

**ANNEXE AU PROJET DE DELIBERATION
CONVENTION CADRE ENTRE ESTUAIRE ET SILLON ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LOIRE -ATLANTIQUE
2024 - 2027**



Convention cadre entre Estuaire et Sillon et l'Établissement public foncier de Loire- Atlantique

Entre :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES d'ESTUAIRE et SILLON, Établissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est à Savenay, identifié au SIREN sous le n°200072734, représentée par son Président, Monsieur Rémy NICOLEAU, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du 23 mai 2024

Désigné ci-après « Estuaire et Sillon » ou « CCES »;

ET :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE, Établissement Public à caractère industriel et commercial dont le siège est à NANTES (44041) Hôtel du Département, 3, quai Ceineray, identifiée au SIREN sous le numéro 754 078 475, représenté par Monsieur Jean-François BUCCO, directeur, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 19 octobre 2022

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique en date du 19 juin 2024

Désigné ci-après par "L'EPF de Loire-Atlantique",

Table des matières

PREAMBULE	3
CHAPITRE 1 : CONTEXTE	4
Article 1.1 : Portrait du territoire	4
a. Morphologie et organisation du territoire.....	4
b. Principales caractéristiques du territoire de nature à orienter les stratégies foncières des collectivités	6
Article 1.2 : La Politique foncière du territoire	7
a. Les dispositifs mis en œuvre sur le territoire.....	7
b. Interventions de l'EPF sur le territoire	7
CHAPITRE 2 : LES OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS MUTUELS	8
Article 2-1 : La priorisation des engagements entre l'EPF et Estuaire & Sillon	8
Article 3-2 : Les objectifs communs de l'EPF et d'Estuaire et Sillon	10
CHAPITRE 3 : LES MODALITES D'INTERVENTION DE L'EPF SUR LE TERRITOIRE D'ESTUAIRE ET SILLON	12
Article 3-1 : Accompagnement aux études	12
Article 3-2 : Des interventions pour assurer une maîtrise foncière publique	13
a. Les acquisitions	13
b. Les acquisitions par voie de préemption	14
c. La gestion des biens.....	16
d. La réalisation des travaux.....	16
e. Consultation d'opérateur – préparation de la cession.....	16
f. Cessions	17
Article 3-3 : Les obligations des parties EPF de Loire Atlantique / Estuaire et Sillon	18
CHAPITRE 4 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION	20
Article 4-1 : Périmètre de la convention	20
Article 4-2 Durée de la convention – résiliation	20
Article 4-3 : Modalités de suivi	20

PREAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Loire Atlantique (EPF) est un Établissement public foncier local - établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) - créé en 2012 à l'initiative de collectivités locales du Département de Loire Atlantique. L'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est encadrée par les dispositions de l'article L.324-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre, cet établissement est habilité, sur son périmètre de compétence, à procéder, pour le compte des collectivités territoriales, à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. L'accent est mis sur le renouvellement urbain et la reconversion des friches dans les domaines du logement, notamment social, du développement économique, de la prévention des risques, et par subsidiarité de la protection des espaces agricoles et naturels, actions pour lesquelles l'EPF peut apporter son soutien technique et/ou financier.

Pour favoriser la cohérence et l'efficacité de son action, l'intervention de l'EPF s'effectue notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). Ces conventions sont élaborées dans le respect des principes du Programme Pluriannuel d'Intervention dont le dernier en application (PPI 2021-2027) a été révisé par le conseil d'administration de l'EPF de Loire-Atlantique le 14 juin 2023.

La Communauté de communes d'Estuaire et Sillon est un EPCI créé le 01 janvier 2017. Elle est issue de la fusion de deux communautés de communes dont une seule était membre de l'EPF (anciennement Agence Foncière de Loire-Atlantique). À sa création, les élus de la nouvelle assemblée communautaires ont fait le choix de ne pas adhérer à l'établissement public foncier local.

Lors de son conseil communautaire du 29 septembre 2022, Estuaire et Sillon a délibéré en faveur de son adhésion à l'EPF de Loire-Atlantique. Le 19 octobre 2022, l'EPF de Loire-Atlantique a délibéré favorablement à l'adhésion de Nantes Métropole et de la Communauté de Communes d'Estuaire et Sillon pour une prise d'effet au 1^{er} janvier 2023. Depuis cette date, le périmètre d'intervention de l'EPF couvre Estuaire et Sillon et ses 11 communes.

La Communauté de Communes d'Estuaire et Sillon et l'EPF de Loire-Atlantique ont donc convenu de s'associer pour engager ensemble une action publique foncière visant à faciliter la réalisation des projets communaux et intercommunaux répondant à des critères de sobriété foncière et de mixité sociale et fonctionnelle qu'ils partagent. Cette association se matérialise sous la forme de la présente convention dite « convention cadre » qui définit les objectifs communs d'une feuille de route foncière précisant : les engagements de chaque partie, les missions prioritaires confiées à l'EPF, les thématiques d'études partenariales à développer et les conditions d'exercice des missions confiées à l'EPF.

Il est précisé que la présente convention porte sur l'ensemble du territoire d'Estuaire et Sillon sur laquelle l'EPF de Loire Atlantique est habilité à intervenir, correspondant aux 11 communes membres de l'EPCI.

La présente convention a vocation à préciser le partenariat mis en place sur le territoire de l'EPCI pour le PPI 2021-2027 et fixer les actions prioritaires à mener conjointement. Elle rappelle notamment les objectifs de chacune des parties en matière de politique foncière en matière d'habitat et de développement économique, et précise les modalités d'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique sur le territoire intercommunal et fixe des modalités de suivi.

