

LISTE DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

N °	Objet de la délibération	Vote	Transmission préfecture
2024-CA1-01	Composition du conseil d'administration : Désignation du membre suppléant représentant la CC de Nozay	adopté	14/02/24
2024-CA1-02	PV du CA du 6 décembre 2023	adopté	14/02/24
2024-CA1-03	Relevé de décisions du directeur	adopté	14/02/24
2024-CA1-04	SAINT-NAZAIRE AGGLO ZAD Ville Halluard - Changement d'axe et de mode de remboursement	adopté	14/02/24
2024-CA1-05	LE POULIGUEN 24 boulevard de l'Atlantique - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-06	HERBIGNAC Rue Pasteur - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-07	GORGES Place Maurice Renoul - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-08	BOUÉE 3 place de l'Église - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-09	SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE 1 rue Victor Hugo - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-10	PONT-SAINT-MARTIN 42 rue de Nantes - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-11	SAINT-NICOLAS-DE-REDON Digue Nord – Rue de la Colonie - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-12	SAINT-NICOLAS-DE-REDON Rue du Closet - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-13	SAINT-NAZAIRE 137 rue Henri Gautier - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-14	SAINT-MALO-DE-GUERSAC Pharmacie rue Jean Macé - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-15	TRIGNAC 15 rue Louis Labro - Acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-16	VALLET - 14 et 18 rue du Chêne Verdet - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-17	LE LANDREAU 1 et 1 Bis rue de la Loire - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-18	DIVATTE-SUR-LOIRE 14 rue du Calvaire - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24

N °	Objet de la délibération	Vote	Transmission préfecture
2024-CA1-19	MOUZILLON 73 rue du Pont gallo-romain - Négociation, acquisition, portage et emprunt	adopté	14/02/24
2024-CA1-20	CLISSON La Porte Palzaise - Approbation Dossier DUP	adopté	14/02/24
2024-CA1-21	GRANDCHAMP-DES-FONTAINES Rue du Perray- Subvention pour des études pré-opérationnelles	adopté	14/02/24
2024-CA1-22	PANNECÉ 151 rue des Cèdres - Subvention pour des études pré-opérationnelles	adopté	14/02/24
2024-CA1-23	MAISON-SUR-SÈVRE Le Fief de l'Alouette - Cession	adopté	14/02/24
2024-CA1-24	LE CELLIER 12 rue Notre-Dame - Cession	adopté	14/02/24
2024-CA1-25	Rapport Délibération 2022-CA2-13 TREILLIERES Rue de l'Alambic & 2023-CA5-06 SUCE-SUR-ERDRE 125 Grande-Rue	adopté	14/02/24
2024-CA1-26	Attribution de l'accord-cadre de diagnostic de pollution des milieux	adopté	15/02/24
2024-CA1-27	BP 2024	adopté	15/02/24
2024-CA1-28	Rémunération du directeur pour 2024	adopté	15/02/24
2024-CA1-29	Évolution du règlement d'intervention	adopté	14/02/24

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° 2024-CA1-01

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

Présents et suppléés : 16

Pouvoirs : 5

Nombre de votants : 21

Pour : 21 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 de Nozay du 20 décembre 2023, référencée N°123-2023 – DÉSIGNATION D'UN MEMBRE SUPPLÉANT APPELÉ À SIÉGER AU SEIN DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE (EPF) ;
- 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 BRILLAUD 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 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
	Pontchâteau St Gildas	Jacques BOURDIN	Jean-François LEGRAND
	Région de Blain	Emmanuel VAN BRACKEL	Tiphaine ARBRUN
	Nozay	Marie-Chantal GAUTIER	Simone BURON
	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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date d'envoi de la convocation : 14 décembre 2023
 Date d'affichage de la convocation : 14 décembre 2023
 Nombre de conseillers en exercice : 29
 Nombre de conseillers présents : 27
 Nombre de votants : 29

L'an deux mille vingt-trois, le vingt décembre à dix-neuf heures, le Conseil communautaire légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à Nozay, au siège de la Communauté de communes de Nozay, salle Christian de Grandmaison, sous la présidence de Madame Claire THEVENIAU, Présidente de la Communauté de communes de Nozay.

Conseillers communautaires présents : M. Jean-Pierre POSSOZ, M. Thierry ROGER, Mme Cécile CADOREL, Mme Simone BURON, M. Gwenaël CRAHES, Mme Lydia LEBASTARD, M. Nicolas BODINEAU, M. Jean-Claude PROVOST, Mme Katia de SAINT JUST, Mme Françoise JORAT, M. Nicolas BESNIER, M. Olivier GENESTE, Mme Isabelle TESSIER, Mme Claire THEVENIAU, M. Jérôme CRUAUD, Mme Marie-Alexy LEFEUVRE, M. Pascal BOCQUEL, Mme Isabelle BOULAY, M. Rémy FONTAINE, M. Bernard FILLOUX, M. Marc BOERI, M. Didier BRUHAY, Mme Chantal CHASLES, Mme Marie-Chantal GAUTIER, M. Richard HARROUET, Mme Céline GÉRARD et M. LE BOUQUIN.

Absents représentés : M. Jacques PRIOUX (représenté par M. Jean-Claude PROVOST), Mme Jacqueline BRIAND (représentée par M. Bernard FILLOUX).

Secrétaire de séance : Mme Marie-Alexy LEFEUVRE.

N°123-2023 - DESIGNATION D'UN MEMBRE SUPPLEANT APPELE A SIEGER AU SEIN DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE (EPF)

Nomenclature : 5.3.6

L'Etablissement foncier de Loire-Atlantique est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), créé en 2012. Il négocie et mène les procédures permettant de constituer un stock foncier en amont de la phase de réalisation de projets d'aménagement public. Elle intervient dans les territoires à la demande des communes, des EPCI membres ou autres personnes publiques et dispose d'un personnel spécialisé et de moyens propres.

Par délibération n°051-2020 en date du 1^{er} juillet 2020, le Conseil communautaire a désigné 2 représentants titulaire et suppléant élus pour siéger au conseil d'administration de l'établissement :

1 représentant titulaire :
Marie-Chantal GAUTIER
1 représentant suppléant :
Jean-Pierre POSSOZ

Par courrier en date du 8 décembre 2023, M. POSSOZ a informé Mme la Présidente de sa décision de démissionner de sa fonction de représentant suppléant de la CCN au sein du Conseil d'administration de l'Etablissement foncier de Loire-Atlantique. Un siège de représentant suppléant de la CCN devient donc vacant.

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil communautaire :

- **de désigner** Mme Simone BURON comme représentante suppléante élue de la Communauté de communes au sein du Conseil d'administration de l'Établissement foncier de Loire-Atlantique, en remplacement de M. Jean-Pierre POSSOZ ;
- **d'autoriser** Madame la Présidente, ou son représentant, à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à l'unanimité d'adopter le présent rapport, par 29 voix pour sur 29 suffrages exprimés.

Pour extrait conforme.



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la présidente de la Communauté de communes de Nozay (9 rue de l'Église 44170 Nozay) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. La présente délibération peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'Île Gloriette CS 24111 44041 Nantes cedex) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Madame la Présidente si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Publiée le
Transmise au contrôle de légalité préfectoral le
Certifiée exécutoire le

DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-02

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SÉANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 DÉCEMBRE 2023

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

Présents et suppléés : 16

Pouvoirs : 5

Nombre de votants : 21

Pour : 21 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 6 décembre 2023.

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

David SAMZUN



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 6 décembre 2023

Procès-verbal

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique s'est réuni salle Frédéric Lemot, 2 quai de Versailles à NANTES, le mercredi 6 décembre 2023 à 10h00.

Date de convocation : 24 novembre 2023

Titulaires présents :

Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	représentant Nantes Métropole
Aziliz GOUEZ	représentant Nantes Métropole
Norbert SAMAMA	représentant CAP Atlantique
Philippe MOREL	représentant la COMPA
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres
Daniel JACOT	représentant la communauté de communes Sud Retz Atlantique
Marie-Chantal GAUTIER	représentant la communauté de communes de Nozay
Claire TRAMIER	représentant de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Chloé GIRARDOT-MOITIE	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Claire TRAMIER
Laure BESLIER	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Pascal PRAS
Delphine BONAMY	représentant Nantes Métropole, ayant donné pouvoir à Aziliz GOUEZ
David SAMZUN	représentant la CARENE, ayant donné pouvoir à Philippe MOREL
Jean-Pierre MARCHAIS	représentant la communauté de communes Sèvre et Loire, ayant donné pouvoir à Daniel JACOT
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, ayant donné pouvoir à Norbert SAMAMA
Emmanuel VAN BRACKEL	représentant la communauté de communes de la Région de Blain, ayant donné pouvoir à Bruno VEYRAND
Sylvie GAUTREAU	représentant la communauté de communes Sud Estuaire, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
Christophe COTTA	représentant la CARENE
Jacques POULAIN	représentant Redon Agglomération

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
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique

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, par Leïla THOMINIAUX, première vice-présidente qui préside la séance en l'absence du Président, empêché.

Leïla THOMINIAUX salue l'assemblée et présente l'ordre du jour :

1 – Administration – Gouvernance

- Compte rendu de la séance du conseil d'administration du 20 septembre 2023
- Relevé de décisions du directeur par délégation du conseil d'administration

2 – Dossiers fonciers

- 16 dossiers de négociation / acquisition
- 2 attributions de subventions d'études
- 3 cessions, dont :
 - 1 avec attribution de fonds SRU
 - 2 avec attribution de minoration foncière
- Modification de la durée des conventions de portage « 3+3 »
- Sortie des réserves foncières 2024

3 – Finances – Budget – Ressources humaines

- Débat d'orientations budgétaires pour 2024
- Produit de taxe spéciale d'équipement pour 2024
- Décision modificative n°2
- Ouverture par anticipation de crédits budgétaires 2024 pour la section d'investissement
- Attribution de l'accord cadre de diagnostic amiante, plomb, parasitaire/termite et PEMD
- Adhésion à Gigalis

4 – Mise en œuvre du programme pluriannuel d'intervention

- Gestion du patrimoine : modalités de mise en œuvre (information)
- Projet d'établissement 2023-2027 (information)

ADMINISTRATION - GOUVERNANCE

Délibération n° 2023-CA5-01 – PV du CA du 20 septembre 2023

Leïla THOMINIAUX précise qu'il s'agit d'approuver le compte rendu de la séance du conseil d'administration du 20 septembre 2023 et demande aux membres s'ils ont des questions ou des remarques (aucune remarque). Elle met au vote la délibération n°1 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération approuvant le compte rendu de la séance du conseil d'administration du 20 septembre 2023 est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Délibération n° 2023-CA5-02 – Relevé des décisions

Leïla THOMINIAUX indique qu'il s'agit de prendre acte des décisions prises par le directeur en application des décisions du conseil d'administration.

Arrêtés et contrats signés par délégation du conseil d'administration

Date du CA	OBJET DE LA DECISION	Date	transmis en préfecture le
08/12/2021	Convention d'action foncière La Boissière-du-Doré - La Cour	06/10/2022	06/10/2022
15/06/2022	Convention d'action foncière Saint-Lyphard - ZAC Crelin	17/10/2022	18/10/2022
15/06/2022	Convention d'action foncière Le Pallet - 6 rue pierre Abélard	13/10/2022	18/10/2022
15/02/2021	Avenant n° 1 convention Pornichet Ilot Paris Mazy	18/10/2022	18/10/2022
19/10/2022	Convention d'action foncière Trignac - 6 rue Marie Curie	19/10/2022	19/10/2022
19/10/2022	Convention d'action foncière Vallet - 16 rue du Chêne Verdet	19/10/2022	19/10/2022
19/10/2022	Convention d'action foncière Pornic - 2 rue de Verdun	19/10/2022	19/10/2022
19/10/2022	Convention d'action foncière Pont-Château - 6 rue Maurice Sambron	20/10/2022	20/10/2022
08/12/2021	Convention d'accompagnement de la stratégie foncière CCSL	21/10/2022	21/10/2022
15/02/2021	Convention d'accompagnement La Grigonnais - rue de la Scierie	28/10/2022	03/11/2022
19/10/2022	Arrêté fixation prix acquisition Geneston	03/11/2022	03/11/2022
15/06/2022	Convention d'accompagnement stratégie foncière Pornic Agglo	03/11/2022	03/11/2022
19/10/2022	Arrêté fixation prix acquisition Couffé - OAP des Marronniers	03/11/2022	04/11/2022
19/10/2022	Arrêté fixation prix acquisition Ancenis-Saint-Géréon - av. Bataille de la Marne	03/11/2022	04/11/2022
20/10/2020	Arrêté fixation de prix Le Bignon - Place Saint-Martin	10/11/2022	10/11/2022
15/06/2022	Arrêté fixation prix Machecoul-Saint-Même - 5 rue des bouchers	14/11/2022	15/11/2022
11/05/2021	Arrêté fixation prix La Boissière-du-Doré - la Cour	15/11/2022	15/11/2022
19/10/2022	Convention d'action foncière Sainte-Pazanne - Friche Gauvrit	14/11/2022	15/11/2022
24/04/2017	Déconsignation prix DUP Pornic	14/11/2022	21/11/2022
19/10/2022	Convention d'action foncière Ancenis - 65 rue Marcel Braud	16/11/2022	16/11/2022
24/04/2017	Déconsignation prix DUP Pornic	16/11/2022	21/11/2022
24/04/2017	Déconsignation prix DUP Pornic	16/11/2022	21/11/2022

Date du CA	PRÉEMPTIONS	Date	préfecture le
08/12/2021	LA BOISSIÈRE-DU DORÉ - 4 rue des Mauges	06/10/2022	06/10/2022
19/10/2022	TRIGNAC - 12 rue de la Paix	20/10/2022	20/10/2022
19/10/2022	HAUTE-GOULAINNE - La Douarderie (12 rue de la Paix)	03/11/2022	03/11/2022

Date du CA	ACQUISITIONS	Date	transmis en préfecture le
04/03/2022	SAINT-JOACHIM - La Ville (D n° 3365)	11/10/2022	
04/03/2022	SAINT-JOACHIM - rue de la Ville -	11/10/2022	
19/10/2022	TRIGNAC - 6 rue Marie Curie	20/10/2022	
15/06/2022	LE PALLET - 6 rue Pierre Abélard	20/10/2022	
15/06/2022	SAINT-NAZAIRE - 20 rue de la Ville Halluard	20/10/2022	
19/10/2022	PONT-CHÂTEAU - 6 rue Maurice Sambron	20/10/2022	
22/10/2021	SAINT-MALO-DE-GUERSAC - 79 rue du Pin	26/10/2022	
08/12/2021	GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - 3 rue G. Launay	27/10/2022	
08/12/2021	GRANDCHAMP-DES-FONTAINES - 3 rue G. Launay	27/10/2022	
04/03/2022	SAINT-NICOLAS-DE-REDON - Le Bourg (BC n° 12p et 13p)	28/10/2022	
11/05/2021	GENESTON - OAP Chemin des Viviers	04/11/2022	
20/10/2020	MAISDON-SUR-SÈVRE - Le Fief de l'Alouette	14/11/2022	
20/10/2020	MAISDON-SUR-SÈVRE - Le Fief de l'Alouette	14/11/2022	
19/10/2022	PORNIC - 2 rue de Verdun (rue du Marchix)	15/11/2022	
11/05/2021	LA BOISSIÈRE-DU-DORÉ - lieudit la Cour	17/11/2022	
15/02/2021	LA CHAPELLE-DES-MARAIS - rue du Gué (AD n° 2)	18/11/2022	
15/02/2021	HÉRIC - école Sainte-Marie (allée de la Chataigneraie)	21/11/2022	
15/06/2022	MACHECOUL-SAINT-MÊME - 5 rue des Bouchers	21/11/2022	
19/10/2022	ANCENIS-SAINT-GÉRÉON - 65 rue Braud	24/11/2022	
22/10/2021	LOIREAUXENCE (Varades) - 21 rue Denfert Rochereau	25/11/2022	

Date du CA	ADMINISTRATION	Date	transmis en préfecture le
19/10/2022	Délégation de signature du directeur	20/10/2022	20/10/2022

Leïla THOMINIAUX demande aux membres s'ils ont des questions, des remarques (aucune remarque). Elle met au vote la délibération n°2 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'absence).

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

**DOSSIERS FONCIERS – DÉLIBÉRATIONS N° 3 À 18
AUTORISATIONS DE NÉGOCIATION, EMPRUNT, ACQUISITION, PORTAGE (16 DOSSIERS)**

Délibération n° 2023-CA5-03 à Délibération n° 2023-CA5-18

Clément ZINK propose un focus sur deux dossiers intéressants à détailler. Le premier concerne la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, Impasse de la Corderie, un secteur en zone UB qui est situé juste au nord de l'emprise du quartier de la gare sur lequel l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique intervient beaucoup en ce moment. Ce secteur représente au total 6 000 m², avec déjà deux propriétés communales, aux deux extrémités de la zone. Il comprend également des propriétés d'Habitat 44. La commune sollicite l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour diverses raisons. Elle vise d'une part à réaliser une opération de 40 logements, avec une mixité de formes urbaines (collectif, maisons groupées). Elle a, d'autre part, la volonté d'installer une future salle polyvalente, en remplacement d'une salle existante, très vétuste, située rue Alexis Carrel. Une telle opération permettra également de faire de la requalification du domaine public, avec une optimisation de stationnements qui sont situés au nord du secteur visé. Au final, l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique se fait au titre de deux axes du PPI : l'accroissement de l'offre de logements et la réalisation d'équipements. Il est également prévu, au cours de l'année 2024, une étude de faisabilité qui sera menée par la commune, avec le concours de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ou qui se fera directement sous maîtrise d'ouvrage de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. La question n'est pas encore tranchée. L'une des premières actions à mener sur ce secteur est de négocier et d'acquérir la maison et le terrain qui sont situés au cœur du secteur. L'avis des Domaines à ce jour est de 343 000 €, mais tout reste encore à faire sur ce dossier, avec une négociation à mener dans les prochaines semaines.

L'autre focus concerne la commune de Saint-Brevin-les-Pins, le secteur des îlots, rue Alfred Durand. La commune sollicite l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur un îlot au nord et des îlots au sud de cette rue Alfred Durand, située en cœur de bourg, à 200 mètres de la mairie, dans le périmètre PVD et AMI Cœur de ville. L'ensemble de 18 parcelles représentent au total une surface de 4 725 m². La commune a sollicité l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à plusieurs titres, puisque différentes problématiques se posent sur ces îlots. La première est une forte vacance commerciale, qui dure depuis un certain temps, en rez-de-chaussée d'immeuble. Le secteur abrite également des logements vétustes et rencontre des problématiques de découpage foncier et d'alignements sur voirie qui sont mal calibrés et mal adaptés. La commune souhaite engager une maîtrise foncière de long terme. Acquérir tous ces fonciers prendra un certain temps. C'est pourquoi est instauré un périmètre de veille foncière afin de régler les différentes problématiques évoquées, à savoir la vacance commerciale et l'amélioration des logements en traitant la vétusté ; afin de permettre la restructuration des aménagements et du domaine public. L'intervention se fait au titre de l'axe lié à l'accroissement de l'offre de logements. Pour l'instant, les prix n'ont pas encore été définis, mais l'évaluation du coût que représenteront l'acquisition et la maîtrise de ces îlots est en cours. Il est certain que ces coûts seront relativement importants étant donné la configuration du site.

Jean-François BUCCO précise que l'accompagnement de la commune de Saint-Brevin-les-Pins est en plein essor, lié notamment au fait que la commune sera pénalisée au titre de la loi SRU, à partir du 1^{er} janvier 2024. D'ailleurs, un conseil d'administration aura lieu à Saint-Brevin-les-Pins courant 2024. La commune va consentir un effort de rattrapage, comme un certain nombre d'autres communes littorales en Loire-Atlantique, ce qui l'incite à solliciter assez massivement l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique désormais.

Leïla THOMINIAUX demande si le périmètre de veille foncière va sur une OAP ou sur un secteur en particulier.

Clément ZINK précise qu'il s'agit aujourd'hui d'une OAP, mais il est également prévu d'investiguer un peu plus loin et une réflexion aura lieu aussi sur le périmètre exact qu'il faudra définir pour optimiser l'intervention. Tout acquérir sans réflexion n'aurait pas de sens. Une étude de faisabilité et de programmation sera à mener en parallèle, sachant que sur la partie à l'est du secteur, une ancienne huîtrerie

va probablement être vendue à un promoteur qui s'est positionné. La l'opportunité de préempter ou non ce bien avec l'aide de l'Établissement Les réflexions sont en cours. Il est important de l'avoir à l'esprit, sachant que la non-maîtrise de ce foncier pourrait venir compliquer l'action à mener sur le site.

Leïla THOMINIAUX interroge les membres s'il y a des remarques sur ces dossiers et sur l'ensemble des autres dossiers, à savoir les délibérations n° 3 à 18.

Norbert SAMAMA relève que sur le dossier de Saint-Lyphard, les services de CAP Atlantique avaient demandé à émettre leur avis avant la délibération et demande à **Jean-François BUCCO** si le dossier peut leur être transmis.

Jean-François BUCCO précise que le dossier a été adressé il y a déjà quelque temps aux services de CAP Atlantique. Il précise que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique rencontre régulièrement cette difficulté avec les dossiers qui sont instruits à quelques semaines du conseil d'administration. La décision a donc été prise, pour les conseils d'administration à venir, d'avoir une date de forclusion à partir de laquelle les dossiers ne seront plus instruits. L'agilité avec laquelle l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique instruisait les dossiers jusqu'à présent, en les acceptant jusqu'au dernier moment, en compatibilité avec le délai d'envoi des dossiers en amont de la séance, engendre des situations qui ne sont pas toujours très confortables et qui sont régulièrement questionnées. Cette décision a donc été prise d'établir un calendrier de soumission des dossiers qui s'appliquera dès 2024.

Norbert SAMAMA note que cette décision va contenter les intercommunalités, mais mécontenter les communes. Rien n'est jamais parfait. Il indique également avoir une observation sur le dossier de La Turballe. Il faudrait peut-être sensibiliser la commune, ce que CAP Atlantique va également faire de son côté, qui n'a pas demandé de subvention à l'EPCI, sachant qu'elle peut être aidée au titre du foncier.

Jean-François BUCCO indique que ce dossier concerne les cessions et non les autorisations de portage.

Leïla THOMINIAUX interroge les membres s'il y a d'autres remarques sur ces dossiers et sur l'ensemble des autres dossiers (pas de remarque).

