RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

ISSN 2969-5228

Maîtriser le foncier, préparer l'après

296 portages | **134** communes

Établissement public foncier de Loire-Atlantique

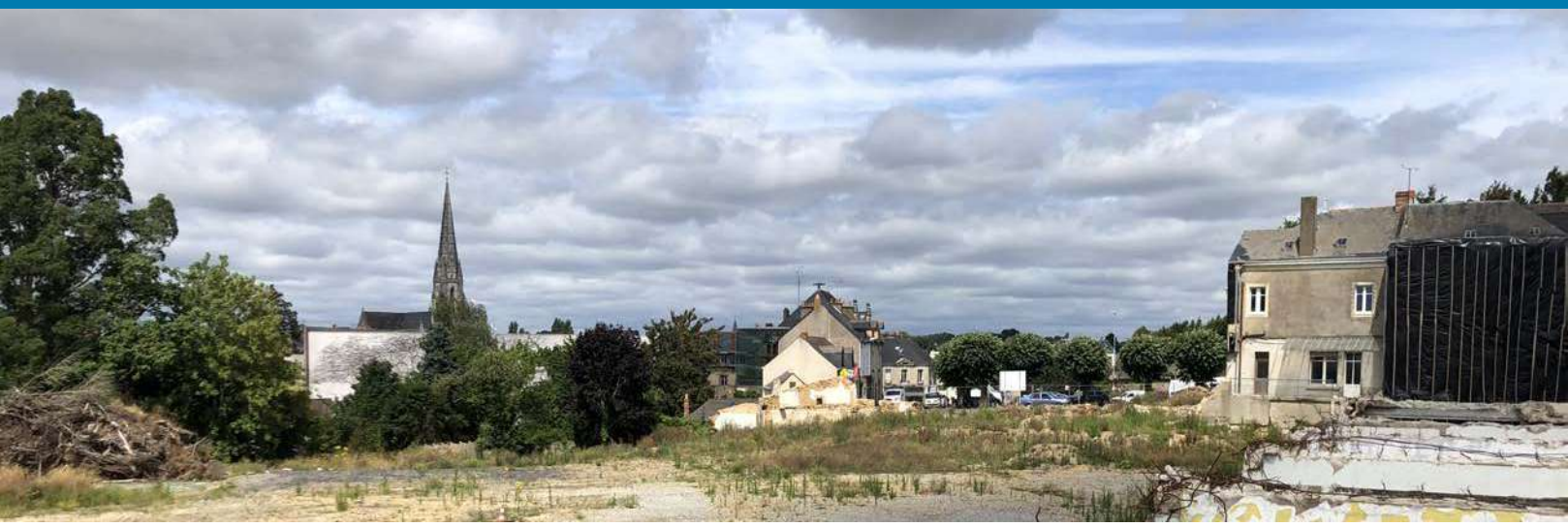
NOTRE MISSION

Préparons aujourd'hui vos projets de demain :

- En accompagnant et conseillant les collectivités dans leurs stratégies foncières.
- En étudiant les gisements fonciers disponibles.
- En négociant pour le compte des collectivités, en vue d'une acquisition.
- En nous portant acquéreur des terrains, bâtis ou non, le temps de l'élaboration de votre projet.

Le portage permet à la collectivité de faire financer par l'établissement public foncier tout ou partie des dépenses d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'un projet de moyen terme, et de reporter, selon le contexte, l'apport financier de la commune.

- En vous cédant, le temps venu, le foncier acquis afin de réaliser vos projets d'aménagement.



NOS AXES STRATÉGIQUES – revisés au 1er juillet 2023

Accroissement de l'offre de logements
ENVELOPPE URBAINE

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

Déploiement de commerces et de services
EN PRIORITÉ EN CENTRALITÉ

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

Réalisation d'équipements
EN PRIORITÉ EN CENTRALITÉ

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

Requalification et optimisation des fonciers économiques

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

Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels

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

Un PPI révisé

Conformément aux engagements pris, le programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2021-2027 a été révisé au 1er juillet 2023.