CHAPITRE 1 : CONTEXTE

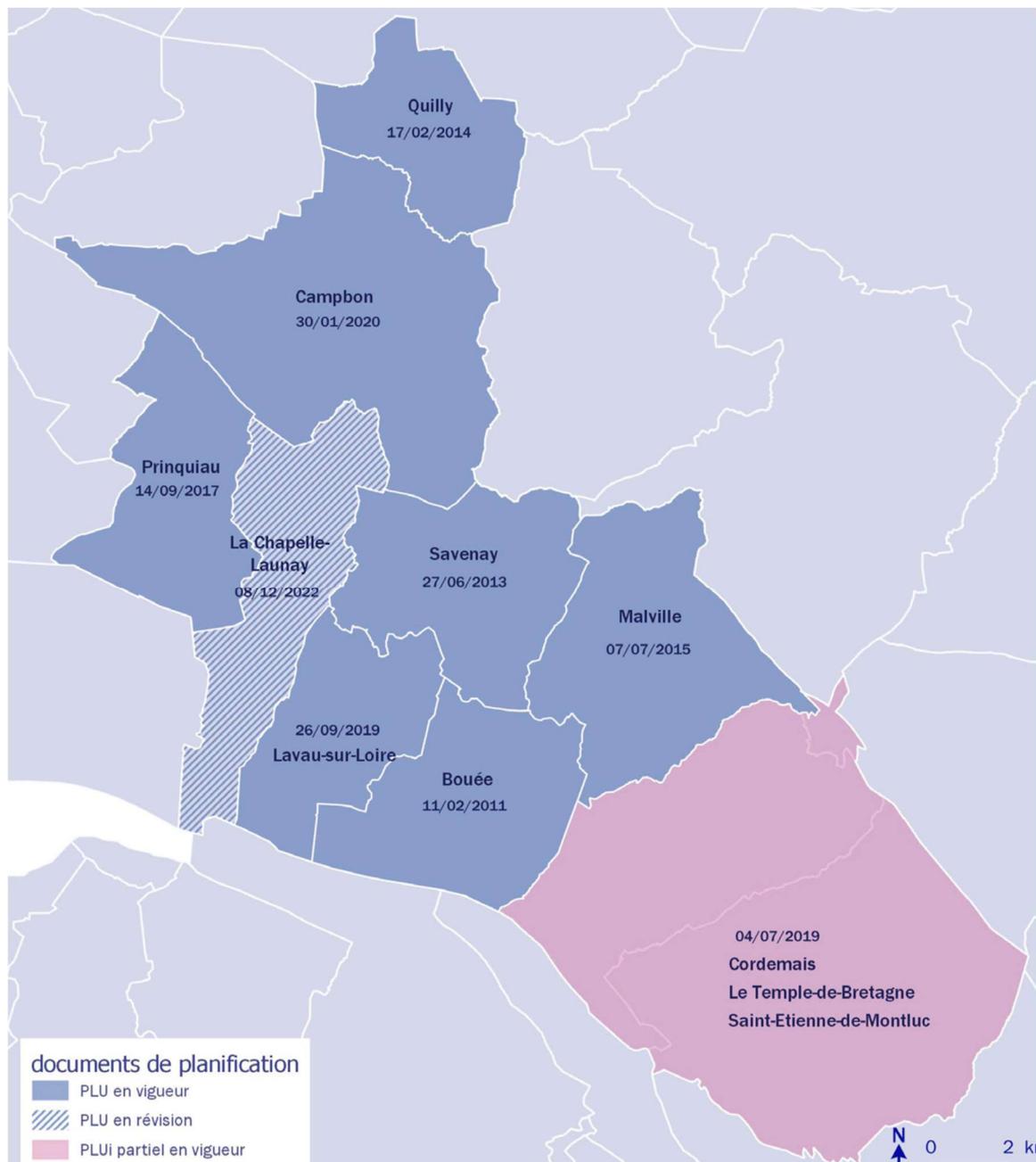
Article 1.1 : Portrait du territoire

a. Morphologie et organisation du territoire

Estuaire et Sillon est une communauté de communes créée le 01/01/2017; elle regroupe 11 communes situées dans le département de la Loire-Atlantique en région Pays de la Loire :

Savenay
Bouée
Campbon
La-Chapelle-Launay
Cordemais

Lavau-sur-Loire
Malville
Prinquiau
Quilly
Saint-Étienne-de-Montluc
Le Temple-de-Bretagne



Principales compétences exercées :

Compétences obligatoires	Compétences supplémentaires
Aménagement de l'espace (SCoT, PLUI, PLU)	Protection et mise en valeur de l'environnement
Développement économique (zones d'activités, politique, locale du commerce et soutien aux activités commerciale, office de tourisme).	Politique du logement et du cadre de vie (études, PLH, amélioration de l'habitat, locatifs social, hébergement d'urgence, personnes défavorisées)
Aires d'accueil des gens du voyage	Aménagement et gestion de la voirie communautaire
Déchets des ménages et déchets assimilés	Développement et aménagement culturel et sportif (équipements)
	Action sociale (CLIC, Petite enfance, jeunesse)
	Assainissement des eaux usées
	Gendarmeries existantes
	Mobilités et déplacements
	Lecture publique
	Emploi, point info jeunesse et insertion par l'économie
	Plan de mise en accessibilité des espaces publics
	Actions foncières et viabilisation des terrains

Les Principaux documents de planification et d'urbanisme applicables

	Date d'approbation	Orientations	Objectifs
SCOT Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	SCOT en cours de révision		
PLU ou PLUi	La compétence PLUi a été délibérée par l'EPCI le 4 juillet 2019	<p>PLU en vigueur sur les 11 communes (date d'approbation ou dernière révision)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouée _ 11/02/2011 - Campbon _ 30/01/2020 - Cordemais _ 04/07/2019 - Lavau sur Loire _ 26/09/2019 - La Chapelle-Launay _ 08/12/2022 - Le Temple de Bretagne _ 04/07/2019 - Malville _ 07/07/2015 - Prinquiau _ 14/09/2017 - Quilly _ 17/02/2014 - Saint-Etienne de Montluc _ 04/07/2019 - Savenay _ 27/06/2013 <p>Élaboration du PLUi en cours : 03/02/2022 Débat sur le PADD : 28/09/2023 Objectif : approbation fin 2025</p>	
PLH 2019-2025	Adopté le 23 mai 2019	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale 2. Répondre aux besoins des populations spécifiques : un enjeu de solidarité 3. Soutenir l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Disposer d'un parc de logements diversifiés répondant aux besoins qualitatifs et quantitatifs des Habitants - Programmer et équilibrer les logements locatifs aidés sur l'ensemble du territoire (objectifs de 65 LLS/an), - Prendre les dispositions nécessaires pour accompagner efficacement la production de logements locatifs sociaux

		<p>4. Maîtriser le développement urbain et rationaliser l'utilisation du foncier</p> <p>5. Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, l'information aux habitants et le suivi du PLH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'accès à la propriété des jeunes ménages et des ménages aux revenus modestes sur le territoire. - Développer l'offre de locatifs privés conventionnés ou non - Développer une offre de logements pour les jeunes actifs (apprentis et travailleurs) - Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population - Élaborer une stratégie foncière en s'appuyant sur la création d'un Observatoire du foncier - Renforcer les échanges avec les acteurs locaux - Intensifier la communication et Mettre en place un dispositif local d'observation du territoire en matière d'habitat
--	--	---	--

b. Principales caractéristiques du territoire de nature à orienter les stratégies foncières des collectivités

PLUi en cours d'élaboration (extrait du PADD)

Prospective et objectifs démographiques



Prospective et objectifs de production de logements

PADD PLUi ESTUAIRE & SILLON - ADDRN - SEPTEMBRE 2023

Article 1.2 : La Politique foncière du territoire

a. Les dispositifs mis en œuvre sur le territoire

La politique foncière sur le territoire de la CCES, à l'exception des zones d'activités intercommunales, relève des communes pour l'habitat et pour certaines zones artisanales. Cette action foncière publique reste donc très hétérogène sur le territoire selon les ambitions et les moyens dégagés par chacune des communes.

Le Droit de Préemption Urbain a été automatiquement transféré à l'EPCI lors de la prise de compétence PLUi pour toutes les cessions foncières intervenants en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme en vigueur. Le suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) s'effectue ainsi par les services de la CCES en concertation avec les communes (avis des maires).

Le PLUi est en cours d'élaboration, et des réflexions sont engagées sur les centralités de Savenay et de Saint-Etienne de Montluc inscrites au programme Petites Villes de Demain (PVD). La CCES construit progressivement sa politique foncière :

- au service des communes, avec l'identification, dans les enveloppes urbaines, des secteurs stratégiques pouvant faire l'objet de plans guides d'aménagement ou d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le cas échéant,
- au service de sa politique économique, avec deux réflexions en cours :
 - sur la programmation économique du territoire à moyen et long terme, pour déterminer les besoins fonciers et le type d'activités à accueillir à traduire dans le PLUi,
 - sur l'intensification des zones économiques existantes, pour recycler le foncier artificialisé et tenir compte des enjeux environnementaux (ZAN, zones humides, biodiversité, paysage).

b. Interventions de l'EPF sur le territoire

Le Conseil d'Administration de l'EPF en date du 19 octobre 2022 a voté l'adhésion d'Estuaire et Sillon à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique avec une prise d'effet au 1^{er} janvier 2023.

À ce jour plusieurs communes ont sollicité l'intervention de l'EPF pour réaliser des portages fonciers :

- Savenay pour 1 dossier : rue du Prince bois
- Saint-Étienne-de-Montluc pour 1 dossier : îlot Bretagne
- Cordemais pour 2 dossiers : rue d'Appé et rue de Plaisance
- Le Temple de Bretagne pour 1 dossier : impasse des Ajoncs
- Prinquiau pour 2 dossiers : place de l'église et rue de Donges
- Bouée pour 1 dossier : 3 place de l'Église
- Malville pour 1 dossier : secteur de la Croix Blanche

À ce stade, deux dossiers (ilots Bretagne à Saint-Étienne de Montluc et rue de Plaisance à Cordemais) ont fait l'objet d'acquisitions, les portages de ces opérations ont ainsi débuté.

Auparavant, l'Agence Foncière de Loire-Atlantique comptait parmi ses membres la Communauté de Communes Loire et Sillon. La Commune de Campbon a bénéficié de l'intervention de l'EPF à 2 reprises. Ces biens ont été rétrocédés à la Commune en 2018.

