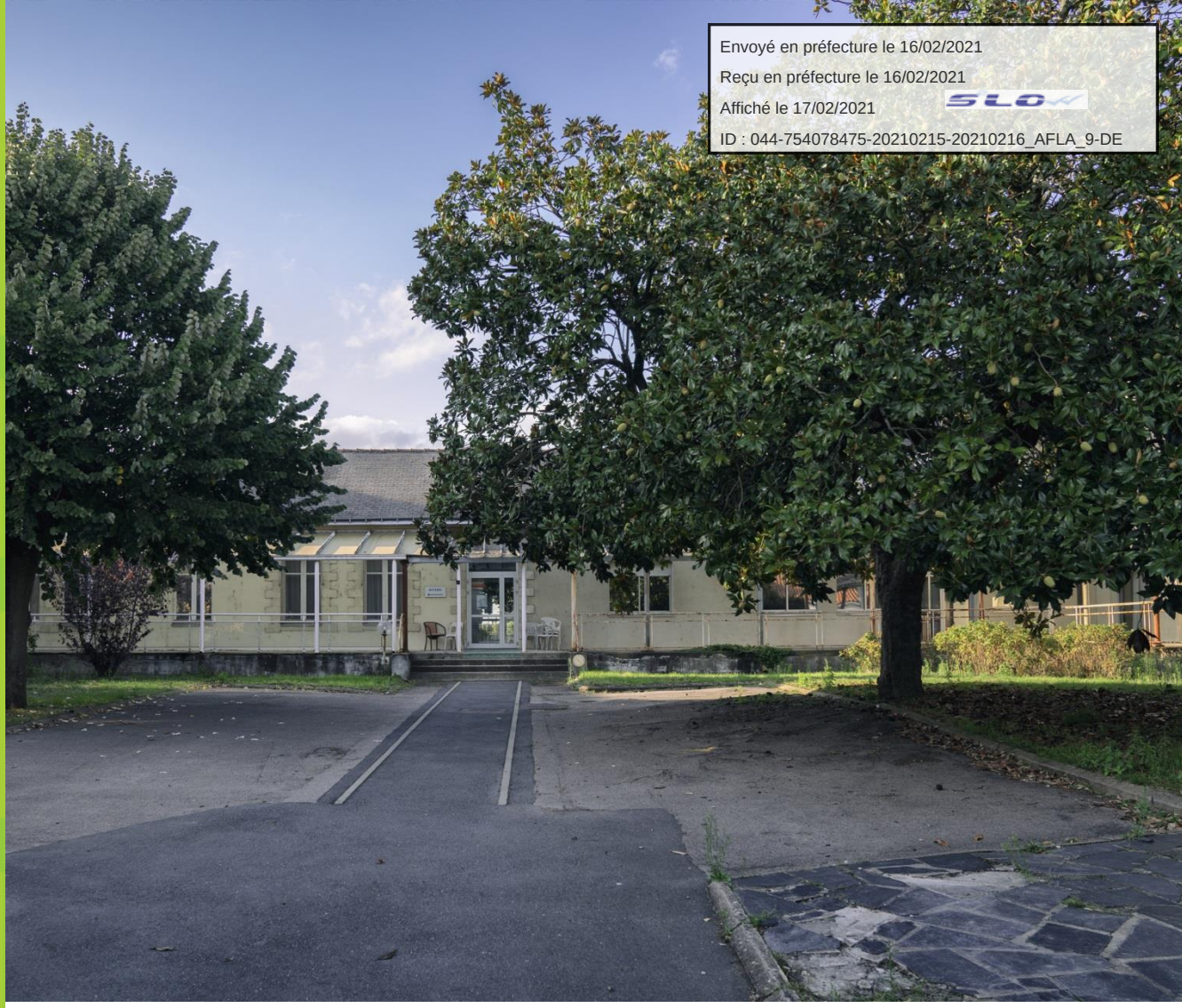
Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE



Établissement public foncier de Loire-Atlantique

Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2027

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

1. CONTEXTE ET ENJEUX 4

Un département dynamique et attractif 5
La consommation foncière en Loire-Atlantique 5
De fortes disparités entre les territoires du département 9
Les enjeux pour les décennies à venir 9

2. BILAN DE HUIT ANNÉES D'ACTION AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS DE LOIRE-ATLANTIQUE ET ÉLABORATION DU PPI 2021-2027 11

2012-2020 : huit années d'action au bénéfice des collectivités de Loire-Atlantique 12
Une offre limitée mais des services appréciés 12
Un bilan partagé 14
Une démarche d'élaboration concertée du PPI 16
Des priorités et un niveau d'ambition partagés 16
Des partenaires qui partagent l'intérêt d'un développement de l'outil EPF 17
Une concertation sur le recours à la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) 17

3. STRATÉGIE 2021-2027 ET THÉMATIQUES D'INTERVENTION 19

De l'Agence foncière à l'EPF de Loire-Atlantique 20
Une révision de la gouvernance et des processus pour répondre aux objectifs 21
Un outil de proximité et d'expérimentation 22
Un mode opératoire à développer : le conventionnement d'objectifs avec les intercommunalités membres 22
Le recours à la TSE : un produit progressif sur la durée du PPI 23
L'EPF, outil de développement du territoire sobre en foncier 24
Des missions exercées dans le cadre de partenariats 24

4. LES MODALITÉS D'INTERVENTION 25

L'offre d'accompagnement de la stratégie foncière 26
1. Atlas fonciers 26
2. Assistance à l'élaboration de stratégies foncières 26
3. Assistance à la maîtrise foncière 26

Une offre de portage complète 27
1. Veille foncière 27
2. Accompagnement de l'élaboration des projets urbains 27
3. Acquisition et portage du foncier 27
4. Réalisation de travaux 27

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Un soutien spécifique aux communes SRU **28**
Des durées de portages adaptées **29**
Des moyens pour l'action **29**
Une équipe renforcée 29
Un principe général de financement des portages par l'emprunt 30
Redistribuer la TSE pour financer l'action 31

5. UN PPI ÉVOLUTIF 33

Des outils de suivi et d'évaluation **34**
Un PPI de 6 ans révisé à mi-parcours **34**
Des actions complémentaires à considérer à l'horizon de cette révision **34**

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Un département dynamique et attractif

Le département de la Loire-Atlantique est un territoire particulièrement attractif et dynamique démographiquement et économiquement. Avec 1 412 502 habitants en 2018, il s'agit du 11e département le plus peuplé de France, mais surtout du 4e au regard de sa croissance démographique. Entre 2013 et 2018, la Loire-Atlantique a une évolution annuelle moyenne de +16 746 habitants, soit un taux de +1,23 %. Près des deux tiers de cette croissance sont dus aux mouvements migratoires, c'est la marque d'une forte attractivité du territoire. La densité de la population est en moyenne de 203 habitants par kilomètre carré, mais elle est beaucoup plus élevée dans les principaux pôles urbains que sont Nantes Métropole, l'agglomération de Saint-Nazaire, le littoral et à Châteaubriant.

Cette augmentation de la population nécessite une croissance du parc de logements : 11 506 logements ont été mis en chantier en 2015 dans le département, sans pour autant modifier la structure du parc qui reste majoritairement du logement individuel (62 % des logements).

