

Rapport d'activité

2013

Établissement Public Foncier Local



**Agence foncière
de Loire-Atlantique**



Un bilan positif

Le Département de Loire-Atlantique connaît un fort développement. Il faut accueillir de nouveaux habitants, aider à la construction d'habitat, réserver des espaces pour de nouvelles activités économiques, donner des perspectives d'activité à l'agriculture et lutter contre la spéculation.

L'Agence foncière de Loire-Atlantique – le plus grand établissement public foncier local de France par la population couverte – permet à 22 intercommunalités de disposer d'un service foncier permanent et d'une ingénierie capable de prospecter, négocier, acquérir des terrains et constituer des réserves foncières.

Après une année entière d'activité, l'Agence foncière de Loire-Atlantique a déjà acquis pour le compte de communes et intercommunalités du département environ 80 hectares de terrains qui permettront la construction de 3 800 logements dont 25% de logements sociaux et 100 000 m² de constructions destinées au développement économique et aux équipements publics.

Ce bilan est extrêmement positif. Il démontre que l'échelle départementale est pertinente pour offrir à tous les territoires les mêmes moyens, qu'ils soient urbains, périurbains, ruraux ou littoraux.

Philippe GROSVALET

Président du Département de Loire-Atlantique
Président de l'Agence foncière



Statut et Gouvernance

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

■ Une assemblée générale composée de 64 délégués désignés par les collectivités membres

Elle fixe les grandes orientations de l'établissement, adopte le règlement intérieur qui détermine les conditions d'intervention (modalités de portages, financement). Elle peut instituer la taxe spéciale d'équipement.

■ Un conseil d'administration composé de 25 administrateurs

Il vote le Plan Pluriannuel d'Intervention sur la base des besoins recensés auprès des territoires. Il vote le budget et autorise les acquisitions.

■ Un bureau composé de* :

- **Philippe GROSVALET** : Président de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, Président du Département de Loire-Atlantique,
- **Gilles RETIÈRE** : 1^{er} vice président de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, Président de Nantes Métropole,
- **Christophe PRIOU** : 2^{ème} vice président de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, Député-maire de Guérande,
- **Christophe CHAULOUX** : 3^{ème} vice président de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, Maire de la Marne.

■ Une équipe de 5 personnes dont le directeur, Sylvain BRILLET, ordonnateur de l'établissement.

* Composition du bureau au 31 décembre 2013

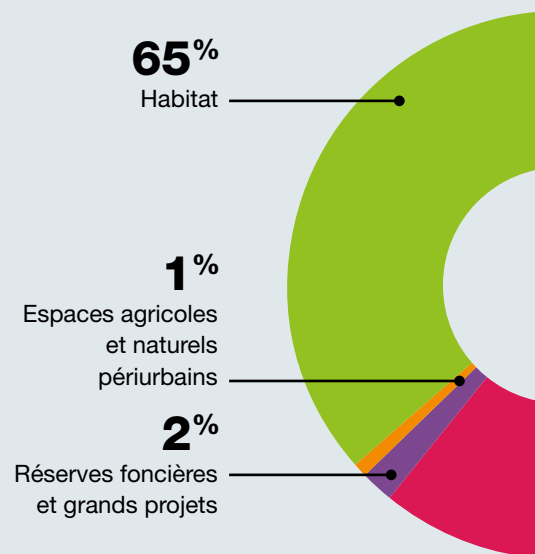
Programme Pluriannuel d'Intervention 2012-2016

■ **100 millions d'euros d'acquisition** répartis selon 5 axes d'interventions.

■ L'habitat comme axe principal.

Il vise à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, en favorisant la production d'une offre diversifiée de logements, comprenant une part majoritaire de logements aidés. On estime que le PPI contribuera à la réalisation de 10 000 logements.

■ **Des acquisitions sur opportunité** possibles dans un plafond de 10% du budget annuel.





