 % des dépenses.

Acquisitions foncières

Les acquisitions représentent la majorité des dépenses (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

La révision du PPI permet d'aller plus loin dans la prise en charge de dépenses pour le compte des membres. Des dépenses sont absorbées par l'EPF 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 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, élaboration de stratégies foncières, études de faisabilité dans le cadre d'un portage, financement de diagnostics techniques préalables à l'acquisition)

- **Des dispositifs de minoration actualisés**
· Un dispositif dédié pour les opérations 100 % PLUS-PLAI et/ou BRS
· Un dispositif pour les autres opérations de logements
· Un dispositif pour les opérations de commerces, services et requalification des fonciers économiques

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'automaticité)
— Densité minimale de 40 logements / hectare pour les opérations de plus de cinq logements
— Pour les 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 »

Les modalités opérationnelles et financières de ces dispositifs sont précisées dans le RI. En cas de cumul de deux motifs de prise en charge du déficit foncier, le RI déterminera un plafond global.

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

ÉQUIPE SALARIÉE
CONTACTS UTILES

ADMINISTRATION

Directeur
JEAN-FRANÇOIS BUCCO
jean-françois.bucco@loire-atlantique.fr
02 40 99 57 21

Assistante de direction
CÉCILE DRULA
cecile.drula@loire-atlantique.fr
02 40 99 57 22

PLANIFICATION

Stratégies foncières et partenariat
RONAN MARJOLET
ronan.marjolet@loire-atlantique.fr
02 40 99 57 45

RÉFÉRENTS TERRITORIAUX

Redon Agglomération — COMPA — CC Châteaubriant-Derval — CC Sud Estuaire — CC Sud Retz Atlantique
MARION BIZIEN
marion.bizien@loire-atlantique.fr
02 40 99 57 27

CAP Atlantique — Pornic Agglo Pays de Retz — CC Erdre et Gesvres — CC Sèvre et Loire
VINCENT BRISOU
vincent.brisou@loire-atlantique.fr
02 40 99 57 38

Clisson Sèvre et Maine Agglo — Grand Lieu Communauté — CC Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois
Pays de Blain Communauté — CC de Nozay
LUCE MAURY
luce.maury@loire-atlantique.fr
02 40 99 57 46

Nantes Métropole — CARENE — CC Estuaire et Sillon
CLÉMENT ZINK
clement.zink@loire-atlantique.fr
02 40 99 57 37

21 boulevard Gaston Doumergue
44 200 Nantes
epf.loire-atlantique.fr
tél. : 02 40 99 57 22
mail : epf@loire-atlantique.fr

Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

crédits photos EPF LA

21 boulevard Gaston Doumergue
44 200 Nantes
epf.loire-atlantique.fr
tél. : 02 40 99 57 22
mail : epf@loire-atlantique.fr

Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

crédits photos EPF LA