Les travaux de réalisation du PLUi sont menés avec l'ADDRN, notamment un important travail de repérage des gisements fonciers. Ces atlas permettent d'établir les éléments de planification en accord avec le SCOT métropolitain et les dispositions législatives invitant à la sobriété foncière et la réduction de la consommation des terrains en extension de l'enveloppe urbaine.

CHAPITRE 2 : LES OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS MUTUELS

Article 2-1 : La priorisation des engagements entre l'EPF et Estuaire & Sillon

Les partenaires s'engagent, au travers de la présente convention cadre, à prioriser les actions suivantes sur le territoire intercommunal. Ce qui n'exclue pas à titre exceptionnel et/ou subsidiaire des interventions n'étant pas dans ces priorités.

PRIORITE 1 : INTERVENIR POUR DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

En lien avec le PLH en vigueur (2019-2024), les stratégies urbaines à l'étude sur les centralités et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi d'Estuaire et Sillon, l'EPF interviendra prioritairement pour réaliser le portage d'opérations permettant le développement de logements sur des sites en renouvellement urbain, déjà insérés dans le tissu urbain existant.

Ces mobilisations viseront à proposer des opérations comprises dans l'enveloppe urbaine des documents d'urbanisme. Ces portages fonciers veilleront à développer des programmes répondant aux besoins et aux objectifs territorialisés du PLH et favoriseront la diversification des typologies de logements et des formes urbaines. La maîtrise foncière publique réalisée par l'EPF visera à développer des projets d'aménagement ou des projets immobiliers qui auront pour principal objectif de diversifier l'offre et de répondre aux besoins manquants.

L'intervention de l'EPF permettra également de constituer les réserves foncières nécessaires pour anticiper les besoins futurs de production de logements des communes.

L'EPF de Loire-Atlantique peut intervenir sur plusieurs sites et selon une planification foncière définie par et avec la collectivité bénéficiaire. La définition de cette prévision des besoins fonciers pour chaque bénéficiaire permet à l'EPF de Loire-Atlantique et à ses membres de disposer d'une meilleure connaissance des besoins de maîtrise foncière et permet la définition de politiques foncières adaptées au territoire. Aussi, l'EPF de Loire-Atlantique pourra aider Estuaire et Sillon à définir avec les communes les besoins fonciers à l'échelle de chaque commune et de l'intercommunalité. Cette planification foncière selon une temporalité de court-moyen-long terme facilitera la consolidation des besoins d'intervention de l'EPF pour le développement de l'offre de logement sur le territoire intercommunal et celui de son périmètre d'intervention.

Lors de chaque sollicitation des communes, l'EPF et l'intercommunalité proposeront d'apporter ensemble leur expertise et leur ingénierie pour aider à la définition des besoins et des programmes, ainsi qu'un appui à la sortie opérationnelle du projet. Les réponses aux enjeux de diversification de l'offre de logement et des formes urbaines invitent les communes à nouer les partenariats nécessaires pour mener des études préalables, aider à définir les besoins et consulter les opérateurs susceptibles de réaliser les projets initiés par les volontés municipale et intercommunale. L'EPF accompagnera les communes et réalisera avec elles les projets de consultation d'opérateurs pour la réalisation d'opérations. Ces procédures de consultation pourront recevoir l'appui de la CCES afin d'anticiper le volet autorisation d'urbanisme et application du PLUi et du PLH, et mobiliser toutes les ressources d'ingénierie d'urbanisme opérationnel.

Sur le territoire de la CCES, plusieurs communes ont souhaité répondre aux différents programmes de redynamisation des centralités :

- Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc sont lauréates Petites Villes de Demain (PVD)
- Cordemais, Malville, Le Temple de Bretagne, La Chapelle Launay, Prinquiau sont lauréates de l'AMI départemental Cour de bourg / Cœur de ville
- Bouée et Lavau sur Loire bénéficient des dispositifs ANCT en qualité de communes de moins de 1500 habitants

Au travers de ces programmes, les communes sont invitées à développer un Plan Guide Opérationnel (PGO). Ce document établit une feuille de route et une priorisation des projets nécessaires au renforcement de l'attractivité de leur centre-ville ou centre-bourg.

Dans le cadre de sollicitations multiples par une même commune, la priorisation des actions portant sur la réalisation du PGO et le développement d'une offre nouvelle et diversifiée de logements dans les centralités seront privilégiées pour favoriser et renforcer l'attractivité du centre-ville ou centre-bourg.

PRIORITE 2 : AIDER LES COMMUNES A GARANTIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET D'ACCESSION SOCIALE

Les interventions de l'EPF sur le territoire d'Estuaire et Sillon auront pour principal objectif de contribuer au développement de l'offre de logements et en particulier de participer à la réalisation des objectifs communaux répondant aux besoins en logements locatifs sociaux et en logements d'accession sociale.

Les opérations dans le tissu urbain visant une programmation largement majoritaire en logements locatifs sociaux et en BRS pourront permettre la mobilisation de la minoration foncière de l'EPF de Loire-Atlantique selon les critères du PPI et de son règlement d'intervention. Les critères de minoration concernent les logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)-PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et BRS. La production de logements PLS (Prêt Locatif Social) ou de PSLA (Prêt Social location accession) sur les fonciers portés par l'EPF seront également possibles mais ne pourront bénéficier du principe de minoration pour la production de logements sociaux.

Ainsi, l'action de l'EPF de Loire-Atlantique conjugué aux actions des communes et de l'intercommunalité permettra d'amplifier l'engagement en faveur d'une maîtrise foncière publique nécessaire à la mise en œuvre des objectifs communaux en matière de production de logements.

Pour les opérations nécessitant la désignation d'un bailleur en tant qu'opérateur, l'EPF pourra accompagner la commune dans la désignation de ce dernier. Toutefois, si le choix d'une consultation est souhaité par la commune, celle-ci devra organiser ce processus.

Estuaire et Sillon va proroger son PLH en vigueur de 2 années supplémentaires, soit jusqu'en 2026, puis lancer dans un second temps, la révision de son PLH. L'EPF pourra assister Estuaire et Sillon lors de ces travaux notamment sur la partie volet foncier du document ainsi que sur l'élaboration d'indicateurs et de tableaux de suivi de la production des différentes typologies de logements ; ces indicateurs pouvant aider à la définition d'une planification foncière.

Actuellement, aucune commune d'Estuaire et Sillon n'est concernée par les obligations de production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Si cette situation devait évoluer, la présente convention devrait faire l'objet d'un avenant ou d'une révision pour tenir compte de nouveaux objectifs à organiser entre les parties.

PRIORITE 3 : SOUTENIR L'INTERVENTION DE L'INTERCOMMUNALITE POUR LA REQUALIFICATION ET L'OPTIMISATION DES FONCIERS ECONOMIQUES

La CCES dispose d'une étude gisements fonciers économiques dans le cadre du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) réalisé en 2022 par l'ADDRN, document stratégique et opérationnel définissant les modalités d'implantation des entreprises. Estuaire et Sillon souhaite aller plus loin et compléter ce schéma par la définition d'une programmation économique à moyen et long terme :

- pour définir les besoins quantitatifs en fonciers (surfaces nécessaires à inscrire dans le PLUi d'abord en renouvellement urbain et par défaut en extension)
- pour déterminer, en complémentarité de l'analyse quantitative, les activités à privilégier sur le territoire au regard de leur empreinte foncière et de la capacité à développer de l'emploi local.

Parallèlement, la collectivité lance une réflexion sur l'intensification des zones économiques existantes : 3 sites vont ainsi faire l'objet d'une démarche expérimentale avec l'ADDRN sur les années 2024, 2025 et 2026 pour définir, à travers la réalisation d'études capacitaires et la définition d'outils fonciers, financiers et réglementaires les opérations économiques de renouvellement urbain à engager dans ces espaces urbains.

L'EPF propose d'accompagner la collectivité dans la réalisation des études complémentaires permettant de définir une stratégie foncière propre à ces secteurs. Les études pourront prévoir : des diagnostics de gisements, des études de faisabilité sur des sites dans les zones d'activités ; un repérage des friches économiques ou commerciales (actuelles ou futures).