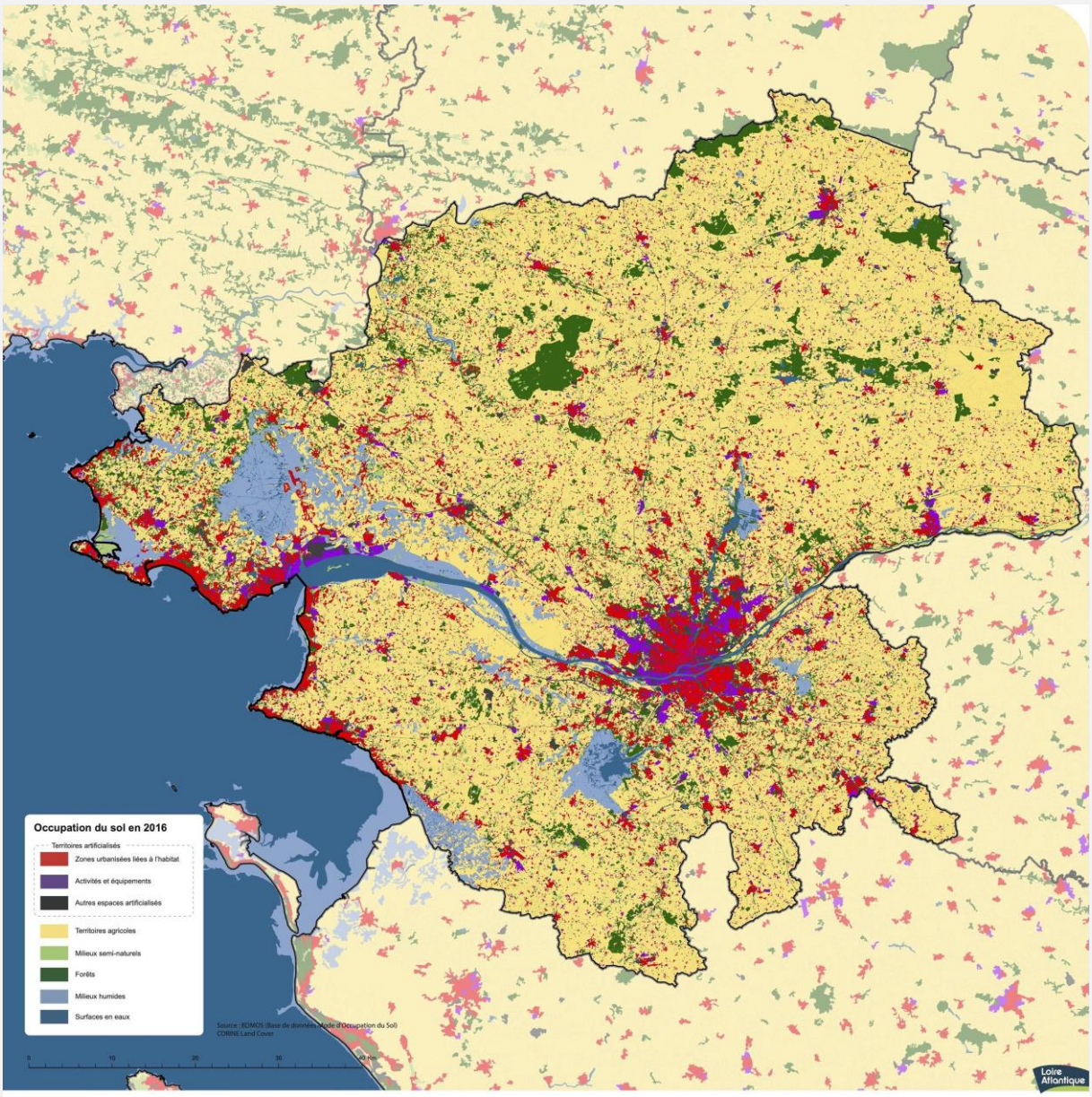
La Loire-Atlantique est aussi le 8e département de France métropolitaine en nombre d'emplois et le taux de chômage y est relativement bas (6,8 % en 2019, comparé au taux de 8 % en moyenne nationale). La Loire-Atlantique représente 11 % des emplois créés en France métropolitaine entre 2011 et 2016. Les emplois sont principalement dans le secteur tertiaire avec 49 % des emplois dans les secteurs du commerce, des transports et des services, 29 % dans la fonction publique, 13 % dans l'industrie, 7 % dans la construction et 2 % dans l'agriculture.

La consommation foncière en Loire-Atlantique

Le développement démographique et économique du territoire départemental entraîne une urbanisation et donc une consommation importante de foncier naturel, agricole et forestier (NAF). Entre 2012 et 2016, 140 hectares d'espaces NAF ont été consommés chaque année au bénéfice d'espaces d'activité ou d'équipements. Sur la même période, 159 hectares étaient consommés chaque année pour répondre aux besoins d'habitat. Ces changements d'occupation se sont faits majoritairement (85 %) au détriment des terres agricoles. En 2016, le sol de la Loire-Atlantique est réparti entre environ 63 000 hectares dédiés à l'habitat, 32 000 hectares de zones d'activités et équipements, 474 000 hectares d'espaces agricoles, 67 000 hectares de bois et forêts, 13 000 hectares de milieux semi-naturels et 48 000 hectares de milieux humides et surfaces en eaux. Si la surface dédiée à l'agriculture paraît encore importante, l'ensemble du département est mité par des îlots artificialisés, plus ou moins diffus et étendus selon les territoires.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

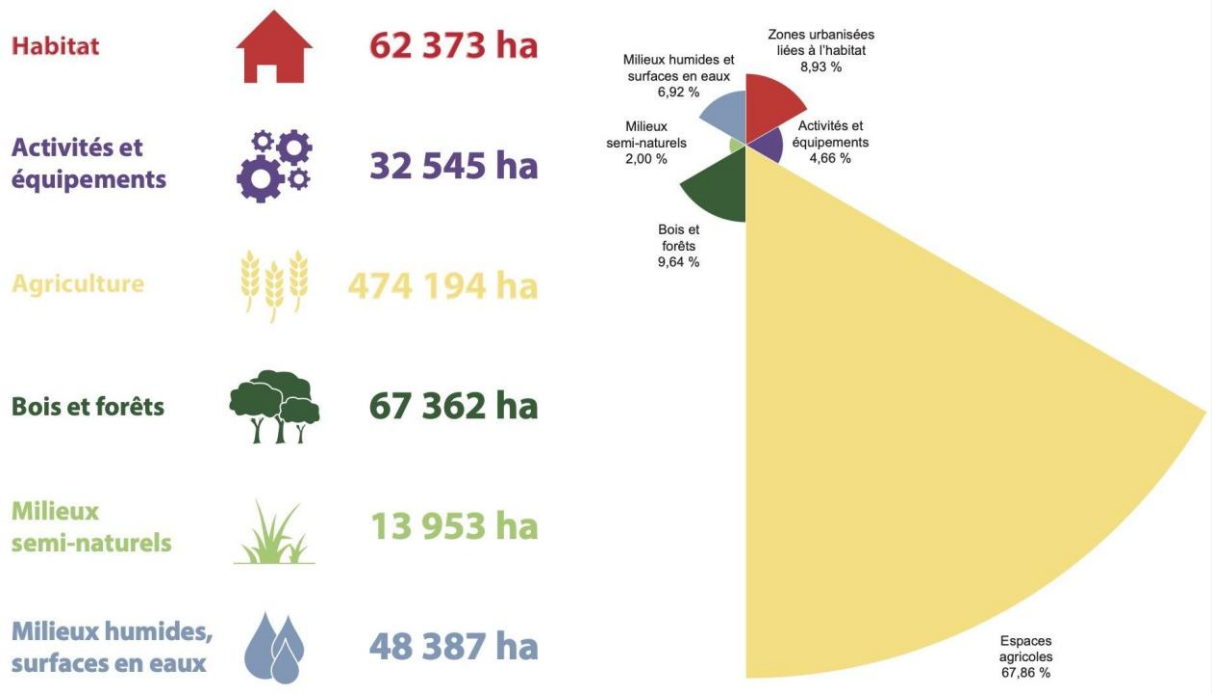
L'occupation du sol en Loire-Atlantique : répartition



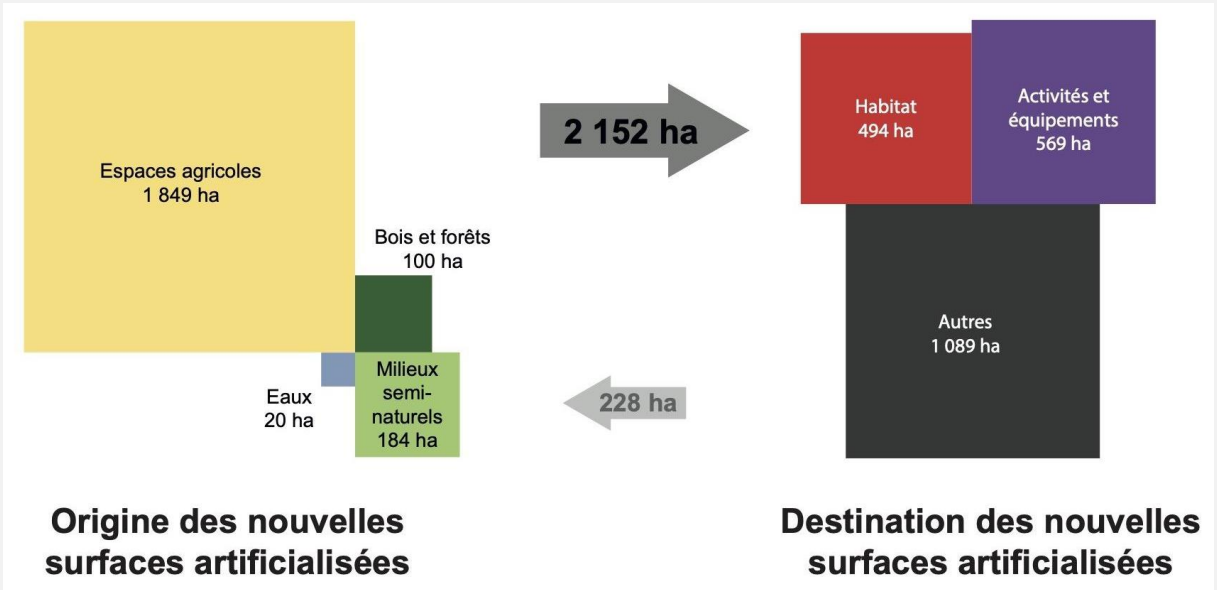
L'occupation du sol en 2016, Département de Loire-Atlantique
Source : BDMOS Corine Land Cover

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

La consommation foncière en Loire-Atlantique : répartition



Répartition des espaces en 2016



Consommation des espaces entre 2012 et 2016

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Ce processus d'urbanisation est extrêmement dispersé sur tout le territoire départemental et il n'y a pas de territoires en recul ou en déclin. Les surfaces dédiées à l'habitat sont en augmentation dans toutes les communes, même si certaines sont particulièrement prisées, notamment sur le littoral ou en périphérie de la métropole nantaise. Par ailleurs, si la densité de population n'est pas la même entre les centres urbains et les communes rurales, la densité moyenne reste faible avec seulement 16 % des communes qui dépassent le seuil des 10 logements par hectare en 2009. Une progression vers plus de densité est cependant constatée même dans les pôles plus ruraux.