AUTORISATIONS DE NÉGOCIATION, EMPRUNT, ACQUISITION, PORTAGE

N°	SITE	EPCI	BÉNÉFICIAIRE	OBJET	AXE
3	Rue des grands arbres / rue de Brière SAINT-LYPHARD	CAP ATLANTIQUE	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Accroissement de l'offre de logement
4	23 bis rue des écoles DONGES	CARENE	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Accroissement de l'offre de logement
5	42 bis route de Penhoët / 5 rue Jean-Marie Perret TRIGNAC	CARENE	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Réalisation d'équipements / Accroissement de l'offre de logement
6	125 Grande-rue / Allée du Ruisseau SUCÉ-SUR-ERDRE	CCEG	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Accroissement de l'offre de logement
7	Secteur de l'impasse de la Corderie ANCENIS-SAINT-GÉRÉON	COMPA	COMMUNE	Veille foncière, négociation, acquisition, portage et emprunt	Accroissement de l'offre de logement / Réalisation d'équipements
8	3bis Rue d'Appée CORDEMAIS	ESTUAIRE ET SILLON	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Déploiement de commerces et de services
9	20 Place Saint Martin LE BIGNON	GRAND LIEU	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Accroissement de l'offre de logement

N°	SITE	EPCI	BÉNÉFICIAIRE	OBJET	AXE
10	5 rue du Manoir SAFFRÉ	CC NOZAY	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Déploiement de commerces et de services
11	28 rue des Courettes LA BERNERIE-EN- RETZ	PORNIC AGGLO	COMMUNE	Acquisition, portage et emprunt	Accroissement de l'offre de logement / Réalisation d'équipements
12	8-12 la Chaussée Le Retz ROUANS	PORNIC AGGLO	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Accroissement de l'offre de logement
13	23 rue du Chêne Rond ROUANS	PORNIC AGGLO	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Réalisation d'équipements
14	Le Bourg BC 09 SAINT-NICOLAS- DE REDON	REDON AGGLO	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Réalisation d'équipements
15	6 rue de la Tahinière PLESSÉ	REDON AGGLO	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Requalification et optimisation des fonciers économiques / Accroissement de l'offre de logement
16	11 rue de l'Église PLESSÉ	REDON AGGLO	COMMUNE	Négociation, acquisition, portage et emprunt	Accroissement de l'offre de logement / Déploiement de commerces et services
17	Îlots Alfred Durand SAINT-BREVIN- LES-PINS	SUD ESTUAIRE	COMMUNE	Veille foncière, négociation, acquisition, portage et emprunt	Accroissement de l'offre de logement
18	Ilot de l'ancienne école MACHECOUL- SAINT-MÈME	SUD RETZ ATLANTIQUE	COMMUNE	Veille foncière, négociation, acquisition, portage et emprunt	Accroissement de l'offre de logement

Leïla THOMINIAUX demande aux membres s'ils l'autorisent à mettre au vote en bloc les délibérations n°3 à 18 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

Les délibérations relatives aux autorisations de négociation, emprunt, acquisition, portage sont adoptées à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

**DOSSIERS FONCIERS – DÉLIBÉRATIONS N°19 ET 20
AUTORISATIONS DE SUBVENTIONS D'ÉTUDES (2 DOSSIERS)**

Délibération n° 2023-CA5-19 et Délibération n° 2023-CA5-20

Clément ZINK indique que deux dossiers sont présentés. Sur le site de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, l'intervention avait déjà été validée il y a quelques mois. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique se propose simplement de participer au financement d'études complémentaires qui sont menées par Loire-Atlantique Développement (LAD), notamment des études environnementales et de programmation, qui permettront de négocier les foncières dans de bonnes conditions, en toute connaissance de causes et de conséquences pour le futur.

Sur le site de l'ancien hôpital de Paimboeuf, le portage est déjà en stock depuis quelques années. Nombre d'études sont menées sur le bâti, pour savoir quoi en faire, la volonté communale étant de conserver ce patrimoine en cœur de bourg. Dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention de l'Établissement

public foncier de Loire-Atlantique, il est proposé de participer au financement d'études de structure, pour avoir connaissance d'éventuelles pathologies sur le bâtiment.

Jean-François BUCCO précise qu'à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, comme sur d'autres dossiers, lorsqu'est désigné un mandataire, qui peut être LAD, une autre SPL ou un autre type d'organisme, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique subventionne les études et non pas le mandat d'Assistant à Maîtrise d'ouvrage (AMO) de la structure publique ou parapublique missionnée.

Leïla THOMINIAUX suppose que le fait de subventionner permet de participer aux rendus d'études et de suivre le projet de façon plus opérationnelle.

Jean-François BUCCO note que cela permet aussi d'inciter les collectivités à travailler activement à leur projet. Plus vite le projet est mûr, plus vite elles peuvent lancer la phase opérationnelle. Des paramètres financiers interviennent certes dans le PPI des collectivités, mais cela leur permet néanmoins d'aller plus vite. Cela permet également à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique d'avoir un horizon de déstockage plus proche que la durée de portage initialement contractualisée, ce qui est intéressant puisque cela permet de limiter le besoin d'emprunt et d'améliorer le financement.

Leïla THOMINIAUX interroge les membres s'il y a des remarques sur ces dossiers (pas de remarque).

ATTRIBUTION DE SUBVENTION D'ÉTUDES

N°	SITE	EPCI	BÉNÉFICIAIRE	OBJET	AXE
19	Site de l'Hommeée SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU	GRAND LIEU	COMMUNE	Attribution d'une participation au financement d'études	[Axe PPI 2021-2023] Développement de l'offre de logement
20	Site de l'ancien hôpital PAIMBOEUF	SUD ESTUAIRE	COMMUNE	Attribution d'une participation au financement d'études	[Axe PPI 2021-2023] Redynamisation des centres-villes et bourgs

Leïla THOMINIAUX demande aux membres s'ils l'autorisent à mettre au vote en bloc les délibérations n°19 et 20 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

Les délibérations relatives aux attributions de subvention d'études sont adoptées à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

**DOSSIERS FONCIERS – DÉLIBÉRATIONS N°21 À 26
AUTORISATIONS DE CESSIION, ATTRIBUTION DE FONDS SRU ET ATTRIBUTION
DE MINORATION FONCIÈRE (6 DOSSIERS)**

Délibération n° 2023-CA5-21 à Délibération n° 2023-CA5-26

Clément ZINK propose d'exposer au conseil l'administration le dossier de Conquereuil, la scierie, Rue de la Renaissance, pour deux délibérations : une attribution de minoration foncière et l'autorisation de cession. Ce portage s'avèrera au final relativement court, pour différentes raisons. Cette acquisition, effectuée par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique il y a un an, concernait une ancienne scierie en friche, une maison d'habitation qui comporte également un garage. L'ensemble avait été négocié au prix de 208 000 €. Ensuite, assez rapidement, différentes études ont été lancées sur ce foncier, dont une partie cofinancée par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Une étude de pollution des sols a d'abord été effectuée par Socotec, puis une étude des coûts de démolition et de dépollution par AD INGÉ. En parallèle, a été faite une étude de faisabilité et de réhabilitation de la maison par Soliha, puisque l'idée de la municipalité était potentiellement aussi de réhabiliter la maison. Une étude et des travaux de démantèlement du poste transformateur présent sur le site ont également été réalisés. Dans la perspective d'optimiser les temps de démolition, puisque le démantèlement d'un transformateur peut prendre beaucoup de temps, cette étude a été réalisée le plus en amont possible. L'ensemble de ces études ont donné différents résultats et en parallèle, la commune a consulté plusieurs bailleurs pour obtenir une étude capacitaire. Le projet retenu est celui de LNH/Coop Logis, LNH portant un programme de 10 locatifs sociaux (7 Plus et 3 PLAI), pour 601 m² de surface plancher, et Coop Logis 4 PSLA pour 311 m².

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ne revend pas directement la commune qui a bénéficié d'un fonds Vert, ce qui est une excellente alternative à LNH et à Coop Logis mais à 240 000 €, attribué pour l'acquisition foncière et les travaux. La commune doit redevenir propriétaire du foncier pour pouvoir bénéficier du fonds Vert. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique revend donc le foncier à la commune pour un montant proratisé à 184 531 €. Elle pourra céder le bien à LNH et à Coop Logis, ce qui va lui permettre d'engranger une recette de 30 197 €. Le reste à charge était de 16 140 € pour la commune, sur la partie charge foncière. Côté Établissement public foncier de Loire-Atlantique, la subvention de minoration foncière qui peut être attribuée pour la surface plancher développée par LNH et Coop Logis (et selon la règle de minoration, qui ne peut pas excéder le reste à charge de la commune) est de 16 140 €. Cette subvention est déduite du prix de revient de 231 000 €. Le prix de cession à la commune sera donc de 209 911 €.

Les délibérations portent donc sur l'attribution de la minoration foncière, la cession à la commune pour qu'elle puisse ensuite bénéficier du fonds Vert et la participation au financement des études de pollution et des études engagées par Soliha pour une potentielle réhabilitation de la maison, pour 5 317,50 €.

Jean-François BUCCO précise que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique peut percevoir directement le fonds Friches et réaliser les travaux, ce qui n'est pas possible avec le fonds Vert. Dans un certain nombre de cas, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sera donc amené à céder à la collectivité, ce qui biaise un peu le calcul de minoration, puisqu'il se fait sur des estimations. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ne procède pas aux démolitions et ne peut donc pas renchérir le prix de revient. Il est intéressant que la commune bénéficie du fonds Vert, mais il est dommage qu'il soit monté de cette manière par les services de l'État. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a perçu la DSIL-DETR sur certains dossiers, mais il semble devenir de plus en plus difficile de la percevoir également en anticipation. **Jean-François BUCCO** a pris attache avec les services de la préfecture pour échanger sur une éventuelle simplification de ces mesures.

Pascal PRAS souhaite savoir pourquoi le programme est fléché sur du PSLA. Il lui semblerait plus pertinent de le flécher sur du bail réel solidaire (BRS).

Jean-François BUCCO précise que la commune n'est pas dans le périmètre du BRS puisqu'elle appartient à Redon Agglomération.

Jacques POULAIN indique qu'en tant que maire de Conquereuil, cette opération a été montée de concert avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et était très complexe pour la commune, et pour lui-même en tant que jeune maire. Ce dossier a été complexe et il continue de l'être d'un bout à l'autre. Pour pouvoir bénéficier du fonds Vert, la commune avait besoin de ce portage avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et de bailleurs sociaux pour l'accompagner. Ces derniers ne se précipitent pas pour venir dans les petites communes rurales. La commune envisageait initialement de faire uniquement des logements locatifs, mais le seul bailleur qui a bien accepté de l'accompagner, LNH, doit proposer du locatif social et de l'accession à la propriété pour pouvoir atteindre son équilibre financier.

Pascal PRAS indique avoir oublié que la commune de Conquereuil était située sur la communauté d'agglomération de Redon qui n'est pas dans le périmètre de l'OFS, Atlantique accession solidaire. LNH propose quatre PSLA, avec Coop Logis, la coopérative de LNH, qui permet de faire du logement en accession abordable. Coop Logis est un très bon partenaire qui contribue au développement de logements en accession abordable dans le département. Il s'agit simplement de switcher 4 PSLA en 4 BRS, bail réel solidaire, un type de logements qui déconnecte la propriété foncière de la propriété du logement. L'intérêt pour la collectivité est que ce logement reste en accession abordable ad vitam aeternam. Sur le PSLA, les contraintes de durée sont en général de 7 ans, elles sont de 10 ans sur la métropole. Au bout de 10 ans, le logement qui a été acquis en accession abordable par le propriétaire devient du logement libre et il peut faire l'objet d'une spéculation foncière. En BRS, le logement restera toujours en accession abordable. Si le propriétaire décide de vendre son logement, seule une personne qui rentre dans les critères du logement abordable peut l'acheter. Puisque ces logements vont bénéficier de financements de la collectivité, de l'EPCI, de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, ou encore du Département, il serait bien qu'ils restent attachés à un principe d'accession abordable. **Pascal PRAS** le précise car il se trouve qu'il est vice-président d'Atlantique accession solidaire et qu'il défend beaucoup cette structure qui permet d'avoir du logement en accession abordable. Dans un territoire comme celui de Conquereuil, il est intéressant de faire 10 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession abordable.

Jacques POULAIN précise qu'il aurait préféré que le programme ne comporte que des logements sociaux, mais que la commune n'a pas eu le choix.

Pascal PRAS soulève qu'en passant le PSLA en BRS, il est assuré que les logements demeurent en accession abordable.

Norbert SAMAMA abonde tout à fait dans le sens de **Pascal PRAS**. L'aide de 14 logements locatifs sociaux. Il est vrai que proposer 10 logements locatifs sociaux et 4 BRS, serait davantage dans la dynamique d'origine que de proposer 4 PSLA qui ont vocation à devenir comme tout autre logement privé au bout de 7 à 10 ans. La suggestion paraît intéressante à examiner.

Jacques POULAIN rappelle que la commune a sollicité plusieurs bailleurs sociaux. Habitat 44 n'a pas donné suite. L'Aiguillon avait proposé un beau projet mais l'a abandonné en cours de route. Il restait donc Atlantique Habitations et LNH qui a été au final le seul bailleur à suivre la commune. Les critères imposés étaient bien qu'une partie des logements soient en accession à la propriété. Si la commune doit rétro-pédaler, elle le fera ; mais, à un moment donné, il y a un principe de réalité.

Jean-François BUCCO précise que la minoration est uniquement calculée sur les logements locatifs sociaux et non pas sur les PSLA. Un programme de ce type rentre dans le critère de minoration foncière 100 % logement social qui est assez généreuse, ce qui est un peu biaisé avec le fonds Vert. En revanche, dans l'assiette de calcul de la minoration, seuls les locatifs sociaux sont retenus. Concernant le BRS, Redon Agglomération n'est pas encore adhérente d'Atlantique accession solidaire, mais au-delà, intervient la problématique du zonage. Ce foncier est situé en zone C et pour en avoir parlé avec son directeur général, la Banque des territoires ne financerait pas le portage foncier par Atlantique accession solidaire. Cela dit, des crédits sont prévus, pour accompagner des opérations de ce type, de manière à neutraliser la charge foncière pour l'OFS, dans le cas d'un projet en zone C qui ne serait pas financé par la Banque des territoires. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pourrait faire un apport en fonds propres à l'OFS pour qu'il puisse racheter le foncier. Si le conseil d'administration le souhaite, le dossier pourrait être réétudié avec Coop Logis afin de mobiliser des crédits pour capitaliser l'OFS.

Leïla THOMINIAUX souhaite également apporter le témoignage d'une commune rurale, en tant qu'adjointe à Couffé ; les bailleurs sociaux et les aménageurs ne viennent pas faire du BRS dans ces communes rurales. Ils disent ne pas s'y retrouver dans le modèle économique en faisant du BRS en zone rurale et proposent donc du PSLA. Le PSLA reste une solution intéressante pour ces communes afin de proposer de l'accession sociale et faire venir des primo-accédants. Certes, à un moment, ils ne sont plus primo-accédants et ne restent pas dans le parc de l'accession sociale, mais le PSLA permet tout de même d'apporter une réponse à court terme. Les bailleurs soutiennent qu'ils ne feront pas du BRS dans les communes rurales, même si elles sont situées dans la troisième couronne nantaise et qu'elles bénéficient de l'attractivité de la métropole. Le BRS est certes très intéressant, mais il n'est pas généralisé dans l'ensemble du département.

Pascal PRAS rappelle que dans la maquette économique, le Département apporte systématiquement 5 000 € de financements supplémentaires à tous les logements en BRS.

Marie-Chantal GAUTIER précise que pour les logements locatifs sociaux, les 5 000 € ne suffisent plus maintenant et la commune doit aussi apporter une aide.

Pascal PRAS indique que même sur la métropole, les collectivités doivent également mettre beaucoup de moyens financiers.

Claire TRAMIER ajoute que la participation du Département au BRS est conditionnée à la participation de la commune et de l'intercommunalité, à la même hauteur.

Leïla THOMINIAUX note qu'en ce qui concerne la COMPA, l'EPCI a indiqué, dans son PLH, que la ville centre était fléchée sur du BRS et que les 19 autres communes ne sont pas fléchées en la matière.

Pascal PRAS s'excuse d'avoir généré ce débat par sa remarque. Il note tout de même une méconnaissance de ce dispositif (BRS) que le Département de Loire-Atlantique et la Métropole portent volontairement puisque **Michel MÉNARD**, président du Département, et lui-même étaient à l'initiative de ce projet. Le logement en accession abordable est important pour garder des jeunes ménages, des primo-accédants et il est un outil essentiel d'accès au logement. Dans la crise actuelle, sur le territoire de la métropole, le logement abordable reste celui qui se vend rapidement. Le logement abordable, financé dans le cadre du BRS, reste durablement du logement en accession abordable, contrairement au PSLA qui au bout des périodes de clauses anti-spéculatives de 7 à 10 ans, bascule dans le privé. **Jacques GARREAU** et **Pascal PRAS** représentent la métropole avec **Aziliz GOUEZ**, mais ils sont aussi des maires de territoires périurbains, quasiment ruraux et savent l'enjeu de garder les jeunes ménages et les primo-accédants sur leurs territoires. Le logement en BRS répond vraiment à cet enjeu, surtout aujourd'hui, dans une période de crise et de difficulté d'accès au logement. Redon Agglomération n'est pas dans l'OFS actuellement ; **Pascal PRAS** ne mesure pas si cette barrière est infranchissable.

Norbert SAMAMA ajoute que le système de BRS lui semble infiniment plus une participation des collectivités et donc des fonds publics. La pérennité en logement abordable semble d'autant plus justifiée que des fonds publics y ont participé. En tant que maire d'une commune littorale, il a vu ce qu'a donné le PSLA sur ses territoires. En réalité, ces PSLA sont devenus des résidences secondaires et donnent lieu à une archi-spéculation. Une très forte spéculation a donc été financée, avec des fonds publics. C'est pourquoi **Norbert SAMAMA** défend ardemment le BRS.

Jacques POULAIN a bien noté toutes ces remarques. La commune rencontre prochainement, LNH et Coop Logis et il évoquera le sujet. Il faut intégrer le dispositif, le comprendre, et voir s'il est compatible avec le territoire. Il est également envisagé de réaliser du logement intergénérationnel. Beaucoup de grandes maisons sont habitées par des veuves. L'idée était de permettre à ces personnes de continuer à vivre dans la commune plutôt que d'aller en maison de retraite et de dégager des grandes maisons pour loger des jeunes ménages à des tarifs abordables.

Leïla THOMINIAUX propose s'il n'y a pas d'autres questions de passer aux autres dossiers, ce qui permet de revenir sur celui de la Turballe évoqué précédemment.

Jean-François BUCCO revient brièvement sur ce dossier puisqu'il est demandé de voter une minoration de 225 000 €, pour 10 logements locatifs sociaux (5 PLUS, 5 PLAI) et 8 logements BRS. Le BRS rentre bien dans l'assiette de calcul de la minoration. C'est un montant substantiel. Avec la minoration que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique apporte, quasiment à parité avec les pénalités SRU qui sont mobilisées, puisque l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique les perçoit pour les communes de CAP Atlantique, la charge foncière de l'opération est quasiment lissée. Cela illustre parfaitement l'effet très important de ce que le conseil d'administration a voté en juin 2023 puisque pour la première fois, la minoration foncière est activée entièrement. Cette minoration permet un réel effet levier sur la production de logements sociaux.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a des compléments à apporter.

Norbert SAMAMA souhaite juste préciser que la commune n'a pas fait de demande de subvention à l'EPCI et que le dossier n'apparaît donc pas aujourd'hui dans les comptes de l'agglomération. Il faudrait qu'elle le fasse, d'autant qu'avec le BRS, 5 000 € donnés par l'agglomération engagent 5 000 € donnés par le Département.

Jean-François BUCCO rappelle que cela aurait permis de faire une minoration plus faible, de moins en consommer et donc de permettre à d'autres projets d'en bénéficier.

Norbert SAMAMA note qu'il n'est jamais trop tard.

Jean-François BUCCO en prend bonne note et son équipe et lui seront plus vigilants les prochaines fois.

Aziliz GOUEZ s'interroge s'il est trop tard pour demander les subventions pour le BRS.

Jean-François BUCCO rappelle que la cession a été autorisée. Il interroge Clément ZINK sur la date prévisionnelle de signature de l'acte.

Clément ZINK précise que rien n'est encore fixé avec les notaires. **Vincent BRISOU**, en charge du dossier pour l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, avait interrogé la commune pour savoir pourquoi elle n'avait pas fait de demande à CAP Atlantique, mais n'a pas eu un retour clair en la matière.

Norbert SAMAMA indique s'être battu corps et âme au sein de CAP Atlantique pour que le BRS soit intégré et bénéficie d'une subvention de 5 000 €. Il serait vraiment dommage de ne pas en profiter. Cette minoration pourrait être utilisée par d'autres. Il faudrait le prendre en compte. Bon an mal an, huit BRS représenteraient un financement de 80 000 €, soit autant de minoration dont d'autres pourraient bénéficier.

Jean-François BUCCO note que dans le calcul de son équilibre, le CISN mobilise peut-être les fonds versés de manière différente. L'opérateur cède ensuite le foncier à Atlantique accession solidaire. Il faut que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique refasse un point avec la commune et le CISN. Il n'est pas souhaitable de bloquer l'opération, ; il est donc proposé d'entériner ce dossier et de réexaminer la situation, quitte à faire voter, le cas échéant, une délibération modificative en février.

Norbert SAMAMA s'interroge s'il ne serait pas plus simple de voter la délibération en tant que telle, en intégrant le fait que si une sollicitation d'une subvention de BRS, tant du Département et de l'EPCI, était

validée, la minoration serait diminuée d'autant. La délibération se serait ainsi prise définitivement et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique aurait toute latitude pour

Jean-François BUCCO indique que cela peut en effet être ajouté.

Clément ZINK précise que dans tous les cas de figure, l'attribution de la minoration foncière donne lieu à une convention tripartite entre la commune, le bailleur et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique où il est spécifié qu'en cas de changement de programme ou de financement, la minoration est diminuée d'autant. Il y a toujours une clause de revoyure.

Norbert SAMAMA relève qu'il est préférable de les forcer tout de suite à le demander. S'ils se disent que l'opération est maintenant équilibrée, ils ne feront plus l'effort.

Leïla THOMINIAUX précise qu'une délibération particulière serait donc prise pour ce dossier de La Turballe, d'attribuer la minoration foncière sous condition de faire la demande auprès de l'EPCI et du Département.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a des d'autres questions ou remarques (pas de remarque).

