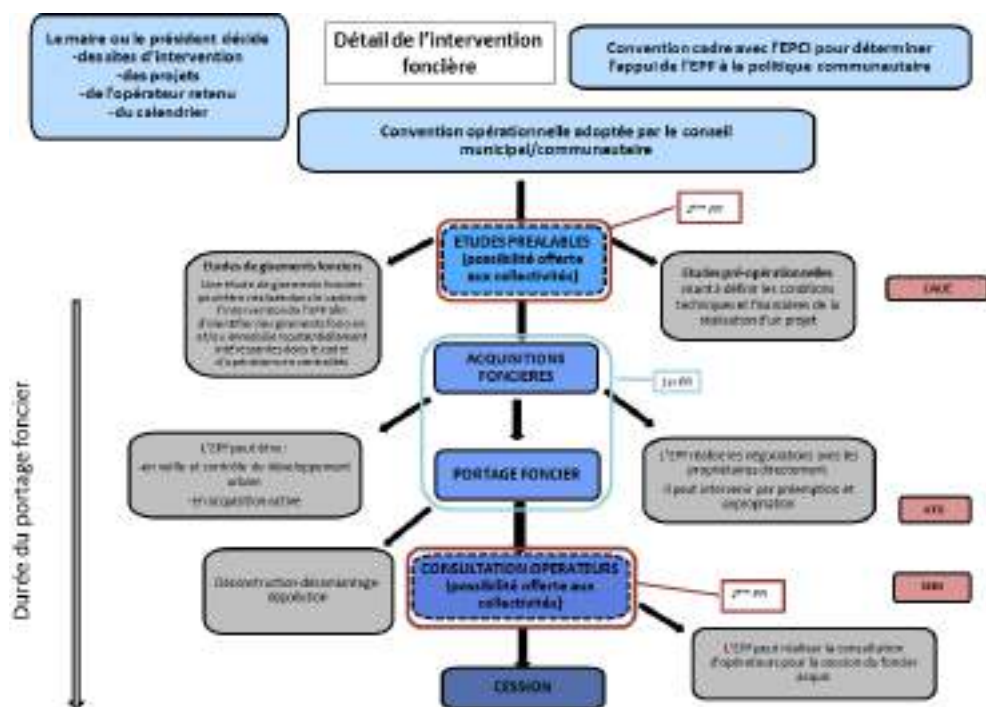




L'établissement Public Foncier
en 10 QUESTIONS



Qu'est-ce qu'un EPF ?	1
Quels sont les domaines d'intervention d'un EPF ? Quelles problématiques nécessitent l'action d'un EPF ?	3
Quelle est la gouvernance de l'EPF ?	5
Comment faire appel à l'EPF ?	6-7
Quels sont les interlocuteurs des élus ?	8
Quelles communes bénéficient de l'action de l'EPF ?	9
Comment est financé l'EPF ?	10-11
Qu'est ce que l'EPF apporte aux projets ?	12-13
Quels sont les partenariats avec les SEM, les bailleurs sociaux, la SAFER ?	14-15
La préfiguration de l'EPF Nouvelle-Aquitaine	16-17

*Question 1

Qu'est-ce qu'un EPF ?

Un Etablissement Public Foncier est un établissement public de l'État créé après consultation des collectivités. Le code de l'urbanisme dispose que : (article L.321-1) « *les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.* »

« Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions. Les Etablissements publics fonciers sont compétents pour réaliser des réserves foncières ».

L'EPF de Poitou-Charentes a été créé en 2008 par décret. Suite à la fusion des régions, la question de l'élargissement de son périmètre de compétence est en cours d'examen pour faire bénéficier d'un outil foncier à des territoires non couverts en Nouvelle-Aquitaine.

* Témoignages d'élus



Le projet de reconversion de la caserne Broche



« L'EPF, qui est un formidable outil. Comme Barrouilhet, les îlots Didelon ou du Port, l'EPF travaillera à un accord amiable. Sinon, cela peut aller jusqu'à l'expropriation »

Xavier Bonnefont, Maire de la ville d'Angoulême, 12/10/2016 et le 06/10/2015



ANGOULÊME (16)

Le projet de la ville d'Angoulême concernant « l'îlot du Port » réside dans la reconquête résidentielle ainsi que la recomposition d'un quartier au fil de l'eau...



« L'EPF nous a permis de débloquer des friches parfois accumulées depuis près de 40 ans, comme l'îlot du Port, qui avait été acheté par Magélis dans l'optique de servir un jour à la construction d'un pôle image. »

Jean-François Dauré, Président de Grand Angoulême, 22/04/2016



RIVEDOUX-PLAGE (17)

Sur la commune, très fortement contrainte par le risque de submersion, les emprises foncières sont très rares et le site principal de la convention est identifié depuis 2007. L'EPF a ainsi réalisé plusieurs acquisitions amiables et lancé la procédure de DUP pour la maîtrise des derniers terrains, à vocation notamment de logements sociaux qui permettront d'accueillir des habitants à l'année sur la commune.