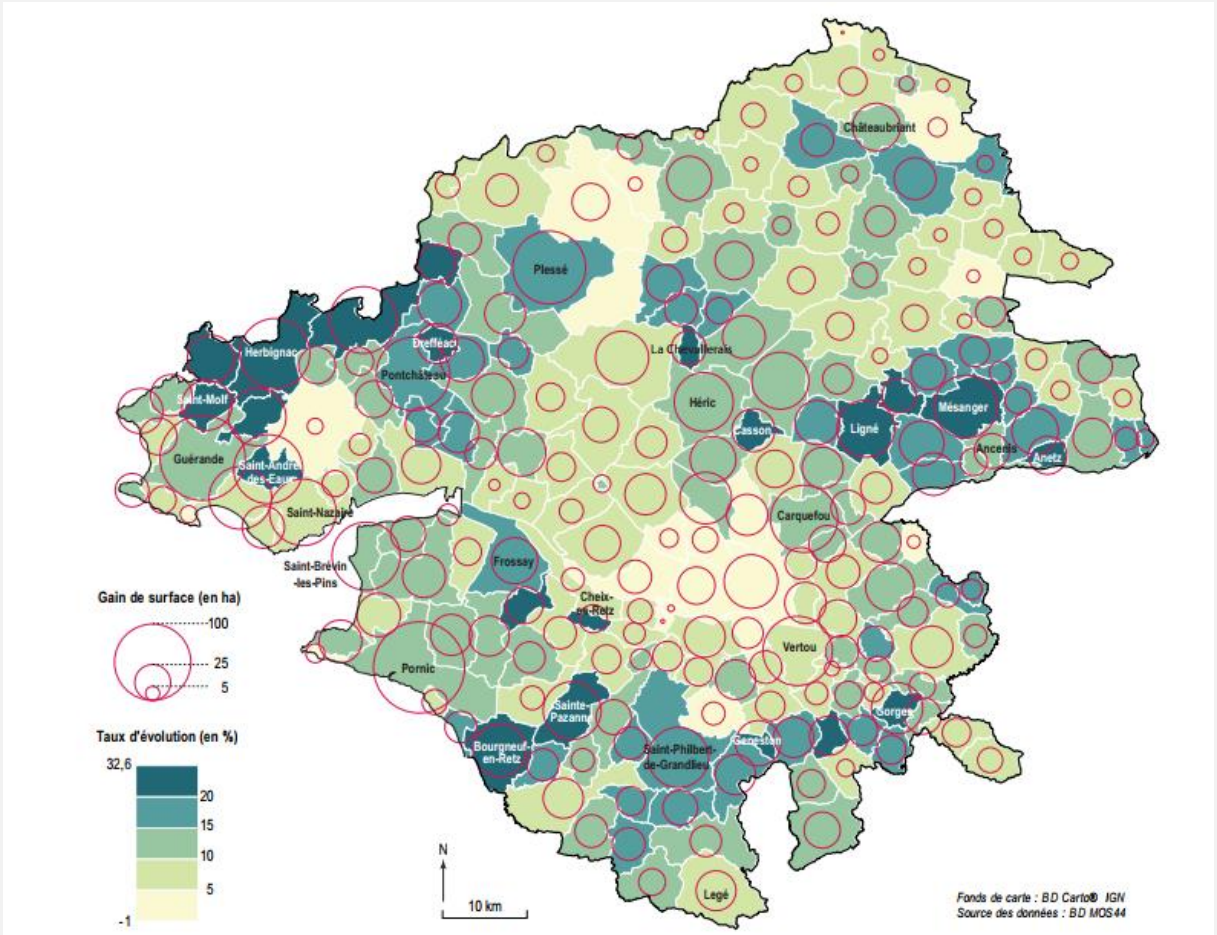


Fig. 1 - Évolution des surfaces liées à l'habitat entre 1999 et 2009 dans les communes de la Loire-Atlantique

Source : CHUPIN O. & POTTIER P., 10 ans d'évolution de l'occupation des sols dans les territoires de la Loire-Atlantique 1999-2009, Cahiers nantais, 2021

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

De fortes disparités entre les territoires du département

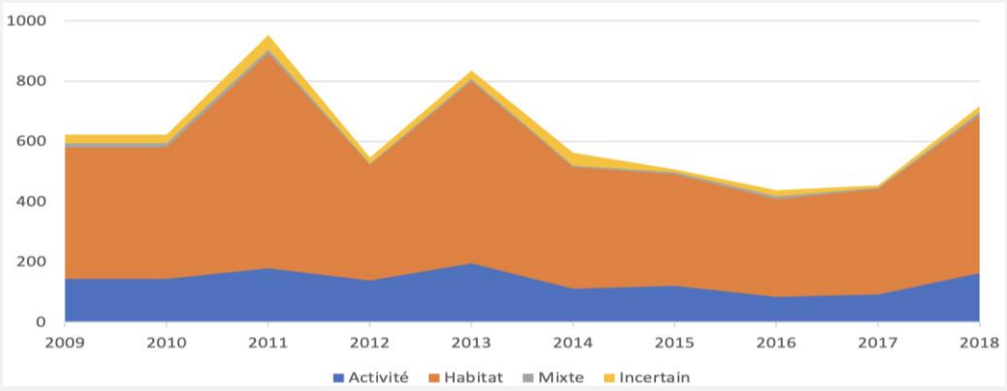
Si l'urbanisation diffuse concerne tout le département, il existe de fortes disparités entre les territoires. La progression de l'urbanisation est beaucoup plus marquée dans les communes littorales et rétrolittorales que dans le reste du territoire. En 2009, les surfaces artificialisées représentaient 28 % des surfaces communales dans les communes littorales, donnant l'image d'un espace urbain continu et très étendu, car majoritairement composé de pavillons. La progression de l'urbanisation est encore plus rapide dans les communes rétrolittorales avec une augmentation de 16,5 % des surfaces urbanisées sur la période 1999-2009 (contre +10,7 % dans le département et +9,4 % dans les communes littorales).

De plus, l'étalement urbain n'est pas corrélé directement à la croissance de la population : les territoires qui gagnent le plus d'habitants dans le département ne sont pas ceux qui, proportionnellement, urbanisent le plus. Nantes Métropole et la CARENE sont des territoires beaucoup plus denses : Nantes Métropole représente 22 % du gain démographique de la Loire-Atlantique entre 1999 et 2009, mais n'a consommé "que" 16 % de la consommation d'espace pour l'urbanisation du département. Le reste du département (hors aire urbaine de Nantes) urbanise plus qu'il ne gagne de population : s'il constitue 50 % du gain démographique, il représente aussi 58 % des terres consommées pour l'urbanisation. Les communes du périurbain et du rural consomment 64 % des hectares dédiés à l'habitat en 2009.

Les enjeux pour les décennies à venir

Cet étalement urbain important a de multiples causes comme la dé-cohabitation, la hausse des prix de l'immobilier dans les principaux centres urbains, la volonté de vivre dans une maison individuelle avec un jardin privé, l'aménagement du territoire pour le tout voiture, etc. Il a aussi de nombreux effets délétères : l'éloignement des centres et la dépendance à la voiture, les émissions de gaz à effet de serre, les impacts sur les écosystèmes et une perte de sols agricoles.

Les chiffres de l'observatoire de l'artificialisation des sols (IGN, CEREMA, IRSTEA) montrent une reprise du rythme d'artificialisation en Loire-Atlantique, après une période de baisse relative.



Rythme d'artificialisation des sols en Loire-Atlantique (ha)

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Les enjeux à venir pour le département sont donc importants et multiples : transition écologique, changement de modèle agricole, recul du trait de côte, adaptations économiques, nouvelles mobilités, résilience des territoires, nouvelle façon de penser le logement, construire différemment… Au sein de ces multiples défis, la question du sol est centrale. L'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) repose les enjeux du foncier au cœur de l'aménagement du territoire et les collectivités du département manquent encore d'une ingénierie structurée et plus efficiente permettant de mettre en œuvre des modèles de développement alternatifs et de développer la sobriété foncière.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

2. BILAN DE HUIT ANNÉES D'ACTION AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS DE LOIRE-ATLANTIQUE ET ÉLABORATION DU PPI 2021-2027

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

2012-2020 : huit années d'action au bénéfice des collectivités de Loire-Atlantique

Une offre limitée mais des services appréciés

Il y a autant de collectivités que de raisons pour lesquelles celles-ci ont fait appel aux services de l'EPF depuis sa création. On peut toutefois les regrouper en trois grands ensembles de motifs de recours aux services de l'EPF :

- **Financiers :**

  débudgétisation et lissage des investissements dans le temps.

- **Opérationnels, pour tirer profit du principe du portage :**

  accélérer des projets de logements, à coût limité pour la commune (cession au bailleur, au promoteur), mobilisation du fonds SRU sur les territoires pénalisés au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain.