Des missions renforcées par la loi ALUR promulguée le 26 mars 2014

- Le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Établissement Public Foncier Local devra tenir compte des objectifs de réalisation de logements précisés par les Programmes Locaux d'Habitat.
- Possibilité pour une collectivité de déléguer le droit de priorité à un établissement public foncier local (cession des fonciers de l'Etat).

Services

■ Acquisitions et portage foncier

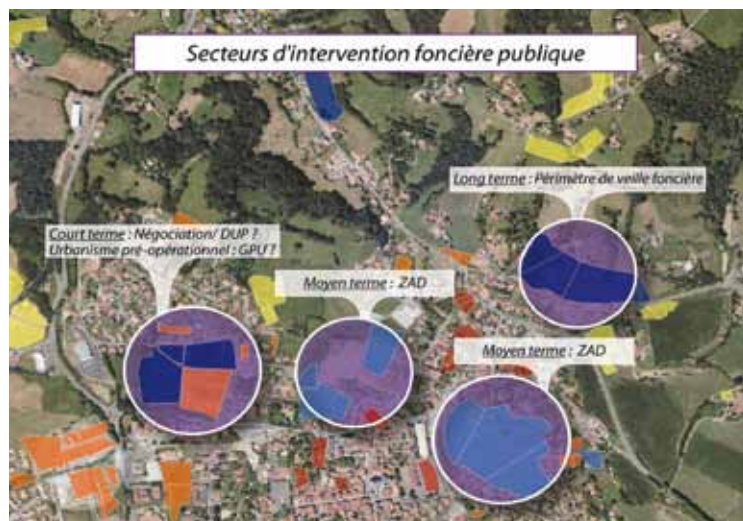
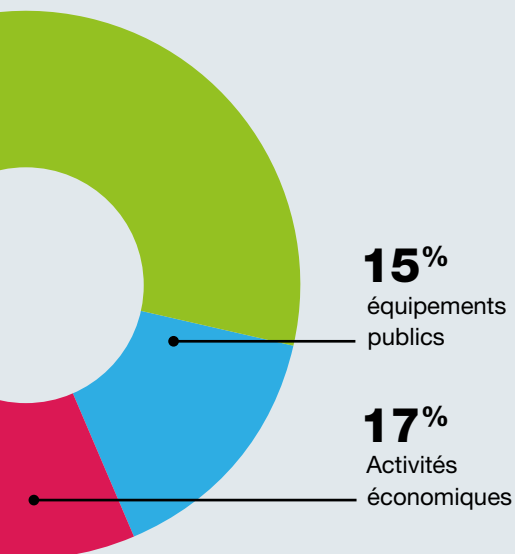
- Acquisition par voie amiable : identification des ayants droits, évaluation et négociation, préparation des actes et signature.
- Acquisition par voie de préemption : assistance dans la passation des actes juridiques, préemption par l'Agence foncière de Loire-Atlantique par délégation de la collectivité.
- Portage foncier: convention de portage, financement, gestion.

■ L'accompagnement des collectivités

- définition des politiques foncières, diagnostics fonciers, visite de terrain, définition des priorités, validation du volet foncier des PLH.

■ La requalification des terrains

- maître d'ouvrage des opérations de démolition et de dépollution des sites propriété de l'Agence foncière de Loire-Atlantique.



Les réalisations 2013

Axe habitat :

■ Objectifs

- **Mise en réserve foncière** de biens s'intégrant dans des opérations de construction ou d'amélioration de logement comportant du logement à caractère privé ou aidé.
- **Soutien à la mise en œuvre des politiques locales** de l'habitat, en favorisant la production d'une offre diversifiée de logement.
- **Production de logement locatif social** (PLAI, PLUS, PLS).
- **Renouvellement urbain**, recentrage en centre bourg et maîtrise de l'étalement urbain.

■ Durée et conditions de portage

- Portage devant être compris entre 2 et 6 ans.
- Remboursement à terme ou par annuités.

CARENE

Trignac : rue Louis Labro

Projet : acquisition qui s'inscrit dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en vue de la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux. L'objectif de la collectivité est de constituer des réserves foncières pour faciliter les opérations de relogement.