ATTRIBUTION DE FONDS SRU, DE MINORATION FONCIÈRE ET DE CESSIONS

N°	SITE	EPCI	BÉNÉFICIAIRE	OBJET	AXE
21	27 et 35 rue du Vignoble PONT-SAINT-MARTIN	GRAND LIEU	COMMUNE	Cession (délibération rectificative)	[Axe PPI 2018-2020] Développement de l'offre de logement
22	Rue de la renaissance (ancienne scierie) CONQUEREUIL	REDON AGGLO	COMMUNE	Attribution d'une subvention de minoration foncière	[Axe PPI 2021-2023] Redynamisation des centres-villes et bourgs
23	Rue de la renaissance (ancienne scierie) CONQUEREUIL	REDON AGGLO	COMMUNE	Cession	[Axe PPI 2021-2023] Redynamisation des centres-villes et bourgs
24	Boulevard Bellanger LA TURBALLE	CAP ATLANTIQUE	COMMUNE	Attribution de fonds SRU	[Axe PPI 2021-2023] Développement de l'offre de logement
25	Boulevard Bellanger LA TURBALLE	CAP ATLANTIQUE	COMMUNE	Attribution d'une subvention de minoration foncière	[Axe PPI 2021-2023] Développement de l'offre de logement
26	Boulevard Bellanger LA TURBALLE	CAP ATLANTIQUE	CISN RESIDENCES LOCATIVES ET CISN COOPERATIVE	Cessions LLS et BRS	[Axe PPI 2021-2023] Développement de l'offre de logement

Leïla THOMINIAUX demande aux membres s'ils l'autorisent à mettre au vote en bloc les délibérations n°21 à 26 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

Les délibérations n°21 à 26 relatives aux attributions de fonds SRU, de minoration foncière et aux autorisations de cession sont adoptées à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

**DOSSIERS FONCIERS – DÉLIBÉRATION N°27
MODIFICATION DE LA DURÉE DES CONVENTIONS DE PORTAGE « 3+3 »**

Délibération n° 2023-CA5-27 – Modification de la durée des conventions de portage

Jean-François BUCCO indique qu'il s'agit d'une délibération technique. Il était prévu, en 2019, un montage de portage avec des durées de trois ans, qui pouvait, le cas échéant, être renouvelés pour trois ans, dans l'hypothèse où le financement bancaire était renouvelé. À l'époque, la taxe spéciale d'équipement n'était pas mise en place et les banques étaient un peu réticentes à consentir des conventions de portage in fine, avec un remboursement du capital en totalité à la fin de la convention, sur une durée au-delà de trois ans, compte tenu du fait que ces portages ne pouvaient pas être adossés sur la taxe spéciale d'équipement. À son arrivée, **Yves LE GRAND** s'est rendu compte que le renouvellement de la convention est conditionné au fait d'obtenir un nouveau financement. Or aujourd'hui, l'établissement ne travaille plus de cette façon et finance ses opérations avec un peu de TSE, voire la totalité, et, dans un certain nombre de cas, avec des lignes de crédits assez volumineuses qui financent plusieurs portages d'un coup. Nous avons une gestion beaucoup plus dynamique de notre dette et ces conventions nous bloquent. Il est donc proposé de valider la modification des conventions en les portant automatiquement à six ans, ce qui évite toute problématique de renouvellement. Il est proposé également à toutes les collectivités concernées de signer un avenant qui prolonge automatiquement la durée de la convention et supprime la mention du financement bancaire de ces opérations.

Leïla THOMINIAUX remercie **Jean-François BUCCO** pour ces explications et demande s'il y a des questions ou des remarques (pas de remarque).

Leïla THOMINIAUX met au vote la délibération n°27 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération n°27 relative à la modification de la durée des conventions de portage est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

**DOSSIERS FONCIERS – DÉLIBÉRATION N°28
SORTIE DES RÉSERVES FONCIÈRES 2024**

Délibération n° 2023-CA5-28 - Sortie des réserves foncières pour 2024

Clément ZINK propose, comme tous les ans à cette époque, de voter sur la sortie des réserves foncières de l'année à venir. Les différents portages qui, de par la convention qui a été signée, doivent se terminer théoriquement en 2024 sont présentés. Pour l'année 2024, cinq portages doivent se terminer, deux à Ancenis-Saint-Géréon, deux à Pont-Saint-Martin et un à La Boissière-du-Doré.

Leïla THOMINIAUX demande si la fin de portage est actée parce que la commune a fini son projet ou s'il s'agit d'acter la date à laquelle le dossier passera en conseil d'administration

Clément ZINK indique qu'est acté le fait que tous ces portages quitteront le stock de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique l'année prochaine. Sont indiquées, pour information, les dates de CA où seront présentées les délibérations pour acter ces fins de portage.

Jean-François BUCCO précise que cette délibération technique est prise à la demande du payeur départemental. La sortie de stock, prévue dans la convention, est constatée mais il est possible que sur un certain nombre de ces portages, elle se fasse plus tôt, voire plus tard si une prolongation de portage était sollicitée par la collectivité.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a des questions ou des remarques (pas de remarque).

Leïla THOMINIAUX met au vote la délibération n°28 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération n°28 relative à la sortie des réserves foncières pour 2024 est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

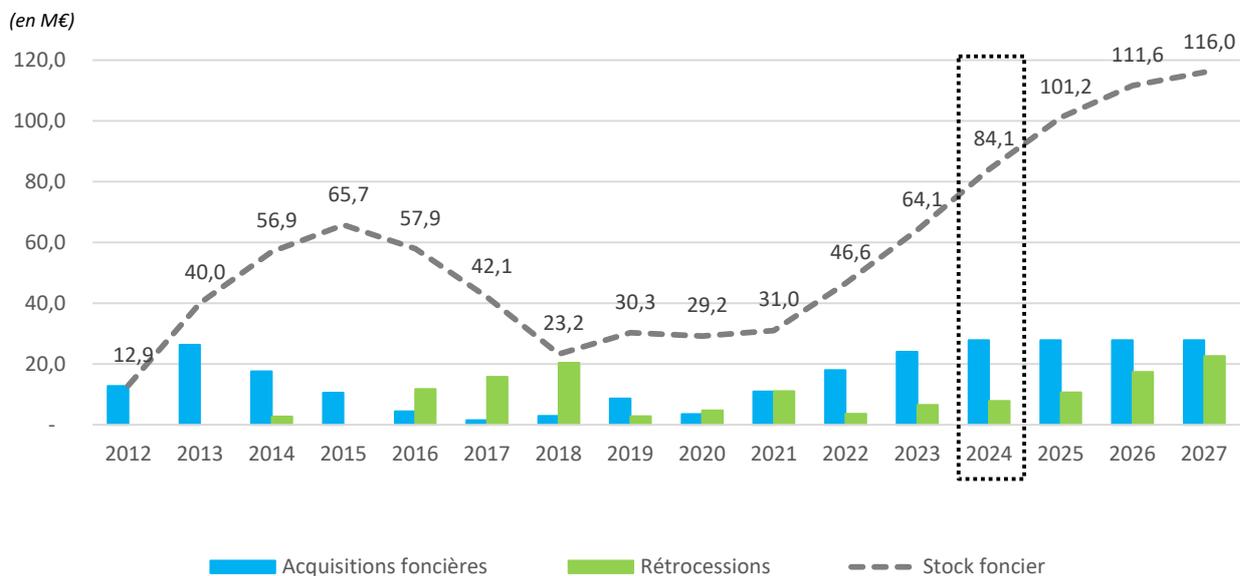
BUDGET FINANCES

Délibération n° 2022-CA5-29 – Débat d'orientations budgétaires pour 2024

Yves LE GRAND rappelle que l'objectif est de présenter les perspectives de dépenses et de recettes pour l'exercice 2024, qui s'inscrivent dans le PPI qui a été révisé au 1^{er} juillet 2023.

Les dépenses sont prévues en hausse sur l'exercice 2024, en lien avec le développement de l'activité de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Le premier poste concerne le volume des acquisitions, qui représente la majorité des dépenses de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, soit, sur la durée du PPI 2021-2027, environ 63 % des dépenses prévues. En termes de trajectoire, le rythme d'acquisition prévu au PPI est désormais suivi, avec une stabilisation des acquisitions prévue à partir de 2024, autour de 27 M€ par an. Le stock foncier serait ainsi supérieur à 80 M€ à la fin de l'exercice 2024. Au travers des acquisitions et du stock foncier, le développement de l'activité de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est observé.

Un volume d'acquisition en hausse conformément au PPI 2021-2027



Un autre élément intéressant, qui impacte le budget 2024, concerne la progression des dépenses d'intervention. La structuration du pôle travaux est en cours au sein du pôle opérationnel. À l'été 2023, un accord-cadre avec un AMO a été signé, le bureau d'étude AD Ingé, pour un montant de 200 000 €. Un certain nombre de consultations pour trois autres accords-cadres à bons de commande, pour des diagnostics CSPS (coordination, sécurité et protection santé), ainsi qu'un accord-cadre sur la maîtrise d'œuvre pour le désamiantage et la dépollution a également été lancé. Dans les prochaines semaines, la consultation pour un autre accord-cadre pour les études sur les sites et sols pollués sera lancée. Il s'agit donc de la nouvelle organisation à compter de 2024 et l'articulation entre ces différents prestataires pour l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, depuis la première estimation des coûts travaux jusqu'à la réalisation. Ce sont, pour l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, des nouvelles dépenses de travaux, bien plus importantes que par le passé.

Un autre élément important du budget 2024, présenté dans le rapport d'orientations budgétaires, concerne le point d'avancement des minoration et des subventions d'études. Une accélération du nombre de délibérations et des montants est constaté, notamment pour la minoration foncière qu'il convient de prévoir en 2024.

Le dernier point, important également, concerne la maîtrise durable du foncier, avec des premiers impacts budgétaires sur l'exercice 2024. Dans le PPI, cette maîtrise durable du foncier concerne les foncières. Au titre de l'exercice 2024, il était prévu d'étudier la capitalisation à l'OFS sur le développement des BRS,



potentiellement sur des territoires où la Banque des territoires ne finance pas l'opération. C'est une première. La deuxième est une structure de démembrement du foncier et du bâti. Il est proposé, en 2024, de prévoir des crédits d'études pour poursuivre la réflexion et des premières capitalisations, potentiellement à hauteur de 200 000 €, ce qui correspond aux montants proposés au titre du PPI, même si les études et les réflexions futures permettront d'affiner au fur et à mesure les montages imaginés et les montants potentiellement octroyés à ces foncières.

En corollaire d'une augmentation des dépenses, il est également prévu une augmentation des recettes, avec la dernière étape de la progression de la TSE, l'un des points importants dans le modèle économique de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Pour rappel, il avait été proposé, dans le PPI, que le produit de la TSE progresse significativement dans la première partie du PPI. Il était prévu un montant de 1,6 M€ en 2021, de 3 M€ en 2022, de 10 M€ en 2023 et l'idée était d'aboutir à un plafond à hauteur de 15 M€ par an à partir de 2024.

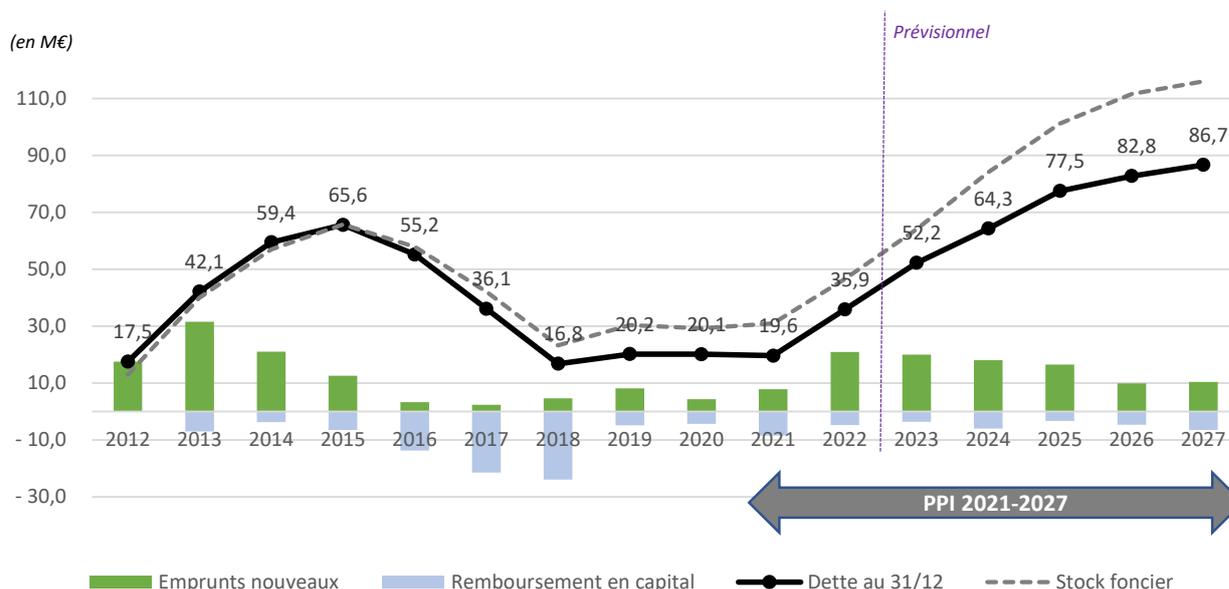
Un autre élément va abonder les recettes de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique : le produit des pénalités SRU pour les communes carencées, anticipé en hausse pour l'exercice 2024. Deux raisons à cette augmentation : les communes nouvellement soumises au prélèvement, notamment dans le Pays de Retz et un renforcement des sanctions financières applicables à chacune de ces communes dans le cadre de la loi 3DS. À ce stade des premières informations, il n'est pas possible d'estimer le produit finement. Des informations complémentaires sont espérées d'ici le vote du budget. Sinon, le raisonnement se fera de manière théorique, en prenant peut-être la moyenne de ce que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique encaisse chaque année au titre du prélèvement SRU, avec un abondement théorique de 20, 30 ou 40 %. Le montant devrait être affiné dans les deux prochains mois.

Sur l'exercice 2024, le volume des rétrocessions est encore relativement limité, même si pour le Pays d'Ancenis, le montant est assez significatif. Cinq rétrocessions sont prévues. Cela s'inscrit dans l'esprit de ce qui avait été discuté au moment de la révision du PPI, avec une accélération des rétrocessions dans la deuxième partie du PPI, à partir de l'exercice 2025.

Le dernier élément qui impacte les recettes prévues au budget 2024 concerne toutes les recettes locatives, qui dépendront des nouvelles modalités de gestion du patrimoine mises en œuvre et qui feront l'objet d'une discussion en fin de séance.

Il est également proposé, dans ce rapport d'orientations budgétaires, un zoom sur le pilotage de la dette et de la trésorerie. L'évolution du stock de dette depuis 2012, date de création de l'établissement, montre une évolution importante de la dette sur les premières années, jusqu'à 65 M€ de stock de dette. Il a ensuite diminué avant d'accélérer de nouveau à partir de 2021 et le développement de l'établissement. Est prévu, sur les exercices de 2024 à 2027, un volume d'investissements de 15 M€ par an, ce qui conduirait à un stock de dette prévisionnel de 86 M€ à fin 2027. Ce stock de dette apparaît cohérent à deux points de vue. D'une part, en corollaire, le stock foncier sera aussi de plus en plus important. D'autre part, en termes de contrôle de certains ratios prudentiels et de trésorerie, ce stock de dette apparaît également maîtrisé.

Le pilotage de la dette et de la trésorerie



Entre 2012 et 2018, une corrélation directe entre le stock de dette et le modèle économique de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à sa création, pour chaque acquisition, un emprunt du même montant était réalisé. Un léger effet ciseau est de plus en plus constaté, ce qui est normal. Désormais, la TSE permet de financer en partie les acquisitions par la fiscalité et non pas uniquement par le recours à l'emprunt. Les rétrocessions à venir permettent également d'envisager la constitution d'un fonds de roulement qui pourra être réinvesti au bénéfice de nouveaux portages.

L'une des conséquences, importante dans un contexte où les taux ont sensiblement augmenté ces derniers mois et risquent encore d'être élevés sur l'exercice 2024, est d'avoir une réflexion sur la manière de piloter les nouveaux financements et de trouver un juste équilibre entre les emprunts souscrits habituellement auprès de la Banque des territoires, un financement par projet, sur la base d'un amortissement in fine, avec un taux qui se base sur le livret A, et des enveloppes globales de financements plutôt à taux fixe, avec des modes de remboursement annuels. Cela permet d'avoir un stock de dette équilibré, qui minimise les frais financiers et où le risque « taux » est plus faible pour l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

Il semble important de présenter également les nouvelles dépenses, induites à partir de 2024 par le changement de dimension de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Il avait été validé, dans le PPI révisé en 2023, le redimensionnement de la structure, pour faire face au nouveau contexte d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Une politique de recrutement a déjà été initiée en 2023 et a vocation à se poursuivre en 2024. Trois créations de postes sont envisagées, une dans chaque pôle, sur l'exercice 2024 : un chargé d'opération dans le pôle opérationnel, un renforcement sur le pôle administratif et financier pour qu'une personne puisse se dégager du temps sur la gestion du patrimoine et un poste de chargé d'études sur le pôle études et développement. Les fiches de poste et le calendrier de recrutement sont en train d'être affinés mais il est d'ores-et-déjà prévu d'inscrire ces dépenses au budget 2024.

Le budget 2024 sera également impacté par toutes les dépenses liées au déménagement dans les nouveaux locaux et la fin du soutien matériel du Département. Dans le rapport d'orientations budgétaires, le recensement de toutes ces nouvelles dépenses pour l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a été commencé ainsi que leur estimation, à la fois en investissement et en fonctionnement. Elles font déjà l'objet de propositions d'ajustements sur la décision modificative n°2, le reste fera l'objet de crédits inscrits au budget 2024.

Marie-Chantal GAUTIER souhaite avoir des précisions concernant le poste de chargé de gestion du patrimoine.

Yves LE GRAND précise qu'un point d'information est prévu sur la gestion du patrimoine, en fin de séance, pour expliquer la manière dont est imaginée la structuration de ce service au bénéfice des collectivités et la manière dont l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique souhaite s'organiser. Jusqu'à ce jour, la gestion des biens propriétés de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de manière temporaire étaient plutôt délégués aux collectivités locales au moment de la signature de la CAF. Sur un certain nombre de problématiques, l'idée est de reprendre en charge cette activité, sans doute avec un prestataire qui sera désigné. En termes de suivi du stock, qui augmente sensiblement, et de problématiques identifiées comme insuffisamment maîtrisées, comme le fait de récupérer des baux d'habitations ou commerciaux, potentiellement à transformer, l'idée est de fonctionner davantage avec des conventions d'occupation précaire pour garantir une occupation, sans obérer la perspective de récupérer le foncier ou le bien pour mettre en œuvre le projet. D'un point de vue opérationnel, cette nouvelle mission représentera une grande partie du poste de cette personne.

Aziliz GOUEZ s'interroge sur ce à quoi consistent exactement les actions de démembrement du foncier.

Yves LE GRAND rappelle que deux axes ont été définis comme prioritaires au sein du PPI, au titre du démembrement du foncier et du bâti, d'abord l'étude de la capitalisation de deux structures, dont l'OFS qui est déjà existant. Le montage juridique de l'OFS, dans le cadre du BRS, de l'accession abordable et sociale à la propriété, consiste à ce que la structure publique, la collectivité au sens large, reste propriétaire du foncier et accorde à un tiers, qu'il soit opérateur économique, bailleur ou usager le cas échéant, le bénéfice du foncier et le fait de réaliser des travaux. La puissance publique reste propriétaire du sol, avec l'OFS pour la problématique de logements. La réflexion est de développer ce même raisonnement pour l'activité économique, ce qui est déjà le cas avec Centralités 44 sur le soutien aux commerces de proximité en centre-bourg. Cette réflexion pourrait porter également sur des zones d'activités économiques, avec une propriété du foncier à long terme. Les opérateurs économiques bénéficieraient de l'occupation pendant une durée suffisamment longue. Si au bout de 20, 30 ou 40 années, une restructuration est nécessaire et de

nouvelles réflexions émergent, la collectivité est en mesure de garder facilement d'autres usages et d'autres ajustements sur le temps long. Un autre outil en termes de démembrement du foncier et du bâti est également utilisé, à savoir les baux emphytéotiques.

Pascal PRAS indique qu'il s'agit de l'idée sous-jacente d'un OFS économique. La Métropole y réfléchit en ce moment car l'outil est intéressant. Il permet de s'assurer de la pérennité du foncier support de l'activité économique et surtout de son usage, au service de l'intérêt général et non pas de l'intérêt privé.

Aziliz GOUEZ note que cela semble être un tournant inspiré.

Pascal PRAS précise que cela nécessite d'avoir une puissance financière pour capter le foncier et le conserver. L'enjeu est, à ce jour, essentiel de pouvoir le faire.

Norbert SAMAMA ajoute que cela est d'autant plus intéressant que le commerce de proximité se dirige parfois dans la mono-activité, pour ne citer que la prolifération des agences immobilières dans les communes littorales qui crée un déséquilibre total. Il y a une réelle logique aujourd'hui à développer un OFS économique. L'ouverture de la réflexion en 2024 répond également à la question abordée précédemment sur le BRS, c'est-à-dire une offre de logements en territoire détendu. Pourquoi les territoires détendus auraient plus de difficulté à accéder au BRS que les autres territoires ? Ce rééquilibrage serait bon également. Cette évolution est souhaitable, à tous points de vue.

Marie-Chantal GAUTIER indique que dans le nord du département, ces dispositifs sont peu connus. Elle souhaiterait savoir comment le périmètre de l'OFS est défini et comment y adhérer.