Les axes stratégiques ont été clarifiés, afin de rendre compte de la priorité donnée à la production de logements (65 % de l'activité prévisionnelle). Les volumes d'intervention ont été multipliés par 2,5 (passant de 55,5 M€ prévisionnels sur six ans à 160 M€).

NOTRE GOUVERNANCE

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

Depuis le 1er janvier 2023, le bureau élargi accueille une vice-présidence supplémentaire, afin d'intégrer la représentation de Nantes Métropole.

président > David Samzun
maire de Saint-Nazaire
président de Saint-Nazaire Agglo

première vice-présidente > Leïla Thominiaux
adjointe au maire de Couffé, en charge de l'urbanisme
conseillère départementale du canton d'Ancenis - Saint-Géréon, en charge de l'action foncière

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

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

quatrième vice-présidente > Laure Beslier
maire de Brains
membre du bureau de Nantes Métropole, en charge du foncier

5 **réunions par an** du CA de l'EPF

17 **EPCI membres** de l'EPF

29 **titulaires représentatifs** des adhérents

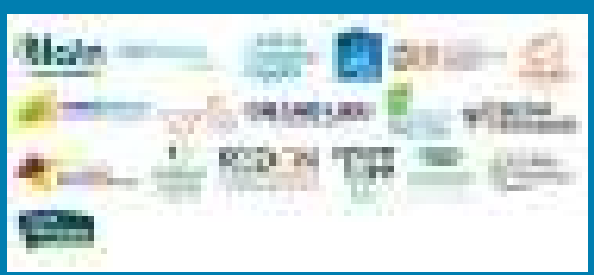
Des membres...

En 2023, l'EPF a accueilli **2 nouveaux adhérents** : les intercommunalités de **Nantes Métropole et Estuaire et Sillon**.

L'ensemble des **17 EPCI de Loire-Atlantique** adhère désormais à l'EPF.

Ce sont ainsi **207 communes en Loire-Atlantique** et **1 commune de Maine-et-Loire** dont le territoire est couvert par l'EPF et qui peuvent bénéficier de ses services.

Cela représente **une population totale de près de 1,5 million d'habitants**.



et un réseau

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

Ses missions sont les suivantes :

- Aider les collectivités à créer un EPF local ;
- Rassembler, partager et diffuser les expériences ;
- Proposer des études et des formations utiles à ses adhérents ;
- Représenter les EPF locaux auprès des instances gouvernementales et institutionnelles.

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

AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

CESSIONS

En 2023, **19 cessions** ont été autorisées dont **10 réellement réalisées**, pour un montant de **1,75 M€**.

Les communes concernées sont **La Baule-Escoublac, Corsept, Le Croisic, Fay-de-Bretagne, Haute-Goulaine, Loireauxence, Plessé, Pont-Saint-Martin, Sainte-Pazanne et Treffieux.**

Depuis 2012 :

498

opérations foncières
autorisées par le CA

Au 31 décembre 2023 :

186

conventions de portage
ou d'action foncière en cours d'exécution

COMMUNES BÉNÉFICIAIRES

En 2023, **10 communes ont bénéficié d'un portage de l'EPF pour la première fois** : Le Bignon, Casson, Cordemais, Crossac, Donges, La Grigonnais, Nort-sur-Erdre, Port-Saint-Père, Saffré et Saint-Julien-de-Vouvantes.