« La fonction de Maire, c'est beaucoup de travail à la fois pour s'informer sur les réglementations, pour mener des missions de plus en plus nombreuses avec des moyens singulièrement réduits mais aussi pour préparer des dossiers de plus en plus complexes. Aussi les maires ressentent souvent un sentiment d'impuissance devant la complexité des tâches et de frustration tant la gestion du quotidien prime sur la stratégie foncière à moyen et long terme, qui devrait être au cœur de la réflexion des élus, engageant ainsi l'avenir de nos villages.

La Commune de Rivedoux-Plage avait initié, depuis de nombreuses années, un projet structurant, un investissement à long terme, ces investissements que l'on ne gère pas à l'échelle d'un mandat.

Ce projet se décline en trois secteurs opérationnels, un secteur dédié à un aménagement sportif, un secteur dédié à la création d'une offre d'habitat permettant d'accueillir une population nouvelle à l'année et enfin un secteur dédié à un parking sous-bois et des aménagements favorisant la vie sociale.

La commune ne pouvait pas prendre en charge, seule, ce dossier. Nous avons donc sollicité l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes pour nous accompagner.

Rapidement, nous avons signé une convention opérationnelle. Elle a permis d'acquérir les parcelles manquantes et surtout d'initier une étude de faisabilité, le tout de façon simple et efficace, au service du développement de notre commune.

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes nous a ainsi accompagnés non seulement dans l'action foncière, mais également et surtout dans la réflexion, la construction de notre projet et sa faisabilité financière. »

Patrice Raffarin, Maire de Rivedoux-Plage



*Question 2

Quels sont les domaines d'intervention d'un EPF ? Quelles problématiques nécessitent l'action d'un EPF ?

Les domaines d'intervention

L'actuel EPF de Poitou-Charentes a été créé pour appuyer les collectivités de la Charente, Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne, sur l'ensemble des projets nécessitant une intervention foncière : projets de toute taille (de la ZAC jusqu'aux plus petites parcelles en densification pour requalification urbaine, voire en réhabilitation) de développement de l'offre de logements, de logements sociaux (construction neuve comme acquisition amélioration), de développement économique et plus généralement d'aménagement durable, voire d'équipements publics. L'EPF intervient également sur des projets complexes nécessitant un ensemble d'actions : repérage initial par gisements fonciers, premières négociations, études pré-opérationnelles, négociation amiable, préemption, expropriation, réalisation des études techniques foncières (géotechnique, topographique, environnementale, diagnostic archéologique préventif), consultation d'opérateurs, négociation avec l'opérateur retenu, suivi de la réalisation des conditions suspensives et cessions.

L'appui aux projets

L'accompagnement technique, juridique et financier reste souvent, à la demande de la collectivité, plus important que le simple accompagnement sur le portage foncier, tant sur les centres-bourgs que les opérations de requalification urbaine en marché tendu comme détendu. C'est cette ingénierie d'appui opérationnel au renouvellement urbain, en dehors du champ concurrentiel, essentielle à l'évolution et au développement des tissus urbains, périurbains et ruraux, de toutes les collectivités qui constitue un axe fort de l'intervention de l'EPF.

L'EPF intervient afin de permettre aux maires de réaliser leurs projets, il stimule et travaille avec les opérateurs économiques là où ils sont en difficulté. C'est-à-dire où les opérateurs immobiliers ou économiques ne peuvent pas faire seuls et pour faire émerger des projets.

L'EPF intervient par ailleurs sur des problématiques très diverses, pour résoudre des complexités foncières : dans le cadre d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT), de problématiques de risque de submersion, des interventions foncières en faveur du commerce en centre-ville ou en centre-bourg. L'objectif est toujours d'accompagner les collectivités, quelles que soient leurs particularités et quels que soient leurs projets, dès lors qu'ils s'inscrivent dans les objectifs et les axes stratégiques définis par le Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI), adopté par le Conseil d'administration.



COGNAC (16)

L'EPF et la Ville de Cognac entament en août 2014 un important travail partenarial en vue de la reconversion de l'ancien hôpital. L'acquisition de l'hôpital fin 2015 par l'EPF a enclenché des travaux de remise en état (requalification, réaménagement et démolition) du site afin de réaliser des logements, des équipements et des services en vue de prochaines cessions de fonciers à des opérateurs immobiliers et aux collectivités.



« La ville n'aurait pas pu porter ce projet seule. C'est une vraie chance d'avoir l'EPF. L'objectif est de créer un nouveau quartier, c'est un projet crucial pour Cognac ».

Michel Gourinchas, Maire de Cognac, Président de la Communauté de communes du Grand Cognac



THOUARS (79)

La commune de Thouars, suite à sa candidature à l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs lancé par le Gouvernement en juin 2014, bénéficie d'un accompagnement spécifique de l'Etat. Dès ses premières démarches, la commune s'est appuyée sur l'EPF pour envisager des acquisitions foncières sur les sites stratégiques, en anticipation. L'EPF maîtrise ainsi d'ores et déjà un site important acquis auprès de plusieurs propriétaires, et les études de faisabilité sont en cours avant consultation d'opérateurs éventuelle.

Parallèlement, la commune réalise ses études générales avec un objectif d'affirmer une centralité commerciale, urbaine, économique et culturelle qui englobe les espaces de flux et le centre ancien. Revue du projet avec le Préfet et les services de l'Etat.