Pascal PRAS précise que ce sont les EPCI qui choisissent de rejoindre ou non le périmètre de l'OFS. L'OFS qui a été créé en Loire-Atlantique, Atlantique Accession Solidaire (AAS), l'a été par le Département de Loire-Atlantique, la Métropole de Nantes et la CARENE qui est venue les rejoindre. Son territoire d'implantation était les zones tendues qu'étaient la métropole nantaise et la métropole nazairienne. Le projet a été de faire en sorte que l'OFS puisse se développer sur l'ensemble du territoire. Les interlocuteurs étaient les intercommunalités et elles sont maintenant nombreuses à avoir adhéré à l'OFS. Celle de Redon n'est pas adhérente, celle de Châteaubriant non plus, mais CAP Atlantique, le Pornic Agglo Pays de Retz et la COMPA y sont. Clisson Sèvre et Maine Agglo est également venue les rejoindre. C'est un choix des communes, exprimé à l'intérieur de leur EPCI et la volonté de l'EPCI d'y adhérer. Les derniers EPCI à adhérer étaient CAP atlantique et Pornic Agglo Pays de Retz, mais la porte reste ouverte pour tous les territoires qui souhaitent rejoindre Atlantique Accession Solidaire. Le Département et la Métropole souhaitaient faire en sorte que le territoire de la Loire-Atlantique joue collectif et ne comporte qu'un seul OFS, que l'on évite les OFS portés par les coopératives, les bailleurs sociaux et par des morceaux de territoire. À l'époque, avec **Philippe GROVALET**, **Johanna ROLLAND**, **Michel MÉNARD**, la volonté a été de développer un seul et unique OFS sur le territoire. Il s'agit d'un cas particulier au niveau national puisqu'il s'agit du seul OFS à couvrir un territoire départemental et qui s'oppose au développement d'autres OFS qui viendraient perturber ce jeu collectif, mais il reste ouvert à l'ensemble des territoires du département. Si la communauté de communes de Châteaubriant-Derval décidait d'adhérer, elle serait la bienvenue, tout comme celle de Nozay. Un conseil d'administration d'AAS est prévu ce jour, il sera évoqué le fait que Conquereuil et Nozay ont besoin d'informations.

Jacque POULAIN souhaiterait savoir si, en cas d'adhésion de Redon Agglo, elle se ferait sur le périmètre ligérien ou sur l'ensemble du périmètre de l'agglomération.

Pascal PRAS se trouve dans l'incapacité de répondre. Les OFS sont agréés par la DREAL et l'État. La Commission Régionale de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H), sous le pilotage de la DREAL, délibère pour donner un agrément. Cet agrément est donné soit à la région soit à un département à l'intérieur de la région. Pour le territoire de Redon Agglomération, qui relève en partie de la région Bretagne, le CR2H de Bretagne devrait donner l'agrément.

Norbert SAMAMA précise que CAP Atlantique a rejoint l'OFS et a un agrément sur la totalité du territoire, y compris les trois communes du Morbihan qui sont dans l'intercommunalité. La commune du Pouliguen avait fait, en 2020, une demande solo d'adhésion à l'OFS, ce qui était une manière de forcer la main.

Pascal PRAS s'engage à en parler au sein d'Atlantique accession solidaire et de revenir vers les EPCI concernés. Lors la création d'AAS, lorsqu'il en était Président, il était courant d'aller dans des communes expliquer ce qu'était l'OFS. Cela pourrait être reconduit pour en expliquer le fonctionnement et les aspects juridiques.

Aziliz GOUEZ précise que dans d'autres domaines, tels que celui des d'écarts, en general, l'agglomération ne se coupe pas, sachant que dans les départements voisins, il n'y a pas

Pascal PRAS note qu'il faut tout de même vérifier le fonctionnement. Dans l'OFS, le Département apporte 5 000 € par logement, la Métropole 5 000 € par logement. Est-ce que le Département peut verser, à ce titre, une subvention à une commune qui serait dans le département d'Ille-et-Vilaine ou du Morbihan ? Il convient de vérifier que cela est possible juridiquement.

Norbert SAMAMA indique que l'adhésion de CAP Atlantique est complète et que les 5 000 € sont versés toutes communes confondues, qu'elles soient dans le Morbihan ou en Loire-Atlantique. C'est pourquoi il faut en profiter.

Aziliz GOUEZ relève que la proportion n'est pas la même. Les communes de Loire-Atlantique de Redon Agglomération sont moins nombreuses que celles d'Ille-et-Vilaine et il y en a aussi quelques-unes du Morbihan.

Jean-François BUCCO souhaite compléter deux points : les foncières et l'économie. La proposition de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique vient d'un constat réalisé, dans les échanges avec les intercommunalités, sur cette volonté, qui commence à devenir commune à tous les territoires, de maîtriser durablement, notamment dans le cadre du recyclage des zones d'activités, l'usage qui sera fait des sols, au regard du ZAN qui demain, rendra compliquée l'extension des zones d'activités. La logique est donc de mieux contrôler ce qui s'y fait et d'optimiser. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a la capacité de créer des filiales, sous forme de sociétés privées, ce qui n'est évidemment pas le cas des collectivités territoriales. Il représente donc un support, si les collectivités le souhaitent, pour permettre la conduite de cette démarche. Il faut encore mener cette étude. D'autres acteurs sont susceptibles de le faire, les SEM notamment, la CCI. Cette réflexion va donc être menée avec un aéroport de sachants qui ont aussi engagé des réflexions de leur côté.

D'autre part, dans le PPI, il est bien prévu de ne pas consacrer plus de 5 % des dépenses globales de l'établissement à son fonctionnement, c'est-à-dire aux salaires et aux moyens de fonctionner. En 2024, nous risquons de dépasser ces 5 % mais l'engagement de ces 5 % sera tenu sur la durée du PPI. Ce ratio sera dépassé en raison du déménagement et surtout de l'aménagement des locaux, qui coûte cher, de l'équipement informatique, etc. Ces dépenses sont prises en charge, jusqu'à la moitié de l'année prochaine, par le Département. La convention se termine en fin d'année prochaine, mais le déménagement interviendra en milieu d'année.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a d'autres questions ou remarques sur les orientations budgétaires 2024.

Aziliz GOUEZ a le sentiment que les orientations proposées correspondent à ce qui a été discuté sur la stratégie, notamment une montée en puissance de la maîtrise publique du foncier. Tout ce qui vient d'être dit sur le foncier économique va dans le sens de ce qui a été acté collectivement. L'idée d'un rehaussement de la TSE semble également logique. Elle imagine qu'il faudra organiser la discussion politique dans les différentes instances, pour éviter des incompréhensions. Le taux de TSE qui, rapporté par habitant, se situe à 10 €, est bien en-deçà du plafond légal de 20 € par habitant et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est un EPF local. Pour donner l'exemple de l'EPF de Bretagne, qui est un EPF d'État, la TSE est de l'ordre de 3 à 4 € par habitant. L'objectif semble correspondre aux ambitions données collectivement. En entendant **Norbert SAMAMA** déplorer la floraison des agences immobilières, **Aziliz GOUEZ** ne voit pas vraiment ce que peut faire l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, mais l'attribution du produit de la surtaxe sur les résidences secondaires est un questionnement et l'idée fleurit çà et là que ce produit pourrait être fléché vers les EPF. Dans le cadre de la prospective budgétaire, se pose une question importante sur la taxation des résidences secondaires, l'extension des zones tendues et l'affectation de ces ressources.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a d'autres questions ou remarques (pas de remarque). Elle met au vote la délibération n°29 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération n°29 prenant acte de la tenue du débat des orientations budgétaires 2024 est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Délibération n° 2023-CA5-30 - Produit de la Taxe spéciale d'équipement

Jean-François BUCCO indique que le delta important entre 2022 et 2023 s'explique par la réadhésion de Nantes Métropole et l'adhésion d'Estuaire et Sillon, qui ont conduits à multiplier par deux le niveau de TSE, prévu aux alentours de 6 M€ dans la maquette initiale. Le montant de 15 M€ est conforme à la prospective

votée en juin dernier. La TSE est à hauteur de 10 € par habitant, mais ce sont les 10 € qui ne seront pas prélevés sur chaque habitant. La particularité de la taxe spéciale d'équipement est qu'elle est payée par les entreprises et les particuliers, principalement sur la cotisation foncière des entreprises et la taxe foncière. Aujourd'hui, les personnes qui ne font qu'habiter un logement ne payent pas la taxe spéciale d'équipement.

Les EPF de Bretagne et de Vendée, qui sont des EPF d'État, prélèvent aujourd'hui moins par habitant que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, mais historiquement, ce n'était pas le cas. Leur modèle est d'avoir thésaurisé beaucoup de TSE sur les 10 à 12 premières années de vie. Jusqu'à il y a deux ans, l'EPF de Vendée prélevait 13 € par habitant et il est aujourd'hui à 6 ou 7 €, puisqu'il a thésaurisé énormément de taxe spéciale d'équipement, ce qui lui permet de faire des acquisitions. Au bout d'un certain moment, un EPF fait rouler le stock, ce qui permet de diminuer la pression fiscale. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique n'est pas prêt d'y arriver et cela ne se fera pas dans le PPI actuel puisque la mise en place de la TSE est récente. Le montant de la TSE est fixé par Bercy dans les EPF d'État, alors qu'en Loire-Atlantique, les membres du conseil d'administration sont libres de voter le produit qui correspond aux besoins identifiés puisque l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est un EPF local, administré à 100 % par les collectivités territoriales.

Leïla THOMINIAUX précise qu'il n'est pas négligeable d'avoir une gouvernance locale au sein d'un outil comme l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Elle demande s'il y a des questions ou des remarques sur le produit de la TSE, qui pour 2024, est de 15 M€ (pas de remarque). Elle met au vote la délibération n°30 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération relative au produit de la TSE est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Délibération n° 2023-CA5-31 - Décision modificative n°2

Yves LE GRAND explique que cette décision modificative n° 2 (DM n°2) a deux justifications. La première est un ajustement des prévisions inscrites au budget primitif. Il porte sur les opérations de variation de stock. Il est proposé d'inscrire 2 M€ supplémentaires sur les 66 M€ prévus aux crédits ouverts. Cette opération d'ordre est équilibrée en dépenses et en recettes, mais au vu d'un nombre de rétrocessions moins important que prévu sur l'année, l'écriture de variation de stock sera un peu plus importante.

La deuxième écriture d'ajustement proposée concerne le transfert de charges financières, soit 2 000 € supplémentaires proposées sur les 572 000 € prévus au budget initial. Il s'agit également d'une opération d'ordre, équilibrée en dépenses et en recettes. Il s'agit simplement de l'affectation des charges financières sur les opérations, qui sont un peu plus importantes, étant donné que les frais d'intérêts sont plus élevés que ceux prévus au budget initial.

La deuxième justification concerne des dépenses nouvelles, qui n'étaient pas prévues au budget initial et qui concernent les travaux liés au déménagement. La consultation des entreprises pour les travaux de cloisonnement et d'électricité des futurs locaux a été lancée. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique devra donc supporter des dépenses avant le vote du budget prévisionnel 2024 et il est proposé de les financer par la suppression de crédits sur un autre poste de dépenses d'investissement. Les dépenses nouvelles sont donc financées par la suppression de crédits prévus. Il est prévu 2 M€ supplémentaires en section de fonctionnement et en section d'investissement, mais ces crédits sont en réalité équilibrés.

Cette décision modificative n° 2 est plutôt technique et concerne principalement des opérations d'ordre ou des opérations financées par la suppression de crédits.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a des questions ou des remarques (pas de remarque). Elle met au vote la délibération n°31 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération relative à la décision modificative n°2 est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Délibération n° 2023-CA5-32 – Ouverture par anticipation de crédits budgétaires 2024 pour la section d'investissement

Yves LE GRAND rappelle qu'il est prévu de voter le budget le 14 février 2024, mais avant cette date, les crédits doivent être engagés puisque la consultation des entreprises est en cours. Sur le chapitre 21 des immobilisations, jusqu'ici, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique n'avait jamais de dépenses parce qu'il n'avait jamais eu ce type de dépenses à faire. Il est prévu la possibilité, via une délibération du conseil d'administration, d'ouvrir le quart des crédits en section d'investissement, qui est votée par chapitre. Étant donné que les crédits étaient, en 2023, de 12 000 €, ils sont ajoutés en DM n°2, sachant qu'ils ne devraient

pas être engagés avant la fin de l'exercice, mais peut-être sur le mois de janvier 2024, au moins une partie. En complément de la DM n°2, il est proposé une délibération qui permettra de signer les premiers marchés, afin de ne pas prendre de retard sur les travaux et l'aménagement des équipes courant 2024. Cette autorisation est uniquement prévue sur le chapitre 21.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a des questions ou des remarques (pas de remarque). Elle met au vote la délibération n°32 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération relative à l'ouverture par anticipation de crédits budgétaires 2024 pour la section d'investissement est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Délibération n° 2023-CA5-33 – Accord-cadre de diagnostic amiante, plomb, parasitaire/termite et PEMD

Jean-François BUCCO précise qu'une erreur s'est glissée dans le libellé de l'ordre du jour, le conseil d'administration n'attribue pas le marché. Celui-ci a été attribué par la commission d'appel d'offres qui s'est réunie juste avant le conseil d'administration. En revanche, il faut tout de même une délibération du conseil d'administration pour autoriser le directeur à signer le marché. La capacité à signer des marchés au-delà des seuils de consultation n'a pas été délégué au directeur. Il est demandé de prendre acte de l'avis de la commission d'appels d'offres et d'autoriser le directeur à signer le marché.

Yves LEGRAND présente rapidement le marché, qui a déjà été analysé et discuté préalablement en CAO par certains membres du conseil d'administration. Il concerne la structuration du pôle travaux, avec l'attribution d'un accord-cadre diagnostic amiante, plomb, parasitaire et PEMD. Il s'agit d'une procédure adaptée ouverte qui a été engagée. Il est prévu d'attribuer le marché à trois opérateurs économiques, avec un fonctionnement à tour de rôle. Chacun des trois retenus fera l'objet de bons de commande, au fur et à mesure des besoins. La durée proposée est de 24 mois, reconductible deux fois, sachant que le plafond a été fixé à 400 000 €. Dès lors que les 400 000 € seront atteints, le marché sera caduc. Les prix sont fermes pendant la première année, puis révisables, conformément au CCAP. Les critères de notation de la consultation comprenaient une composante prix et une composante valeur technique qui étaient importantes.

Le rapport d'analyse des offres a été discuté en CAO. Dix offres avaient été reçues, ce qui était plutôt intéressant. La CAO a rejeté quatre offres qui ont été analysées irrégulières dans le rapport d'analyse des offres. Ensuite, la CAO a retenu la proposition de la RAO d'attribuer l'offre à trois entreprises qui avaient le meilleur équilibre entre le prix et la valeur technique. Il est demandé de se prononcer sur la décision d'attribution de la CAO : d'en prendre acte et de déléguer la signature de tous les documents à **Jean-François BUCCO** ce qui n'est pas prévu dans sa délégation.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a des questions ou des remarques (pas de remarque). Elle met au vote la délibération n°33 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération relative à l'accord-cadre de diagnostic amiante, plomb, parasitaire/termite et PEMD est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

Délibération n° 2023-CA5-34 – Adhésion à Gigalis

Jean-François BUCCO indique qu'il est proposé d'approuver l'adhésion de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique au syndicat mixte Gigalis, créé et piloté par la Région des Pays de la Loire. Il présente l'intérêt de pouvoir accompagner les collectivités dans leurs besoins informatiques et leur système d'information. Pourquoi l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique trouve un intérêt à adhérer à Gigalis ? Gigalis a son propre prestataire qui peut fournir tous les services d'un système informatique tel que nécessaire, c'est-à-dire les ordinateurs, la téléphonie, les imprimantes, les systèmes de visioconférence, etc. Il peut aussi accompagner la collectivité dans la définition de son besoin, la mise en œuvre de ses services et le SAV de ces services. En interne à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, personne n'a de compétence informatique. Vu la taille de l'équipe et la nature de l'activité, il n'aurait pas été pertinent de recruter une personne pour exercer spécifiquement cette mission. Il y a donc un intérêt à adhérer à Gigalis, avec lequel il sera possible de passer une prestation in house, sans mise en concurrence, afin de pouvoir s'appuyer sur le prestataire qu'il a retenu. Le système est similaire au passage d'une commande à l'UGAP. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est intéressé par les services et usages numériques que Gigalis est capable de fournir. Les compétences optionnelles au titre de l'aménagement numérique intéressent assez peu et ce n'est pas à ce titre qu'il est proposé d'adhérer à Gigalis.

Gigalis ne sollicite pas aujourd'hui une participation de ses membres, ce qui ne veut pas dire que cette décision ne soit pas prise un jour par son conseil d'administration. Si cette adhésion est intéressante, il est également proposé que **Jean-François BUCCO** soit désigné en tant que titulaire et **Yves LE GRAND** en tant que suppléant comme délégués au comité syndical. Dans un établissement public industriel et commercial comme le nôtre, il n'y a pas de difficulté à ce qu'un personnel représente l'établissement dans une structure à laquelle il adhère. C'est déjà le cas dans d'autres organismes.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a des questions.

Jacques GARREAU souhaite savoir comment Gigalis couvre ses frais de structure, s'il ne demande pas de cotisation.

Jean-François BUCCO précise que la Région des Pays de la Loire finance la structure aujourd'hui et met à disposition le personnel.

Leïla THOMINIAUX demande s'il y a des questions ou des remarques (pas de remarque). Elle met au vote la délibération n°34 (pas d'opposition, d'avis contraire ou d'abstention).

La délibération relative à l'adhésion à Gigalis est adoptée à l'unanimité des membres présents ou suppléés.

MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Gestion du patrimoine : modalités de mise en œuvre

Jean-François BUCCO note qu'il semble intéressant et utile de faire un point sur la mise en œuvre du programme pluriannuel d'intervention, au-delà des délibérations sur les acquisitions, cessions et minorations foncières présentées régulièrement. Ces aspects plus internes du fonctionnement offrent un éclairage sur la manière dont l'équipe procède et les services qui seront proposés aux collectivités dans les prochains mois.

Yves LE GRAND rappelle que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique s'était engagé à travailler pour mieux valoriser les fonciers en cours de portage. Depuis la création de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en 2012, il délègue à la commune la gestion des biens au travers d'une convention de mise à disposition qui était signée au moment de la convention d'action foncière. Plusieurs difficultés ont été exprimées et recensées lors de la révision du PPI, notamment dans le cadre des sous-mises à disposition pour que les biens soient les plus utilisés possibles, de manière légitime, en cours de portage, ce qui pouvait emporter des risques juridiques pour l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et pour la collectivité. Un état des lieux est en cours sur le périmètre d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Sur la centaine de biens propriétés de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et mis à disposition des collectivités, aujourd'hui, 55 font l'objet d'une sous-mise à disposition complémentaire, ce qui concerne 28 communes, réparties sur 12 EPCI. De manière logique, l'augmentation constante de ces biens dans le portefeuille de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, de ces mises à disposition et ces sous-mises à disposition pour différents usages, a été constaté surtout depuis 2021. Plusieurs usages et montages contractuels ont été identifiés. Sur les 55 biens, un peu plus de la moitié concerne plutôt des usages d'habitation, avec des baux d'habitation, des conventions d'occupation précaire, voire des sous-mises à disposition de mises à disposition. D'autres usages se développent aussi, comme les usages commerciaux ou les usages professionnels, sur les 55 biens sous-mis à disposition.

Sur la base de cet état des lieux, l'équipe a travaillé avec un avocat pour fiabiliser un nouveau cadre d'intervention et s'est aussi basée sur ce qui pouvait être fait dans d'autres EPF, pour répondre à la problématique exprimée dans la révision du PPI. Le nouveau fonctionnement proposé repose donc sur quatre cas définis.

Le premier cas est le suivant : l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique acquiert un bien, bâti ou non bâti, qui est occupé. Certains EPF refusent d'intervenir si le bien est occupé. Pour l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique si le bien acquis est occupé, l'idée est de maintenir l'occupation dans les lieux, avec une gestion du bail jusqu'à son échéance et à l'échéance du bail, de transformer ce bail classique en convention d'occupation précaire. Ce premier cas a été nommé « Gestion extinctive du bail existant », où l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique assurerait directement la gestion de ce bien.

Le deuxième cas : l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique acquiert un bien vacant et en accord avec la collectivité, cherche une occupation temporaire par un tiers, pour un usage d'habitation, un usage commercial ou professionnel. Dans ce cas, il conviendra de fonctionner avec une convention d'occupation

précaire, qui dans le cadre de l'activité, est plus sécurisante. Toutefois, la contrepartie d'une convention d'occupation précaire est bien précisée : il n'est pas possible de fixer un loyer modique. Dans ce cas, il est proposé de fonctionner en direct, avec le soutien d'un prestataire, pour la gestion des baux classiques et des conventions d'occupation précaire.

Autre cas, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique récupère un bien vacant et le choix est de le mettre à disposition de la collectivité locale. Deux cas distincts ont été identifiés, d'une part la mise à disposition temporaire pour l'usage propre de la collectivité, sur la durée de portage. Le montage contractuel est un commodat à titre gratuit. D'autre part, une mise à disposition de la collectivité par anticipation de l'entrée du bien dans son patrimoine, au terme du portage, avec généralement de gros travaux. Dans ce cas, il est proposé de fonctionner avec un bail administratif, où la modalité financière passe par une redevance. Dans les deux derniers cas, la collectivité resterait le gestionnaire des différents biens, pour la mise à disposition et pour le démembrement. Telle est l'organisation envisagée et sur laquelle l'équipe va continuer d'avancer.

Jacques POULAIN indique qu'il est fait mention d'un maintien dans les lieux, pour les logements déjà occupés. Il souhaiterait savoir si, dans le cas où le logement ne répond pas aux critères, les locataires peuvent être maintenus dans le lieu.

Yves LE GRAND précise que l'équipe a bien à l'esprit cette problématique, notamment avec les DPE. Il faut définir un cadre d'intervention. Si le bien est occupé, la résiliation du bail, pour ce type de motifs, est bien encadrée. Si le bien est déterminé non conforme à la location, l'idée n'est pas de le proposer à la location. S'agissant d'un bien déjà occupé, cela fait partie des sujets à investiguer, ce qui fait le lien avec les actions à poursuivre ou à engager sur cette problématique. D'ici janvier, le cadre d'intervention doit être finalisé. Certaines précisions de l'avocat doivent encore être analysées pour que sur chacun des cadres d'intervention définis, notamment les baux d'habitation, soit identifiés les logements précisément éligibles à la location, les critères à vérifier et, s'ils ne respectent pas ces critères, quelles sont les conditions à respecter, notamment si le logement est déjà occupé. Il n'est pas possible de répondre à ce jour, mais l'idée est qu'au mois de janvier, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique se soit forgé une doctrine, dispose de documents qui permettent d'y voir clair et des modèles types de documents à utiliser et à proposer aux locataires et aux collectivités.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique doit également travailler, début 2024, sur la constitution d'une base de données fiable et exhaustive. Le logiciel de suivi d'activité qui est en cours de déploiement permettra de suivre cette activité. Le suivi sous Excel atteint ses limites. Ensuite, il est prévu de recenser le choix des communes, pour savoir dans quel cadre elles souhaitent s'inscrire pour chacun des biens concernés. Les contrats, les mises à disposition des collectivités, ainsi que les baux ou les COP seront ajustés progressivement au fur et à mesure des échéances prévues contractuellement. La dernière étape, prévue à partir du 1^{er} juillet 2024, est la sélection d'un prestataire externe, sur la base d'un cahier des charges dont la construction va se poursuivre début 2024, afin qu'il assiste l'équipe en termes opérationnels. Ce pourrait être un bailleur social ou une association telle que Soliha, ce type de partenaires avec lesquels les collectivités ont aussi l'habitude de travailler sur ces problématiques. Il assistera sur l'encaissement des loyers, la gestion des contrats, la sélection des locataires, la gestion des clés, tout ce qui sort du métier de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Même avec 50 ou 100 biens, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique n'atteint pas la taille critique pour effectuer ces missions au quotidien.