ACQUISITIONS

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

Au 31 décembre 2023 :

67,5 M€

de stock foncier ou 86,68 hectares

En 2023 :

0,2 M€
pour des projets de protection des fonciers agricoles et naturels
2 acquisitions

0,6 M€
pour des projets de requalification des zones d'activités
1 acquisition

9,5 M€
pour des projets de redynamisation des centres-villes et bourgs
38 acquisitions

11,8 M€
pour des projets de développement de l'offre de logements
39 acquisitions

22,1 M€

d'acquisitions à la demande de 48 communes

80

actes signés

POTENTIEL DE LOGEMENTS À CONSTRUIRE

1700
contre 786 en 2022

dont
853
logements sociaux

dont
200
en communes carencées SRU

SUBVENTIONS AUX PROJETS

Aide financière aux études

En 2023, l'EPF a accompagné, en moyens humains et financiers, les études suivantes :

- **Cap Atlantique**
DIAGNOSTIC ET RÉFÉRENTIEL FONCIER POUR LE PLH DE CAP ATLANTIQUE
Convention signée en 2023 — Étude encore en cours, fin programmée en 2024

- **Pays de Blain Communauté**
ÉLABORATION D'UNE STRATÉGIE ZAN SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE BLAIN
Convention signée en 2023 — Étude terminée en décembre 2023 (la subvention sera versée en 2024)

- **Communauté de communes Sèvre et Loire**
ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS DANS LA PERSPECTIVE DE LA MISE EN ŒUVRE DU ZAN
Convention signée en 2022 — Étude encore en cours, fin programmée en 2024

- **Pornic Agglo Pays de Retz**
ÉTUDES CAPACITAIRES PRÉALABLES AU PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE POUR LE PLH
Convention signée en 2022 — Étude programmée sur 3 années (2022 – 2023 – 2024)
Montant de la subvention 2023 : 5 460 € (correspondant aux études réalisées en 2022)
Montant estimé de la subvention 2024 : 6 006 € (correspondant aux études réalisées en 2023)

Pour l'année 2024, plusieurs études se termineront et la subvention accordée au titre de la convention d'accompagnement sera versée. De nouvelles études seront conventionnées auprès de nouveaux territoires.

Minoration foncière

Le conseil d'administration a voté l'octroi d'une **subvention de minoration foncière pour 7 opérations** :

La Baule-Escoublac	Avenue des Ondines	52 180 €
Le Croisic	Rue du Flot	46 300 €
La Turballe	Boulevard Bellanger	228 188 €
Haute-Goulaine	2, impasse Bourrelière	33 800 €
Pont-Saint-Martin	27 et 35, rue du Vignoble	170 890 €
Conquereuil	Rue de la Renaissance	16 141 €

Par ailleurs, l'EPF a affecté 465 000 € de fonds SRU et 177 000 € de subventions versées par des tiers (financements du Conseil départemental de Loire-Atlantique et de la DSIL).

Assistance en ingénierie

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

En 2023, 1 convention d'accompagnement à la stratégie foncière a été conclue avec la **communauté de communes Sud Estuaire** pour accompagner et cofinancer une mission ADDRN d'étude de gisements fonciers.

Par ailleurs, **l'EPF a signé les contrats de mixité sociale** des communes de : Guérande, Herbignac et Saint-Lyphard.

NOTRE ACTION EN IMAGES

“La déconstruction réalisée par l’EPF en 2023 s’inscrit dans le projet de renouvellement urbain du centre-bourg. Il s’agit de rénover les espaces publics, d’élargir l’offre commerciale et de renforcer l’offre de logements afin de garantir un parcours résidentiel à chacune et à chacun.

L’accompagnement de l’EPF est précieux dans ce travail au long court. Il nous apporte une ingénierie spécifique, permet une veille foncière pour porter le foncier nécessaire à la réalisation des objectifs et apporte une aide financière pour les études opérationnelles.”

Vincent Magré
maire de La Haie-Fouassière

La démolition de l’ancien théâtre à La Haie-Fouassière

En 2023, l’EPF a réalisé les travaux de démolition du site du Bois Geffray.

En juillet 2019, une partie du site, d’une surface de 376 m², qui accueillait l’ancien théâtre, a été acquise par l’EPF.