« C'est justement ce que la convention avec l'EPF va favoriser (la maîtrise foncière). Sa raison d'être est d'acquérir des terrains, afin de les revendre ensuite aux porteurs de projets, qu'ils soient des promoteurs immobiliers, des développeurs économiques ou des collectivités. »

Patrice Pineau, Maire de Thouars, Vice-président de la Communauté de commune du Thouarsais

*Question 3

Quelle est la gouvernance de l'EPF ?

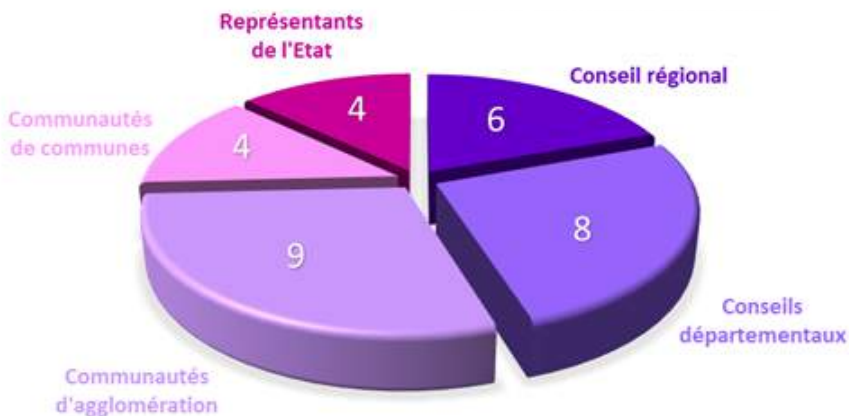
L'EPF dispose d'un conseil d'administration. Un Directeur général, assisté d'une équipe, prépare et exécute les décisions du Conseil d'administration et gère l'établissement.

Comme pour tous les EPF d'État, le Conseil d'administration de l'EPF est actuellement composé très majoritairement d'élus représentant les différentes collectivités territoriales et leurs groupements. L'État dispose de quatre représentants.

Les chambres consulaires régionales et le Conseil Économique, Social et Environnemental (CESER) disposent d'une voix consultative au Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration (comme le Bureau) est un bon exemple de gouvernance partagée entre les collectivités et l'État. Les échanges se concentrent sur les problématiques des maires en matière foncière et les élus dégagent des orientations et des leviers pour l'action de l'EPF au service des maires.

L'EPF intervient dans le cadre de règles définies par le Conseil d'administration qui contrôle leur application. Cela oriente et détermine les projets qui peuvent bénéficier de son appui. Ces éléments sont repris et développés dans le Programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF qui définit ses axes prioritaires d'intervention.



Conseil d'administration acutel sur le périmètre de la Vienne, de la Charente, de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres

*Question 4



Comment faire appel à l'EPF ?

Les conventions

Par principe, l'EPF intervient dans le cadre de conventions avec les collectivités qui en font la demande sur son territoire de compétence. Ces règles sont résumées dans la convention, qui détermine les responsabilités de l'un et de l'autre. Ce mécanisme contractuel permet de s'adapter aux projets. La convention fixe la durée du portage (entre 3 et 10 ans, parfois plus) et les conditions du portage (frais de portage, études, etc.).

Le Conseil d'administration ou son Bureau approuvent l'ensemble des conventions qui en découlent et leurs avenants éventuels, sans exception.

Pilotage de la collectivité

L'EPF ne fait pas le projet, il n'est pas à l'initiative de la démarche, il ne choisit pas l'opérateur qui réalise le projet. Ce sont des décisions politiques de la collectivité qui relèvent du Maire, du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou du Conseil départemental et régional, le cas échéant. L' élu reste le seul décisionnaire de son projet, et s'appuie sur les conseils et l'ingénierie de l'EPF pour décider et conduire sa politique. L'EPF n'intervient sur une commune qu'à la demande du maire ou du Président de l'EPCI dans le cadre d'un projet communautaire.

Les interventions au service des projets

L'EPF est « *compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques, et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis* » (article L.321-1 du code de l'urbanisme). Il n'est donc ni aménageur ni promoteur. Mais il ne se limite pas à acquérir un foncier déjà identifié et à le porter le temps de la réalisation du projet : il permet, aussi et particulièrement, de créer du foncier disponible aux endroits stratégiques, en renouvellement urbain en créant des emprises foncières d'un seul tenant nécessaires à la réalisation du projet ou au renouvellement de la ville sur elle-même, tant en zone rurale qu'en zone tendue. Il travaille en pleine coordination avec les outils existants (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), Sociétés d'Économie Mixte (SEM), Agence Technique Départementale (ATD), Offices Publics de l'Habitat (OPH), etc.)

L'EPF négocie, acquiert, fait réaliser toute démolition et dépollution nécessaire afin de céder un foncier prêt à l'emploi. Il prépare le foncier pour en faciliter sa cession et donc la réalisation du projet. Il peut accompagner les collectivités, en amont pour la réalisation des études nécessaires à l'identification du foncier et à la préfaisabilité du projet, ensuite dans le choix des opérateurs à qui le foncier sera cédé pour qu'ils y réalisent le projet.