Ces étapes permettent d'anticiper la définition de secteurs de veille et d'intervention foncières et la réalisation d'immobiliers économiques sur des fonciers cibles et apporteront à l'intercommunalité les éléments nécessaires à la définition d'une politique foncière adaptée aux documents de planification et à une démarche de sobriété foncière.

L'EPF et Estuaire et Sillon pourront également associer leurs volontés afin de réfléchir aux opportunités de créer de nouveaux outils de portage foncier économique de long terme qui pourront permettre de questionner la cession de droits réels plutôt que le transfert de propriété dans les cas de recyclage des fonciers économiques.

L'EPF pourra accompagner l'intercommunalité dans la réalisation de projets nouveaux de requalification de fonciers économiques stratégiques en menant des portages fonciers conformes à son programme pluriannuel d'intervention. Ces portages viseront à répondre aux enjeux de densification et favoriseront le développement d'offres immobilières diverses pour l'accueil de nouvelles entreprises ou le maintien des entreprises locales.

Article 3-2 : Les objectifs communs de l'EPF et d'Estuaire et Sillon

Estuaire et Sillon et l'EPF de Loire-Atlantique s'engagent, au travers de la présente convention cadre, à se fixer les objectifs suivants

Objectifs de la priorité 1 : développer l'offre de logements en renouvellement urbain

- accompagner l'intercommunalité dans le développement d'une planification foncière ou dans la préfiguration d'un plan d'action foncier intercommunal décliné commune par commune
- privilégier les projets de portage foncier visant le développement de l'offre de logement et sa diversification
- accompagner les communes et l'intercommunalité dans la définition des stratégies foncières avec ou sans maîtrise foncière pour la mise en œuvre opérationnelle des actions des Plans Guides Opérationnels (PGO) des communes PVD et des lauréats de l'AMI Cœur de Ville/ Cœur de Bourg
- développer conjointement un accompagnement aux études préalables de faisabilité auprès des communes pour initier, suivre et encadrer la réalisation des projets immobiliers sur les périmètres de portage de l'EPF
- mener pour le compte des communes et avec la coopération de la CCES, la consultation des opérateurs (promoteurs, aménageurs) à désigner pour la cession des biens portés par l'EPF

Objectifs de la priorité 2 : logements locatifs sociaux et d'accession sociale

- accompagner la mise en œuvre du PLH, aider à traduire les objectifs du PLH en objectifs fonciers
- prioriser les opérations de portage visant la réalisation des objectifs du PLH en matière de production de logements locatifs sociaux et d'accession sociale
- accompagner Estuaire et Sillon, en qualité de partenaire, pour la révision de son PLH (indicateurs de suivi foncier, tableaux de bord de la production de logements par filière, formalisation d'un dispositif de participation financière aux acquisitions foncières destinées aux objectifs LLS du PLH, etc.)
- assister la commune dans la désignation du bailleur pour les portages destinés à la production de logements sociaux

Objectifs de la priorité 3 : requalification et l'optimisation fonciers économiques

- accompagner la réalisation d'études de faisabilité sur des sites sélectionnés
- accompagner et co-financer l'étude d'intensification foncière dans les parcs d'activités et les zones économiques
- intervenir en portage foncier pour accompagner l'intercommunalité dans le développement d'offres immobilières nouvelles d'optimisation des parcs d'activités
- faire converger les réflexions mutuelles sur les modalités de portage long terme des fonciers économiques (études d'opportunité, développement de foncières, etc.)

CHAPITRE 3 : LES MODALITES D'INTERVENTION DE L'EPF SUR LE TERRITOIRE D'ESTUAIRE ET SILLON

Les demandes de portage foncier ou d'assistance à maîtrise foncière devront être réalisées à la demande :

- des EPCI membres ;
- des communes membres d'EPCI membres ;
- de toute personne publique demanderesse conformément au Code de l'urbanisme.

Toute demande d'intervention ou d'accompagnement doit être adressé à l'EPF de Loire-Atlantique au travers d'une fiche de sollicitation conformément au règlement d'intervention.

Article 3-1 : Accompagnement aux études

Les études de stratégies foncières d'échelle intercommunale :

Les études stratégiques menées par Estuaire et Sillon seront réalisées sous son pilotage afin de définir sa stratégie foncière intercommunale. L'EPF de Loire-Atlantique pourra être associé en qualité de partenaire à ces études, notamment celles pouvant impliquer son intervention à court, moyen ou long terme. Dans le cadre de son accompagnement, l'EPF peut aider la collectivité à définir son besoin et le cahier des charges de consultation, ainsi que le choix du prestataire. L'EPF peut co-financer ces études ; dans ce cas, il conventionne avec la collectivité pour définir les modalités de son accompagnement et le montant de son aide. Dans ces cas, l'EPF est contractuellement membre des comité technique et de pilotage de ces études.

Les projets d'études de stratégies foncières que souhaite mener la CCES pourront concerner :

- en 2024 : l'optimisation foncière des zones économiques (étude d'intensification),
- à partir de 2026: le volet foncier du PLH ou la définition d'un Plan d'Action Foncier comportant le volet foncier du PLH et les projections des besoins fonciers ultérieurs

Ces études pourront être co-financées par l'EPF dans le respect du PPI et du règlement d'intervention 2023-2027.

Les études de faisabilité (ou études capacitaires) préalables aux projets sur les périmètres d'intervention de l'EPF :

Dans le cadre de l'intervention de l'EPF sur un périmètre de portage foncier, la collectivité peut demander à l'EPF de l'accompagner pour définir la faisabilité du projet qu'elle souhaite développer. Dans ces cas, l'EPF peut co-financer les études capacitaires, de marché, de faisabilité, (etc.) menées sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité en apportant des subventions en lien avec les prestations réalisées. La subvention peut également être mobilisée auprès d'un partenaire parapublic (agence d'urbanisme, aménageur public, etc..).

Pour les petites communes ou dans certains cas, l'EPF peut engager ces études en qualité de maître d'ouvrage. Dans ces situations, le montant des études est intégré au coût du portage, et une subvention de l'EPF est « versée » au bilan pour tenir compte de sa participation.

En appui de la prise de compétence PLUI et en lien avec la mise en œuvre du PLH ; Estuaire et Sillon et l'EPF veilleront à associer leurs compétences d'ingénierie auprès des communes, pour aider à la définition des projets : de l'expertise du besoin à la faisabilité technique et économique ou réglementaire.

Dans certains cas, l'EPF et Estuaire et Sillon pourront, de manière complémentaire, apporter leur concours techniques et financiers aux études préalables permettant de sécuriser la mise en œuvre opérationnelle des projets des communes.

Rappel des modalités d'accompagnement aux études préalables :

Etudes de faisabilité	Participation	Plafond	Réalisation
EPF (règlement d'intervention 2023- 2027)	50 % maxi du montant global € HT	20 000 € HT/an/commune	Maitrise d'ouvrage communale : L'EPF apporte une subvention versée à la commune Maitrise d'ouvrage EPF : Le montant d'étude est intégré au bilan du portage, l'EPF apporte une subvention de prise en charge

Article 3-2 : Des interventions pour assurer une maîtrise foncière publique

L'EPF de Loire-Atlantique pourra être mobilisé pour la réalisation de portages fonciers à la demande d'Estuaire et Sillon, des communes membres, ou de tout autre personne publique sur le territoire intercommunal.

Au travers de son action de portage foncier sur des secteurs délimités dans les conventions d'action foncière, l'EPF se rendra acquéreur du foncier pour des durées et des objectifs convenus dans le PPI 2021-2027. Les biens acquis par l'EPF seront rétrocédés à la collectivité bénéficiaire de la convention ou à l'opérateur désigné à l'issue du portage.