Bénéficiaire : CARENE

Surface : 1 329 m²

Coût d'acquisition : 90 000 €

Agence foncière de Loire-Atlantique : action de réserve foncière par anticipation sur les bâtis devant faire l'objet de mutations urgentes (ici une succession).

Nantes Métropole

Rezé - Pirmil : Les îles

Projet : première acquisition d'envergure sur ce secteur destiné à accueillir à terme un grand projet urbain sur la rive gauche de la Loire, entre Pirmil et Trentemoult. L'acquisition amiable a porté sur les anciens abattoirs de Rezé dont l'exploitation a cessé depuis plus de 10 ans. La démolition du site et sa dépollution seront réalisées en 2014 et 2015 par l'ancien propriétaire.

Bénéficiaire : Nantes Métropole

Surface : 10 ha

Coût d'acquisition : 13 000 000 €

Agence foncière de Loire-Atlantique : montage juridique sur les questions de prise en charge des travaux de démolition et les garanties financières qui y sont liées.





Communauté de communes Sèvre, Maine et Goulaine

La Haie-Fouassière : route de Sèvre

Projet : acquisition à la demande de la commune d'un ensemble de terrains en friche d'une surface de 2,3 ha. La Commune a un projet de ZAC sur ce foncier, qui doit aboutir à la production d'environ 100 logements (dont 25% de logements sociaux).

Bénéficiaire : Commune

Surface : 2,3 ha

Coût d'acquisition : 589 100 €

Agence foncière de Loire-Atlantique : à travers elle, la commune maîtrise la quasi-totalité du foncier de la future ZAC, permettant ainsi de limiter les tentations spéculatives.



Cap Atlantique

Le Pouliguen : chemin du Pélué

Projet : sur demande du Préfet de la Loire-Atlantique, préemption d'un terrain destiné à accueillir du logement. Le montage de l'opération s'est fait en partenariat avec la commune, l'intercommunalité, les services de la Direction départementale des territoires et de la mer et le bailleur social Espace Domicile. Cette acquisition contribuera aux objectifs de productions de logements sociaux.

Surface : 635 m²

Coût d'acquisition : 200 000 €

Agence foncière de Loire-Atlantique : usage du droit de préemption qui permet de développer l'offre de logements locatifs sociaux.



Les réalisations 2013

Axe équipements publics

■ Objectifs

- Mise en réserve de biens destinés à recevoir des équipements publics et collectifs ou des aménagements pour des opérations d'intérêt général : réalisation des équipements publics de centralité (intercommunaux, recentrage au chef-lieu...), favorisant la transition énergétique ou mettant en valeur du patrimoine local.
- Accompagnement des collectivités dans la conduite d'opérations rendues nécessaires par le dynamisme de leur développement.

■ Durée et conditions de portage

- Portage devant être compris entre 2 et 8 ans.
- Remboursement à terme ou par annuités constantes (portages supérieurs à 6 ans).

Cap Atlantique

Guérande : « Petit séminaire »

Projet : Le « Petit séminaire » est l'ancien couvent des Ursulines acquis auprès du Diocèse de Nantes. Il est classé monument historique. Le projet consiste en la reconversion de cet ensemble immobilier en équipement public à vocation artistique et culturelle.

Bénéficiaire : Commune

Surface : 20 881 m²

Coût d'acquisition : 3 850 000 €

Agence foncière de Loire-Atlantique : la maîtrise publique de ce patrimoine permet de s'assurer qu'il reste entretenu le temps que le projet de reconversion se concrétise.

Communauté de communes Vallée de Clisson

Aigrefeuille-sur-Maine : accueil périscolaire

Projet : acquisition nécessaire au bénéficiaire pour y organiser, à partir de septembre 2013, une partie de l'accueil périscolaire communal et des accueils de loisirs des mercredis et petites vacances.