La commune de Nersac a sollicité l'EPF pour l'acquisition d'un linéaire bâti dégradé et vacant situé sur la rue principale du centre-bourg de Nersac. Cette emprise constitue une véritable verrou à l'échelle d'un centre-bourg où de nombreux travaux d'embellissement ont pourtant été réalisés ces dernières années. Une fois ces emprises maîtrisées, une opération de 16 logements locatifs sociaux en réhabilitation pourrait être réalisée par l'OPH de l'Angoumois qui a réalisé une étude préalable.

Les négociations amiables engagées depuis deux ans n'ayant pas pu aboutir, l'EPF engage la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.



« L'EPF nous permet à partir d'une DUP, de maîtriser le foncier. Ce foncier est constitué d'habitations très dégradées en centre bourg. La réalisation de logements sociaux en partenariat avec l'OPH sera enfin possible. »

André BONICHON, Maire de Nersac



*Question 5

Quels sont les interlocuteurs des élus?

La majorité des collaborateurs de l'EPF travaille sur l'action foncière. Outre des assistants fonciers, juridiques et financiers, les collaborateurs de l'EPF réunissent des compétences aussi diverses que l'urbanisme, l'aménagement, la dépollution, la déconstruction, la consolidation, la sécurisation, la gestion du patrimoine, le droit foncier, commercial, de l'urbanisme, l'économie de la construction, l'analyse et les études. Des compétences complémentaires peuvent être sollicitées en externe de manière mutualisée au niveau régional ou interdépartemental.

Un chef de projets foncier a en règle générale plusieurs zones géographiques de compétence et des thématiques variées : zone rurale et agglomération, zone tendue et centre-bourg, logement et activité économique, grands sites et fonds de jardin...

Le chef de projets est l'interlocuteur de la collectivité, des propriétaires, des opérateurs et des différents intervenants ou partenaires : notaires, avocats, géomètres, services de l'État, EPCI le cas échéant. C'est lui qui suit l'avancement des acquisitions, qui échange avec la collectivité sur le projet, prépare et conclut la consultation d'opérateurs, traite des recours et des urgences.

Les chefs de projets ont une expérience dans tous les domaines de l'action foncière, qui est mutualisée au sein de l'EPF. L'EPF appartient au réseau des 10 EPF d'État regroupant des problématiques approfondies depuis plus de 40 ans dans des régions ou territoires aussi divers que la Bretagne, l'Île-de-France, la Lorraine, le Nord-Pas-de-Calais, Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Vendée, le Languedoc-Roussillon, la Normandie et l'Ouest Rhône-Alpes.

* Témoignages d'élus



La convention signée avec la Commune de Scorbé-Clairvaux a permis la construction en 2016 d'un pôle enfance d'une surface de 2 800 m² dans le futur écoquartier du Logis qui sera de grande qualité environnementale, sociale et urbaine.



« Entre l'EPF et la Commune, le partenariat est exemplaire et sincère et la coordination bien en phase avec le temps de la modernité et de la réussite obligée. L'implication permanente et active de ses collaborateurs est une réelle valeur ajoutée pour la finalité de l'éco-quartier du Logis. L'EPF est bien une structure publique aux objectifs tracés avec une âme de concepteur privé qui joue pleinement son rôle d'interface entre toutes les composantes d'un vrai projet de mixité intergénérationnelle, culturelle et économique. Avec l'EPF, c'est le pari d'un succès gagnant-gagnant. »

Lucien JUGE, Maire de la Commune de Scorbé-Clairvaux (86)

*Question 6

Quelles communes bénéficient de l'action de l'EPF ?

L'EPF intervient en zone tendue comme en zone moins tendue et en zone rurale. Son intervention est équilibrée et au service de tous projets sans priorisation en dehors des objectifs définis par le Conseil d'administration dans le Programme Pluriannuel d'Intervention.

En zone rurale ou dans les pôles d'équilibre, il y a souvent des fonciers stratégiques à maîtriser, particulièrement en cœur de bourg. L'EPF peut y acquérir des « dents creuses » pour des opérations de quelques logements, des commerces vacants pour réinstaller un exploitant, des emprises bâties pour réaliser les aérations ou des parkings. Il intervient aussi sur des opérations complexes en centre-bourg en ciblant des îlots entiers et en réalisant des opérations lourdes de restructuration.

En zone tendue, après analyse de gisements fonciers, il peut reconstituer des emprises foncières à partir de plusieurs parcelles, préparer, encadrer le foncier et réaliser la consultation d'opérateurs. Les règles d'urbanisme permettent de préserver la qualité urbaine, mais une capacité d'action foncière est souvent nécessaire pour avoir un effet tangible sur les prix de sortie et la production d'une offre pour les ménages. L'intervention foncière permet de dégager des emprises plus cohérentes : l'EPF travaille dans le temps, le droit de préemption peut lui être délégué. Le foncier est ensuite cédé via consultation d'opérateurs pour choisir le meilleur projet. L'EPF peut réguler les prix pour éviter la spéculation par des préemptions en révision de prix sur des secteurs stratégiques. Il accompagne aussi le développement raisonné des emprises urbaines en cohérence avec la densification et le renouvellement urbain.