- **Opérationnels, pour tirer profit de l'offre d'ingénierie mutualisée offerte par l'EPF :**

  bénéficier d'un accompagnement gratuit compte tenu de la complexité accrue des projets notamment en renouvellement urbain, manque d'ingénierie humaine pour traiter les dossiers (négociation, procédures d'urbanisme - principalement préemption).

Les territoires, dans leur ensemble, ont régulièrement témoigné de leur intérêt pour l'outil. L'EPF est un élément de traduction de la solidarité territoriale, il concrétise la mutualisation des efforts et des charges induites par l'aménagement du territoire dans une logique d'équilibre qui dépasse le seul cadre intercommunal.

Plus concrètement, l'EPF a été un support essentiel à certains territoires, dans leur diversité pour produire du logement et notamment contribuer au respect des obligations liées à la loi SRU. Elle a offert aux communes un service précieux par sa compétence en termes de conduite des acquisitions (négociation, procédures), indispensable aux communes les plus petites, car très spécifique.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

UN EXEMPLE D'INTERVENTION :
LA GESTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)
DE LA COMMUNE DE HAUTE-GOULAINE

La commune de Haute-Goulaine a été carencée au titre de l'article 55 de la loi SRU pour la période triennale 2018-2020. Cette commune figure au rang de celles qui doivent atteindre un taux de logements locatifs sociaux de 25% en 2025. Pour combler son retard, elle doit rattraper son déficit selon un rythme fixé légalement, et qui est évalué tous les 3 ans. L'État a considéré que les résultats de la commune étaient insuffisants au regard de ses objectifs, de son ancienneté dans le dispositif et du dynamisme de la construction sur son territoire.

La carence emporte transfert à l'État du droit de préemption urbain lorsque l'aliénation porte sur un bien affecté au logement ou destinée à être affecté à une opération de logement. L'État a demandé à l'EPF de se voir transférer l'exercice du droit de préemption urbain à l'appui d'une convention spécifique prévue à l'article L.324-1 du code de l'urbanisme.

Une convention a ainsi été conclue entre l'EPF de Loire-Atlantique, la commune de Haute-Goulaine et l'État. Elle a conduit à l'instruction de 269 DIA pour 11 procédures de préemption et 6 acquisitions. Ces préemptions ont donné lieu à des échanges avec des bailleurs pour la réalisation d'opérations de production de logements locatifs sociaux et en bail réel solidaire.

Haute-Goulaine ne pouvant s'appuyer sur une ingénierie comparable aux communes voisines appartenant à la métropole nantaise, l'EPF a en outre assuré un accompagnement approfondi dans la mobilisation du foncier disponible pour développer du logement social nonobstant la question de la délégation du droit de préemption.

Ces interventions ont conduit à investir plus de 1,2 M€ sur 2,5 ans. Au terme de la convention, les projets de logements sociaux ou en bail réel solidaire sur les fonciers détenus sont en cours d'instruction pour des réalisations à l'horizon 2022. Ce sont ainsi plus d'une trentaine de logements qui seront construits.

Plus récemment, l'accompagnement offert en matière de revitalisation des centres-bourgs et la capacité à expérimenter de nouveaux montages ont été particulièrement appréciés.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Pour autant, si les modalités d'intervention de l'EPF lors des deux précédents PPI étaient appréciées, leurs limites ont fait l'objet de remarques régulières :

- La fragilité du modèle limitant l'intérêt à user des services de l'EPF, modèle reposant :
  - d'une part, sur l'emprunt pour toutes les missions patrimoniales avec un risque laissé à part entière aux collectivités bénéficiaires, notamment risque de hausse des taux d'intérêt ;
  - d'autre part, sur les concours publics des membres de l'EPF pour toutes les missions non valorisables, réduisant *de facto* la capacité d'intervention de l'EPF.
- Les durées de portage imposées par le modèle économique ont souvent été trop courtes pour permettre le déploiement de stratégies de maîtrise foncière sur le moyen terme.
- Le manque d'articulation de l'action de l'EPF avec les actions des territoires eux-mêmes a pu limiter l'intérêt du recours à l'outil. Certaines municipalités le méconnaissent d'ailleurs, et son intervention n'a pas été pensée en cohérence avec certains programmes d'actions foncières.

Un bilan partagé

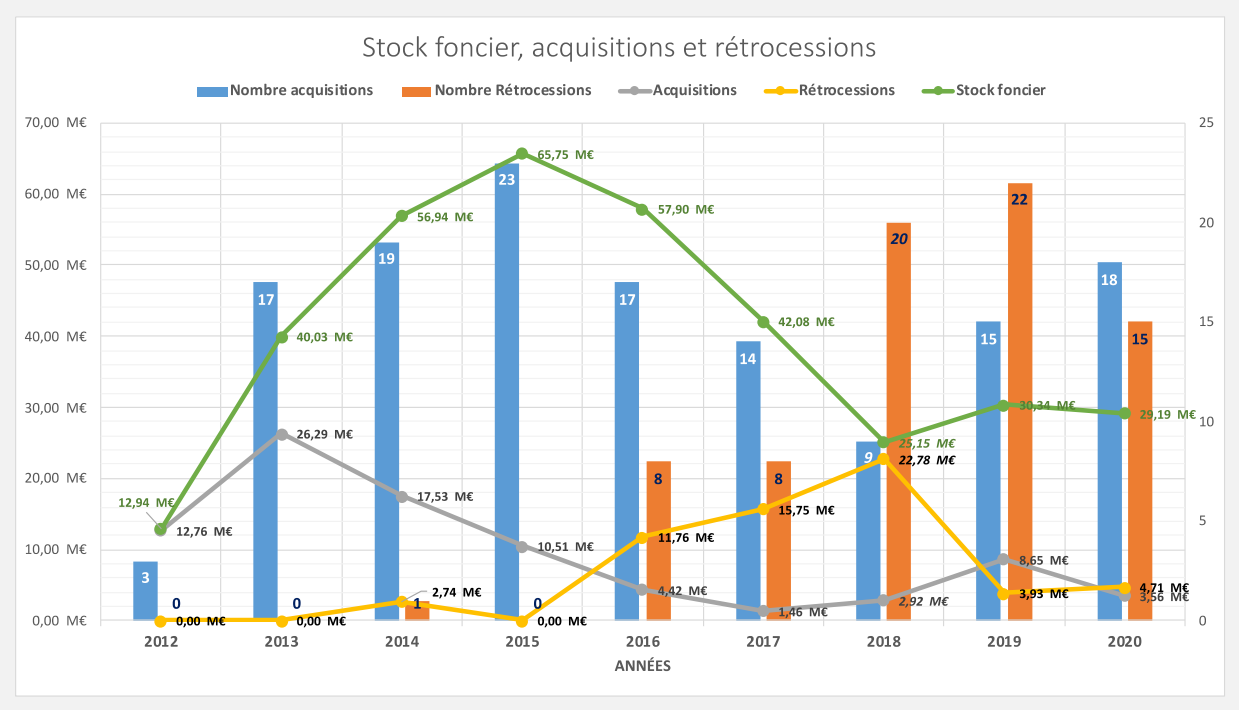
Le bilan de l'action de l'EPF sur ses huit premières années d'action a fait l'objet d'échanges importants avec ses membres et partenaires en amont de la rédaction du PPI dont ces éléments de synthèse sont l'expression. Le bilan quantitatif fait aussi apparaître des différences entre les différents PPI :

	PPI 2012-2017	**PPI 2018-2020**
Opérations foncières autorisées	123	69
Conventions de portage signées	83	37
Acquisitions	119	54
Acquisitions hors portage (délégation DPU par l'État)	1	5
Négociations engagées hors portage		13

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Depuis la création de l'EPF :

Axe	Montant PPI	Durée moy. portage	Écart durée initiale/ durée réelle	Montant moyen	Montant le + élevé	Montant le + faible	Frais %
Habitat	80 130 712 €	4,5	0	957 155 €	13 000 000 €	33 000 €	7,9%
Équipements publics	13 378 169 €	5	-1	579 558 €	3 850 000 €	85 000 €	15,1%
Redynamisation centres	5 790 775 €	3,6	0	708 750 €	2 625 000 €	80 000 €	1,9%
Activités	4 244 409 €	4,4	-1	408 242 €	1 000 000 €	68 371 €	12,9%
Agricole et naturel	707 961 €	5	-2	205 477 €	270 000 €	145 000 €	14,1%
Total	95 642 402 €	4,5	-0,5	799 283 €	13 000 000 €	33 000 €	8,7%



L'ensemble des EPCI membres a fait appel aux services de l'établissement, soit un tiers des communes concernées. La connaissance et le succès de la structure sont grandissants. C'est ainsi que chaque année, de nouvelles communes ont bénéficié des services de l'EPF (16 communes en 2018 comme en 2019).

Les deux PPI successifs de l'EPF ont engagé 121 portages et le PPI 2018-2020, qui a permis le développement d'une mission d'assistance à la négociation, a engagé 44 négociations pour le

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

compte des collectivités. La souplesse et la réactivité de la structure a permis de répondre à la quasi-totalité des demandes exprimées par les communes.