Le bien fera l'objet d'une gestion de l'occupation par l'EPF (propriétaire du bien pendant toute la durée du portage) en fonction des objectifs et des modes de location ou par la collectivité si celle-ci souhaite disposer du bien pour ses propres besoins.

a. Les acquisitions

Les acquisitions menées par l'EPF de Loire Atlantique sont effectuées en accord avec la commune et après avis de l'intercommunalité (Estuaire et Sillon) sur le territoire de laquelle l'action est engagée, sur la base d'une décision de son assemblée délibérative ou de son exécutif et suivant des modalités établies dans une convention de portage qui précise notamment :

- ⊖ Le projet de la collectivité
- La désignation du bien, la durée de financement, l'axe du PPI concerné, les modalités de financement, les conditions de démolition éventuelle de biens,
- Le périmètre sur lequel repose le projet de la collectivité
- Les obligations du bénéficiaire (obligation de rachat, modalités de gestion du bien, obligation d'information, etc.),
- La détermination du prix de rétrocession (composition du prix, évaluation du prix, révision du prix),
- Les modalités de financement du portage par le bénéficiaire
- Les modalités d'expiration de la convention et les incidences en cas de prorogation du délai de portage
- Les modalités de rétrocession

Les acquisitions pourront se faire selon différentes modalités validées avec la collectivité sollicitant le portage :

- Acquisition à l'amiable,
- Acquisition par l'exercice d'un droit de priorité ou de préemption,
- Acquisition par réponse à un droit de délaissement,
- Acquisition par expropriation.

L'acquisition se fait au montant maximum estimé par France Domaine quand un avis est nécessaire.

b. Les acquisitions par voie de préemption

En application du règlement d'intervention du PPI, l'EPF de Loire-Atlantique peut accepter des délégations du droit de préemption urbain (DPU) de plusieurs manières :

- Par délégation permanente sur des périmètres prédéfinis
- Par délégation au cas par cas sur des secteurs de veille foncière
- Par délégation au cas par cas lors d'une sollicitation

Par délégation permanente du droit de préemption sur des périmètres définis en concertation avec le bénéficiaire du portage et le titulaire du DPU.

La détermination de ces périmètres doit faire l'objet d'une délibération auprès du titulaire du droit de préemption à la suite d'une sollicitation particulière de la commune ou d'Estuaire et Sillon précisant et motivant cette modalité de délégation permanente.

Le choix de la délégation permanente revient au titulaire du droit de préemption sur le périmètre ciblé.

L'EPF de Loire Atlantique doit délibérer pour valider ces périmètres de délégation du droit de préemption urbain pour lesquels l'intercommunalité (Estuaire et Sillon) et la commune souhaitent mutuellement une délégation permanente du droit de préemption.

Les déclarations d'intention d'aliéner sont transmises à l'EPF de Loire-Atlantique par le titulaire du droit de préemption dès réception de celles-ci. La décision de préemption ou de renonciation est prise par décision du directeur qui en a reçu délégation par le conseil d'administration et après consultation du Bureau. Dans ces situations, le délai de transmission des DIA à l'EPF sera au maximum de 7 jours après la date de réception.

L'EPF délégataire du DPU adressera les renonciations au DPU le cas échéant. L'EPF sera chargé de la demande d'estimation domaniale en cas de préemption.

L'envoi des DIA dématérialisées ou l'accès au portail de dématérialisation sera privilégié pour ces cas.

➤ *La détermination des périmètres de délégation devra être partagé avec Estuaire et Sillon et les communes pour organiser l'exercice du droit de préemption.*

➤ *La création d'une ZAD urbaine au bénéfice de l'EPF pourra être étudié afin de faciliter l'exercice du droit de préemption*

Par délégation au cas par cas du droit de préemption sur des secteurs prédéterminés en concertation avec le bénéficiaire du portage et le titulaire du droit de préemption.

La détermination de ces secteurs doit faire l'objet d'une délibération ou d'un passage en commission de la commune ou en Bureau de l'intercommunalité sollicitant l'intervention de l'EPF, afin de participer à la consolidation juridique des motivations nécessaires à l'exercice du droit de préemption. Ces secteurs prédéterminés sont identifiés au travers d'une convention de veille et d'action foncière délibérée (par l'EPF et le bénéficiaire) qui permet à l'EPF de Loire-Atlantique de mener les acquisitions par voie amiable, de préemption ou d'expropriation selon les stratégies souhaitées par le bénéficiaire.

Une fois la convention de veille et d'action foncière délibérée, l'EPF peut recevoir la délégation au cas par cas sur le périmètre d'intervention par le titulaire du droit de préemption urbain. Seules les déclarations d'intention d'aliéner nécessitant une préemption par l'EPF sont transmises pour exercice du droit de préemption après décision de délégation.

Les déclarations d'intention d'aliéner sont transmises à l'EPF de Loire-Atlantique par le titulaire du droit de préemption le plus rapidement possible. La délégation du droit de préemption est prise après

instruction de la DIA et choix d'intervention de l'EPF. La décision de préemption est prise par décision du directeur qui en a reçu délégation par le conseil d'administration et après consultation du Bureau. Dans ces situations, le délai de transmission des DIA à l'EPF sera au maximum de 15 jours après la date de réception.

L'EPF n'étant pas délégataire permanent du DPU, c'est au titulaire d'adresser les renonciations au DPU le cas échéant. L'EPF sera chargé de la demande d'estimation domaniale une fois la délégation reçue.

➤ *Les secteurs de veille foncière seront sollicités auprès de l'EPF de Loire-Atlantique et devront être partagés avec Estuaire et Sillon et la commune concernée pour faciliter juridiquement et opérationnellement la délégation et l'exercice du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière de l'EPF définies dans les conventions de veille et d'action foncière.*

Par délégation au cas par cas du droit de préemption sur des déclarations d'intention d'aliéner spécifiques sans détermination préalable de périmètre ou de localisation de secteurs d'intervention précis (exemple : opportunité d'une cession de terrain bâti pouvant recevoir une opération de logement social).

Dans ces cas, la sollicitation de l'intervention de l'EPF comporte une demande de délégation du droit de préemption urbain au bénéfice de l'EPF. Il n'y a pas nécessairement de secteurs ciblés préalablement à ces situations.

L'instruction de l'exercice du droit de préemption après délégation du titulaire est réalisée en collaboration avec l'entité sollicitant l'EPF, le titulaire du droit de préemption urbain et l'EPF afin de s'assurer du respect des délais respectifs de bonne instruction.

Une convention d'action foncière doit être validée ou délibérée par le bénéficiaire avant l'exercice du droit de préemption par l'EPF à la suite de la délégation du DPU.

La déclaration d'intention d'aliéner est transmise à l'EPF de Loire-Atlantique foncière lors de la sollicitation. Dans ces situations, le délai restant d'instruction de la DIA ne peut être inférieur à 1 mois, soit une transmission de la sollicitation avec la DIA dans un délai maximum de 30 jours après la date de réception. L'EPF sera chargé de la demande d'estimation domaniale une fois la délégation reçue.

La décision de préemption est prise par décision du directeur qui en a reçu délégation par le conseil d'administration et après consultation du Bureau. Selon les cas, la régularisation de la Convention d'action foncière pourra être établie lors d'un conseil d'administration postérieur à la préemption.

➤ *La préemption par opportunité sur un secteur non prédéfini devra faire l'objet d'une organisation collaborative entre la commune, Estuaire et Sillon et l'EPF pour faciliter juridiquement et opérationnellement la délégation et l'exercice du droit de préemption selon des motivations concertées et impérativement en lien avec une convention d'action foncière validée par le bénéficiaire du portage*

Précisions :

En conformité avec le Code de l'urbanisme, pour tous les cas de délégation du droit de préemption, il n'est pas requis d'avis préalable :

- de la Commune pour l'intercommunalité délégataire du DPU
- de l'intercommunalité pour la Commune délégataire du DPU

Cependant, en conformité avec le règlement d'intervention du PPI, l'avis de la commune ou de l'intercommunalité est sollicité pour toute demande de portage (formalisé par une convention d'action foncière) consécutive à l'exercice du droit de préemption. (Cf annexe : *règlement d'intervention et PPI de l'EPF de Loire Atlantique*)

Ainsi, pour chaque demande d'intervention de l'EPF en préemption de la part d'une commune, l'intercommunalité devra donner son avis sur le portage et devra organiser avec la commune la délégation du DPU à l'EPF afin de faciliter la bonne instruction du dossier.