* Témoignages d'élus



La commune a sollicité l'EPF dans le cadre d'opérations ciblées en renouvellement urbain ou en réhabilitation du patrimoine bâti. Taillebourg est confrontée ces dernières années à une problématique de déshérence progressive du patrimoine bâti en centre-bourg. Ainsi, la commune multiplie ces dernières années les procédures juridiques (arrêté de péril...) afin que des travaux soient engagés par certains propriétaires pour faire cesser ces états de délabrement.



« Notre récente convention avec l'EPF nous permet de lancer des opérations de réhabilitations sur nos nombreux immeubles en situation de « péril ordinaire et péril imminent ». Sans cet appui, nous ne pourrions, financièrement, espérer revitaliser notre centre historique et ainsi répondre aux prochaines exigences du SCOT et de notre PLU. »

Pierre TEXIER, Maire de Taillebourg

*Question 7

Comment est financé l'EPF ?

Les ressources de l'EPF

Le financement de l'EPF repose sur quatre types de ressources :

- les revenus de la taxe spéciale d'équipement (TSE). Il s'agit d'une taxe spécifique réservée au financement des EPF;
- les emprunts auxquels a normalement accès un établissement public ;
- les subventions (certains Conseils Régionaux et Départementaux d'autres régions ont participé au financement d'EPF, ce n'est pas le cas en Poitou-Charentes) ;
- les ressources propres de l'établissement, tirées pour l'essentiel du produit de la revente du foncier acquis pour le compte des collectivités.

La TSE

L'EPF ne se rémunère pas sur les opérations. Il ne prélève pas de frais de structure, il revend au coût de revient des opérations, hors charges financières et de fonctionnement interne.

Il ne facture pas à l'opération l'ingénierie et le travail des collaborateurs de l'EPF et donc l'accompagnement technique : ses coûts de fonctionnement sont pris sur les recettes de la taxe spéciale d'équipement (TSE). Elle donne à l'EPF une enveloppe financière (60 millions d'euros de stocks) et, le cas échéant, permet de payer les intérêts d'emprunts. L'EPF est son propre garant ; il ne fait pas appel aux garanties des collectivités locales pour les opérations dans le cadre desquelles il mobilise des emprunts.

La part des différentes ressources varie selon « l'âge » de l'établissement. En début de vie, c'est-à-dire pendant la durée des opérations de portage les plus courtes (trois à cinq ans), il n'a pas pu compter sur ses ressources propres. Le produit de la TSE et le recours à l'emprunt sont donc essentiels pour permettre à l'établissement de disposer des fonds indispensables à son action. La TSE a donc été utilisée, en Poitou-Charentes, comme une fiscalité d'amorçage. Son taux a diminué progressivement de 35 % ; il n'y a plus de recours à l'emprunt depuis trois ans.

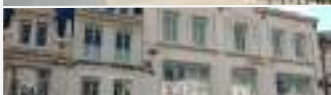
La TSE est additionnelle aux quatre taxes locales (Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), Taxe d'Habitation (TH), Taxe Foncière sur les Propriétés bâties (TFPB) et Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB)) et calculée à partir des mêmes bases. C'est un impôt d'État, distinct des impositions locales, dont le produit global est voté tous les ans par les élus du Conseil d'administration uniquement. Il ne procède pas d'un transfert ou d'un prélèvement sur la fiscalité des collectivités locales.

Après vote du Conseil d'administration, le produit de la TSE est réparti par les services fiscaux entre les 4 taxes proportionnellement aux recettes générées l'année précédente pour l'ensemble des communes et leurs groupements situés dans le périmètre de compétence de l'EPF. A l'issue de cette répartition, sont calculés les taux additionnels qui seront appliqués aux bases des quatre impôts locaux.

Les taux additionnels à ces taxes, pour le produit total de 9 M€ voté par le Conseil d'administration en novembre 2016 sur les quatre départements de compétence actuelle de l'EPF, sont aujourd'hui les suivants en Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne :

	TAUX	MONTANT
taxe d'habitation	0,109%	2,35
taxe foncière pb	0,165%	2,94
taxe foncière pnb	0,371%	0,02
cfe	0,655%	3,69

* Témoignages d'élus



NIORT (79)

L'EPF a permis à la Ville de requalifier la Galerie du Donjon représentant un îlot stratégique de la principale rue commerçante du centre-ville et de permettre à une enseigne de s'y installer.



« L'EPF nous a beaucoup appuyé sur le projet de requalification de la Galerie du Donjon. Il a négocié avec les nombreux copropriétaires, géré la sortie de la copropriété ainsi que le formalisme de la cession à l'opérateur retenu. C'est une opération qui au résultat s'élève à la somme modique de 1 500 euros pour la Ville avec plus d'un million d'euros de foncier et près de 3 millions d'euros de travaux. Le portage de cette opération a permis le renouveau d'un passage désuet et désaffecté en une réhabilitation patrimoniale adaptée et de qualité pour accueillir une nouvelle locomotive commerciale dans le centre-ville. Maintenant que c'est fait, il ne faut pas s'arrêter. La Ville s'attaque à la revalorisation d'une galerie encore plus grande, située juste à côté.