Bénéficiaire : Commune

Surface : 448 m²

Coût d'acquisition : 290 000 €

Agence foncière de Loire-Atlantique : une réponse rapide à un besoin urgent de la commune.





Axe activités économiques

■ Objectifs

- Espaces mentionnés dans le Schéma de Cohérence Territorial.
- Requalification de zones dégradées / friches industrielles.
- Favoriser la transition énergétique et la qualité environnementale.

■ Durée et conditions de portage

- Portage devant être compris entre 2 et 6 ans.
- Remboursement à terme ou par annuité constantes.



Communauté de communes Loire-Atlantique Méridionale Corcoué-sur-Logne : Cité artisanale

Projet : Acquisition des anciens locaux industriels de la société de menuiserie ST Bois. La communauté de commune projette d'y réaliser des locaux destinés à accueillir les artisans du territoire.

Bénéficiaire : Communauté de communes

Surface : 16 068 m²

Coût d'acquisition : 450 000 €

Agence foncière de Loire-Atlantique : l'entreprise ST Bois a pu pérenniser son activité sur son site de la Chevrolère par la cession rapide d'un actif dont elle n'avait plus l'usage.



Acquisition sur opportunité

Les interventions à ce titre seront réservées aux membres de l'Agence foncière de Loire-Atlantique et aux communes. L'Agence accepte et valide la demande d'acquisition au regard de la qualité du site, de son prix, de sa rareté et de l'engagement pris par la personne publique de conduire une réflexion particulière sur la destination du bien acquis par opportunité. Dans un délai de 2 ans maximum suivant l'acquisition, le bénéficiaire devra définir le ou les axes d'intervention à affecter au projet, parmi les 5 axes proposés par l'Agence foncière.

Communauté de communes du Pays d'Ancenis Oudon : Domaine de la Pilardière

Projet : acquisition d'un domaine de 35 ha suite à sa mise en vente dans le cadre d'une succession. Il est composé d'un château, de communs, de terres agricoles, d'espaces boisés ainsi que de terrains à urbaniser le long de la RD 923.

Bénéficiaire : Commune

Surface : 353 363 m²

Coût d'acquisition : 600 000 €

Agence foncière de Loire-Atlantique : la création de l'axe « acquisition sur opportunité » laisse deux ans à la collectivité pour définir la ou les destinations futures.