Mobilisation de l'EPF dans le cadre de l'organisation du DPU et de la politique foncière intercommunale :

L'EPF de Loire-Atlantique pourra être mobilisé par la CCES pour l'aider à définir schéma d'instruction des DIA, d'organisation de son DPU et de sa délégation en lien avec les communes.

c. La gestion des biens

La modification du PPI de l'EPF en juin 2023 prévoit la modification des règles de gestion des biens du stock foncier de l'EPF de Loire-Atlantique. À partir de janvier 2024, l'acquisition par l'EPF d'une propriété bâtie ou non bâtie ne fait plus l'objet d'une mise à disposition au bénéficiaire du portage, l'EPF assurant par principe la gestion de ses propriétés.

Les biens acquis par l'EPF de Loire-Atlantique font l'objet d'une gestion par l'EPF lui-même à l'exception des demandes des collectivités de disposer pour leurs besoins propres des biens. Dans ces cas, une mise à disposition ou un bail emphytéotique ou une cession de l'usufruit peut être envisagé pour permettre l'usage et la modification du bien par la collectivité elle-même en accord avec le propriétaire.

Pour les autres biens, l'EPF réalise la gestion du bien en concertation avec le bénéficiaire pour la définition des principes d'occupation (durée, contraintes, risques, etc.) et le choix des modes d'occupation (modalités, types de contrats, tarifs, etc..).

Dans le cadre des portages de l'EPF sur le territoire intercommunal, l'occupation et la gestion de locaux par des structures morales missionnées pour développer des solutions d'hébergement d'urgence pourront être étudiées avec la commune et Estuaire et Sillon dans le cadre des politiques de l'habitat.

d. La réalisation des travaux

Les modalités d'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique prévoient la possibilité de réaliser pendant la durée du portage les travaux de proto-aménagement (étape intermédiaire entre l'acquisition d'un bien foncier ou immobilier et la réalisation d'un projet d'aménagement) permettant la livraison d'un foncier près à être aménagé par l'acquéreur final.

Les opérations de proto-aménagement pourront concerner des travaux de démolition, déconstruction, désamiantage, curetage, dépollution des sols, etc.

Le choix de réalisation des travaux par l'EPF ou non sera examiné et arbitré entre les signataires de la convention d'action foncière. Les modalités financières de ces travaux seront intégrées dans la convention par voie d'avenant ou prévues dès sa signature.

e. Consultation d'opérateur – préparation de la cession

Pendant la durée du portage, l'EPF accompagne la collectivité dans la définition du programme sur le périmètre des conventions. Une fois ce programme arrêté par la collectivité, l'EPF réalise avec le concours de la collectivité le processus de cession.

Dans les cas où le programme invite à sélectionner un opérateur qui réalisera la maîtrise d'ouvrage du projet de construction, l'EPF proposera à la collectivité une démarche de consultation et de sélection du ou des opérateurs choisis pour réaliser le projet.

Cette démarche devra être partagée pour définir ensemble les conditions et les modalités de sélection : consultation de gré à gré, consultation auprès d'une liste resserrée d'opérateurs, consultation « publique », etc. Le choix de la démarche sera établi selon chaque convention et projet. Il est notamment rappelé que le bénéfice de la minoration foncière de l'EPF pour les opérations ne comportant pas exclusivement du logement locatif social ou en accession sociale impose une consultation à laquelle l'EPF devra participer au même titre que la collectivité.

L'EPF pourra réaliser cette consultation sur le périmètre de convention, et la collectivité pourra faire le choix de réaliser ce processus elle-même ou avec l'aide d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Dans ces cas, l'EPF sera associé en qualité de propriétaire à la consultation menée par le prestataire ou le partenaire choisi par la collectivité.

L'EPF proposera également la définition d'un cahier des charges de cession qui sera contractualisé lors des engagements de cession des biens. Ainsi l'opérateur devra respecter les critères définis pour mener à bien son projet. La collectivité et l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme seront mis à contribution pour le suivi de l'exécution des obligations.

Dans les cas, où la collectivité souhaite désigner elle-même l'opérateur, l'EPF respectera le choix de la collectivité.

Pour les cessions aux bailleurs sociaux : l'EPF prendra attache auprès du bailleur désigné pour la mise au point de la cession et l'évaluation du pré-bilan foncier permettant de déterminer le reste à charge de la collectivité et l'éventuelle mobilisation de la minoration foncière de l'EPF.

Pour les cessions à un aménageur ou un opérateur désigné sans consultation : l'EPF sera acteur du processus de cession pour déterminer le bilan foncier du portage. La minoration logement ou la minoration relative aux activités ne pourra être mobilisée compte tenu du processus n'incluant pas de consultation.

f. Cessions

La cession des biens issus d'une convention de portage est réalisée contractuellement auprès du bénéficiaire. Ce dernier, en accord et avec le concours de l'EPF, peut décider que la cession soit réalisée auprès d'un ou plusieurs acquéreurs qui aura la charge de réaliser l'opération d'aménagement ou le programme immobilier défini préalablement. Lorsque le prix de cession ne recouvre pas la totalité du prix de revient, alors le bénéficiaire verse une participation ou un « reste à charge » pour clore le bilan de l'opération de portage.

Les problématiques fiscales, juridiques, techniques et financières devront être examinées dès la convention dans un objectif d'optimisation du prix de revente (limitation des coûts conventionnellement supportés par la collectivité dans l'intérêt du projet).

Le prix de rétrocession est basé sur le prix de revient : prix d'achat, frais d'actes et de portage, coûts et frais des travaux de « proto aménagement » réalisés par l'EPF de Loire Atlantique pour livrer un foncier à aménager (démolition, dépollution, etc.), moins les recettes (minorations, subventions, loyers, contributions diverses, etc.) majoré, selon les cas, d'un montant de TVA sur le prix total ou sur la marge. (Cf règlement d'intervention et PPI).

Le bénéfice des subventions pour minorer le prix de vente sera précédé d'une délibération de la collectivité actant son engagement à la réalisation du programme éligible, tel que la production de logements sociaux, et sollicitant le cas échéant les subventions auprès des partenaires institutionnels.

L'EPF de Loire-Atlantique s'engage à suivre la rédaction de l'acte avec le notaire et pourra demander l'introduction de clauses anti spéculatives, clauses de respect de la mixité sociale ou de densité et tout montage juridique permettant à la collectivité de s'assurer que ses souhaits d'aménagement seront respectés. Ainsi, les actes pourront comporter des clauses résolutoires ou un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) pour permettre de faire respecter le programme aux objectifs d'aménagement souhaités par la collectivité.

L'EPF de Loire-Atlantique accompagne les bénéficiaires des portages dans le processus de cession des biens. Cet accompagnement prolonge sa mobilisation pour la définition du programme et de la faisabilité du projet. Selon les choix de la collectivité, l'EPF peut accompagner la définition d'un processus de sélection, de désignation d'un ou plusieurs opérateurs, au travers d'une consultation ou d'un appel à projet.

Pour ces étapes, l'EPF invite la commune et l'intercommunalité à travailler conjointement pour veiller à la qualité du programme, son inscription dans les contraintes techniques d'aménagement (mobilité, réseaux, etc..) et son adaptabilité au règlement du PLUi. L'association de la CES à cette étape sera indispensable pour anticiper la phase d'autorisation des droits du sol et veiller au respect du PLH.

Pour les portages destinés à la production de logement social, le bailleur social qui sera le futur maître d'ouvrage peut être désigné librement par la collectivité, cette dernière n'est pas dans l'obligation de procéder à une consultation. Si la collectivité opte pour une mise en concurrence pour définir son choix, l'EPF attendra la désignation du bailleur pour travailler au processus de cession des biens.

Article 3-3 : Les obligations des parties EPF de Loire Atlantique / Estuaire et Sillon

Communication des sollicitations

Des bilans de l'action de l'EPF sur le territoire seront réalisés annuellement et présentés à Estuaire et Sillon. De son côté, Estuaire et Sillon adressera à l'EPF les éléments de suivi de la mise en œuvre du PLH conformément aux priorités 1 et 2.

Il est ici rappelé qu'Estuaire et Sillon devra systématiquement émettre un avis avant chaque présentation devant les instances de l'EPF d'une intervention sur son territoire et/ou pour le compte d'une commune de son territoire.

