



MAÎTRISER
LE FONCIER,
PRÉPARER
L'APRÈS

 **Établissement public foncier
de Loire-Atlantique**

MISSIONS

PRÉPARER AUJOURD'HUI LES PROJETS DE DEMAIN

L'établissement public foncier de Loire-Atlantique intervient en amont des projets publics d'aménagement. Il accompagne les collectivités dans la maîtrise de leur foncier et la définition de leurs projets.

- ✓ **Accompagner et conseiller** les collectivités dans leurs stratégies foncières
- ✓ **Étudier** les gisements fonciers disponibles
- ✓ **Négocier** pour le compte des collectivités **en vue d'une acquisition**
- ✓ **Porter les terrains**, bâtis ou non, le temps de l'élaboration du projet de la collectivité.
Le portage permet à la collectivité de faire financer par l'EPF tout ou partie des dépenses d'acquisition des fonciers nécessaires à la réalisation d'un projet de moyen terme
- ✓ **Céder**, le temps venu, le foncier acquis à la collectivité, ou à un tiers aménageur désigné par la collectivité, afin de réaliser le projet d'aménagement

AXES PRIORITAIRES

PPI 2021-2027 [AXES RÉVISÉS EN 2023]

Les priorités d'intervention sont fixées par les EPCI membres, représentés au conseil d'administration. Cinq axes d'intervention ont été définis :

Accroissement de l'offre de logements ENVELOPPE URBAINE

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

OUVERT AU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIÈRE

- 100 % LOGEMENT SOCIAL
- LOGEMENT

Déploiement de commerces et de services EN PRIORITÉ EN CENTRALITÉ

Participer au maintien ou à l'implantation d'activités en coeur de ville pour améliorer les conditions de vie et l'attractivité résidentielle.

OUVERT AU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIÈRE

- ÉCONOMIE

Réalisation d'équipements EN PRIORITÉ EN CENTRALITÉ

Accompagner les problématiques majeures (production de logements, attractivité économique, vitalité commerciale, sécurité alimentaire) en proposant des équipements en centres-bourgs et centres-villes.

Requalification et optimisation des fonciers économiques

Développer des solutions foncières opérationnelles permettant la requalification des zones d'activité et la résorption des friches économiques.

OUVERT AU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIÈRE

- ÉCONOMIE

Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels

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

INTERVENTION

CE QUE FAIT L'EPF // CE QUE NE FAIT PAS L'EPF

L'EPF développe son offre de services en complément des autres acteurs de l'ingénierie territoriale (agences d'urbanisme, SPL, SEM, CAUE, Cerema, Safer).

Il intervient dans les premières phases d'un projet :



SOLLICITATION

COMMENT SAISIR L'EPF ?

Afin d'accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de son projet, l'intervention de l'EPF peut prendre diverses formes, à plusieurs stades : études, négociation, veille, maîtrise foncière. **Concrètement, comment solliciter l'EPF ?**

- ✓ La collectivité désireuse de bénéficier des services de l'EPF le contacte par tout moyen, à sa convenance. **CONTACT PAR LA COLLECTIVITÉ PAR TÉLÉPHONE, MAIL, COURRIER**
- ✓ La collectivité se rapproche en priorité du ou de la chargée d'opérations foncières référente du territoire. **COORDONNÉES DES RÉFÉRENTS TERRITORIAUX UTILES AU DOS DE LA PLAQUETTE**
- ✓ **Un premier échange** cible les besoins de la collectivité en fonction de l'état d'avancement du projet. Il est **systématiquement suivi d'une fiche de sollicitation**. **ENVOI DE LA FICHE COMPLÉTÉE PAR LA COLLECTIVITÉ PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE**
- ✓ Cette fiche et ses annexes (plans, PLU, extrait cadastral, photos) permettent à l'EPF d'**instruire la demande et d'engager les premières démarches** (sollicitation des Domaines, inscription du dossier au conseil d'administration pour validation de l'intervention, première prise de contact avec les propriétaires). **PASSAGE DEVANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**
- ✓ Une fois l'autorisation du conseil d'administration obtenue, l'accompagnement de l'EPF est formalisé à travers la contractualisation avec la collectivité. **SIGNATURE D'UNE CONVENTION**

CO-FINANCEMENT

L'INGÉNIERIE FONCIÈRE

L'EPF peut assister gratuitement des collectivités ou participer à des financements d'études préalables au projet.