Leïla THOMINIAUX demande si pour les baux d'habitation, le montant du loyer modique sera décidé conjointement avec la collectivité et si la collectivité sera aussi décisionnaire de la personne à laquelle est attribué le logement.

Yves LE GRAND précise que ces premières questions n'ont pas encore de réponses. Selon la jurisprudence, le loyer modique doit être généralement inférieur à 50 % du loyer du marché. Il faut regarder comment est évalué le loyer de marché. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique prendra peut-être les plafonds des loyers HLM par exemple, qui s'appliquent sur chacune des communes et décotera 50 % ou ira peut-être plus loin. Cela fait partie des réflexions. Quant à la manière d'associer les communes, c'est une question qui se pose et qu'il faudra affiner pour établir le cahier des charges de sélection du prestataire où il faudra décrire qui fait quoi entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, le prestataire et la commune, notamment sur les biens à usage d'habitation.

Norbert SAMAMA est particulièrement concerné sur son territoire. En l'occurrence, il a profité de préemptions qui ont été faites pour les transformer en locations saisonnières. Une maison qui a été louée a permis de réaliser 14 locations pour des saisonniers, en réalisant des travaux d'aménagement. Tous les travaux d'aménagement ont été portés par la commune et les loyers sont restés modiques, à 230 € par mois la chambre. Les logements ont été très bien refaits. Il faut un travail très étroit avec les communes. La préemption est intervenue au moment où une famille voulait acheter ce bien, une maison individuelle. La famille a mené une guerre très légère par rapport à la précédente préemption. Notre objectif à terme est de

requelifier la totalité du boulevard et de construire des logements collectifs étroit avec la commune, si l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique un mécontentement et de la colère peuvent s'exprimer. En ayant loué 14 logements saisonniers, cela œuvrait dans l'intérêt général. Le sujet est extrêmement délicat et il faut faire attention, surtout dans des territoires où les préemptions sont mal vécues.

Jean-François BUCCO précise que se pose aussi une question de récupération de TVA. Faire des travaux sur le patrimoine d'un autre ne permet pas de récupérer la TVA. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est bien au fait du sujet des saisonniers, mais des biens peuvent servir aussi à des hébergements d'urgence. Il faudra prendre en compte tous ces biens interstitiels, pour voir comment les intégrer dans telle ou telle catégorie. Pour ce cas spécifique du Pouliguen, il pourrait peut-être s'agir d'une cession de l'usufruit.

Projet d'établissement 2023-2027

Jean-François BUCCO explique que l'équipe s'est lancée dans la réalisation d'un projet d'établissement, un document de pilotage interne pour la direction générale et pour l'équipe, qui vise à traduire le projet politique approuvé en juin dernier, de manière opérationnelle, avec la mobilisation de l'équipe et de l'ensemble des moyens. Un projet avait été débuté en 2018-2020, mais l'équipe se limitait à 4 personnes et non pas à 14 comme actuellement et 17 dans les prochains mois. Certains se souviennent peut-être qu'une discussion avait vu le jour sur la pertinence de maintenir l'outil de l'agence foncière (comme elle se nommait à l'époque) dans certains territoires. Se posait cette question d'arriver à optimiser le fonctionnement, à donner à voir les services rendus, à justifier l'intérêt d'un EPF, de la TSE et de leur bénéfice au service du projet politique des communes. Le contexte était donc très différent. Il est néanmoins intéressant de regarder dans le passé, puisque plus de 50 % des actions étaient terminées, que certaines sont toujours en cours et ont été réutilisées dans ce qui a été proposé en juin dernier. Typiquement, la négociation sèche, c'est-à-dire le fait de négocier sans faire le portage, a été très utile pour quelques communes, mais ne rencontrait plus son public. Le vrai sujet, aujourd'hui, pour les collectivités, est de faire la maîtrise foncière pour pouvoir conduire leurs projets. Se posait également la question des logiciels, de l'environnement informatique de travail, etc. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ne dispose toujours pas de SIG et cette question avait été posée dès 2018, mais à l'époque, les moyens et les acquisitions n'étaient pas suffisants pour justifier un tel investissement. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique faisait 20 acquisitions à l'époque pour plus de 100 par an désormais.

Le PPI a été révisé et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est devenu l'un des plus importants en France. En termes de population couverte, il s'agit du deuxième EPF local de France. Des problématiques de gros EPF commencent à arriver et il faut y répondre aussi dans la manière de s'organiser. Il faut répondre à la massification des demandes, évidemment aux sollicitations des collectivités, mais aussi à toute l'activité qu'elles génèrent ensuite, comme la minoration foncière, le traitement des études, etc. qui sont des missions nouvelles et qui représentent un volume d'activité très conséquent pour l'équipe. L'idée est d'avoir aussi une automatisation de la vie des projets. Il est également important d'organiser la croissance de l'équipe, le déménagement et l'environnement informatique de travail.

L'équipe a travaillé à ce projet collectivement. Un bilan a été dressé et l'organisation s'est effectué avec à chaque fois un directeur ou une directrice de projet et un chef de projet. Pour faire avancer chaque action, une petite équipe projet de deux à cinq personnes est réunie. Comme ce projet a été co-construit avec l'équipe, chacun se l'approprie. Il a été construit selon deux aspects : des axes externes qui ont trait au cœur des missions de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, à la mise en œuvre et au développement de ses missions et un axe interne lié à au fonctionnement propre, à la manière de s'organiser, de bien vivre ensemble et de bien vivre son métier. Pour exemple, certaines fiches actions concernent l'organisation de moments de convivialité pour conforter la cohésion d'une équipe qui grandit et où les personnes sont dans une relation moins interpersonnelle au quotidien ; d'autres concernent la manière de mettre en œuvre la minoration ou de s'équiper d'un SIG.

L'ensemble de ce projet se trouve dans les documents remis sur table. L'équipe se tient à la disposition des membres du conseil d'administration pour approfondir les deux sujets qui viennent d'être évoqué, pour répondre aux questions si nécessaire.

Jean-François BUCCO rappelle le calendrier des séances. Le 19 juin membres seront conviés, y compris les suppléants puisqu'il s'agira de l' Un petit événement sera organisé avec les élus.

Leïla THOMINIAUX souhaite saluer la démarche de ce projet d'établissement parce qu'il est intéressant de le faire de façon participative, qu'il soit concret et opérationnel pour tous. L'ensemble des membres du conseil d'administration sait, dans chacune des collectivités qu'il représente, qu'un outil qui va bien, ce sont des équipes qui vont bien, tant en termes de convivialité qu'en termes techniques. Il est donc important de passer par cette étape.

Leïla THOMINIAUX remercie l'assemblée pour sa participation active à ce conseil d'administration.

La séance est levée à 12h00

LA PRÉSIDENTE

LE SECRÉTAIRE

Leïla THOMINIAUX



Jean-François BUCCO



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-03

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

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

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

Présents et suppléés : 16

Pouvoirs : 5

Nombre de votants : 21

Pour : 21 Contre : 0 Abstention : 0

Le conseil d'administration,

Le quorum étant constaté,

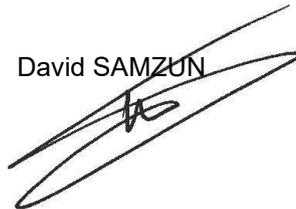
- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux ;
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU** la délibération 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 d'administration

Date du CA	OBJET DE LA DÉCISION	Date	transmis en préfecture le
14/06/2023	Fixation prix NORT-SUR-ERDRE 8 rue Maquis de Saffré	17/11/2023	20/11/2023
05/04/2023	Autorisation emprunt LA BAULE-ESCOUBLAC Avenue du Ménigot	17/11/2023	20/11/2023
04/03/2022	Autorisation emprunt LA TURBALLE Les Landiers	17/11/2023	20/11/2023
11/05/2021	Autorisation emprunt LE POULIGUEN Boulevard de l'Atlantique	17/11/2023	20/11/2023
04/03/2022	Autorisation emprunt SAINT-HILAIRE-DE-CHALÉONS 5 rue Eloi Guitteny	17/11/2023	20/11/2023
08/12/2022	Autorisation emprunt SAINT-NAZAIRE 149 rue de la Côte d'Amour	17/11/2023	20/11/2023
10/11/2022	Autorisation emprunt SAINT-NAZAIRE 291 rue de la Côte d'Amour	17/11/2023	20/11/2023
08/12/2022	Autorisation emprunt PONT-SAINT-MARTIN 44 rue de Nantes	17/11/2023	20/11/2023
08/12/2022	Autorisation emprunt SAINT-NAZAIRE 39 route des Bassins	17/11/2023	20/11/2023
15/02/2021	Autorisation emprunt LE POULIGUEN Avenue Major Llanxit	17/11/2023	20/11/2023
19/10/2022	Autorisation emprunt SAINT-JOACHIM 13 rue de la Potriaie	17/11/2023	20/11/2023
01/02/2023	Autorisation emprunt MONTOIR-DE-BRETAGNE 4 rue du Berry	17/11/2023	20/11/2023
04/03/2022	Convention action foncière BOUVRON Le Bourg - avenant 1	20/11/2023	21/11/2023
10/03/2020	Convention action foncière BOUVRON Rue Waldeck Rousseau - avenant 2	20/11/2023	21/11/2023
20/09/2023	Convention action foncière BOUVRON Le Bourg	20/11/2023	21/11/2023
20/09/2023	Convention action foncière Bouvron rue Saint-Julien - avenant 3	20/11/2023	21/11/2023
19/10/2022	Convention mandat maîtrise d'ouvrage BOUVRON	20/11/2023	22/11/2023
19/10/2022	Convention groupement de commandes BOUVRON	20/11/2023	22/11/2023
15/02/2021	Emprunt Banque des Territoires LE POULIGUEN Llantwit Major	22/11/2023	22/11/2023
19/10/2022	Emprunt Banque des Territoires SAINT-JOACHIM 13 rue de la Potriaie	22/11/2023	22/11/2023
10/11/2022	Emprunt Banque des Territoires SAINT-NAZAIRE 291 route de la Côte d'Amour	22/11/2023	22/11/2023
20/09/2023	Convention action foncière PONT-SAINT-MARTIN Le Bourg	26/10/2023	23/11/2023
01/02/2023	Convention minoration foncière HAUTE-GOULAIN La Bourrelrière	09/10/2023	28/11/2023
20/09/2023	Convention action foncière PORT-SAINT-PÈRE 10 rue de Pornic	27/11/2023	29/11/2023
19/10/2022	Fixation prix MACHECOUL-SAINT-MÊME 33 rue Sainte-Croix	23/11/2023	29/11/2023
08/12/2021	Convention action foncière MACHECOUL-SAINT-MÊME 33 rue Sainte-Croix - avenant 1	23/11/2023	29/11/2023

Envoyé en préfecture le 14/02/2024

Reçu en préfecture le 14/02/2024

Publié le 15/02/2024

Date

dans les 10 jours en préfecture le

ID : 044-754078475-20240214-20240214_AFLA_5-DE

Date du CA	OBJET DE LA DÉCISION		
20/09/2023	Convention action foncière CASSON Rue des Moulins	29/11/2023	30/11/2023
20/09/2023	Fixation prix SAINTE-PAZANNE 4 rue de l'Auditoire	07/12/2023	08/12/2023
20/09/2023	Convention action foncière SAINTE-PAZANNE 4 rue de l'Auditoire	05/12/2023	08/12/2023
22/10/2021	Fixation prix CHAUMES-EN-RETZ Rue du Persereau	13/12/2023	14/12/2023
20/09/2023	Convention action foncière JANS Rue de la Roberdière	11/12/2023	20/12/2023
05/04/2023	Convention action foncière LA GRIGONNAIS 5 rue A. Pasgrimaud	20/12/2023	21/12/2023
19/10/2022	Protocole travaux SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX (restaurant)	03/01/2024	04/01/2024
20/09/2023	Convention action foncière SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU Secteur de l'abreuvoir	15/12/2023	04/01/2024
14/06/2023	Convention de négociation SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU Site de l'Homée	15/12/2023	04/01/2024
19/10/2022	Convention action foncière LA BOISSIÈRE-DU-DORÉ Rue du Moulin	08/01/2024	08/01/2024
19/10/2022	Convention action foncière LA BOISSIÈRE-DU-DORÉ Rue des Mauges - avenant 1	08/01/2024	08/01/2024
15/06/2022	Convention action foncière SAINTE-PAZANNE Rue du Verdelet	10/01/2024	10/01/2024
15/06/2022	Convention action foncière LOIREAUXENCE 133 place de l'Église	10/01/2024	10/01/2024
20/09/2023	Convention action foncière LA REMAUDIÈRE Le Jardin du Puits	10/01/2024	10/01/2024
06/12/2023	Accord-cadre de diagnostic amiante, plomb, parasitaire/termite et PEMD	11/01/2024	11/01/2024
15/06/2022	Autorisation emprunt MONNIÈRES Les Forges	15/01/2024	15/01/2024
15/06/2022	Autorisation emprunt SAINT-BREVIN-LES-PINS La Bresse 45 rue Albert Chassagne	15/01/2024	15/01/2024
05/04/2023	Autorisation emprunt contrat prêt GENESTON 1 bis Place du 11 Novembre	15/01/2024	15/01/2024
20/09/2023	Convention action foncière LA BAULE-ESCOUBLAC Route de Quesquello	27/12/2023	16/01/2024
19/10/2022	Fixation de prix SAINTE-PAZANNE 9 rue du Verdelet	12/01/2024	16/01/2024
19/10/2022	Consignation TRIGNAC 5 rue Jean-Marie Perret	17/01/2024	17/01/2024
19/10/2022	Consignation TRIGNAC 42 bis route de Penhoët	17/01/2024	17/01/2024
19/10/2022	Fixation prix ROUANS La Chaussée	18/01/2024	19/01/2024
19/10/2022	Fixation prix LA PLANCHE Rue Paul Joyau	18/01/2024	19/01/2024
19/10/2022	Fixation prix GENESTON (OAP)	18/01/2024	19/01/2024
15/06/2022	Emprunt Banque des Territoires - MONNIÈRES Secteur des Forges	17/01/2024	22/01/2024
15/06/2022	Emprunt Banque des Territoires SAINT-BREVIN-LES-PINS Secteur Bresse 45 rue Chassagne	17/01/2024	22/01/2024
05/04/2023	Emprunt Banque des Territoires GENESTON 1 bis place du 11 Novembre	17/01/2024	22/01/2024

Envoyé en préfecture le 14/02/2024

Reçu en préfecture le 14/02/2024

Publié le 15/02/2024

transmis en
préfecture le

ID : 044-754078475-20240214-20240214_AFLA_5-DE

Date du CA	PRÉEMPTIONS	Date	transmis en préfecture le
05/04/2023	SAINT-MALO-DE-GUERSAC - 36 rue Jules Verne	04/12/2023	05/12/2023
19/10/2022	LA BERNERIE-EN-RETZ - 28 rue des courettes	20/12/2023	21/12/2023
19/10/2022	LE LANDREAU - 1 place Ripoché et 1 rue de la Loire	16/01/2024	16/01/2024

Date du CA	ACQUISITIONS	Date	transmis en préfecture le
14/06/2023	VUE - ZAC de la Fontaine aux bains	23/11/2023	
14/06/2023	NORT-SUR-ERDRE - 8 rue du Marquis de Saffré	27/11/2023	
20/09/2023	CASSON - 64 et 78 rue des moulins	01/12/2023	
15/06/2022	VIGNEUX-DE-BRETAGNE - place de l'église	04/12/2023	
20/09/2023	CORDEMAIS - rue de Plaisance	05/12/2023	
20/09/2023	SAINT-NAZAIRE - 98 rue de la Vecquerie	08/12/2023	
19/10/2022	PORT-SAINT-PÈRE - 10 rue de Pornic	11/12/2023	
20/09/2023	SAINTE-PAZANNE - 4 rue de l'auditoire	11/12/2023	
19/10/2022	PONT-SAINT-MARTIN - 65 rue du Pays de Retz	13/12/2023	
20/09/2023	BLAIN - route de Nozay	19/12/2023	
20/09/2023	HAUTE-GOULAINNE - 15 bis rue des épinettes	20/12/2023	
20/09/2023	PONT-SAINT-MARTIN - les jardins Sud	22/12/2023	
14/06/2023	RIAILLÉ - rue du cèdre	10/01/2024	
20/09/2023	JANS - 3 rue de la Roberdière	23/01/2024	
15/06/2022	SAINTE-PAZANNE - 9 rue du verdelet	26/01/2024	
20/09/2023	SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU - 8 rue de l'abreuvoir	29/01/2024	
11/05/2021	GENESTON - foncier	26/01/2024	
20/09/2023	LA REMAUDIÈRE - Les jardins du puits	31/01/2024	

Date du CA	CESSIONS	Date	transmis en préfecture le
15/06/2022	LOIREAUXENCE - 24 place Saint Martin	04/12/2023	
11/05/2021	PONT-SAINT-MARTIN - 27 et 35 rue du Vignoble (commune)	07/12/2023	
20/09/2023	HAUTE-GOULAINNE - 15 bis rue des épinettes	06/12/2023	
05/04/2023	LE LANDREAU - 14 rue Aubert (cession partielle)	16/01/2024	
08/12/2022	CHAUMES-EN-RETZ - ZAC du Butai (rue du Persereau)	23/01/2024	

DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-04

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE MODIFICATION DES MODALITÉS DE PORTAGE DES BIENS SITUÉS DANS L'EX-ZAD « HALLUARD-GAUTIER », COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE, POUR LE COMPTE DE LA CARENE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

Présents et suppléés : 16

Pouvoirs : 5

Nombre de votants : 21

Pour : 21 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, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** les sollicitations de la CARENE pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter plusieurs parcelles, situées aux 20, 26, 28, 52 rue de la Ville Halluard, et 173 rue Henri Gautier à SAINT-NAZAIRE, cadastrées section BR 55, 82, 85, 86 et 102.

CONSIDÉRANT que ces biens, réunis au sein d'une unique convention d'action foncière ayant fait l'objet de plusieurs avenants, sont portés par l'Établissement public foncier au titre de l'axe du PPI [2021-2023] « Développement de l'offre de logement », pour un montant total d'environ 975 000,00 €, une durée de 8 ans et un remboursement du capital in fine ;

CONSIDÉRANT que le projet pressenti sur les fonciers acquis a été revu, et qu'il est désormais envisagé, outre des logements, l'aménagement d'un parc urbain ;

CONSIDÉRANT que le projet en question reste à préciser, notamment les emplacements des ilots ayant vocation à accueillir des logements et le positionnement exact du futur parc ;

CONSIDÉRANT que compte tenu du montant important des acquisitions stockées et des modifications du projet initial, il paraît opportun de faire évoluer les conditions du portage.

Après en avoir délibéré,

AUTORISE la modification de l'axe d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le portage en cours de plusieurs parcelles, situées aux 20, 26, 28, 52 rue de la Ville Halluard, et 173 rue Henri Gautier à SAINT-NAZAIRE, cadastrées section BR 55, 82, 85, 86 et 102, désormais portées au titre des axes « Accroissement de l'offre de logement » et « Réalisation d'équipements » du Programme Pluriannuel d'Intervention, pour le compte de la CARENE.

AUTORISE la modification de la durée de portage à 10 ans maximum, et selon un mode de remboursement du capital par amortissement, avec ou sans différé.

AUTORISE le financement de ces acquisitions 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 ;

Envoyé en préfecture le 14/02/2024

Reçu en préfecture le 14/02/2024

Publié le 15/02/2024

ID : 044-754078475-20240214-20240214_AFLA_6-DE



- 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', written over the printed name 'David SAMZUN'.

DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-05

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 24, BOULEVARD DE L'ATLANTIQUE, COMMUNE DU POULIGUEN, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la délibération du conseil d'administration du 11 mai 2021 autorisant l'intervention de l'EPF pour la mise en œuvre d'un périmètre de veille foncière, la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage de plusieurs biens situés du 2 au 24, boulevard de l'Atlantique, sur la commune du POULIGUEN ;
- VU** la sollicitation de la commune du POULIGUEN pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter un bien bâti à vocation commerciale cadastré section AW n°628 d'une surface totale de 7130 m², situé 24, Bd de l'Atlantique.

CONSIDÉRANT que l'acquisition du bien permettra de mettre en œuvre une opération de renouvellement urbain comprenant des logements dont une part de logements locatifs sociaux, de BRS, de logements libres, des commerces et des services.

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 du bien bâti cadastré section AW n°628 d'une surface totale de 7130 m², situé 24, Bd de l'Atlantique, sur la commune du POULIGUEN, au titre de l'axe « Accroissement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-06

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET DE PORTAGE DE PROPRIÉTÉS SITUÉES 27 et 29, RUE PASTEUR, COMMUNE D'HERBIGNAC, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la commune d'HERBIGNAC pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter les parcelles AD 131 (48 m²), AD 134 (52 m²), AD 135 (18 m²), AD 316 (109 m²), AD 696 (285 m²), AD 697 (310 m²) situées 27-29, rue Pasteur.

CONSIDÉRANT que les parcelles sont situées en centre-ville, en zones UA du PLU de la commune d'HERBIGNAC ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition des parcelles permettra de densifier le centre-ville par une desserte des fonds de parcelles cadastrées AD 30, AD 31, AD 347, 480 et 123.

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 AD 131 (48 m²), AD 134 (52 m²), AD 135 (18 m²), AD 316 (109 m²), AD 696 (285 m²), AD 697 (310 m²) situées 27-29, rue Pasteur, au titre de l'axe « Accroissement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo.

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).

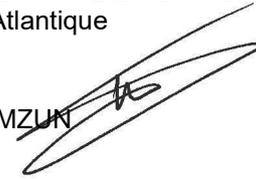
AUTORISE le financement de cette acquisition et des frais qui y sont liés par un ou plusieurs emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-07

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE PLACE MAURICE RENOUL, COMMUNE DE GORGES, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la commune de GORGES pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter la parcelle AC 363 (107 m²), située Place Maurice Renoul.