Pour les sollicitations d'intervention, Estuaire et Sillon et les communes devront privilégier la communication auprès de leur référent au sein de l'organigramme de l'EPF (Cf annexe : carte de répartition des agents du Pôle Opérationnel au 1^{er} septembre 2021).

L'EPF et Estuaire et Sillon se tiendront régulièrement informés de l'avancement des projets, par des rencontres périodiques qui permettront de mettre en commun les réflexions et anticiper les besoins de mobilisation.

- Chaque demande d'intervention de l'EPF par une commune ou par Estuaire et Sillon doit se faire par l'envoi d'une fiche de sollicitation (Cf annexe) comme le prévoit le règlement d'intervention.
- Afin de favoriser la communication tripartite entre les communes, Estuaire et Sillon et l'EPF, une copie de la fiche de sollicitation sera adressée par le sollicitant auprès du service d'Estuaire et Sillon en charge de la stratégie foncière intercommunale ; ou par Estuaire et Sillon en qualité de sollicitant à la commune.
- Estuaire et Sillon rappellera aux communes membres ce principe de communication qui permettra au délégué intercommunal d'appréhender les dossiers fonciers présentés en conseil d'administration, mais également de suivre l'activité de l'EPF sur chaque commune.

Demandes d'intervention – veille et action foncière

L'EPF s'oblige à tenir informés les services d'Estuaire et Sillon des validations ou des refus des demandes d'intervention émanant des communes membres en :

- Identifiant la localisation de l'action et l'axe d'intervention (avec un programme sommaire si possible)
- Établissant un premier plan de financement (acquisition et vente, évaluation des subventions de minoration foncière, évaluation du prix de rétrocession)
- Le nom de la collectivité demandeuse et l'éventuelle identification d'un tiers pour la rétrocession

Estuaire et Sillon se rapproche de la commune sur le territoire de laquelle l'action est envisagée pour évaluer sa position ; le cas échéant, en exposant les motifs du refus.

Estuaire et Sillon s'engage à formuler un avis sur l'opportunité de l'action vis-à-vis de ses politiques publiques (SCOT, PLH, PLUi, etc.). Un avis écrit du président ou du Vice-Président dans un délai d'un mois maximum suivant la sollicitation de l'EPF est requis.

L'avis pourra préciser un rappel des règles et prescriptions intercommunales en matière d'objectifs PLH, de densité et de programmation et un éventuel accord de principe d'aides intercommunales selon les critères et modalités en cours.

- En cas d'avis négatif, l'EPF de Loire-Atlantique n'interviendra pas auprès de la commune à l'origine de la demande de portage pour le projet considéré mais pourra proposer un autre projet.

Aides aux fonciers destinés à la production de logements sociaux et d'accès sociale

L'EPF a défini de nouvelles modalités de minoration foncière applicables depuis le 1^{er} juillet 2023.

Pour chaque portage réalisé par l'EPF, une convention d'action foncière (CAF) est signée avec la collectivité bénéficiaire du portage. Celle-ci est engagée contractuellement à financer le coût du portage, soit en faisant l'acquisition du bien porté en fin de portage, soit en participant au financement de ce portage si les recettes de cession ne couvrent pas le coût du portage. Dans ces derniers cas, le déficit constaté est appelé « reste à charge » ; il peut être réduit par des subventions versées à l'EPF pour ce portage. La minoration foncière de l'EPF correspond à une subvention de la part de l'EPF pour réduire le « reste à charge » et donc la participation financière de la collectivité bénéficiant du portage. La minoration n'est donc appliquée que dans les cas de déficit foncier, soit une cession de foncier porté par l'EPF à un prix inférieur au coût de revient du portage.

Cette minoration est décidée par le conseil d'administration de l'EPF après instruction et proposition du comité d'engagement. La minoration dépend de plusieurs critères d'éligibilité (densité minimale, axe d'intervention, programme, etc..) ; son montant est fixé selon des règles de calculs (ratio au m², part de déficit) et il ne peut dépasser certains seuils (maximum de 50% du prix de revient du portage).

De plus, la minoration foncière de l'EPF intervient en subsidiarité des aides, subventions et contributions préalablement obtenues pour le portage. En conséquence, la collectivité doit solliciter la subvention à laquelle elle peut prétendre pour son projet auprès des autres collectivités et institutions (ex : Région, EPCI, Département, État, ADEME, etc..).

La minoration est fixée par décision du conseil d'administration une fois le prix de cession déterminé et sécurisé, dès lors que le reste à charge de la collectivité peut être défini et donc réduit grâce à la mobilisation des aides de l'EPF.

Lors des sollicitations ou pendant la convention de portage, des simulations de calcul de cette minoration peuvent être réalisées pour évaluer avec le bénéficiaire et les partenaires du projet les bilans fonciers de l'opération selon différents programmes. Ces simulations sont des indications, elles ne garantissent pas l'obtention de la minoration foncière au terme du portage et ne définissent pas le montant définitif de la minoration votée.

Le PPI définit une minoration « 100 % sociale » ; qui concerne les opérations de portage destinées à la production de logements sociaux et d'accès sociale. Pour ces portages, le programme doit être majoritairement composé de logements sociaux et d'accès sociale. La minoration est calculée selon les surfaces plancher prévues au permis de construire pour des logements locatifs sociaux de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), et des logements en accession sociale de type BRS (Bail Réel Solidaire).

Cette minoration est principalement actionnée lors de la cession du portage à un bailleur social désigné par la collectivité qui aura validé le programme à réaliser en considération de ses objectifs PLH.

Le PPI prévoit une autre minoration « logement » portant sur la participation au déficit foncier des opérations de logements (tous types). Pour ces portages, la collectivité et l'EPF définissent ensemble un programme et des conditions de cession devant répondre à un cahier des charges tel que la typologie des produits, des prix plafond de commercialisation ou encore des exigences de qualité constructives. La minoration intervient après la désignation de l'opérateur lauréat et selon le respect des conditions de vente, et uniquement en cas de constatation d'un déficit foncier. Ce déficit est partagé solidairement entre l'EPF et la collectivité selon les modalités définies dans le règlement d'intervention.

CHAPITRE 4 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 4-1 : Périmètre de la convention

La présente convention a pour périmètre celui du territoire de l'ensemble des communes d'Estuaire et Sillon :

Bouée, Campbon, Cordemais, Lavau sur Loire, La Chapelle-Launay, Le Temple de Bretagne, Malville, Prinquiau, Quilly, Saint Etienne de Montluc et Savenay.

Si une commune n'ayant pas conclu de convention opérationnelle avec l'EPF devait quitter l'EPCI, le périmètre de la présente convention serait automatiquement diminué du territoire de cette commune, sans qu'il soit besoin de conclure d'avenant. La diminution prendrait effet le même jour que la prise d'effet de la sortie de la commune de l'EPCI.

Si une commune ayant conclu une ou plusieurs conventions opérationnelles avec l'EPF devait quitter l'EPCI, la présente convention continuerait à lui être applicable jusqu'à l'expiration de la dernière convention opérationnelle en cours.

En cas de fusion de communes, de type création d'une commune nouvelle, cette dernière devra reprendre les portages en cours issus des communes fusionnées.

Article 4-2 Durée de la convention – résiliation

La présente convention prend effet à compter de sa signature et se terminera le 31/12/2027 (date de fin du PPI 2021-2027) prorogeable jusqu'au 31/12/2028 sur simple courrier de demande de l'une des parties, adressée avant le terme.

La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été prises ou seront prises en application des présentes.

La présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante d'Estuaire et Sillon et le conseil d'administration de l'EPF. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé et sera effective 3 mois après réception de ce courrier. Cette résiliation n'aura pas de conséquences sur la légalité ou les engagements pris au travers des conventions d'action foncières (CAF) ou conventions d'accompagnement signées en parallèles avec l'intercommunalité ou ses communes membres.