Situé en cœur de bourg, ce foncier est une véritable opportunité pour développer l’offre de logements, d’équipements publics et pour repenser l’aménagement.

En janvier 2023, le chantier de démolition a commencé. Achevé début avril 2023, il a laissé place à une belle emprise foncière libre de toute occupation.

Le bâtiment de l’ancien théâtre a été démoli, non sans avoir conservé certains éléments patrimoniaux.

Ce projet est éligible au titre de l’axe d’intervention « Redynamisation des bourgs et centres-villes ».

La durée de portage est de 6 ans.

Le recyclage foncier à La Chevrolière

Le 28 juillet 2023, l'EPF a acquis un ensemble immobilier, bâti et non bâti, composé de bâtiments désaffectés, d'anciens garages et de jardins en fonds de parcelles. Situé à proximité directe du bourg, le site bénéfice d'une superficie totale de plus de 4 600 m².

Ce programme est inscrit dans la convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) intercommunale et dans le plan guide.

Le projet prévoit notamment la réalisation de 40 logements, mixtes et inclusifs.

Cette acquisition, par la voie amiable, a été réalisée au titre de l'axe du PPI : « Accroissement de l'offre de logements ».

La durée de portage est de 8 ans.

“Dès 2020, la commune a engagé un échange avec les propriétaires du foncier de l'îlot rue de Nantes. Celui-ci, en plein bourg et réparti des deux côtés de la rue, est stratégique pour la ville dans un contexte de raréfaction foncière.

En parallèle, une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) a été définie sur le secteur dans le nouveau PLU.

Cette opération prolonge des actions déjà initiées par la commune de dynamisation de son cœur de bourg (aménagement d'espaces publics, acquisition de locaux commerciaux, restauration de l'église…).”

Johan Boblin
maire de La Chevrolière
président de Grand Lieu Communauté

NOTRE MODÈLE ÉCONOMIQUE

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

Les taxes spéciales d'équipement constituent des taxes additionnelles aux deux taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties), à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et à la cotisation foncière des entreprises. Elles sont perçues au profit des EPF locaux et d'État.

Pour faire face à la hausse de l'activité sur la durée du PPI, le conseil d'administration a réaffirmé le principe de hausse de la TSE. En 2024, le produit de TSE prélevé s'élèvera à 15 M€.

POUR L'ANNÉE 2023 :

10 M€

de TSE prélevée

sur le territoire des 17 EPCI membres

&

une aide matérielle

du Conseil départemental de Loire-Atlantique

15,8 M€

d'emprunts nouveaux

soit un endettement de 48 M€ au 31 décembre 2023

COMMUNICATION

EN 2023

Une présence au Congrès de l'USH

Du 3 au 5 octobre 2023, l'ensemble des acteurs du logement était présent à Nantes, lors du 83e Congrès de l'USH. **L'EPF de Loire-Atlantique y tenait un stand**, aux côtés de l'association nationale des EPF locaux, de l'EPFL Mayenne-Sarthe et de l'EPFL du Val de Loire.

L'EPF a participé à l'élaboration d'une plaquette de communication partenariale distribuée à cette occasion qui rappelle la chaîne de fonctionnement entre **le Conseil départemental de Loire-Atlantique, l'EPF, Habitat 44 et Loire-Atlantique développement**, dans les projets des communes.

L'équipe salariée est intervenue lors de tables-rondes (organisées par l'EPF de Vendée et par le Conseil départemental de Loire-Atlantique) et **lors de l'enregistrement d'une émission de webradio** (par le Ministère du Logement). Le directeur de l'EPF a été **interviewé par un magazine** en ligne (News Tanks Cities).

Un cycle de webinaires

3 webinaires à destination des techniciens des communes et EPCI réunissant entre 30 et 60 personnes ont été dispensés :

- Les stratégies foncières au service du renouvellement urbain
- Les nouveautés d'UrbanSimul
- Les procédures foncières complexes

Une nouvelle plaquette promotionnelle

La plaquette commerciale a été mise en conformité avec le programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2021-2027, révisé au 1er juillet 2023.