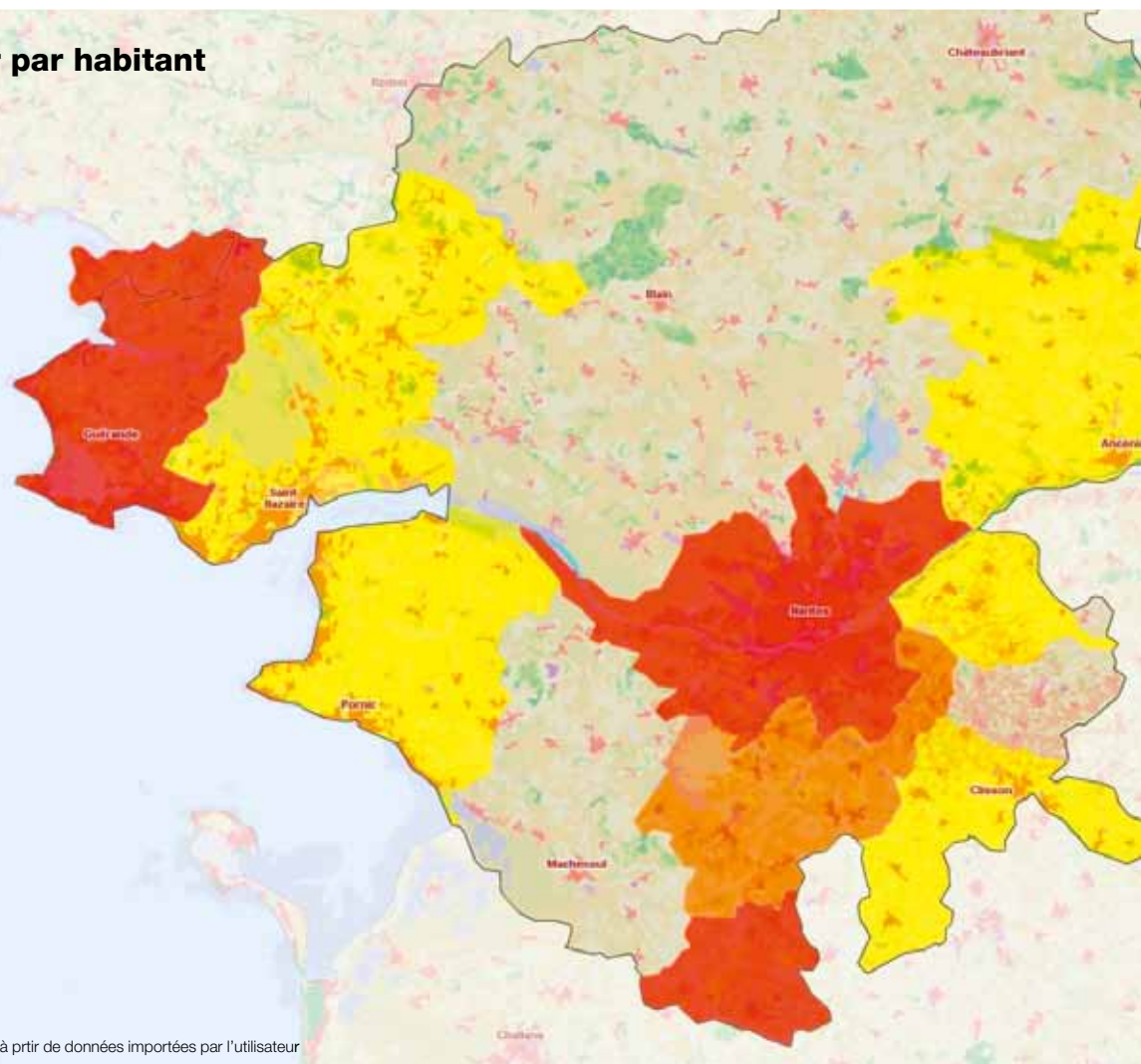
Stock Foncier

EPCI	Stock en k€	Acquisitions
Nantes Métropole	30 749 k€	6
CAP Atlantique	4 342 k€	3
Grand-Lieu	1 553 k€	1
Pays d'Ancenis (COMPA)	843 k€	2
Sèvre, Maine et Goulaine	596 k€	1
Loire-Atlantique méridionale	459 k€	1
Pays de Pont-Château St-Gildas-des-Bois	335 k€	1
Pornic	310 k€	1
Vallée de Clisson	296 k€	1
Sud-Estuaire	224 k€	1
Carene	218 k€	2
Loire Divatte	118 k€	1
	40 043 k€	21



Stock foncier par habitant

- 0/25 €/hab
- 25/50 €/hab
- 50/75 €/hab
- NA



Partenariats



Le stock foncier au 31 décembre 2013

■ Surface parcellaire :