Ces opérations sont rendues possibles grâce à l'action publique et à celle de l'EPF pour les acquisitions et le portage foncier. L'EPF se substitue à la collectivité pour apporter un peu de distance. Certaines négociations à l'amiable ont déjà abouti pendant que d'autres plus sensibles s'amorcent. Nous allons passer à une nouvelle phase formalisée avec le lancement d'un appel à projet auprès d'opérateurs puis la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique pour le réaménagement de l'ensemble patrimonial.

Offrir une image dynamique du centre-ville est essentiel pour garantir son développement économique et commercial et favoriser l'investissement. Cela suppose d'être imaginatif dans le montage des opérations. C'est le sens de cette innovation partenariale et la singularité de ce portage foncier. »

Jérôme BALOGÉ, Maire de Niort, Président de la Communauté d'agglomération du Niortais

*Question 8



Qu'est ce que l'EPF apporte aux projets ?

Le portage foncier par l'EPF permet aux collectivités d'éviter de supporter les coûts financiers et la gestion du portage, mais le principal avantage de l'intervention d'un EPF est de limiter les risques qui peuvent être importants pour les opérations immobilières ou d'aménagement : il s'agit de bien analyser les prix d'acquisition, de réaliser des diagnostics préalables sur la pollution et les coûts de démolition liés à l'amiante, d'effectuer des études pré-opérationnelles et surtout d'engager une dynamique de cession du foncier dès les premières étapes du projet. Dans ces domaines, l'EPF permet de mutualiser les moyens et d'optimiser ainsi les opérations, là où les acteurs privés n'interviennent pas spontanément.

Par son expertise (connaissance des marchés, conduite d'analyses préalables, repérage des coûts de démolition ou de dépollution), sa distance des propriétaires de la commune, et sa capacité à conclure l'acquisition rapidement il peut permettre d'obtenir un prix plus bas, compatible avec les équilibres du projet poursuivi. Cela évite aux collectivités de porter des grands fonciers difficiles à commercialiser, et d'engager des dépenses d'aménagement trop rapidement, tout en supportant les charges financières des projets et du portage.

* Témoignages d'élus



AULNAY DE SAINTONGE (17)

La commune sollicite l'intervention de l'EPF pour la définition et l'application d'une stratégie foncière au service de ces objectifs. Confrontée à une perte d'attractivité de son centre-bourg qui se traduit notamment par la présence accrue de logements et commerces vacants ou en déshérence à l'échelle du centre-bourg, la commune d'Aulnay souhaiterait aujourd'hui impulser quelques opérations urbaines structurantes visant à revitaliser ce centre-bourg.



« Après un travail d'analyse précis réalisé en étroite collaboration avec les spécialistes immobiliers très réactifs de l'EPF, cette convention constitue un excellent outil pour mettre en place un plan pluriannuel d'acquisitions de biens fonciers d'intérêts majeurs pour la commune sans mettre en péril son équilibre budgétaire annualisé. »

Charles Bellaud, Maire d'Aulnay

* Les apports de l'EPF

	POSTE DE COÛT / DIFFICULTÉS RENCONTRÉES	APPORT DE L'EPF
STRATÉGIE FONCIÈRE	Difficulté de coordonner l'acquisition foncière et la démarche de projet	L'EPF peut intervenir en amont du projet, avec une simple étude de capacité par exemple, ce qui peut permettre une phase de négociation amiable suffisamment longue pour débloquer les acquisitions foncières et ne pas limiter la dynamique de projet. L'intervention par préemption est permise de manière beaucoup plus active par les moyens et la réactivité de l'EPF et permettent d'appuyer l'intervention foncière.
ACQUISITIONS COMPLEXES : PROPRIÉTAIRES	Propriétaires absents/ négociations complexes en termes de personnes/ propriétaires institutionnels/ sites occupés	L'EPF a le temps et les ressources pour acquérir des emprises complexes (indivision, propriétaires absents) y compris en utilisant les moyens réglementaires. L'EPF connaît bien les grands propriétaires institutionnels et a l'expérience de la négociation avec eux. L'EPF a l'habitude de négocier des sites occupés et d'assurer leur libération avant l'acquisition. Cela constitue souvent des gisements fonciers inexploités ou en centre-bourg des points durs dans les opérations de traitement d'îlot.
ACQUISITIONS COMPLEXES : SITES	Pollution/amiante/sites de très grande taille/sites multi-propriétaires	L'EPF a la capacité financière de s'attaquer à des grands sites ou avec des coûts importants. Il possède les économies d'échelle et l'expérience qui lui permettent d'intervenir de manière efficace sur des problématiques très spécialisées : démolition- désamiantage, dépollution. Il a le temps d'acquérir des emprises très morcelées en recourant in fine à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) si nécessaire après une période de négociations amiables.
EQUILIBRE DE L'OPÉRATION	Opération longue impliquant des frais financiers/ opération contrainte par le foncier qui implique des coûts de travaux ou d'aménagement importants	L'intervention de l'EPF peut fortement limiter les risques pris sur des opérations de grande envergure, à la fois dans les négociations initiales et dans les consultations d'opérateur et la capacité à céder par tranches, avec une dynamique de projet. Sur les opérations en densification, l'EPF a le temps et la capacité technique de dégager des emprises foncières plus intéressantes pour limiter les contraintes sur le projet (vis-à-vis, géographie de la parcelle, accès multiples) y compris en centre-bourg et en réhabilitation (emprises supplémentaires permettant de créer une aération et des espaces privatifs et réhabilitation uniquement des éléments les plus importants).
RELATION AVEC LES OPÉRATEURS	Difficulté d'attirer des opérateurs sur des projets complexes ou non usuels	L'EPF a une visibilité plus importante que la commune seule, il connaît les conditions des opérateurs, leurs spécificités. Les consultations d'opérateurs permettent de garder des dynamiques de projet, avec un calendrier contrôlé à partir de la signature d'une promesse de vente (dépôt du permis, purge du permis, ...).