CONSIDÉRANT que la localisation du bien présente un intérêt stratégique, en cœur de bourg, en mitoyenneté directe d'un ensemble foncier communal supportant la Mission Locale et la Salle associative du Cep ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition de ce bien permettrait de réaliser une réserve foncière en vue d'une opération d'aménagement (habitat, commerce ou équipement), en lien avec le plan guide de la commune en cours de finalisation ;

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 AC 363 (107 m²), située Place Maurice Renoul, sur la commune de GORGES, au titre des axes « Accroissement de l'offre de logements », « Déploiement de commerces et de services » et « Réalisation d'équipements » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de Clisson Sèvre et Maine Agglo ;

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-08

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 3, PLACE DE L'ÉGLISE, COMMUNE DE BOUÉE, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la commune de BOUÉE pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter les parcelles cadastrées section ZB 92 (516 m²) et 134 (21 m²), situées 3 place de l'église à BOUÉE.

CONSIDÉRANT que le bien était par le passé un commerce bar-tabac sur la partie rez-de-chaussée, et que cette activité s'est arrêtée il y a de nombreuses années. La commune a acquis la licence IV du commerce à l'époque ;

CONSIDÉRANT que l'ancienne propriétaire étant décédée, ses héritiers ont mis le bien en vente. Le conseil municipal de BOUÉE considère que ce bien pourrait permettre de relancer une dynamique au centre bourg en permettant d'installer un ou plusieurs commerces ou service de proximité, voire du logement à l'étage (la parcelle dispose de 2 accès) ;

CONSIDÉRANT que la commune, n'ayant pas les moyens immédiats d'acheter le bien, et afin de disposer de temps pour réaliser une étude complète sur les opportunités d'installation / orientations (étude ANCT), a souhaité saisir l'EPF pour l'aider dans cette acquisition.

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 ZB 92 (516 m²) et 134 (21 m²), situées 3 place de l'église à BOUÉE, pour le compte de la commune, au titre des axes « Accroissement de l'offre de logement » et « Déploiement de commerces et services » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de la communauté de communes Estuaire et Sillon.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-09

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 1, RUE VICTOR HUGO, COMMUNE DE SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- 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 le rez-de-chaussée commercial, cadastré pour partie sur la parcelle AB 210 (752 m²), située 1, rue Victor Hugo.

CONSIDÉRANT que l'acquisition de ce bien s'inscrit dans une démarche de plan guide initiée avec le CAUE dont l'une des actions prévoit la requalification du carrefour entre la rue Victor Hugo et la rue du Père Montfort ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition de ce bien permettrait de maintenir une activité de commerce en centre-bourg, et ainsi renforcer l'attractivité de la commune ;

CONSIDÉRANT que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a engagé les négociations pour acquérir le bien situé à proximité, 1 rue du Père Montfort, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement (habitat et commerce) ;

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 cellule commerciale située sur la parcelle AB 210, 1 rue Victor Hugo, sur la commune de SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE, au titre de l'axe « Déploiement de commerces et de services (en priorité en centralité) » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de la communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois.

AUTORISE une durée maximum de portage de 10 ans, et un mode de remboursement du capital 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° 2024-CA1-10

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 42, RUE DE NANTES, COMMUNE DE PONT- SAINT-MARTIN, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** les délibérations du conseil d'administration du 15 février 2021 et du 8 décembre 2022 autorisant l'intervention de l'EPF pour l'acquisition et le portage des biens situés respectivement au 13, rue des Sports et au 44, rue de Nantes au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » ;
- VU** le plan guide adopté en Conseil municipal de PONT-SAINT-MARTIN le 23 mars 2023, et notamment sa fiche action n°6a portant sur les secteurs de renouvellement urbain ;
- VU** l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien en date du 6 octobre 2023 ;
- VU** la sollicitation de la commune de PONT-SAINT-MARTIN pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter la parcelle AB 968 (1317 m²), située 42, rue de Nantes.

CONSIDÉRANT que l'acquisition de ce bien permettrait de contribuer à la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT que l'EPF a déjà acquis les parcelles AB 789 et 790, situées au 44, rue de Nantes et la parcelle AB 969, située au 13, rue des Sports ;

CONSIDÉRANT que la maîtrise foncière de ce secteur permettrait la réalisation d'une opération de renouvellement urbain ;

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 AB 968 (1 317 m²), située 42, rue de Nantes, sur la commune de PONT-SAINT-MARTIN, au titre de l'axe « Accroissement de l'offre de logements » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de la communauté de communes Grand Lieu Communauté.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-11

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION, D'ACQUISITION ET DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE RUE DE LA COLONIE, COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-DE-REDON, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la commune de SAINT-NICOLAS-DE-REDON pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter les parcelles BI 191 (1 774 m²), et BI 216 (244 m²), situés rue de la colonie lieu-dit « Digue nord ».

CONSIDÉRANT que la parcelle BI 191, située en zone NLi du PLU, est un terrain nu abandonné et est en partie occupé par des véhicules hors d'usage, tandis que la parcelle BI 216, située en zone Uai du PLU, est bâtie d'un petit garage en parpaing à usage de stockage de poubelles ;

CONSIDÉRANT qu'elles sont situées entrée de ville, en bordure de Vilaine, faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique du PPRI du bassin aval de la Vilaine (zone 2A : champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle) ;

CONSIDÉRANT que la commune, déjà propriétaire des terrains sur le linéaire le long de la Vilaine, souhaite poursuivre sa maîtrise foncière afin de réaliser un espace accueillant en s'inspirant du projet de l'étude Phytolab de février 2022 (renaturation et lieu de rencontre).

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 BI 191 (1 774 m²), et BI 216 (244 m²), situées rue de la colonie lieu-dit « Digue nord », sur la commune de SAINT-NICOLAS-DE-REDON, au titre de l'axe « Réalisation d'équipements » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de Redon Agglomération.

AUTORISE une durée maximum de portage de 10 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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-12

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION, D'ACQUISITION ET DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE RUE DU CLOSET, COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-DE-REDON, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la commune de SAINT-NICOLAS-DE-REDON pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter les parcelles cadastrées section BC 345 (118m²), 343 (51m²), 649 (45m²), 530 (62 m²) d'une superficie totale de 276 m², situées rue du Closet.

CONSIDÉRANT que les parcelles sont situées en cœur de ville, en zone Uba du PLU, à 90 m de la mairie et sont bâties de garages vétustes ;

CONSIDÉRANT que la commune est déjà propriétaire de tous les autres garages sur le linéaire de la rue du Closet (BC 346, 344, 650, 341, 340 et 531) acquis entre 2013 et 2020 ;

CONSIDÉRANT que les garages se situent dans l'alignement de l'emplacement réservé n°4 « Aménagement d'un carrefour – à l'angle de la rue du Closet et la rue de Nantes » (parcelle BC 338) ;

CONSIDÉRANT que la requalification de la rue du Closet est prévue par le plan-guide AMI Cœur de ville de SAINT-NICOLAS-DE-REDON, et des hypothèses d'évolution du secteur des garages ont été proposées par une étude du CAUE (construction d'habitat individuel et/ou groupé) sur l'emprise des garages et de la parcelle BC 646 (1 110 m²) ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition des biens permettrait de participer au projet de réaménagement et à la redéfinition urbaine de la rue du Closet.

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 BC 345, 343, 649, 530 (superficie totale de 276 m²) au titre de l'axe « Accroissement de l'offre de logements » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de Redon agglomération.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-13

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 137, RUE HENRI GAUTIER, COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE, POUR LE COMPTE DE LA CARENE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la CARENE pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter la parcelle cadastrée section BR n°70, pour une superficie de 276 m², située 137, rue Henri Gautier à SAINT-NAZAIRE ;
- VU** l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien en date du 21 décembre 2023.

CONSIDÉRANT que la ville de SAINT-NAZAIRE a souhaité créer la ZAD « Halluard - Gautier », aujourd'hui inactive, 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 ;

CONSIDÉRANT que la parcelle cadastrée section BR n°70 (276 m²), située 137, rue Henri Gautier, 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 son acquisition doit permettre de compléter le tènement foncier de l'ancienne 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°70 (276 m²), située 137, rue Henri Gautier, à SAINT-NAZAIRE, pour le compte de la CARENE et pour un montant de 430 000,00 €, au titre des axes « Accroissement de l'offre de logement » et « Réalisation d'équipements » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'accord de la commune.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-14

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE RUE JEAN MACÉ, COMMUNE DE SAINT-MALO-DE-GUERSAC, POUR LE COMPTE DE LA CARENE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la CARENE pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter un bien bâti, situé 14 rue Jean Macé à SAINT-MALO-DE-GUERSAC, cadastré section AH n°452, 466, 467, 468 et 469 ;
- VU** l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien en date du 28 juin 2023.

CONSIDÉRANT que le bien concerné par la demande de portage est une pharmacie d'une surface utile d'environ 110 m², située dans le centre commercial du centre-bourg de SAINT-MALO-DE-GUERSAC, qui doit être relocalisée dans une future maison médicale ;

CONSIDÉRANT qu'une convention d'occupation précaire sera à prévoir le temps de l'installation de la pharmacie dans son nouveau local ;

CONSIDÉRANT que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique porte déjà un local commercial compris dans cet ensemble immobilier commercial, acquis par préemption sur adjudication, et qu'il s'agit donc de poursuivre les acquisitions sur ce tènement foncier afin de réaliser une opération de logements et commerces en rez-de-chaussée.

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 d'un bien bâti, consistant en une pharmacie d'environ 110 m², situé 14 rue Jean Macé à SAINT-MALO-DE-GUERSAC, cadastré section AH n°452, 466, 467, 468 et 469, pour le compte de CARENE, pour un montant de 233 200,00 € et au titre des axes « Accroissement de l'offre de logement » et « Déploiement de commerces et services » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'accord de la commune.

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.

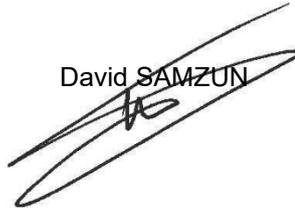
AUTORISE

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-15

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 15, RUE LOUIS LABRO, COMMUNE DE TRIGNAC, POUR LE COMPTE DE LA CARENE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la CARENE pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter la parcelle cadastrée section AX n°156, pour une superficie de 59 m², située 15, rue Louis Labro, à TRIGNAC.

CONSIDÉRANT que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est déjà propriétaire, pour le compte de la CARENE, des 12 et 33, rue de la Paix (parcelles AX n°486 et 162) situées dans le même secteur à TRIGNAC ;

CONSIDÉRANT que la maîtrise de cette parcelle située dans le secteur de la rue de la Paix / rue Louis Labro, est importante afin de constituer une réserve foncière destinée à la mise en œuvre d'un projet urbain, conforme à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, répondant aux enjeux de développement urbain et de mise en œuvre du Plan local de l'Habitat ;

CONSIDÉRANT qu'il est prévu que ce bien soit acquis une fois le propriétaire relogé dans un logement social.

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 AX n°156 (59 m²), située 15, rue Louis Labro à TRIGNAC, pour le compte de la CARENE, pour un montant de 97 000,00 € et au titre de l'axe « Accroissement 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 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.

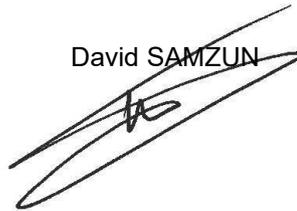
AUTORISE

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-16

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET DE PORTAGE DE PROPRIÉTÉS SITUÉES 14 ET 18, RUE DU CHÊNE VERDET, COMMUNE DE VALLET, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la commune de VALLET pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter les parcelles AY 197 (1 632 m²) et AY 1391 (784 m²), situées 14 et 18, rue du Chêne Verdet.

CONSIDÉRANT que les biens situés 14 et 18 rue du Chêne Verdet sont inclus dans le schéma d'aménagement de l'OAP mise en place dans le cadre de la modification n°8 du PLU ;

CONSIDÉRANT que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a déjà acquis la propriété située 16 rue du Chêne Verdet et cadastrée AY 1405 ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition des biens permettra la réalisation d'une opération comprenant la construction de logements locatifs sociaux.

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 AY 197 (1632 m²) et AY 1391 (784 m²), situées 14 et 18, rue du Chêne Verdet, sur la commune de VALLET, au titre de l'axe « Accroissement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de la communauté de communes Sèvre et Loire.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-17

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION D'ACQUISITION ET DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 1, PLACE RIPOCHE ET 1, RUE DE LA LOIRE, COMMUNE DU LANDREAU, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la commune du LANDREAU pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter les parcelles cadastrées section BI n°315 de 129 m² et BI n°316 de 165 m², situées respectivement 1, place Ripoché et 1, rue de la Loire au LANDREAU ;
- VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sèvre et Loire en date du 13 décembre 2023 par laquelle il a été décidé de déléguer le droit de préemption au profit de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, à l'occasion de l'aliénation des parcelles bâties cadastrées section BI n°315 de 129 m² et BI n°316 de 165 m², situées respectivement 1, place Ripoché et 1, rue de la Loire au LANDREAU ;
- VU** la décision n°2021-007, daté du 16 janvier 2024, par laquelle le Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a exercé le droit de préemption à l'occasion de l'aliénation des parcelles bâties cadastrées section BI n°315 de 129 m² et BI n°316 de 165 m².

CONSIDÉRANT que les parcelles cadastrées section BI n°315 et 316 sont soumises au Droit de Préemption Urbain et sont situées en cœur de bourg, en zone Ua au Plan Local d'Urbanisme du LANDREAU ;

CONSIDÉRANT qu'un plan-guide opérationnel, destiné à définir une stratégie et un programme opérationnel d'aménagement de la commune est en cours d'élaboration ; que dans ce cadre, le bien est identifié dans les orientations et les scénarios d'aménagement ; qu'il est localisé dans le secteur de la place de l'église et que sur son emplacement différentes possibilités de renouvellement urbain sont envisagées : création d'un local culturel, de logements, implantation de commerces, création de stationnements, d'une aire de jeux, participation à la végétalisation de la place ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition du bien permettra de réaliser une opération d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain, la politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de la commune du LANDREAU.

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, pour l'acquisition et le portage des parcelles BI n°315 de 129 m² et BI n°316 de 165 m², situées 1, place Ripoché et 1, rue de la Loire, sur la commune du LANDREAU, au titre des axes « Accroissement de l'offre de logement » et « Déploiement de commerces et services » du Programme Pluriannuel d'Intervention.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-18

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 14, RUE DU CALVAIRE, COMMUNE DE DIVATTE-SUR-LOIRE (*PARTIE LA-CHAPELLE-BASSE-MER*), POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la commune de DIVATTE-SUR-LOIRE pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter la parcelle AC 323 (290 m²), située 14 rue du Calvaire (commune déléguée de LA-CHAPELLE-BASSE-MER).

CONSIDÉRANT que l'acquisition de ce bien s'inscrit dans une vaste opération de restructuration du cœur de bourg (création de nouvelles cellules commerciales, de logements, réaménagement des voiries et des espaces publics) ;

CONSIDÉRANT que l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a déjà acquis la propriété située 6, rue du Calvaire, et est en cours d'achat des numéros 8 et 10 de cette même rue.

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 AC 323, située 14, rue du Calvaire (commune déléguée de LA-CHAPELLE-BASSE-MER), sur la commune de DIVATTE-SUR-LOIRE, au titre de axes « Accroissement de l'offre de logement » et « Déploiement de commerces et services » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de la communauté de communes Sèvre et Loire.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-19

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE NÉGOCIATION ET DE PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 73, RUE DU PONT GALLO-ROMAIN, COMMUNE DE MOUZILLON, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la sollicitation de la commune de MOUZILLON pour l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, afin de négocier, acquérir et porter les parcelles AM 625 (614 m²), AM 250 (767 m²) et AM 757 (915 m²), situées 73, rue du Pont Gallo-Romain.

CONSIDÉRANT que les parcelles sont situées en centre-ville, en zones UA et N du PLU de la commune de MOUZILLON ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition des parcelles permettra la réalisation d'une opération de construction de logements locatifs sociaux.

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 AM 625 (614 m²), AM 250 (767 m²) et AM 757 (915 m²), situées 73, rue du Pont Gallo-Romain, sur la commune de MOUZILLON, au titre de l'axe « Accroissement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'absence d'avis défavorable de la communauté de communes Sèvre et Loire.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-20

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

PROCÉDURE D'EXPROPRIATION : LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP), APPROBATION DES DOSSIERS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DUP ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE, SECTEUR DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE LA PORTE PALZAISE, COMMUNE DE CLISSON

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la délibération du 8 février 2018 autorisant Monsieur le maire de CLISSON à demander une assistance à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en vue de l'acquisition de terrains situés dans l'OAP du secteur de la Porte Palzaise ;
- VU** la délibération du conseil d'administration du 19 mars 2018 autorisant l'intervention pour la négociation de parcelles situées dans le secteur de la Porte Palzaise, pour le compte de la Commune ;
- VU** la délibération du conseil d'administration du 11 mai 2021 autorisant l'acquisition par tous moyens, y compris par voie d'expropriation, et le portage des biens situés dans le secteur de la Porte Palzaise à CLISSON ;
- VU** la convention d'action foncière signée le 4 novembre 2021 entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la commune de CLISSON ;
- VU** la délibération en date du 21 décembre 2023 du Conseil municipal de la commune de CLISSON approuvant les dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, décidant l'acquisition, au besoin, par voie d'expropriation et par l'intermédiaire de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des terrains nécessaires au projet décrit, demandant au Préfet de Loire-Atlantique que le projet soit déclaré d'utilité publique, déléguant expressément à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à toutes les étapes, de la phase administrative et judiciaire, et notamment la sollicitation du Préfet de Loire-Atlantique :
 - pour l'ouverture d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet, dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CEPCUP) ;
 - pour la prise d'un arrêté préfectoral de DUP au profit de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, valable 5 ans ;
 - pour la prise d'un arrêté préfectoral de cessibilité au profit de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique (valable 6 mois) ;
 - pour la demande de saisine du juge de l'expropriation en vue de l'obtention d'une ordonnance d'expropriation au profit de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU** les dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire.

- CONSIDÉRANT** que la commune de CLISSON cherche à acquérir différentes propriétés situées dans le périmètre de l'OAP de la Porte Palzaise afin d'y développer un projet urbain. Localisés à proximité du centre historique, ces biens constituent un enjeu stratégique pour la commune ;
- CONSIDÉRANT** que, par délibération du 8 février 2018, le Conseil municipal de la Ville de CLISSON a sollicité l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour la négociation de terrains situés dans le secteur de la Porte Palzaise ;
- CONSIDÉRANT** que des négociations avec des propriétaires ont abouti et que d'autres sont restées infructueuses ;
- CONSIDÉRANT** que la commune de CLISSON a sollicité l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour procéder à l'acquisition par tous les moyens, y compris par voie d'expropriation, des biens situés dans le secteur de la Porte Palzaise ;
- CONSIDÉRANT** que, par délibération du 11 mai 2021, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique a autorisé l'intervention pour la négociation de parcelles situées dans le secteur de la Porte Palzaise, pour le compte de la commune ;
- CONSIDÉRANT** que la convention d'action foncière signée le 4 novembre 2021 entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la commune de CLISSON missionne expressément l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour la conduite de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- CONSIDÉRANT** que la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) à mener vise la constitution d'une « réserve foncière », étant donné que le projet de d'aménagement du site de la Porte Palzaise n'est pas encore précisément défini mais il vise à mettre en œuvre un projet urbain, à appliquer la politique de l'habitat de la commune, à permettre la réalisation d'une opération de densification et de renouvellement urbain en particulier sur l'ancienne friche industrielle, conformément aux objectifs énoncés à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré,

- APPROUVE** le projet décrit en notice explicative du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (« DUP ») relatif à l'aménagement du site de la Porte Palzaise et approuve chacun des dossiers :
- d'enquête publique préalable à la DUP, au profit de l'expropriant - en l'espèce l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, afin de permettre la réalisation de l'opération en question ;
 - d'enquête parcellaire, définissant les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération.
- DÉCIDE** d'acquérir au besoin par voie d'expropriation, les terrains nécessaires au projet décrit et demande que ce projet soit déclaré d'utilité publique.
- DÉCIDE** de mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à toutes les étapes de la phase administrative et judiciaire, et notamment la sollicitation du Préfet de Loire-Atlantique :
- pour l'ouverture d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet, dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CEPCUP) ;
 - pour la prise d'un arrêté préfectoral de DUP au profit de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, valable 5 ans ;

- pour la prise d'un arrêté préfectoral de cessibilité au profit de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique (valable 6 mois) ;
- pour la demande de saisine du juge de l'expropriation en vue de l'obtention d'une ordonnance d'expropriation au profit de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

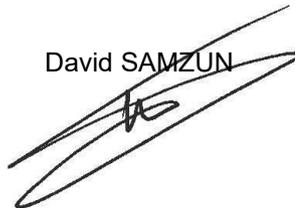
AUTORISE

le Directeur à :

- négocier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix et acquéreurs 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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-21

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION D'ATTRIBUTION D'UNE PARTICIPATION AU FINANCEMENT D'ÉTUDES, DANS LE CADRE DU PORTAGE DE PROPRIÉTÉS SITUÉES RUE DU PERRAY ET RUE GASTON LAUNAY, COMMUNE DE GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la convention d'action foncière datée du 27 juillet 2022 relative au portage foncier des biens situés 2, 2bis, rue du Perray et 3, rue Gaston Launay à GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le compte de la commune ;
- VU** les actes d'acquisition reçu par Maître Jean-Baptiste NICOLAS, notaire, le 13 septembre 2022 ;
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Clément CHEVALIER, notaire, le 27 octobre 2022 ;
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Anne GUEDÉ, notaire, le 27 octobre 2022 ;
- VU** l'étude confiée à l'AURAN pour la réalisation d'une étude de programmation et de faisabilité urbaine sur le secteur de la rue du Perray à GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, pour un montant total de 9 195 € HT ;
- VU** la demande de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES pour la prise en charge du coût de cette étude à hauteur de 50%.

CONSIDÉRANT que l'Établissement Public Foncier peut participer au pilotage et au financement d'études visant à définir la faisabilité d'un projet, et prendre en charge 50% des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 €, par bénéficiaire et par an.