Sur l'ensemble du territoire, plus de 200 hectares ont été maîtrisés publiquement par l'EPF depuis sa création, dans la perspective de conduite de projets d'aménagement du territoire. Ce chiffre revêt des réalités très disparates, selon que l'acquisition concerne une friche industrielle, un bâti de centre-bourg ou un terrain nu.

Il existe, par ailleurs, une déconnexion entre le temps passé (coût humain) et le montant de la ou des acquisitions (coût financier). C'est l'objet même d'un outil commun qui permet la mutualisation entre les différents types de dossiers.

Il est constaté que les durées de portage initialement prévues ont en majorité été raccourcies. Plusieurs éléments de réponse, qui paradoxalement vont dans le sens d'un allongement des durées de portage, sont apportés :

- L'absence de proposition de durées longues pousse les communes à porter elles-mêmes les réserves foncières et autres fonciers sur lesquels les projets ne sont pas encore déterminés.
- Le modèle économique sans taxe spéciale d'équipement (TSE) limite les possibilités prospectives et donc le recours aux services de l'EPF.

Une démarche d'élaboration concertée du PPI

Des priorités et un niveau d'ambition partagés

L'élaboration du PPI 2021-2027 est l'aboutissement d'un processus de long terme. Elle repose sur une démarche initiée dès 2018. La consultation, son calendrier et son contenu ont été pilotés par le "Groupe de travail", instance composée d'administrateurs de l'EPF représentant la diversité des territoires, institutions et sensibilités politiques du conseil d'administration.

De 2018 à 2020, par l'intermédiaire d'une série de rencontres bilatérales, d'échanges réguliers au sein du conseil d'administration, de séances de travail collectives avec leurs services, l'ensemble des EPCI membres a pu contribuer à la définition des enjeux auxquels doit répondre l'EPF et des axes thématiques prioritaires pour la période 2021-2027.

Un panel de communes a, ensuite, été associé afin de confirmer les propositions retenues.

De manière récurrente, les EPCI et communes ont confirmé l'intérêt pour des durées de portages plus longues ainsi que la prise en charge des frais financiers liés aux portages. Ils ont manifesté le besoin d'être accompagnés dans les opérations complexes de recyclage foncier, dès les prémices des projets. Ils ont insisté pour que cet accompagnement puisse se déployer en renouvellement urbain comme en réaménagement et recyclage de zones d'activité et ont émis le souhait d'une prise en charge financière des travaux de préparation des terrains

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

(démolition, dépollution). De manière générale, EPCI et communes ont réitéré leur volonté d'un développement des outils en ingénierie foncière, notamment en vue de préparer les documents de planification d'urbanisme.

Des partenaires qui partagent l'intérêt d'un développement de l'outil EPF

Dans un second temps, les partenaires et interlocuteurs institutionnels et associatifs de l'EPF ont été consultés sur les attendus des EPCI et communes.

Un courrier sollicitant un avis sur les priorités du PPI et sur le recours à la TSE a été adressé en juillet 2020 à un grand nombre de partenaires parmi lesquels les chambres consulaires et les fédérations de professionnels. Des échanges se sont également tenus avec des représentants des chambres consulaires à partir de septembre 2020.

L'ensemble des partenaires souligne la qualité et la nécessité du travail engagé par l'EPF. Il existe un consensus autour des enjeux de territoire qui rendent indispensables le développement de l'ingénierie et de l'observation foncière. L'EPF de Loire-Atlantique est rappelé, à plusieurs reprises, à sa vocation de production de logements abordables et locatifs sociaux. Il est, par ailleurs, attendu sur sa capacité à construire la densité acceptable en centres-bourgs comme en centres-villes, en accompagnant les opérations de recyclage foncier qui permettent l'intensification des usages sur des espaces déjà urbanisés. Plusieurs partenaires soulignent le rôle particulier de l'EPF dans la protection des espaces naturels et agricoles, non seulement dans sa mission première de lutte contre l'étalement urbain, mais aussi dans un cadre plus vaste qui ouvre à des expérimentations de renaturation, de compensation et de maintien d'activités agricoles.

Une concertation sur le recours à la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)

Le recours à la TSE avait été écarté pour financer les deux premiers PPI de l'EPF de Loire-Atlantique. Le PPI 2018-2020 a ainsi été financé par une contribution de l'ensemble de ses membres qui n'avait pas vocation à perdurer au-delà de 2020.

Depuis 2018, la question du financement du nouveau PPI via la TSE a régulièrement été évoquée en conseil d'administration, à l'occasion de rencontres avec les intercommunalités membres et dans le cadre d'un séminaire, ayant réuni un grand nombre d'élus et leurs services, organisé le 26 mars 2019.

Après cet évènement, toutes les intercommunalités membres ont été invitées à se prononcer formellement sur l'intérêt du recours à la TSE. La majorité d'entre elles s'est prononcée en faveur d'un PPI financé par la TSE au plus tard en 2020.

Afin de permettre un choix éclairé sur le juste volume de financement du PPI, des éléments d'aide à la décision ont été élaborés et communiqués aux collectivités membres. L'impact sur les contribuables a été exposé le plus clairement possible et les simulations sur des panels de

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

contribuables anonymisés (fournis par la DGFiP) ont permis de montrer le faible impact de la TSE, quel que soit le scénario retenu.

C'est ainsi qu'en 2020, dans la suite de nos travaux collectifs menés depuis deux ans, le conseil d'administration a validé le principe d'un « PPI 2021-2027 » financé par la TSE.

Pour éviter que cette décision ne reste dans le cercle restreint des administrateurs, un débat permettant une expression majoritaire des instances décisionnelles des intercommunalités s'est tenu à l'automne 2020. Dans un souci de dialogue et de concertation la plus large possible, cet enjeu a également été évoqué dans les instances représentatives des élus du territoire telles que l'Association départementale des maires de Loire-Atlantique. Ce débat a confirmé la large adhésion des élus du territoire à un PPI ambitieux, qui s'appuie sur la TSE pour se financer.

Plusieurs réunions de concertation et séminaires de travail ont jalonné la préparation du PPI. Le calendrier a permis de poser le débat des enjeux territoriaux desquels découlent les priorités d'actions de l'établissement, au bénéfice des collectivités. Il résulte de ce processus une modélisation des ressources humaines et financières nécessaires à la mise en œuvre pratique des priorités ainsi définies.

- 1er semestre 2018 : rencontres bilatérales EPF / intercommunalités
- 26 mars 2019 : séminaire de travail des membres titulaires et suppléants du Conseil d'administration (CA) *« Quels sont les atouts d'un établissement public foncier pour un territoire ? Quelles priorités et quels moyens ? »*
- 20 juin 2019 : débat en CA autour des fiches remises à chaque EPCI, faisant suite au séminaire de travail, et qui permettaient d'ouvrir en transparence et par territoire le débat relatif au financement de l'activité de l'établissement
- 16 janvier et 13 février 2020 : séminaire de travail avec les DGS et services des collectivités membres sur le bilan de l'action de l'EPF et les enjeux pour le futur PPI
- 10 mars 2020 : restitution et échanges sur les travaux des services avec les administrateurs de l'EPF, lors de la dernière séance avant renouvellement
- 17 septembre 2020 : réunion technique autour de 3 scénarii pour le PPI 2021-2027
- 30 septembre 2020 : CA d'installation, présentation des 3 scénarii et échanges autour des priorités et modalités de financement retenues. À la demande de certains EPCI, report du vote au Conseil d'administration de décembre 2020 afin de permettre des discussions communautaires complémentaires
- 20 octobre 2020 : présentation en CA des axes prioritaires définis pour le PPI 2021-2027, des scénarii financiers associés et discussions.
- Novembre / décembre 2020 : présentation des scénarii devant les instances communautaires des membres qui l'ont sollicité
- 8 décembre 2020 : vote en CA sur les nouvelles priorités du PPI ainsi que sur le produit de TSE associé.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

3. STRATÉGIE 2021-2027 ET THÉMATIQUES D'INTERVENTION

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

De l'Agence foncière à l'EPF de Loire-Atlantique

À sa création en 2012, l'établissement public foncier local de la Loire-Atlantique a été dénommé « Agence foncière de Loire-Atlantique », dans le contexte de la création de plusieurs outils à vocation départementale qui avaient en commun de devoir répondre aux besoins des communes et intercommunalités.

Depuis lors, l'Agence foncière de Loire-Atlantique était le seul établissement public foncier à ne pas être dénommé « établissement public foncier ». La désignation comme « Agence » a pu parfois prêter à confusion auprès de certains acteurs et notamment des entreprises et particuliers avec lesquels l'EPF conventionne, qui peuvent penser avoir à faire à une agence immobilière et non à un acteur public intervenant pour un motif d'intérêt général.

Enfin, le vote de la taxe spéciale d'équipement constitue une prérogative importante des établissements publics fonciers et il paraît souhaitable, dans un souci de transparence vis-à-vis des contribuables, que ceux-ci puissent faire le lien entre leur contribution et l'activité de l'établissement qu'elle finance.