Le document synthétise les informations pratiques à destination des collectivités : missions, axes d'intervention, sollicitation de l'EPF, ingénierie foncière, accompagnement financier ainsi que les contacts utiles.

TRAVAUX

Structuration de l'offre

En 2023, l'EPF s'est entouré des services du bureau d'études INGE EGIS GROUP pour :

- Appui à la négociation
- Pilotage des études avant-travaux
- Pilotage de la phase travaux en lien avec le maître d'œuvre
- Accompagnement dans la structuration de l'EPF

L'EPF a lancé et choisi des prestataires pour les services suivants :

- Diagnostics de bâtiments
- Coordination sécurité et protection de la santé et de prévention des risques professionnels
- Maîtrise d'œuvre pour le désamiantage et la déconstruction
- Diagnostics de pollution des milieux

EN 2023

L'EPF a assuré **515 199 € de travaux** en maîtrise d'ouvrage, dont :

- **Démolition et désamiantage de biens à Pont-Saint-Martin**
en vue de la réalisation d'une résidence jeunes travailleurs — **45 027 € HT**

- **Démolition et le désamiantage d'un bien à La Haie-Fouassière**
dans le cadre d'une opération de réaménagement du bourg — **153 050 € HT**

- **Dépollution d'un bien à La Baule-Escoublac**
en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux — **60 725 € HT**

- **Démolition d'un bien à Sainte-Pazanne**
en vue de la réalisation d'une opération d'habitat inclusif,
en délégation de maîtrise d'ouvrage auprès du futur opérateur — **26 922 € HT**

- **Travaux de réhabilitation à Pontchâteau**
en maîtrise d'ouvrage déléguée — **28 951 € HT**

NOTRE ACTIVITÉ

DEPUIS 2012

Nos réalisations

437 acquisitions

252 hectares

EN 2023

Notre couverture

208 communes

17 intercommunalités

CONTACTEZ-NOUS

Attention, l'EPF change d'adresses postales et mails. Mettez à jour nos contacts !

L'équipe se répartit les secteurs géographiques à couvrir :

MME MARION BIZIEN
marion.bizien@epfloireatlantique.fr

Clisson Sèvre et Maine Agglo
COMPA
CC Sud Estuaire
CC Sud Retz Atlantique

M. VINCENT BRISOU
vincent.brisou@epfloireatlantique.fr

CAP Atlantique
Pornic Agglo Pays de Retz
CC Erdre et Gesvres

M. FLORIAN JANVIER
florian.janvier@epfloireatlantique.fr

Redon Agglomération
CC Sèvre et Loire
CC Châteaubriant-Derval
CC Estuaire et Sillon
CC Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois

MME LUCE MAURY
luce.maury@epfloireatlantique.fr

Grand Lieu Communauté
Pays de Blain Communauté
CC de Nozay

M. CLÉMENT ZINK
clement.zink@epfloireatlantique.fr

Nantes Métropole
Saint-Nazaire Agglo

Établissement public foncier de Loire-Atlantique

Immeuble Insula — 11, rue Arthur III
44200 Nantes
tél. : 02 30 32 18 30
mail : contact@epfloireatlantique.fr

crédits photos EPF de Loire-Atlantique
page 1 : site SIPAR à Donges
page 2 : site des terrasses, maisons rasées à Châteaubriant
page 5 : ancienne scierie à Conquereuil
page 6 : site du Bois-Geffray à La Haie-Fouassière
page 7 : foncier rue de Nantes à La Chevrolière
page 8 : maison à Saint-Lyphard
page 10 : foncier rue du Vignoble à Pont-Saint-Martin

crédit photo Martin Launay-CARENE
page 3 : David Samzun