*Question 9

Quels sont les partenariats avec les SEM, les bailleurs sociaux, la SAFER ?

Les relations avec les SEM

Acteur public dédié à une mission d'intérêt général, l'EPF n'est pas autorisé à agir dans le champ de l'aménagement, qui relève du secteur concurrentiel, des collectivités ou de leurs opérateurs (SEM, SPL, organismes sociaux de l'habitat...). Il prépare le foncier en vue de la construction et/ou l'aménagement par ces acteurs. Il ne peut réaliser que des travaux de maintien ou de remise en état, de consolidation du patrimoine, de clos-couvert éventuellement.

L'EPF intervient toujours en partenariat en vue de l'aménagement. Il n'a pas vocation à se substituer aux acteurs existants, ni à intervenir là où l'activité du marché est satisfaisante. Il appuie simplement la préparation des projets et peut permettre qu'ils soient plus ambitieux et plus optimisés.

Le travail de l'EPF et des aménageurs est donc complémentaire. L'EPF revend souvent à des opérateurs publics ou semi-publics. Il permet un portage foncier optimisé financièrement, leur évitant de grever leurs opérations de frais de gestion du foncier et surtout de geler des fonds propres pour une durée significative sur une opération complexe. Partout où existent des EPF, ils établissent avec les aménageurs des coopérations amont-aval.

Le partenariat avec la SAFER

L'EPF agit en complémentarité avec la SAFER : ses interventions portent principalement sur le tissu urbain : pollution, coûts de déconstruction, occupation, droit de préemption, d'expropriation, analyse des contraintes du site, cession à des opérateurs. La SAFER intervient principalement sur des terrains agricoles, avec une forte technicité pour la relocalisation d'exploitants. Les deux structures peuvent être amenées à travailler ensemble selon leur champ de compétence, par exemple sur l'agriculture périurbaine. Une convention cadre lie l'EPF de Poitou-Charentes à la SAFER Poitou-Charentes.

Les relations avec les bailleurs sociaux

Face aux difficultés de nombreux acteurs des organismes bailleurs sociaux à financer ou à maîtriser du foncier en zone tendue comme détendue, l'EPF peut apporter des moyens et des leviers importants pour accélérer le développement d'une offre de logement abordable ou social, notamment en appuyant les communes concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), modifiée. Cet appui aux communes souhaitant développer une offre de logements sociaux est significatif pour les opérations en renouvellement urbain sur les territoires urbains tendus comme littoraux, ou dans les agglomérations. La convention passée entre l'EPF et la collectivité peut prévoir de céder le foncier qui fait l'objet de la convention, à un organisme social de l'habitat.

* Tableau comparatif SEM/EPL et EPF

	SEM/EPL	EPF
RÔLE OPÉRATIONNEL	Aménagement/ construction	Le rôle de l'EPF s'arrête avant l'aménagement : maîtrise foncière, démolition-dépollution. L'aménagement/construction est du ressort de l'opérateur retenu à qui l'EPF vend.
ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE	Peut être assistant à maîtrise d'ouvrage, ou réalise le projet	Spécialisé sur le foncier : recherche de gisements fonciers, négociation des terrains, analyse de la pré-faisabilité et d'étude capacitaire, consultation d'opérateurs
FINANCEMENT	Rémunération sur les opérations et subventions	Pas de subventions nécessaires. Les cessions alimentent le fonds de roulement mais le fonctionnement est assuré par une recette propre : la TSE. L'action de l'EPF est transparente pour l'équilibre de l'opération, elle ne pèse pas et permet des économies sur le portage.
CONTRACTUALISATION	A travers un contrat déterminant notamment la rémunération, soumis ou non à mise en concurrence selon les cas.	La convention est un partenariat entre deux institutions : l'EPF n'est pas dans le champ concurrentiel. La convention détermine simplement les modalités et les limites de l'intervention de l'EPF. Dans ce cadre juridique, toutes les actions sont soumises à l'accord de la collectivité. La convention peut être signée dans un délai de 2-3 mois à compter de la sollicitation, et plus rapidement en cas de préemption.