Le changement de nom de l'établissement permet d'incarner la transition que constitue l'adoption du PPI 2021-2027, porteur d'une nouvelle ambition, financé par la TSE. L'EPF se positionne désormais résolument comme un outil public au service de tous les niveaux de collectivités, en appui à leurs politiques d'aménagement, de développement et de transition écologique.

À travers ses interventions, l'EPF doit mieux contribuer à favoriser la solidarité entre les territoires, quels que soient leurs caractéristiques, leurs contraintes, leurs atouts et leurs enjeux. Il doit également favoriser la solidarité entre les populations de ces territoires pour permettre à chacun de vivre le mieux qu'il le peut dans le territoire de vie qu'il a choisi.

Cette solidarité doit être complétée par la recherche de l'équité entre les territoires. L'EPF, comme il l'a toujours fait, doit continuer à adapter ses interventions aux contextes locaux ainsi qu'aux ressources des communes et notamment au profit des petites communes, qui confrontées à des contraintes de moyens financiers et de moyens techniques ont plus de difficulté à mettre en œuvre leurs projets.

L'EPF doit rechercher l'efficacité de son intervention. Il doit par son action favoriser la mise en œuvre de projets qui sans son intervention n'auraient pas pu aboutir. Il doit permettre aux collectivités locales de disposer du temps et de l'ingénierie nécessaires à la formalisation de leurs projets et à la préparation des phases opérationnelles dans les meilleures conditions possibles. La logique du conventionnement des objectifs fonciers et des moyens juridiques, techniques et financiers à mobiliser sur des périmètres opérationnels définis doit donc devenir le mode d'intervention privilégié et la logique du portage isolé ou d'opportunité n'être plus que subsidiaires.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Les objectifs de mixité sociale, de limitation des consommations foncières, de maintien des activités économiques et agricoles, de protection des espaces naturels, de valorisation patrimoniale, d'anticipation des aléas climatiques sont autant d'objectifs partagés par les territoires de la Loire-Atlantique, qui l'ont formulé dans leurs documents de planification.

L'EPF, doté de moyens supplémentaires par la mobilisation de la TSE, doit accompagner ces mutations. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2027 en est la traduction.

Une révision de la gouvernance et des processus pour répondre aux objectifs

L'EPF de Loire-Atlantique a été créée à l'initiative des collectivités locales. Son conseil d'administration est composé exclusivement de représentants élus locaux désignés par les assemblées délibérantes des membres de l'EPF.

Depuis 2012, le fonctionnement et la gouvernance de l'EPF ont été marqués par une vitalité démocratique avec des réunions fréquentes du conseil d'administration, au-delà des obligations statutaires, et la représentation des territoires et sensibilités au sein d'un groupe de travail prospectif.

À l'occasion du débat politique autour de la préparation du PPI et du vote de la taxe spéciale d'équipement, il est néanmoins apparu nécessaire que la gouvernance soit réorganisée.

Cette réorganisation est principalement justifiée par la mobilisation du produit de la taxe pour conduire des actions en direction des territoires. L'EPF devient, avec le PPI 2021-2027, non seulement un acteur plus autonome dans son action, mais il va également prendre sa part dans le cofinancement de projets.

Le surcroît d'activité, la nécessité de réactivité des décisions et la nécessité d'associer plus étroitement les élus à l'instruction des dossiers conduisent à proposer une évolution de la gouvernance de l'établissement.

C'est dans cet esprit que le CA a pris plusieurs décisions qui visent à favoriser l'échange entre élus et leur association à l'animation des politiques conduites par l'établissement :

- création d'un poste de vice-président supplémentaire ;
- élargissement du bureau, de manière à associer les territoires dans leur diversité à la préparation des décisions stratégiques ;
- association du bureau élargi à la préparation du PPI.

Cette démarche d'association étroite des élus à travers le bureau élargi et l'animation des vice-présidences sera poursuivie dans la durée, notamment dans la perspective d'une possible priorisation des interventions de l'EPF et d'arbitrages à rendre sur la sélection des projets susceptibles de bénéficier d'une prise en charge du déficit foncier.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Un outil de proximité et d'expérimentation

Depuis sa création, l'EPF de Loire-Atlantique a veillé à accompagner les territoires en leur offrant un service réactif et une grande souplesse dans la gestion des dossiers, tout en leur apportant la sécurité juridique et économique requise en matière d'intervention sur le foncier. Cela s'est notamment traduit par une grande disponibilité des équipes et leur présence sur le terrain.

Il importe que cette efficacité et cette proximité soient maintenues dans le cadre du changement d'échelle de l'intervention de l'EPF.

En parallèle, l'EPF a régulièrement cherché à offrir des solutions opérationnelles innovantes et a cherché à se projeter dans l'avenir en expérimentant des solutions de portage et/ou de financement qui n'étaient pas initialement prévues au PPI. On peut notamment citer :

- la mission confiée par le Conservatoire du littoral sur le site de Préfailles - Pornic comportant la conduite d'une procédure de DUP "réserve foncière" et de la procédure d'expropriation ;
- l'acquisition et le portage d'une maison attenante à une exploitation agricole, en complémentarité avec l'intervention de la profession agricole et en traduction du programme d'action du PEAN des 3 vallées piloté par le Département de Loire-Atlantique ;
- l'acquisition et la réalisation de travaux à Belligné, commune de Loireauxence, pour permettre le déménagement d'un commerce de centre-bourg.

L'EPF de Loire-Atlantique, comme un grand nombre de ses homologues, doit poursuivre cette action visant à initier et encourager les initiatives et les expérimentations dans son domaine de compétence. Il continuera à proposer des montages innovants permettant aux collectivités de mieux répondre à leurs enjeux de territoire.

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

Jusqu'à présent, le conventionnement de l'EPF avec ses intercommunalités membres était quasi-absent de son processus d'intervention puisqu'à l'exception du territoire de CAP Atlantique, l'EPF n'a pas conclu de convention avec les intercommunalités pour cadrer les priorités d'intervention et préciser les coopérations à approfondir, territoire par territoire.

Pourtant, le cadre tracé par la loi du 27 janvier 2017 dite "égalité citoyenneté" renforce l'articulation entre le programme pluriannuel d'intervention des EPF, les documents d'urbanisme et les objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. Le développement des démarches de planification et d'aménagement de l'espace

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

à un niveau intercommunal se traduit par l'émergence de programmes locaux de l'habitat et dans certains territoires de plans locaux d'urbanisme intercommunaux et de programmes d'action foncière pilotés par l'intercommunalité.

Ceci justifie que l'intercommunalité en tant que membre de l'EPF ne soit plus seulement informée, mais soit associée à son intervention au service des communes. Afin de répondre à l'ensemble des enjeux identifiés et pour rendre plus efficiente encore l'intervention d'EPF en traduction des politiques locales d'aménagement de l'espace, un partenariat stratégique autour d'objectifs partagés pourra donc être développé entre l'EPF et ses intercommunalités membres qui le souhaitent. Ce partenariat renforcé prendra la forme de conventions-cadre visant à décliner localement les interventions de l'EPF en termes de priorités pour le territoire et à identifier les secteurs à enjeux.

Ce mode de conventionnement devra toutefois veiller à maintenir la souplesse et la réactivité de l'EPF dans le traitement des projets et ne devra donc en aucun cas ajouter une strate de validation supplémentaire.

Le recours à la TSE : un produit progressif sur la durée du PPI

L'évolution des modalités d'action de l'EPF repose sur le vote d'une TSE dont le produit est adossé sur les recettes de foncier bâti, de taxe d'habitation (sur résidences secondaires après réforme), de cotisation foncière des entreprises (CFE) et marginalement de foncier non bâti. S'agissant du foncier bâti et de la CFE, précisons que la Loire de Finances pour 2021 a introduit la réduction de moitié des valeurs locatives pour les établissements industriels, au titre du plan de relance.

La TSE est une taxe affectée destinée à financer les acquisitions foncières et immobilières des EPF (article 1607 bis du Code général des impôts). Son produit est voté chaque année par le conseil d'administration. Le niveau du prélèvement doit être conforme aux besoins financiers de l'EPF. C'est donc le PPI qui définit la hauteur de la fiscalité.

La TSE, ressource propre de l'EPF, permet d'accumuler du capital foncier et ainsi de démultiplier son activité. C'est l'effet de levier des dotations et de la fiscalité mutualisée. C'est un point déterminant du fonctionnement d'un EPF, qui lui permet de contracter des emprunts à long terme à des conditions financières meilleures que pour la plupart des communes prises individuellement et ainsi d'amplifier sa capacité d'intervention.

Par ailleurs, la TSE se substitue intégralement aux dépenses jusqu'alors refacturées aux communes et EPCI, et couvre les charges courantes de l'EPF. Elle permet une liberté financière de l'EPF de Loire-Atlantique pour assurer son plan de développement de manière autonome et est encadrée par le vote du budget chaque année.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Compte tenu de la nécessité de faire progresser l'établissement tant en compétences qu'en volume pour absorber le surcroît d'activité, il est prévu que le produit de TSE progresse dans un premier temps sur 3 ans :

1. il est d'abord modéré, s'élevant en 2021 à 1,6 M€ ;
2. la montée en charge de l'activité s'accompagne d'une augmentation du produit de TSE en 2022 ;
3. puis vient se stabiliser en 2023 et pour les années suivantes.