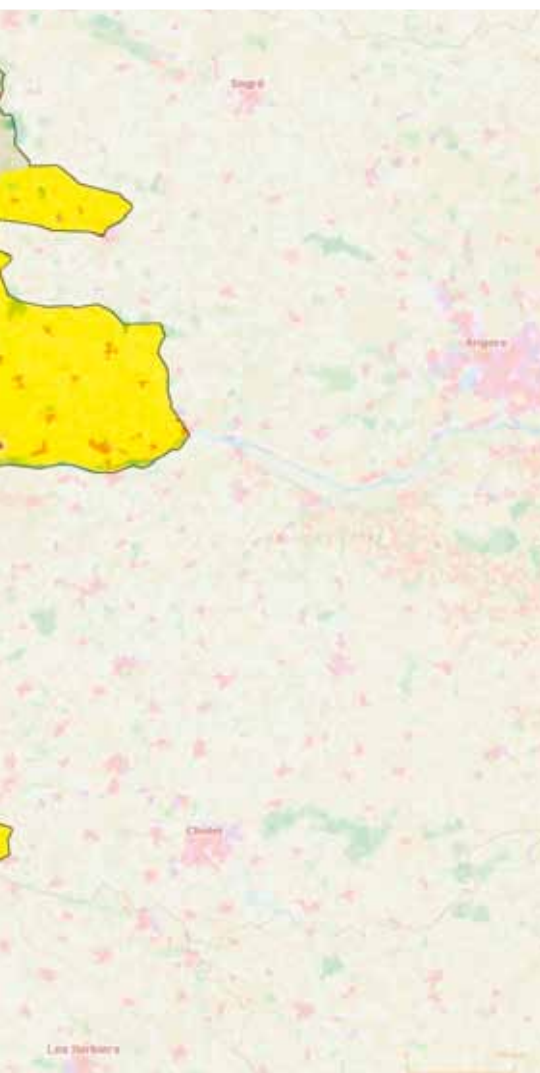
- 80 hectares dont 35 en renouvellement urbain sur la métropole

■ Surface de plancher à construire ou à réover en projet :

- 400 000 m² dont 280 000 m² de logements
- Générateur d'au moins 500 M€ d'investissements à terme

■ Nombre de logements en projet :

- 3 800 dont 950 logements sociaux



■ Le Département de Loire-Atlantique

- Le Département soutient activement l'Agence foncière de Loire-Atlantique par le versement d'une subvention de fonctionnement et d'investissement,
- La mise à disposition de moyens (bureaux, informatique, communication...).
- Des partenariats techniques sont également développés (prospectives et consommation des espaces agricoles notamment).



■ La Caisse des dépôts

- La Caisse des dépôts et consignations s'est engagée à apporter son concours financier à l'Agence foncière de Loire-Atlantique pour un montant maximum de 68 785 000 € jusqu'à fin 2015, par l'octroi de prêts issus des fonds du Livret A.
- En contrepartie, l'Agence foncière de Loire-Atlantique s'est engagée à ce que 25 % de la surface plancher des constructions à réaliser sur les terrains financés par ces prêts soit affectée à du logement locatif social.



■ Les services de l'Etat

- Préfecture de Loire-Atlantique, direction des collectivités locales
- France Domaine et DRFIP
- DDTM et DREAL



■ Les partenaires professionnels locaux

- Les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique (USH)
- Les aménageurs (SEM/SPL et membres du SNAL)
- La chambre des notaires
- La SAFER

■ L'Association nationale des Établissements Publics Fonciers Locaux

- L'Agence foncière de Loire-Atlantique est membre de l'association des Établissements Publics Fonciers Locaux. Créée en 2008, l'association regroupe les 22 Établissements Publics Fonciers Locaux existants. Elle a pour objectif de rassembler, partager, diffuser les expériences des EPFL membres ; de représenter les établissements auprès des institutions nationales et internationales ; et d'aider les collectivités à créer leur propre établissement.
- L'Agence foncière de Loire-Atlantique a contribué à l'organisation de l'assemblée générale de l'association ainsi qu'à l'organisation d'une formation sur les « friches industrielles polluées » en 2013. Elle est également intervenue lors d'un colloque national à Toulouse en avril 2013 et a participé aux Assises nationales du Foncier à Bordeaux en octobre 2013.