La présente convention pourra faire l'objet d'un avenant à la suite de l'approbation du PLUi ou de la révision du PLH pour tenir compte des objectifs nouvellement définis. Les parties s'engagent à modifier ou à compléter par voie d'avenant la présente convention si des éléments nouveaux approuvés sont de nature à modifier les objectifs à atteindre et les modalités d'intervention de l'EPF sur le territoire.

En cas de modification ou de révision du SCOT, les parties s'engagent à compléter ou modifier la présente convention par voie d'avenant afin d'intégrer les éléments significatifs faisant évoluer les règles et dispositifs actuels.

Article 4-3 : Modalités de suivi

La présente convention cadre fera l'objet d'un suivi opérationnel une fois par an en lien avec la réunion annuelle de suivi organisée entre Estuaire et Sillon et l'EPF de Loire-Atlantique destinée à faire le point sur :

- les enjeux du territoire en matière de stratégie et d'actions foncières
- l'état d'avancement du PLH

Annexes :

- 1) Tableaux de bord des interventions de l'EPF
- 2) Carte des communes Petite Ville de Demain
et AMI Cœur de ville – Cœur de bourg
- 3) Synthèse du PPI 2021-2027

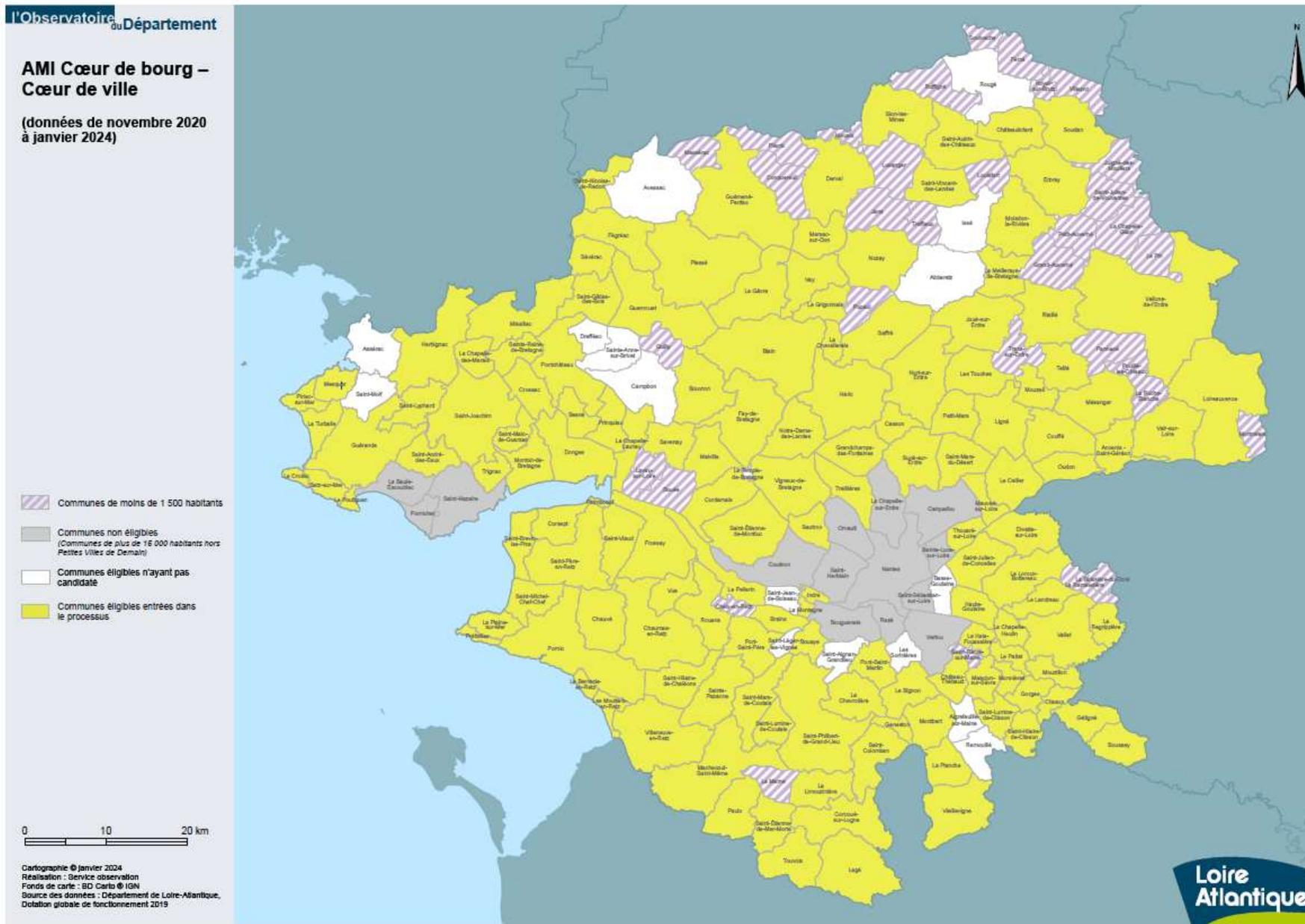
Annexe1 : Tableaux de bord d'intervention de l'EPF

Avril 2024

Nom convention	Budget dépenses HT En €	Surface parcellaire En m ²	Axe PPI 2021-207	Durée initiale du portage En années
PRINQUIAU – 1 place de l'Église	577 000,00	3 133	Accroissement de l'offre de logements	12
PRINQUIAU – 9 rue de Donges	110 000,00	650	Accroissement de l'offre de logements	12
CORDEMAIS – 3 bis rue d'Appée	À NÉGOCIER	395	Déploiement de commerces et de services	
SAINT-ÉTIENNE-DE-MONTLUC – îlot Bretagne	224 400,00	61	Redynamisation des bourgs et des centres-villes	10
BOUEE – 3 place de l'Église	265 000,00	537	Accroissement de l'offre de logements	
CORDEMAIS – rue de Plaisance	122 600,00	1 242 m²	Accroissement de l'offre de logements Redynamisation des bourgs et des centres-villes	5
LE TEMPLE DE BRETAGNE – impasse des ajoncs	Sollicitation	2374 m ²	Accroissement de l'offre de logements	
SAVENAY – rue du Prince Bois	Nouveau dossier À PRÉEMPTER	1 268	Accroissement de l'offre de logements Réalisation d'équipements	
MALVILLE – secteur de la Croix Blanche	Nouveau dossier	2 226	Accroissement de l'offre de logements Déploiement de commerces et de services	

En gras, les opérations en portage ayant fait l'objet d'acquisitions

Annexe 2 : Carte Communes lauréates Petite Ville de Demain / AMI cœur de bourg -Cœur de ville



Annexe 3 : synthèse du programme pluriannuel d'intervention 2021-2027 – cadre de l'action de l'EPF de Loire-Atlantique

Lors de son Conseil d'administration du 14 juin 2023, l'EPF de Loire-Atlantique a révisé son PPI 2021-2027 et validé le principe de nouveaux axes d'interventions définissant ainsi ses priorités au service des communes et des intercommunalités.

L'EPF, outil de développement des territoires sobres 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 :

Axe 1. accroissement de l'offre de logement pour répondre aux besoins du territoire, en participant notamment au développement de logements locatifs sociaux et d'accession sociale.

Axe 2. déploiement des commerces et services, en priorité dans les centres-villes et bourgs en s'engageant notamment dans des opérations de renouvellement urbain.

Axe 3. réalisation d'équipements publics, en priorité dans les centres-villes et bourgs en s'engageant notamment dans des opérations de renouvellement urbain

Axe 4. requalification des zones d'activités et résorption des friches économiques

Axe 5. 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 4 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.

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.

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.

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.

Conseils et 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.

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.

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.

Accompagnement à 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).

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.

Gestion des biens pendant le portage

L'EPF, en qualité de propriétaire des biens, assure la gestion de ses propriétés pendant toute la durée du portage. Selon les besoins ou les nécessités juridiques, l'EPF peut organiser les différents modes d'occupation souhaités par la collectivité signataire de la convention de portage. De la mise à disposition des biens pour les besoins propres de la collectivité demandeuse du portage, à la passation de contrats d'occupation auprès de personnes physiques ou morales, l'EPF gère l'occupation des biens en adéquation avec le projet du site et la stratégie foncière souhaitée.

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.