L'EPF, outil de développement du territoire sobre en foncier

L'EPF se positionne résolument dans une logique de sobriété foncière en déployant des accompagnements permettant à ses collectivités membres de développer concrètement les alternatives à l'étalement urbain pour répondre aux besoins liés de développement. Ses axes d'action sont :

1. Contribuer au **développement de l'offre de logement** pour répondre aux besoins du territoire, en participant notamment au développement de l'offre de logements sociaux.
2. Participer à la **redynamisation des centres-villes et bourgs** en s'engageant notamment dans des opérations de renouvellement urbain.
3. Développer des solutions foncières opérationnelles permettant la **requalification des zones d'activité et la résorption des friches économiques**.
4. Poursuivre ses actions en faveur de la **protection des espaces agricoles et naturels**.

En cohérence avec son engagement à agir en faveur de la sobriété foncière du territoire, les actions engagées dans les axes 1 à 3 seront désormais limitées à "l'enveloppe urbaine" notamment telle que définie dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi) en vigueur.

Des missions exercées dans le cadre de partenariats

L'EPF développe ses interventions dans un territoire qui bénéficie déjà de l'action de nombreux acteurs locaux et nationaux. Il s'inscrit en complémentarité avec les actions déjà engagées, mais aussi en synergie en rendant possible de nouveaux modes d'observation et d'action foncière par des partenariats sur projets ou sur des collaborations à plus long terme via des conventions-cadres.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

4. LES MODALITÉS D'INTERVENTION

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

En adaptant et en renforçant ses modalités d'intervention, l'EPF s'engage sur l'ensemble des questions foncières au bénéfice des collectivités membres. Ses actions sont articulées autour d'une offre d'accompagnement et d'une offre de portage.

L'offre d'accompagnement de la stratégie foncière

En mobilisant ses compétences propres ou des ressources externes, l'EPF propose une ingénierie et un accompagnement financier distincts de ses seules opérations de portage foncier. Les modalités de prise en charge financière sont précisées dans le règlement d'intervention.

1. Atlas fonciers

L'EPF participe au pilotage et au financement de la réalisation d'atlas fonciers permettant de révéler les potentiels de renouvellement urbain d'un territoire, sous la maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire.

2. Assistance à l'élaboration de stratégies foncières

L'EPF s'implique aux côtés de ses membres engagés dans la définition de stratégies foncières aux échelles communales et intercommunales : Programme d'Action Foncière, Programme Local de l'Habitat, Plan Local d'Urbanisme... Il peut aussi participer à des démarches plus ciblées : revitalisation de centre-bourg, résorption de friches, etc.

3. Assistance à la maîtrise foncière

L'expertise en négociation foncière de l'EPF peut être mobilisée par ses membres et par leurs communes pour la réalisation de leurs propres opérations, sans mobiliser les capacités de portage. En cohérence avec le reste de son action, ces interventions sont limitées à "l'enveloppe urbaine" telle que définie dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi), à l'exception des actions engagées en faveur de la protection des espaces agricoles et naturels.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Une offre de portage complète

L'EPF développe ses modalités d'action pour apporter une offre d'accompagnement sur l'ensemble de la chaîne du portage foncier. Ces actions sont encadrées par des conventions opérationnelles signées avec les membres concernés, intégrant tout ou partie des quatre modalités d'actions détaillées par la suite. En fonction des modalités d'action retenues, ces conventions apporteront des précisions plus détaillées pour définir notamment les périmètres d'intervention.

Le règlement d'intervention précise les modalités de prise en charge de ces différentes actions.

1. Veille foncière

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 de solliciter un portage foncier de l'EPF.

2. Accompagnement de l'élaboration des projets urbains

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 pour mener à bien leur(s) projet(s) urbain(s).

3. Acquisition et portage du foncier

L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités pour la négociation, l'acquisition par tout moyen et le portage de biens identifiés dans un ou plusieurs secteur(s) d'intervention.

4. Réalisation de travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser sur les biens qu'il porte pour le compte des communes et intercommunalités. Seuls les travaux directement en relation avec l'activité de portage peuvent être réalisés : déconstruction et dépollution, travaux de rénovation ou réhabilitation portant sur la structure du bâtiment, répondant à des impératifs de sécurité ou une urgence d'installation, et permettant un usage compatible avec l'axe du PPI retenu.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Un soutien spécifique aux communes SRU

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a mis en place dans son article 55 une obligation de constructions de logements sociaux dans le cadre d'objectifs de mixité sociale. Les communes n'ayant pas atteint les seuils fixés par la loi se voient contraintes de verser des pénalités sous forme d'un prélèvement sur les dotations que l'État leur attribue.

En application de l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, ces sommes sont reversées à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique à l'exception du cas où l'EPCI concerné est délégataire des aides à la pierre. Afin d'attribuer les prélèvements SRU perçus par l'EPF, un « fonds SRU » a été créé. Il est mobilisé en priorité pour :

- des subventions de minoration foncière sur des opérations de portage foncier en cours destinées à la construction de logements locatifs sociaux ;
- en l'absence de portage foncier, au financement d'études de gisement et de diagnostic foncier permettant d'assurer la mise en place de stratégies foncières pour développer l'offre de logements sociaux.

Les subventions issues du fonds SRU sont prioritairement affectées sur les communes prélevées. Elles peuvent venir en complément des prises en charge prévues dans le présent PPI.

En complément de la gestion du fonds SRU, l'EPF peut accompagner plus spécifiquement les communes concernées et notamment celles qui sont carencées, dans leur obligation de production de logements locatifs sociaux. Ceci pourra notamment se traduire par l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) dans le cadre d'une délégation consentie par l'État, si le conseil d'administration le décide.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Des durées de portages adaptées

Les durées de portage et les modalités de remboursement du capital sont déterminées en cherchant la meilleure adéquation aux besoins opérationnels constatés sur le territoire.

Les durées de portage maximales sont fixées par axe d'intervention, de la manière suivante :

Axe d'intervention	**Projet comportant au moins 25 % de PLUS-PLAI ou BRS**	**Autre projet**
Développement 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
Redynamisation des centres-villes et bourgs	In fine : 8 ans Amortissement : 12 ans avec possibilité de différé de 8 ans	In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Requalification des zones d'activité et résorption des friches économiques		In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Protection des espaces agricoles et naturels		In fine : 8 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 8 ans

Des moyens pour l'action

Une équipe renforcée

Le changement de dimension de l'EPF, avec la mise en place de ressources nouvelles et une modification de ses modes d'intervention, suppose une montée en charge progressive pour répondre aux nouveaux besoins exprimés par ses membres. Avec la montée en puissance progressive des interventions foncières dans les trois premières années du PPI, un renforcement raisonné de l'équipe est prévu.

Les frais de structure de l'EPF seront maintenus à un niveau modéré, dans l'objectif de ne pas dépasser 5 % de ses dépenses sur la durée du PPI.

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Un principe général de financement des portages par l'emprunt

L'action foncière représente la majorité des dépenses de l'EPF : elle est constituée majoritairement des acquisitions et frais de transaction (60 % des dépenses de l'EPF). Ces dépenses sont couvertes par la dette dans un premier temps puis, au terme de la convention, par le versement provenant de l'acquéreur.

Les dettes sont couvertes, en capital, par les créances détenues par l'EPF sur les collectivités au titre des conventions passées entre eux. Il n'est donc pas prévu que la TSE finance les acquisitions. La dette est adossée au profil des durées des conventions (voir modalités dans le règlement d'intervention). Ce faisant, l'impact de la TSE est maximal en termes d'effet de levier.

Le volume des acquisitions est fixé à 10 M€ par an, avec une montée en charge progressive en 2021 et 2022. Les tranches annuelles du Programme pluriannuel d'Intervention en tiennent compte et sont ventilées comme suit :

Axe d'intervention	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Sur 6 ans**	**%**
Développement de l'offre de logement	3 M€	4 M€	4,5 M€	4,5 M€	4,5 M€	4,5 M€	25 M€	45%
Redynamisation des villes et bourgs	2 M€	2,5 M€	3,5 M€	3,5 M€	3,5 M€	3,5 M€	18,5 M€	33,5%
Requalification des zones d'activité et à la résorption des friches économiques	1,5 M€	1,5 M€	1,5 M€	1,5 M€	1,5 M€	1,5 M€	9 M€	16%
Protection des fonciers agricoles et naturels	0,5 M€	0,5 M€	0,5 M€	0,5 M€	0,5 M€	0,5 M€	3 M€	5,5%
Montants totaux	7 M€	8,5 M€	10 M€	10 M€	10 M€	10 M€	55,5 M€	100%

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Redistribuer la TSE pour financer l'action

Au-delà du fonctionnement de l'EPF, la TSE est mobilisée pour financer des actions spécifiques au bénéfice de ses membres :

D'une part, les frais de portage qui représentent environ 4,5 % du budget de l'EPF en moyenne et qui sont constitués des frais financiers, des impôts fonciers et des dépenses patrimoniales. Ces dépenses sont intégralement couvertes par la TSE.