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'attribution par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, au titre de l'année 2024, d'une participation de 4 597,50 € HT pour le financement d'une étude de programmation et de faisabilité urbaine sur le secteur de la rue du Perray.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-22

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE FINANCEMENT ET D'ACCOMPAGNEMENT AUX ÉTUDES PRÉALABLES DE DÉFINITION DE PROJET SUR L'OPÉRATION RUE DES CÈDRES – LE BOURG LA BLANCHARDIÈRE, COMMUNE DE PANNECÉ

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** l'arrêté n°2020-22 du 8 juillet 2020 autorisant l'exercice du droit de préemption des propriétés cadastrées section E n°1553, 1554, 1613, 1622, 1696, 1698, 1699 (surface de 2099 m²), situées 151, rue des cèdres à PANNECÉ, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logements » ;
- VU** la délibération du conseil d'administration du 4 mars 2022 autorisant l'acquisition des propriétés cadastrées section E n° 1757 et 1768 (surface de 2 276 m²), située au lieudit « Le Bourg » / « La Blanchardière » à PANNECÉ, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logements » ;
- VU** la convention d'action foncière en date du 18 septembre 2020 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des parcelles cadastrées section E n° 1553, 1554, 1613, 1622, 1696, 1698, 1699, situées rue des Cèdres à PANNECÉ, pour le compte de la commune ;
- VU** la convention d'action foncière en date du 5 juillet 2022 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des parcelles cadastrées section E n° 1757 et 1768, situées lieudit « Le Bourg » / « La Blanchardière » à PANNECÉ, pour le compte de la commune ;
- VU** la sollicitation de la commune de PANNECÉ demandant l'accompagnement de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et d'autres partenaires pour mener les études préalables nécessaires à la définition d'un projet de réalisation de logements sur le secteur de l'opération rue des Cèdres-Blanchardière ;

CONSIDÉRANT la volonté de la commune de définir le besoin et la faisabilité d'un projet de logements sur l'opération de la rue des Cèdres-Blanchardière avant de choisir un maître d'ouvrage ;

CONSIDÉRANT la nécessité de mener des études préalables à la réalisation d'un appel à candidature pour confier l'aménagement d'une opération de logements dans le centre-bourg de la commune de PANNECÉ ;

CONSIDÉRANT la demande d'accompagnement formulée par la commune de PANNECÉ (1439 habitants) auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, de la

délégation territoriale du Département de Loire-Atlantique, de la DDPA 44,
la COMPA ;

CONSIDÉRANT

qu'il convient d'accompagner la commune à la réalisation de ces études préalables sur un périmètre de portage foncier réalisé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;

Après en avoir délibéré,

AUTORISE

l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en accompagnement de la commune de PANNECÉ pour la réalisation d'études préalables menées par Loire Atlantique Développement et le CAUE de Loire-Atlantique.

APPROUVE

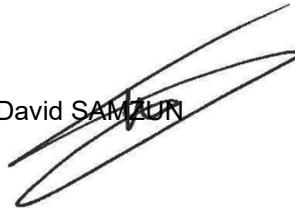
le cofinancement par subvention de ces études préalables sur le périmètre d'une opération de portage, selon les règles définies dans le règlement d'intervention, soit une participation à hauteur de 50% des coûts d'étude dans la limite de 20 000 € par an.

AUTORISE

le Directeur à préparer et signer la convention de financement et d'accompagnement, ainsi que tous les engagements et actes consécutifs à la présente délibération.

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

David SAMBUN



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-23

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE CESSION DANS LE CADRE DU PORTAGE DE PROPRIÉTÉS SITUÉES FIEF DE L'ALOUETTE, COMMUNE DE MAISDON-SUR-SÈVRE, AU PROFIT DE CHAIGNE BAKHTI IMMOBILIER, C2I HOLDING ET EJ3M

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** la délibération du conseil d'administration du 20 octobre 2020 autorisant l'acquisition des propriétés référencées dans le tableau ci-dessous, d'une surface totale d'environ 30 441 m², situées Fief de l'Alouette, sur la commune de MAISDON-SUR-SÈVRE, pour le compte de la commune, au titre de l'axe du PPI [2018-2020] « Redynamisation des villes et bourgs » ;
- VU** la convention de portage en date du 23 novembre 2020 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de la propriété Fief de l'Alouette, MAISDON-SUR-SÈVRE, pour le compte de la commune ;
- VU** la demande de la commune de MAISDON-SUR-SÈVRE sollicitant auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique la cession au profit des trois opérateurs CHAIGNE BAKHTI IMMOBILIER, C2I HOLDING et EJ3M, de l'ensemble immobilier situé Fief de l'Alouette, MAISDON-SUR-SÈVRE, afin de réaliser une opération d'aménagement pour la création d'un lotissement de 54 logements individuels et/ou groupé.

CONSIDÉRANT que l'acquisition du bien en objet par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le compte de la commune de MAISDON-SUR-SÈVRE s'inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie au PLU de la commune et couvrant le secteur de l'Alouette 2 ;

CONSIDÉRANT le coût de la charge foncière supportée par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique s'élevant à 723 416,65 € HT pour une cession prévue courant 2024.

Après en avoir délibéré,

AUTORISE la signature de l'acte de cession des parcelles listées ci-après, sises Fief de l'Alouette, MAISDON-SUR-SÈVRE, au profit de CHAIGNE BAKHTI IMMOBILIER, C2I HOLDING et EJ3M, ou tout autre société / structure créée ou désignée par ces opérateurs,

Moyennant le prix de rétrocession estimé à :

- Prix de rétrocession HT estimé : 723 416,65 € HT
- TVA estimée : 4 687,00 €
- Prix de rétrocession TTC : 728 103,00 €

Sous réserve de validation par la Division Missions domaniales.

Liste des parcelles concernées :

Parcelles	Surface en m ²	Acquisition	Montant de l'acquisition HT en €
BC 184	635	26/02/2021	13 970,00
BC 192	2292	27/01/2021	50 424,00
Az 175	728	25/01/2021	16 016,00
BC 182 185 186 189 177	6 625	14/10/2021	145 750,00
BC 191	548	23/11/2021	12 056,00
BC 176 271 274	4 088	03/11/2021	89 936,00
AZ 170	191	15/02/2022	4 202,00
BC 187 BC 190	999	16/02/2022	21 978,00
BC 178 BC179	918	08/02/2022	20 196,00
Az 174 BC168	3 498	31/05/2022	83 952,00
BC 183	2 185	16/06/2022	48 070,00
BC180	1 099	29/06/2022	24 178,00
Az 577	1 482	11/07/2022	32 604,00
BC 169 et AZ 575	714	18/02/2022	15 708,00
AZ 579 AZ 581 BC 170 BC 171	1 200	07/11/2022	26 400,00
BC 429	3 046	09/12/2022	95 000,00
BC 241	193	07/11/2022	4 246,00
TOTAL	30 441 m²	TOTAL	704 686,00

AUTORISE

le Directeur à :

- négociier, saisir le service du domaine et transiger sur les prix et acquéreurs 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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-24

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

AUTORISATION DE CESSION PARTIELLE ANTICIPÉE DANS LE CADRE DU PORTAGE D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE 12, RUE NOTRE-DAME AU CELLIER, AU PROFIT D'UN TIERS

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** 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 L 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux ;
- VU** l'article L 213-11 du Code de l'urbanisme relatif aux modalités de revente de biens préemptés depuis moins de 5 ans ;
- 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, révisé au 1^{er} juillet 2023 ;
- 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 autorisant l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage d'une propriété cadastrée section AI n°326 et AI n°327, pour une surface totale de 1 286 m², sise 12, rue Notre-Dame au CELLIER, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logements » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de la COMPA ;
- VU** l'avis favorable de la COMPA en date du 10 mai 2022 ;
- VU** la convention d'action foncière en date du 30 juin 2022 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des parcelles cadastrées section AI n°326 et AI n°327, pour une surface totale de 1 286 m², sises 12, rue Notre-Dame au CELLIER, pour le compte de la commune ;
- VU** l'arrêté de préemption du directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 11 avril 2022, sur la propriété cadastrée section AI n°326 et AI n°327 (d'une superficie totale de 1 286 m²) située en zone Ua du PLU, 12, rue Notre-Dame au CELLIER ;
- VU** l'acte d'acquisition du bien, parcelles cadastrées section AI n°326 et AI n°327, reçu par Maitre Karine LUKE, notaire à SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE, le 13 juillet 2022, régulièrement publié ;
- VU** la modification cadastrale réalisée le 17 mai 2023 par le cabinet de géomètres experts ARRONDEL ;
- VU** l'avis du domaine du 4 août 2023 sur la valeur vénale de la nouvelle parcelle cadastrée section AI n°513 ;
- VU** l'avis du domaine du 30 octobre 2023 sur la valeur vénale des nouvelles parcelles cadastrées section AI n°512 et n°516 ;
- VU** la demande de la commune du CELLIER sollicitant auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique la cession partielle anticipée au profit d'un tiers (vendeurs, acquéreurs évincés ou à défaut, mise en vente sur le marché libre), des nouvelles parcelles cadastrées section AI n°512 (391 m²) et AI n°516 (26 m²) et AI 513 (19 m²) situées 12, rue Notre-Dame au CELLIER, devenues inutiles au projet.

CONSIDÉRANT l'acquisition en date du 13 juillet 2022 des parcelles cadastrées section AI n°326 et AI n°327 par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour le compte

de la commune du CELLIER, à la suite d'une procédure de préemption, aux fins de réaliser une opération de logements sociaux permettant d'intégrer les nouveaux objectifs de mixité du PLH de la COMPA ;

CONSIDÉRANT l'étude menée par La Nantaise d'Habitations et le cabinet d'architectes ARCHIMAGE en 2015/2016, complétée par une nouvelle étude capacitaire du 8 avril 2022, concluant à la possibilité de construction de 7 logements individuels représentant une surface de 526 m² de surface de plancher sur les parcelles cadastrées section AI n°340 et n°326 (nouvelle parcelle cadastrée section AI n° 515) ;

CONSIDÉRANT que les parties de l'ancienne parcelle cadastrée section AI n°327 nouvellement cadastrées section AI n°512 et AI n°513 et qu'une partie de l'ancienne parcelle cadastrée section AI n°326 nouvellement cadastrée section AI n°516, ne sont pas strictement utiles au projet de construction ;

CONSIDÉRANT que, dans un objectif de bonne gestion patrimoniale et d'équilibre de l'opération d'intérêt général à venir (construction de logements sociaux et densification), ces parcelles devenues inutiles peuvent être cédées, conformément à la valorisation effectuée par le service du domaine et dans le respect de la procédure de « droit de rétrocession » prévue par l'article L 213-11 du Code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE de modifier l'affectation des parcelles AI n°512, 516 et 513 pour un usage autre que celui prévu par la décision de préemption du 11 avril 2022 (construction de logements locatifs sociaux) et par l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme.

AUTORISE la signature de l'acte de cession des parcelles cadastrées section AI n°512 (391 m²), et AI n°516 (26 m²), situées 12, rue Notre-Dame au CELLIER, au profit d'un tiers (vendeurs, acquéreurs évincés ou à défaut, mise en vente sur le marché libre), moyennant le prix de rétrocession estimé à 315 000 € HT, et après mise en œuvre de la procédure prévue par l'article L 213-11 du Code de l'urbanisme ;

AUTORISE la signature de l'acte de cession de la parcelle cadastrée section AI n°513 (19 m²), située 12, rue Notre-Dame au CELLIER, au profit d'un tiers (vendeurs, acquéreurs évincés ou à défaut, mise en vente sur le marché libre), moyennant le prix de rétrocession estimé à 1 615 € HT (85 €/m²), et après mise en œuvre de la procédure prévue par l'article L 213-11 du Code de l'urbanisme.

AUTORISE le Directeur à :

- Négocier, saisir le service des Domaines 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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-25

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

ANNULLATION D'AUTORISATION D'ACQUISITION ET RECOURS À L'EMPRUNT RAPPORT DE DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027 ;
- VU** le règlement d'intervention 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 ;
- VU** les autorisations d'acquisition et recours à l'emprunt du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, relatives aux demandes de portages fonciers figurant dans la liste ci-dessous.

CONSIDÉRANT que les projets justifiant ces portages fonciers n'ont pas abouti, ont été abandonnés ou ne répondent pas aux orientations décidées par le conseil d'administration, et qu'en conséquence il convient de rapporter ces autorisations d'acquisition et de recours à l'emprunt ;

CONSIDÉRANT qu'il revient au conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de rapporter ces autorisations.

Après en avoir délibéré,

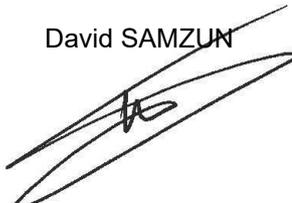
RAPPORTE la délibération du conseil d'administration n°2022-CA2-13 du 15 juin 2022 autorisant l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des parcelles ZV n°48 et 61, pour une superficie totale de 35 280 m², situées rue de l'Alambic à TREILLIÈRES, au profit de la commune.

RAPPORTE la délibération du conseil d'administration n°2023-CA5-06 du 6 décembre 2023 autorisant 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 AP 200 et AP 203 situées 125, Grande Rue et 123, allée du Ruisseau à SUCÉ-SUR-ERDRE, au profit de la commune.

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



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-26

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

ACCORD-CADRE POUR LA RÉALISATION DE DIAGNOSTICS DE POLLUTION DES MILIEUX

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2021-2027, ;
- VU** le rapport d'analyse des offres faisant suite à la consultation des entreprises ;
- VU** la décision d'attribution de la commission d'appel d'offre du 14 février 2024.

CONSIDÉRANT qu'une procédure d'appel d'offre ouverte a été utilisée pour la passation de l'accord-cadre pour la réalisation de diagnostics de pollution des milieux ;

CONSIDÉRANT que les crédits correspondants sont ouverts au budget ;

Après en avoir délibéré,

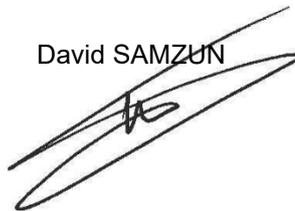
PREND ACTE de la décision d'attribution du marché aux entreprises ci-dessous, proposant les offres les mieux-disantes au regard des critères de jugements des offres du règlement de la consultation :

- IDDEA ;
- SOLPOL ;
- ANTEA GROUP.

AUTORISE le directeur à signer les marchés, ainsi que tous les actes et documents consécutifs à la présente délibération.

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

David SAMZUN



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-27

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

BUDGET PRIMITIF 2024

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le programme pluriannuel d'intervention pour la période 2021-2027 ;
- VU** la délibération du conseil d'administration du 6 décembre 2023 approuvant un produit de taxe spéciale d'équipement de quinze millions d'euros pour 2024 ;
- VU** la délibération du conseil d'administration du 6 décembre 2023 prenant acte de la tenue d'un débat sur les orientations budgétaires 2024 ;
- VU** le rapport relatif au budget primitif 2024.

Après en avoir délibéré, sur proposition du Président,

- AUTORISE** le vote du budget 2024 par chapitre en section d'exploitation et en section d'investissement.
- APPROUVE** le budget 2024 annexé au rapport.
- APPROUVE** les états annexes au document budgétaire.
- AUTORISE** le directeur à signer tous les actes consécutifs à la présente délibération.

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

David SAMZUN



RAPPORT RELATIF AU BUDGET PRIMITIF 2024

Le présent rapport a pour objet de présenter les principales dépenses et recettes prévues pour l'exercice 2024, ainsi que les équilibres du budget primitif. Ces prévisions s'inscrivent dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2021-2027 révisé au 1^{er} juillet 2023 et du débat sur les orientations budgétaires (DOB) 2024 tenu lors du conseil d'administration du 6 décembre 2023.

DES DÉPENSES EN HAUSSE POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ

■ Un volume d'acquisition et des dépenses d'intervention conformes au PPI 2021-2027

Les achats stockés¹ inscrits au budget primitif 2024 se basent sur les montants retenus pour le PPI révisé au 1^{er} juillet 2023. 27,8 M€ d'acquisitions sont ainsi prévus en 2024 (soit environ deux tiers des dépenses annuelles), en nette progression par rapport aux dépenses comptabilisées en 2023 (21,4 M€). Les autres dépenses stockées (frais d'acquisition, études, travaux, etc.) sont estimées à 2,6 M€ pour l'exercice 2024, notamment 900 K€ de travaux.

La minoration foncière et l'affectation des fonds SRU, prises en compte seulement au moment de la rétrocession, sont estimées à 1,3 M€ en 2024. En complément de quelques portages déjà identifiés (rue des Lauriers et rue du Flot au Croisic par exemple), une enveloppe de 1 M€ a en effet été prévue à cet effet (sur la base d'une hypothèse de 25% du montant des rétrocessions prévu en 2024).

Chapitre	Articles	Montant HT (en €)
011 - Charges à caractère général	60121 - acquisitions portages	27 800 000,00
	60122 - frais acquisition	950 000,00
	60123 - frais d'études	250 000,00
	60124 - travaux	900 000,00
	60125 - impôts fonciers	340 000,00
	60127 - frais accessoires	160 000,00
043 - Transfert charges financières	60126 - frais financiers	1 160 000,00
65 - Autres chges gest. courante	6541 - créances admises en non-valeur	50 000,00
67 - Charges exceptionnelles	673 - titres annulés ex ant.	1 000,00
67 - Charges exceptionnelles	6742 - affectation minoration et fonds SRU	1 300 000,00
67 - Charges exceptionnelles	6743 - subv except fonctionnement	5 000,00
16 - Emprunts et dettes	165 - dépôt et cautionnement	5 000,00
Total dépenses		32 921 000,00

Prise en charge TSE

■ Les premiers impacts budgétaires de la maîtrise durable du foncier

Afin de répondre à la raréfaction et au renchérissement des fonciers en Loire-Atlantique, l'EPF s'est engagé à réfléchir à des montages juridiques et financiers permettant une maîtrise publique durable de ceux-ci, en matière de développement de l'offre de logement comme de l'offre d'accueil économique. Cette volonté se traduira en 2024 par les deux actions suivantes :

- Étudier l'opportunité de capitaliser l'OFS Atlantique Accession Solidaire (AAS) pour création d'une offre de logements en territoire détendu ;
- Étudier l'opportunité de capitaliser une structure de démembrement foncier à visée de développement économique.

¹ Les biens immobiliers liés à des opérations de portage foncier étant acquis dans une perspective de revente, ils ont la nature de stocks et non d'immobilisations corporelles.

Des crédits d'étude sont prévus à cet effet. En complément, une enveloppe de 200 K€ est mobilisée pour répondre notamment au besoin de financement d'opérations en BRS en zone C par l'OFS, compte tenu de l'absence de financement de la Banque des Territoires.

■ Une forte hausse des dépenses liées à la dette

L'exercice 2024 est caractérisé par un fort remboursement de la dette pour l'EPF. 6,6 M€ de capital devront être remboursés (contre seulement 3,6 M€ en 2023), dont 5,2 M€ concernent 16 lignes d'emprunt arrivant à échéance en 2024.

L'établissement subit également la hausse des taux d'intérêt, sachant qu'environ 30 % de son endettement porte sur des contrats signés avec la Banque des Territoires adossés au livret A. Environ 1,7 M€ de charges financières sont prévus au budget 2024, contre 630 K€ en 2023 et seulement 264 K€ en 2022.

■ Des dépenses de structure redimensionnées pour faire face au nouveau contexte d'intervention de l'EPF

La politique de recrutement, déjà enclenchée en 2023, va se poursuivre en 2024. Deux recrutements ont été engagés (assistant administratif et ressources humaines ; chargé d'opérations foncières). Deux autres renforts sont également envisagés au deuxième semestre 2024 (chargé d'étude et juriste, cette dernière mission étant assurée par un alternant depuis septembre 2023) afin de poursuivre le développement de l'activité et accroître l'expertise des équipes au bénéfice de ses membres.

Les dépenses de personnel s'établiraient ainsi à 1,385 M€ en 2024, en hausse de 50 % par rapport aux dépenses comptabilisées sur l'exercice 2023 (925 K€). Plusieurs effets expliquent cette progression :

- L'évolution des effectifs avec +35 % d'équivalents temps plein (ETP) en moyenne en 2024, et même +62 % en comparant janvier 2023 (10,5 ETP) à décembre 2024 (17 ETP) ;
- L'évolution des rémunérations, déjà mises en œuvre pour certaines décisions ou à venir via le glissement vieillissement technicité notamment ;
- Une marge d'erreur de 8 % a également été appliquée, la base de calcul retenue pour l'estimation étant le compte administratif 2023.

Le changement de dimension de l'EPF se traduit également par le déménagement dans de nouveaux locaux (immeuble INSULA) au premier semestre 2024 et la fin du soutien matériel du département. Le budget 2024 prend ainsi en compte des dépenses de fonctionnement :

- Nouvelles et récurrentes en lien avec les locaux, comme les loyers (129 K€ charges comprises, hors franchise de 8 mois négociée), l'électricité (10 K€), le ménage (10 K€), l'affranchissement (2 K€) et le système informatique à déployer (licences, infogérance, reprographie, etc) ;
- Ponctuelles, en particulier pour l'architecte/maître d'œuvre des travaux INSULA (15 K€ restants à facturer) ou le déploiement du système informatique (27 K€) ;
- En hausse du fait de la croissance de l'établissement, par exemple pour les frais de missions et de réception (25 K€) ou les frais de télécommunication (5 K€).

Le budget 2024 intègre également des dépenses d'investissement, en particulier :

- Les travaux d'agencement (183 K€) : hypothèse de l'avant-projet sommaire présentée lors du DOB 2024 (enveloppe maintenue à ce stade car correspond aux premiers marchés notifiés avec 15% d'aléas) ;
- L'acquisition de mobilier (30 K€) : estimation des besoins réalisée et consultation des entreprises en cours ;
- L'équipement informatique (30 K€) : estimation des besoins à affiner et catalogue des prix Gigalis non connu précisément.

Les dépenses de structure prévues au stade de budget primitif reposent sur de nombreuses hypothèses et estimations. Les montants et comptes comptables utilisés seront affinés au fur de la passation des contrats.

Il est rappelé que les frais de structure de l'EPF seront maintenus à un niveau modéré, inférieur à 5 % de ses dépenses sur la durée du PPI. Au stade du budget 2024, le ratio s'établit à 4,2 %.

DES RECETTES ADAPTÉES À LA MONTÉE EN CHARGE DE L'EPF

■ La dernière étape de la progression de la taxe spéciale d'équipement

Compte tenu de la nécessité de faire face à la hausse de l'activité sur la durée du PPI, tant en compétences qu'en volume, et dans un contexte inflationniste, le conseil d'administration a réaffirmé le principe arrêté en 2021 de progressivité de la taxe spéciale d'équipement (TSE) tout en réajustant à la hausse les produits prévus pour les années 2023 à 2027. Il a également été décidé 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).