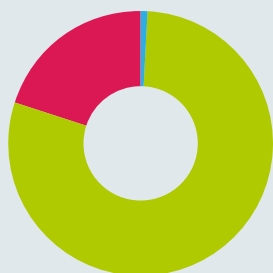


Les réalisations 2013



Dépenses 2013

34,5 millions d'Euros



Frais de structure

0,3 million d'Euros

- 275 k€ composés essentiellement de charges de personnel

Action foncière

27,3 millions d'Euros

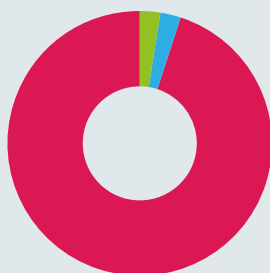
- 27 M€ d'acquisitions foncière (y compris frais)
- 0,1 M€ de taxes foncières et assurances
- 0,2 M€ de frais financiers liés au portage

Remboursement d'emprunt

6,9 millions d'Euros

Recettes 2013

34,0 millions d'Euros



Subvention Département Loire-Atlantique

1 million d'Euros

- 250 k€ de subvention de fonctionnement
- 750 k€ de subvention d'investissement (fonds propres)

Action foncière

0,9 million d'Euros

- 580 k€ de remboursement de frais de portage
- 320 k€ de remboursement de capital

Emprunt

35,5 millions d'Euros

	Résultat de l'exercice 2013	Résultat de clôture de l'exercice 2012	Solde global d'exécution
Fonctionnement	+ 443 053,14 €	+ 315 187,37 €	+ 758 240,51 €
Investissement	- 956 187,24 €	+ 5 465 132,41 €	+ 4 508 945,17 €
Total cumulé	- 513 134,10 €	+ 5 780 319,78 €	+ 5 267 185,68 €

Les emprunts au 31/12/2013

	Nominal	Capital restant dû
Caisse d'Epargne (CEBPL)	16,7 M€	11,2 M€
CDC	32,4 M€	30,9 M€
Total cumulé	49,1 M€	42,1 M€

■ L'Agence foncière de Loire-Atlantique applique l'instruction budgétaire et comptable M44.

■ Le directeur de l'Agence foncière de Loire-Atlantique est l'ordonnateur de l'établissement public.

■ Le comptable de l'établissement public est le Payeur départemental de Loire-Atlantique.



Bilan à fin 2013

Actif		Passif	
Total immobilisations corporelles	9 k€	Fonds propres	2408 k€
Total immobilisations financières	38 264 k€	Dettes financières à long terme	81 166 k€
Total actif circulant	45 894 k€	Dettes financières à court terme	592k€

■ **Les immobilisations corporelles** correspondent aux éléments destinés à servir de façon durable pour l'activité de l'Agence.

■ **Les immobilisations financières** correspondent à la comptabilisation des créances des collectivités locales au travers des conventions de portage.

■ **L'actif circulant comprend :**

- Le stock foncier pour 40 034 k€
- Les créances pour 771 k€
- La trésorerie pour 5 087 k€

■ **Les fonds propres** sont composés des subventions d'investissement du Département de Loire-Atlantique et des reports à nouveau et résultat de l'exercice.

■ **Les dettes de long terme** comprennent :

- Le capital restant dû des emprunts soit 42 127 k€.
- Les dettes en contreparties des immobilisations financières liées aux conventions de portage, 39 038 k€ .

■ **Les dettes à court terme** correspondent aux comptes fournisseurs.

CHEMIN-DU-PELUE CITE-ARTISANALE
DOMAINE-DE-LA-PILARDIERE TRIGNAC
ENTREPOTS-STEF PONTCHATEAU REZE PIRMIL-LES-ILES
EQUIPEMENT-PUBLIC GUERANDE PRAIRIE-AU-DUC
PRAIRIE-DE-MAUVES AIGREFEUILLE-SUR-MAINE
PORNIC ACTIVITES-ECONOMIQUES
HABITAT LA-HAIE-FOUASSIERE
SAINT-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU RUE-DE-LA-COTE-D'AMOUR ZAC-COET-ROZIC
NANTES LE-LOROUX-BOTTEREAU
LES-ABATTOIRS CORCOUE-SUR-LOGNE CORSEPT
LA-PERRETERIE LES-DURANCERIES
MOULIN-BOISSEAU OUDON SAINT-LYPHARD
PETIT-SEMINAIRE CARQUEFOULE-POULIGUEN
LIGNE