D'autre part, par de nouvelles actions mises en place par l'EPF et permises par l'affectation de la part de TSE à leur financement :

- Prise en charge totale ou partielle de l'offre d'accompagnement :
  - Mission gratuite d'assistance à la maîtrise foncière (négociation, procédures)
  - Cofinancement d'études (Analyse des disponibilités foncières, soutien à l'élaboration de stratégies et d'actions foncières aux échelles communale et intercommunale, études visant à définir la faisabilité d'un projet dans le cadre d'un portage ainsi qu'au financement de diagnostics et études techniques préalables à l'acquisition.

- À compter de l'année 2022, prise en charge partielle des coûts d'opération spécifiques de portage :
  - Prise en charge du déficit foncier pour des opérations de production de logements PLUS-PLAI et en BRS pour les opérations comportant au minimum 25 % de ces logements et présentant une densité minimale de 40 logements par hectare pour les opérations de plus de 5 logements (pas de densité minimale en deçà).
  - Prise en charge de travaux spécifiques en centre urbain, friche ou secteur économique : déconstruction et dépollution, travaux de rénovation ou réhabilitation portant sur la structure du bâtiment, répondant à des impératifs de sécurité ou une urgence d'installation, et permettant un usage compatible avec l'axe du PPI retenu.

Le règlement d'intervention précise les modalités opérationnelles et financières de ces dispositifs. En cas de cumul de deux motifs de prise en charge du déficit foncier, le règlement d'intervention déterminera un plafond global.

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

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Synthèse budgétaire pluriannuelle

DEPENSES	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	% total
Acquisition et travaux	7,00 M€	8,50 M€	10,00 M€	10,00 M€	10,00 M€	10,00 M€	55,50 M€	60,25%
Frais transaction	0,09 M€	0,11 M€	0,13 M€	0,13 M€	0,13 M€	0,13 M€	0,71 M€	0,77%
Impôts fonciers	0,08 M€	0,10 M€	0,12 M€	0,15 M€	0,18 M€	0,20 M€	0,82 M€	0,89%
Provision proto aménagement	0,37 M€	0,52 M€	0,70 M€	0,56 M€	0,47 M€	0,38 M€	3,01 M€	3,26%
Provision minoration foncière	0,37 M€	0,52 M€	0,70 M€	0,56 M€	0,47 M€	0,38 M€	3,01 M€	3,26%
Action foncière	**7,91 M€**	**9,75 M€**	**11,64 M€**	**11,39 M€**	**11,25 M€**	**11,10 M€**	**63,04 M€**	**68,44%**
Dépenses patrimoniales	0,08 M€	0,10 M€	0,12 M€	0,15 M€	0,18 M€	0,20 M€	0,82 M€	0,89%
Coût de financement	0,23 M€	0,27 M€	0,34 M€	0,44 M€	0,53 M€	0,62 M€	2,42 M€	2,63%
Frais de portage	**0,31 M€**	**0,36 M€**	**0,46 M€**	**0,58 M€**	**0,70 M€**	**0,83 M€**	**3,25 M€**	**3,52%**
Cofinancement études non valorisables	0,10 M€	0,12 M€	0,16 M€	0,20 M€	0,24 M€	0,28 M€	1,11 M€	1,20%
Frais de structure (masse salariale, locaux, moyens)	0,52 M€	0,64 M€	0,76 M€	0,76 M€	0,76 M€	0,76 M€	4,20 M€	4,56%
Fonctionnement	**0,62 M€**	**0,76 M€**	**0,92 M€**	**0,96 M€**	**1,00 M€**	**1,04 M€**	**5,31 M€**	**5,76%**
Remboursement du capital de dette	**2,73 M€**	**2,73 M€**	**2,73 M€**	**2,73 M€**	**2,73 M€**	**6,87 M€**	**20,52 M€**	**22,28%**
Total DEPENSES	**11,57 M€**	**13,61 M€**	**15,75 M€**	**15,67 M€**	**15,68 M€**	**19,84 M€**	**92,12 M€**	**100,00%**

RECETTES	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	% total
taxe spéciale d'équipement (TSE)	**1,60 M€**	**2,30 M€**	**3,10 M€**	**3,10 M€**	**3,10 M€**	**3,10 M€**	**16,30 M€**	**17,69%**
T S E affectée aux frais de portage	0,39 M€	0,46 M€	0,58 M€	0,73 M€	0,88 M€	1,03 M€	4,07 M€	4,42%
T S E affectée au fonctionnement	0,28 M€	0,51 M€	0,75 M€	0,88 M€	0,91 M€	0,93 M€	4,27 M€	4,63%
T S E affectée en minoration	0,74 M€	1,05 M€	1,40 M€	1,12 M€	0,94 M€	0,77 M€	6,01 M€	6,52%
T S E affectée à l'autofinancement	0,19 M€	0,28 M€	0,37 M€	0,37 M€	0,37 M€	0,37 M€	1,96 M€	2,12%
Vente de terrain	**2,92 M€**	**2,92 M€**	**2,92 M€**	**2,92 M€**	**2,92 M€**	**6,77 M€**	**21,36 M€**	**23,19%**
Loyers	**0,09 M€**	**0,10 M€**	**0,13 M€**	**0,17 M€**	**0,20 M€**	**0,24 M€**	**0,92 M€**	**1,00%**
Pénalités SRU	**0,40 M€**	**0,40 M€**	**0,40 M€**	**0,40 M€**	**0,40 M€**	**0,40 M€**	**2,40 M€**	**2,61%**
Subventions d'investissement	**0,58 M€**						**0,58 M€**	**0,63%**
Participation aux études (40%)	0,04 M€	0,05 M€	0,06 M€	0,08 M€	0,10 M€	0,11 M€	0,44 M€	0,48%
Subventions de fonctionnement CD44	0,30 M€	0,20 M€	0,10 M€				0,60 M€	0,65%
Reste à charge collectivité (fonctionnement)	**0,34 M€**	**0,25 M€**	**0,16 M€**	**0,08 M€**	**0,10 M€**	**0,11 M€**	**1,04 M€**	**1,13%**
Excédent de fonctionnement reporté	0,27 M€						0,27 M€	0,30%
Total RECETTES (hors emprunt)	**6,20 M€**	**5,97 M€**	**6,71 M€**	**6,66 M€**	**6,72 M€**	**10,62 M€**	**42,88 M€**	**46,55%**
Emprunt réalisé	**5,37 M€**	**7,64 M€**	**9,04 M€**	**9,00 M€**	**8,97 M€**	**9,22 M€**	**49,24 M€**	**53,45%**
Total RECETTES (y compris emprunt)	**11,57 M€**	**13,61 M€**	**15,75 M€**	**15,67 M€**	**15,68 M€**	**19,84 M€**	**92,12 M€**	**100,00%**

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

5. UN PPI ÉVOLUTIF

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Des outils de suivi et d'évaluation

Ce PPI marque de nombreuses évolutions par rapport aux ambitions et modes d'intervention précédents de l'EPF. L'évaluation continue des actions engagées doit permettre de mesurer à la fois la cohérence de l'action aux objectifs fixés, mais aussi aux besoins émergents des territoires.

Un travail d'évaluation quantitatif annuel se traduira dans une enquête annuelle systématique auprès des collectivités bénéficiaires, doublée d'une enquête spécifique en fin de chaque opération auprès du membre.

Un PPI de 6 ans révisé à mi-parcours

Les trois premières années du PPI correspondent à une montée en charge des opérations, une adaptation de l'organisation aux nouvelles missions de l'EPF et au déploiement de nouveaux modes d'intervention. Un temps collectif d'évaluation de ces premières années doit permettre d'engager les ajustements nécessaires à mi-parcours.

Sur la base de cette évaluation, le PPI sera révisé à la moitié de son exécution, donc trois ans après son adoption. Ce temps de l'évaluation permettra de rendre compte aux membres de la tenue des objectifs définis collectivement et, le cas échéant, le réajustement des attentes aux moyens.

Sans remettre en cause l'ossature générale du PPI, cette révision pourra aussi être l'occasion d'un élargissement de périmètre à l'occasion de l'intégration de nouveaux membres, et d'adaptation de la gouvernance en conséquence.

Des actions complémentaires à considérer à l'horizon de cette révision

L'évaluation à mi-parcours du PPI permettra aussi d'étudier l'opportunité d'élargir les modalités d'intervention de l'EPF, notamment par des prises de participation dans des outils fonciers spécifiques, qui pourraient permettre :

- De contribuer au développement capitalistique des outils dédiés de maîtrise des coûts du logement : organisme de foncier solidaire (OFS) et organisme foncier libre (OFL).
- De participer à la création d'une foncière dédiée à l'activité économique dans le cadre d'opérations de réhabilitation de zones d'activités économiques (ZAE), de résorptions de friches ou de dissociation bâti / foncier économique.
- De proposer des interventions spécifiques liées aux commerces de centres-bourgs (contribution au développement d'une foncière, lease-back).

Envoyé en préfecture le 16/02/2021
Reçu en préfecture le 16/02/2021
Affiché le 17/02/2021
ID : 044-754078475-20210215-20210216_AFLA_9-DE

Contactez-nous

21, bd Gaston Doumergue
44 200 Nantes

02 40 99 57 22

Établissement public foncier
de Loire-Atlantique