- ✓ Évaluation du prix d'un foncier **ACCOMPAGNEMENT GRATUIT — À LA DEMANDE**
- ✓ Constitution de réserves foncières **5 JOURS D'ACCOMPAGNEMENT GRATUITS PAR AN**
- ✓ Atlas foncier **5 JOURS D'ACCOMPAGNEMENT GRATUITS PAR AN — PRISE EN CHARGE DE 50 % DES COÛTS D'ÉTUDE, DANS LA LIMITE DE 20 000 €**
- ✓ Élaboration de stratégies foncières **5 JOURS D'ACCOMPAGNEMENT GRATUITS PAR AN — PRISE EN CHARGE DE 50 % DES COÛTS D'ÉTUDE, DANS LA LIMITE DE 20 000 €**
- ✓ Étude de faisabilité d'un projet, dans le cadre d'un portage **ACCOMPAGNEMENT GRATUIT — PRISE EN CHARGE DE 50 % DES COÛTS D'ÉTUDE, DANS LA LIMITE DE 20 000 € PAR AN**
- ✓ Diagnostics et études techniques préalables à l'acquisition (géomètre, étude de sol, étude de pollution, diagnostic amiante) **ACCOMPAGNEMENT GRATUIT — PRISE EN CHARGE DE 50 % DES COÛTS D'ÉTUDE, DANS LA LIMITE DE 20 000 € PAR AN**

ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

LE DISPOSITIF DE MINORATION FONCIÈRE

La minoration foncière réduit le prix de cession du bien porté par l'EPF.

Son attribution fait l'objet d'une instruction et relève de la décision du conseil d'administration (pas d'automatisme).

La minoration foncière est réservée aux opérations dans l'enveloppe urbaine et/ou dans une zone économique à renouveler.

Pour les opérations de logements, l'aide est conditionnée à une densité minimale de 40 logements par hectare (opérations de plus de 5 logements).

L'EPF prévoit trois types de minoration foncière :

- ✓ **Minoration 100 % logement social** — logement locatif social ou bail réel solidaire hors studios et T1 (sauf résidences jeunes actifs, autonomie, pensions de famille et cas particuliers en zone rurale)
- ✓ **Minoration Logement** — tous types de logements hors studios et T1 ainsi que logements libres subventionnés (Pinel, Denormandie...)
- ✓ **Minoration Économie** — commerces, services et requalification des fonciers économiques

EXEMPLE DE PROJET

CAP ATLANTIQUE — LA BAULE — LES ONDINES

2019

DEMANDE D'INTERVENTION

- 5 mars : saisine de l'EPF par la commune pour acquérir des parcelles d'une superficie de 600 m²

- 26 mars : délibération du CA de l'EPF

Autorisation d'acquisition et de portage au titre de l'axe Développement de l'offre de logements

- 14 juin : délibération de la commune

Le projet vise la réalisation d'un programme de

15 logements locatifs sociaux de 900 m²

par l'intermédiaire du bailleur CISN

- 26 mars : vote du CA de l'EPF

Affectation de 280 000 € au titre du fonds SRU (septembre 2023, montant augmenté de 15 000 €)

2021

ACQUISITION

- 12 mai : **acquisition du 121 bis** avenue des Ondines **après fixation judiciaire du prix**

- sept 2019 : *délégation du DPU à l'EPF par arrêté du maire et préemption de l'EPF en révision de prix à 150 000 € (prix DIA : 400 000 €)*

- déc 2019 : *saisine du juge de l'expropriation*

- mars 2020 : *jugement fixant le prix à 218 750 €*

- nov 2020 : *accord amiable au prix de 260 000 €*

TRAVAUX

- 22 octobre : vote du CA de l'EPF

Autorisation des travaux de déconstruction

2024

FIN DE PORTAGE THÉORIQUE

Déficit foncier estimé à près de 530 000 €

Reste à charge pour la commune après minoration foncière de 480 000 €

Programme CISN : **14 logements locatifs sociaux** pour une surface de plancher **de 830 m² environ** **et commerce d'une surface de 250 m²**

2020

ACQUISITIONS

- 24 août : **convention de portage**

- 18 septembre : **acquisition du 119** avenue des Ondines **à l'amiable** au prix de 380 000 €

- 30 décembre : **acquisition du 121** avenue des Ondines **après négociation**, au prix de 270 000 € (prix de vente initial : 350 000 €)

2023

- avril, mai, juin : **travaux de démolition** pour un montant de près de 100 000 €

CESSION

- avril : vote du CA de l'EPF

Autorisation de cession d'un terrain nu au bailleur

MINORATION FONCIÈRE

- avril : vote du CA de l'EPF

Attribution d'une subvention de minoration de plus de 50 000 € à la commune

- juin : signature d'une **convention de minoration foncière** entre commune, CISN et EPF

CESSION

- juin : **cession** au bailleur

PRIX DE RÉTROCESSION

Pour la part logements locatifs sociaux

- Prix de rétrocession HT estimé : 93 231 €

- TVA estimée : 9 323 €

- Prix de rétrocession TTC : 102 554 €

Ce montant correspondant au barème départemental appliqué de 112 € HT/m² de surface plancher, pour environ 832,42 m² de surface plancher programmée

Pour la part valorisation du local commercial

- Prix de cession estimée HT : 145 028.57 €

- TVA estimée : 29 005.71 €

- Prix de cession TTC : 174 034.28 €

ÉQUIPE SALARIÉE

NOUS SOMMES À VOTRE DISPOSITION 😊

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