Le conseil d'administration du 6 décembre 2023 a ainsi fixé le produit de TSE à 15 M€ pour 2024. Le montant par habitant en Loire-Atlantique (environ 10 €) reste néanmoins bien inférieur à 20 € par habitant (maximum fixé par la loi), même s'il se rapproche de la moyenne nationale des EPF qui s'élève à plus de 11 € par habitant.

■ Des produits des pénalités SRU en hausse

En application de l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, 4,7 M€ ont été perçus par l'EPF depuis 2014 au titre du prélèvement annuel effectué sur les ressources des communes, dites « carencées », dont la proportion de logement sociaux n'atteint pas les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU (à l'exception du cas où l'EPCI concerné est délégataire des aides à la pierre). L'EPF a ainsi perçu les pénalités versées par les communes de CAP Atlantique (Guérande, Herbignac, La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen, Saint-Lyphard), Pont-Saint-Martin et Haute-Goulaine.

EPCI	Commune	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
CapAtlantique La Baule Guérande Agglo	Guérande	23 190	-	64 440	133 817	-	42 870	135 215	233 097	239 774		872 403
	Herbignac	-	-	-	36 505	-	-	-	9 695	101 129		147 329
	La Baule	-	-	-	272 481	332 212	263 918	395 552	-	606 936	84 105	1 955 203
	La Turballe	59 383	-	-	-	-	-	58 475	50 843	93 645	91 656	354 002
	Le Croisic	26 359	-	-	-	-	-	55 188	87 596	87 874	83 033	340 050
	Le Pouliguen	-	-	-	-	-	-	-	64 675	100 175		164 849
Clisson, Sèvre & Maine Agglo	Saint-Lyphard	28 717	29 994	31 773	41 735	-	-	-	-	-		132 219
	Haute-Goulaine	-	12 215	56 013	71 099	73 128	-	-	-	74 021	72 352	358 827
Grand Lieu Communauté	Pont-Saint-Martin	6 621	52 453	53 438	65 589	63 383	14 163	-	-	74 934	80 141	410 721
Total		144 271	94 661	205 664	621 226	468 722	320 951	644 430	445 905	1 378 487	411 287	4 735 603

Les éléments communiqués par la DDTM pour la période triennale 2023-2025 permettent d'anticiper une hausse du produit des pénalités SRU avec :

- Des communes nouvellement soumises au prélèvement dans le Pays de Retz (Chaumes-en-Retz, La Plaine-sur-Mer, Pornic, Saint-Michel-Chef-Chef, Sainte-Pazanne et Saint-Brévin-les-Pins) ;
- Un renforcement des sanctions financières applicables aux communes carencées par l'instauration d'un taux de majoration « plancher » (loi 3DS du 21 février 2022).

Dans l'attente du chiffre officiel du nombre des résidences principales, une première estimation a été effectuée sur la base des prélèvements bruts de l'année 2023 et en retranchant les dépenses déductibles (ou reliquats). Le montant global des prélèvements 2024 dédié à l'EPF serait ainsi compris entre 1,265 M€ et 1,6 M€. Il est proposé de retenir l'estimation basse au stade du budget primitif, puis de procéder à un ajustement budgétaire après notification du montant définitif.

■ Des rétrocessions encore relativement limitées

Comme prévu lors de la révision du PPI, les rétrocessions attendues restent relativement limitées en début de PPI, avant de s'accélérer à partir de 2025. Les biens portés par l'EPF arrivant au terme de leur durée de portage durant l'année 2024 sont ainsi estimés à 3,7 M€.

L'EPF comptabilise également des recettes liées aux portages en amortissement (projets de réalisation d'équipements publics notamment). Une dizaine de portages sont concernés en 2024 pour un montant global d'environ 1 M€.

■ Des recettes locatives liées aux nouvelles modalités de gestion du patrimoine

Dans le cadre du PPI 2021-2027 révisé, l'EPF de Loire-Atlantique s'est engagé à mieux valoriser les fonciers en cours de portage. Par conséquent, des travaux d'approfondissement ont été engagés afin de clarifier 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.

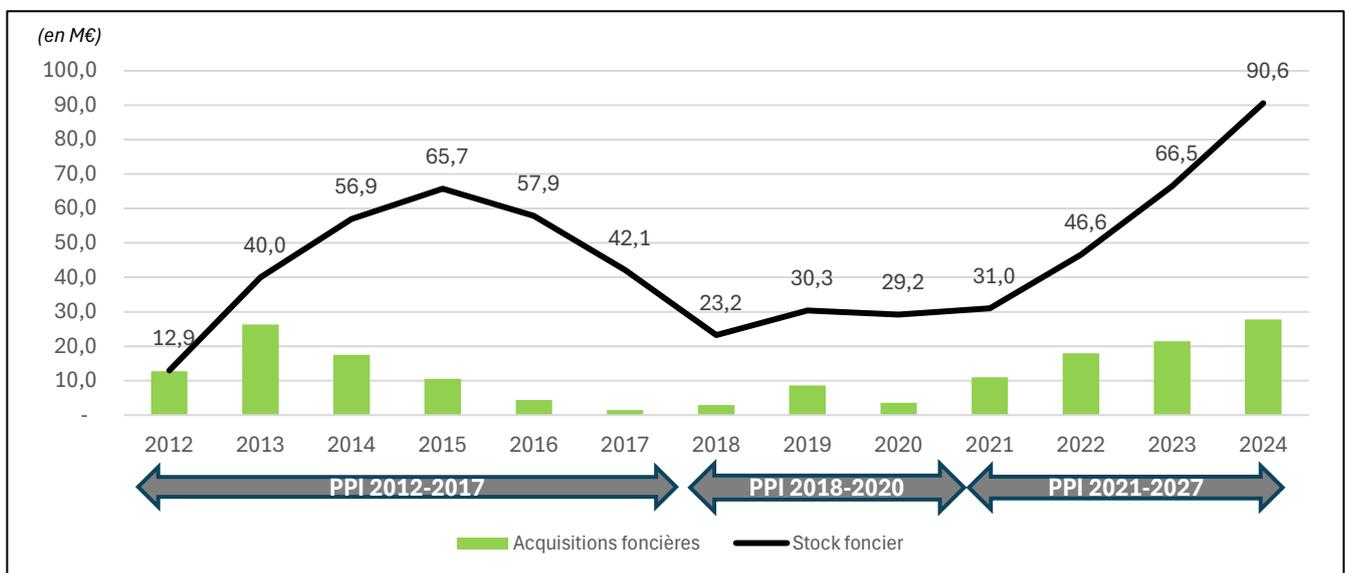
Les recettes attendues pour l'exercice 2024 dépendent notamment :

- De la croissance du stock des biens détenus par l'EPF ;
- D'un point d'attention sur le caractère modique des loyers à appliquer dans les cas de conventions d'occupation précaire.

500 K€ de recettes locatives sont ainsi prévues pour 2024, après 480 K€ en 2023 et 373 K€ en 2022 comptabilisés par l'établissement.

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE ROBUSTE

La progression soutenue des acquisitions ces dernières années, justifiant la révision du PPI au 1^{er} juillet 2023, est particulièrement visible dans les stocks de l'EPF. 90,6 M€ sont prévus à fin 2024, soit une hausse de 67,3 M€ par rapport au point bas constaté en 2018.



Pour rappel, le modèle économique initial de l'EPF, qui faisait reposer le financement de l'activité opérationnelle à plus de 80 % sur l'endettement, a été jugé non soutenable pour le PPI 2021-2027 révisé compte tenu :

- Du volume d'intervention, notamment pour les acquisitions, en très forte hausse ;
- Du contexte d'inflation et de hausse des taux d'intérêt qui pèse sur la trajectoire de l'établissement, à la fois pour les dépenses non financières et pour les dépenses financières.

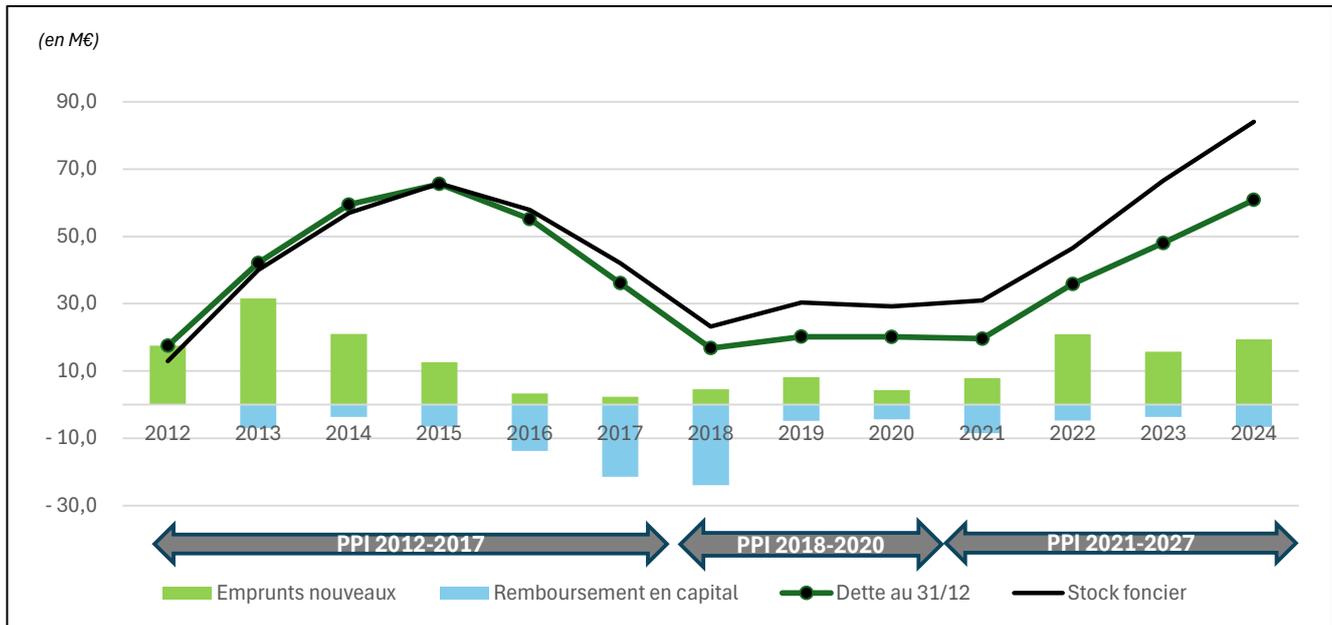
L'instauration de la TSE permet de faire face à l'augmentation importante des besoins que rencontre l'EPF, à savoir :

- Dépenses courantes des portages fonciers (précédemment refacturées aux collectivités) ;
- Dépenses nouvelles comme la minoration foncière, le proto-aménagement et la maîtrise durable des fonciers (démembrement foncier et soutien OFS) ;
- Dépenses de fonctionnement (recrutements et moyens matériels liés à la sortie du conventionnement avec le département de Loire-Atlantique).

La TSE, ressource propre pour l'établissement, participe également au financement des acquisitions foncières et immobilières (article 1607 bis du code général des impôts). C'est un point déterminant du modèle économique de l'EPF, l'effet levier de la fiscalité mutualisée permet de faciliter et optimiser la contractualisation des emprunts à long terme.

Le PPI révisé se base ainsi sur un volume d'emprunt annuel d'environ 15 M€ permettant de financer 63 % des acquisitions sur la période 2021-2027. La part de financement par emprunt est importante au début du PPI, avant de baisser progressivement compte tenu des recettes de rétrocessions attendues (> 10 M€ / an à partir de 2025).

Pour 2024, l'EPF prévoit de mobiliser jusqu'à 19,4 M€ d'emprunts, ce qui porterait l'endettement à 60,9 M€ en fin d'année.



Ce niveau d'endettement apparaît néanmoins maîtrisé compte tenu :

- De l'accroissement du stock foncier détenu par l'EPF ;
- Des ratios financiers de l'établissement (notamment ratio de la trésorerie rapportée aux acquisitions N+1).

SYNTHÈSE DU BUDGET PRIMITIF 2024 - VOTE PAR CHAPITRE

Section	Sens	Chapitre	BP 2024
Fonctionnement	D	011 - Charges à caractère général	30 773 500
Fonctionnement	D	012 - Charges de personnel et frais assimilés	1 385 000
Fonctionnement	D	022 - Dépenses imprévues (fonctionnement)	200 000
Fonctionnement	D	023 - Virement à la section d'investissement	10 831 500
Fonctionnement	D	042 - Opérations d'ordre de transfert entre section	66 530 000
Fonctionnement	D	043 - Opérations d'ordre à l'intérieur de la section d'exploitation	1 160 000
Fonctionnement	D	65 - Autres charges de gestion courante	60 000
Fonctionnement	D	66 - Charges financières	1 704 000
Fonctionnement	D	67 - Charges exceptionnelles	1 317 000
Fonctionnement	D	Total	113 961 000
Fonctionnement	R	013 - Atténuations de charges	1 012 000
Fonctionnement	R	042 - Opérations d'ordre de transfert entre section	90 974 000
Fonctionnement	R	043 - Opérations d'ordre à l'intérieur de la section d'exploitation	1 160 000
Fonctionnement	R	70 - Ventes de produits fabriqués, prestat° de services, marchandises	4 400 000
Fonctionnement	R	73 - Produits issus de la fiscalité	16 265 000
Fonctionnement	R	74 - Subventions d'exploitation	120 000
Fonctionnement	R	77 - Produits exceptionnels	30 000
Fonctionnement	R	Total	113 961 000

Section	Sens	Chapitre	BP 2024
Investissement	D	020 - Dépenses imprévues (investissement)	100 000
Investissement	D	040 - Opérations d'ordre de transfert entre section	90 974 000
Investissement	D	041 - Opérations patrimoniales	27 800 000
Investissement	D	16 - Emprunts et dettes assimilées	11 005 000
Investissement	D	20 - Immobilisations incorporelles	40 000
Investissement	D	21 - Immobilisations corporelles	243 000
Investissement	D	26 - Participations et créances rattachées à des participations	200 000
Investissement	D	27 - Autres immobilisations financières	55 000
Investissement	D	Total	130 417 000
Investissement	R	021 - Virement de la section d'exploitation	10 831 500
Investissement	R	040 - Opérations d'ordre de transfert entre section	66 530 000
Investissement	R	041 - Opérations patrimoniales	27 800 000
Investissement	R	16 - Emprunts et dettes assimilées	19 470 500
Investissement	R	27 - Autres immobilisations financières	5 785 000
Investissement	R	Total	130 417 000

DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-28

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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 en date du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU** la convention collective nationale de l'immobilier ;
- VU** le règlement du personnel de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU** le contrat de travail du Directeur et ses avenants.

CONSIDÉRANT que le directeur a assuré ses missions avec satisfaction dans un contexte marqué par le développement de l'activité et la structuration en cours de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;

CONSIDÉRANT que la dernière augmentation individuelle du directeur date de 2021 ;

CONSIDÉRANT que la rémunération du Directeur relève statutairement de la compétence du conseil d'administration.

Après en avoir délibéré, sur proposition du Président,

DÉCIDE d'attribuer une augmentation de [REDACTED] pour la rémunération brute du directeur.

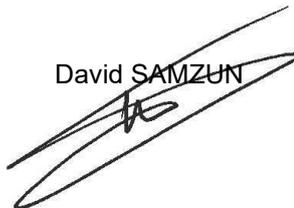
DÉCIDE que cette revalorisation s'appliquera rétroactivement au 1^{er} janvier 2024.

APPROUVE l'avenant modifiant le contrat de travail du Directeur.

AUTORISE le Directeur et le Président à signer tous les actes consécutifs à la présente délibération.

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

David SAMZUN



DÉLIBÉRATION n° 2024-CA1-29

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 14 février 2024

RÉVISION DU RÉGLEMENT D'INTERVENTION

Date de convocation : 2 février 2024

Titulaires présents :

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ	représentant le Département de Loire-Atlantique
Leïla THOMINIAUX	représentant le Département de Loire-Atlantique
Agnès PARAGOT	représentant le Département de Loire-Atlantique
Pascal PRAS	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
Rémi BESLE	représentant Redon Agglomération
Fabrice CUCHOT	représentant Clisson Sèvre et Maine Agglo
Séverine MARCHAND	représentant Pornic Agglo Pays de Retz
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 de la communauté de communes Estuaire et Sillon

Titulaires ayant donné pouvoir :

Jean CHARRIER	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Leïla THOMINIAUX
David MARTINEAU	représentant le Département de Loire-Atlantique, ayant donné pouvoir à Chloé GIRARDOT-MOITIÉ
Bruno VEYRAND	représentant la communauté de communes Erdre et Gesvres, ayant donné pouvoir à Emmanuel VAN BRACKEL
Dominique DAVID	représentant la communauté de communes de Châteaubriant-Derval, ayant donné pouvoir à Marie-Chantal GAUTIER
Jacques BOURDIN	représentant la communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ayant donné pouvoir à David SAMZUN

Suppléant présent :

Jacques GARREAU	représentant Nantes Métropole
-----------------	-------------------------------

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
Ronan MARJOLET	responsable études et développement de l'EPF de Loire-Atlantique
Yves LE GRAND	directeur administratif et financier de l'EPF de Loire-Atlantique
Simone BURON	représentante suppléante de la communauté de communes de Nozay
Yves DEPEYRE	payeur départemental

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** le programme pluriannuel d'intervention 2021-2027 de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

CONSIDÉRANT que la minoration foncière de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique devant être calculée en dernier ressort et subsidiairement aux autres sources de financement tierces, il convient d'imposer aux collectivités et opérateurs qui en sollicitent le bénéfice de justifier qu'ils aient bien réclamé ces aides tierces et notamment celle de l'État, du Département et de l'intercommunalité ;

CONSIDÉRANT que lors de sa réunion en date du 14 janvier 2024, le Bureau en format élargi a donné un avis favorable à cette proposition.

Après avoir délibéré,

APPROUVE le règlement d'intervention modifié.

AUTORISE le directeur à signer tous les actes consécutifs à la présente délibération.

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

David SAMZUN



RAPPORT

MODIFICATION DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Depuis 2021, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique (EPF) met en œuvre un dispositif de minoration foncière lors de la revente de biens destinés à la réalisation de logements sociaux.

Ce dispositif permet de diminuer la contribution communale au financement du foncier destiné aux opérations de production de logements sociaux en compensant une partie du reste à charge constitué de l'écart entre la valeur du foncier et son prix d'achat par le bailleur social.

Le montant de la minoration est calculé sur la base de la surface de plancher en logements PLUS-PLAI ou BRS prévus par le bailleur social dans la demande de permis de construire. Il ne peut en outre dépasser la moitié du prix de revient de l'opération foncière qui inclut le coût d'acquisition (valeur d'acquisition et frais liés à l'acquisition) ainsi que le coût des travaux et études de préparation du site dont l'EPF est maître d'ouvrage.

La minoration foncière apportée par l'EPF est cumulable avec les minorations apportées par des tiers ainsi qu'avec le fonds SRU. Toutefois, la minoration de l'EPF est subsidiaire et calculée en dernier ressort.

Le reste à charge définitif de l'opération est supporté par la commune. Elle s'en acquitte par le versement d'une subvention d'équilibre à l'EPF. Le cas échéant, ce reste à charge peut être nul si le cumul des financements et du prix de cession couvre la totalité du prix de revient.

En juin 2023, l'EPF a sensiblement augmenté le montant de la minoration foncière allouée aux opérations de production de logements sociaux, ce qui peut conduire les communes à ne plus solliciter les autres aides publiques, notamment de l'État, du département et de l'intercommunalité.

En effet, le Département et certaines intercommunalités imposent un reste à charge communal pouvant aller de 20% à 30% de la valeur du foncier vendu lorsqu'il mobilise son dispositif de soutien aux territoires pour la production de logements locatifs sociaux. Cette règle pèse désormais sur les choix des communes lorsqu'elles ont recours à un portage foncier via l'EPF et notamment celles qui ont des objectifs importants en matière de production de logements sociaux (soit au titre du PLH soit au titre de la seule loi SRU). Elle les incite à ne pas recourir aux aides tierces dans les cas où le cumul du montant d'acquisition par le bailleur, du fonds SRU et de la minoration de l'EPF leur permet de contribuer à moins de 20% de la charge foncière de l'opération.

Cela semble préjudiciable dans un contexte de forte tension sur l'offre de logement et de réduction des marges de manœuvre financières des collectivités locales. C'est également un sujet de préoccupation pour l'EPF qui en vient à se substituer de facto à d'autres aides publiques, souvent préexistantes en raison de règles moins restrictives.

En conséquence de ce qui précède, le Bureau de l'EPF a souhaité que soit proposé au Département et aux intercommunalités de prendre des mesures susceptibles de rapidement lever les difficultés identifiées en considérant notamment que la minoration mobilisée par l'EPF (qui est donc calculée en dernier ressort) intègre le reste à charge imposé à la commune lorsque celui-ci intervient par substitution de la commune, qui n'est pas propriétaire du foncier.

Par ailleurs, indépendamment des décisions qui seront prises par les institutions concernées, il vous est proposé d'inclure dans le règlement d'intervention de l'EPF une disposition qui impose aux collectivités et opérateurs qui sollicitent le bénéfice de la minoration foncière de justifier qu'elles aient bien réclamé en préalable les aides tierces au foncier relatives à leur projet et notamment celle de l'État, du Département et de l'intercommunalité.

Envoyé en préfecture le 14/02/2024

Reçu en préfecture le 14/02/2024

Publié le 15/02/2024

ID : 044-754078475-20240214-20240214_AFLA13-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	21

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 d'action foncière et pourront être intégrées aux conventions d'action foncière 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 d'action foncière 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 d'action foncière 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 d'action foncière.

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 d'action foncière. 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 d'action foncière 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 d'action foncière 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 préalablement désigné au plus tard 4 mois avant le terme de la convention.

A l'appui de la demande, le bénéficiaire ou l'acquéreur qu'il aura préalablement désigné devra formellement justifier avoir officiellement sollicité les aides tierces auxquelles le projet est éligible et qui peuvent contribuer au bilan de l'opération foncière. Sont notamment concernés fonds vert, DETR, DSIL, aide départementale, aide de l'EPCI, liste non exhaustive.

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 totalement 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 facturées 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 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 sera signée en même temps que la convention d'action foncière, 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.

À moins d'être lui-même titré, 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 ou un démembrement de propriété.

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.