*Question 10

La préfiguration de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

Le processus

Avec la création de la région Nouvelle Aquitaine au 1er janvier 2016, la Ministre du Logement a demandé au préfet de région, par lettre du 18 janvier 2016, d'engager une étude d'opportunité sur l'évolution du périmètre de compétence de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF). Cette étude pilotée par la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et confiée au Centre d'Études et d'Expertise sur les Espaces, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) avec l'appui des Directions Départementales des Territoires DDT(M) a déterminé les territoires où les enjeux en matière d'aménagement et de développement durables, en matière de logement ou de limitation de l'étalement urbain justifiaient la pertinence d'une intervention de l'EPF. L'étude s'appuyait sur un diagnostic des enjeux et un état des lieux des acteurs intervenant dans la région en matière de foncier. Un travail d'explication du modèle de l'EPF Poitou-Charentes au service des maires et de concertation avec les collectivités a également été engagé.

Les résultats de l'étude et les propositions afférentes ont été transmis par monsieur le préfet de région à madame la Ministre le 3 octobre 2016.

Sur la base de ces préconisations, la Ministre a décidé une étude de préfiguration du futur EPF. Pour ce faire, elle a nommé le 12 octobre 2016 un inspecteur général du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) avec pour mission de poursuivre la concertation avec les collectivités et leurs groupements et l'explication portant sur les outils qu'a développé l'EPF en Poitou-Charentes pour les maires qui l'ont sollicité afin de préciser le futur périmètre de compétence et permettre d'adapter la gouvernance de l'EPF. La ministre a été destinataire le 20 novembre 2016 d'un rapport d'étape établi par le préfigurateur (<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prefiguration-de-l-etablissement-public-foncier-de-a2333.html>).

Cet expert indépendant a formulé un certain nombre de préconisations, notamment sur les orientations d'interventions de l'EPF sur son futur périmètre, sur la définition des conditions du développement des partenariats, sur le cadre d'intervention de l'EPF notamment en termes financiers et institutionnels en particulier sur l'application de la TSE, sur l'organisation territoriale et structurelle de l'EPF qui pourrait devenir compétent sur les départements de la Creuse, Corrèze, Haute-Vienne, Gironde, Dordogne, Lot-et-Garonne (hors agglomération d'Agen), en complément des départements historiques de sa compétence : Vienne, Deux-Sèvres, Charente et Charente-Maritime.

La modification du territoire de compétence de l'EPF impose la modification du décret fondateur de l'EPF Poitou-Charentes après avis du Conseil d'État. Cette procédure a été engagée officiellement le 2 janvier 2017 par la consultation des collectivités visées à l'article L 321-2 du code de l'urbanisme par monsieur le préfet de région Nouvelle Aquitaine. Elles disposent de trois mois à compter de la réception des courriers du préfet pour prendre une délibération et l'adresser aux services de l'État (DREAL / Pôle foncier / service du Logement). Après avis du Conseil d'État, la Ministre décidera la suite à donner à cette consultation.

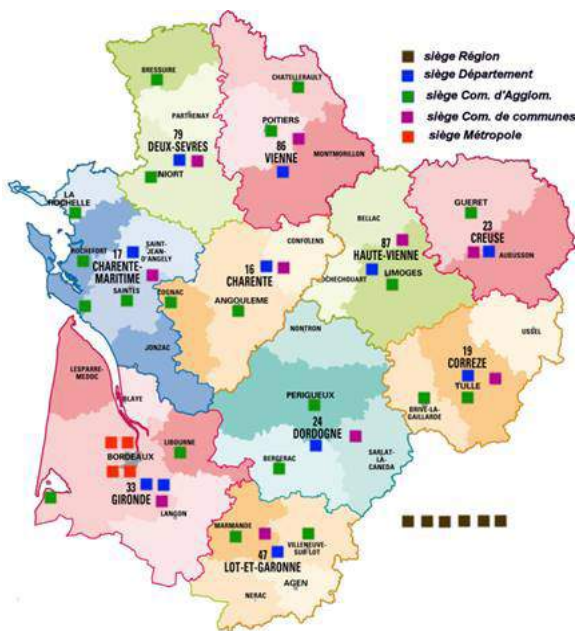
Le périmètre d'intervention

L'élargissement du territoire de compétence actuel de l'EPF de Poitou-Charentes permettrait aux élus de répondre aux « enjeux d'aménagement et de développement durable » auxquels font face leurs territoires, notamment en matière de production de logements, de limitation de l'extension urbaine, de revitalisation des centres-bourgs, de développement économique ou de protection contre les risques littoraux, naturels ou technologiques.

Sur les quatre départements de Poitou-Charentes, et après entretiens du préfigurateur avec les élus des territoires, l'intérêt et la satisfaction dominant. L'EPF intervient sur les projets des collectivités qui le sollicitent. Il est un acteur de proximité sur ces projets dès lors qu'il dispose d'une convention opérationnelle avec la commune. C'est un outil au service du maire, de conseil et d'aide à la décision comme très opérationnel, et d'intervention tant en termes d'ingénierie, d'acquisition, de portage, de travaux, de cession.

Pour les collectivités qui entreraient dans son périmètre de compétence, l'EPF pourrait dupliquer une ingénierie foncière, mais aussi des compétences et des techniques spécifiques du foncier. Il a déjà atteint en 8 ans nécessaires à un EPF nouvellement créé pour construire sa compétence et atteindre la maturité d'un cycle foncier (quand les recettes des ventes tendent à équilibrer les coûts des nouvelles acquisitions).

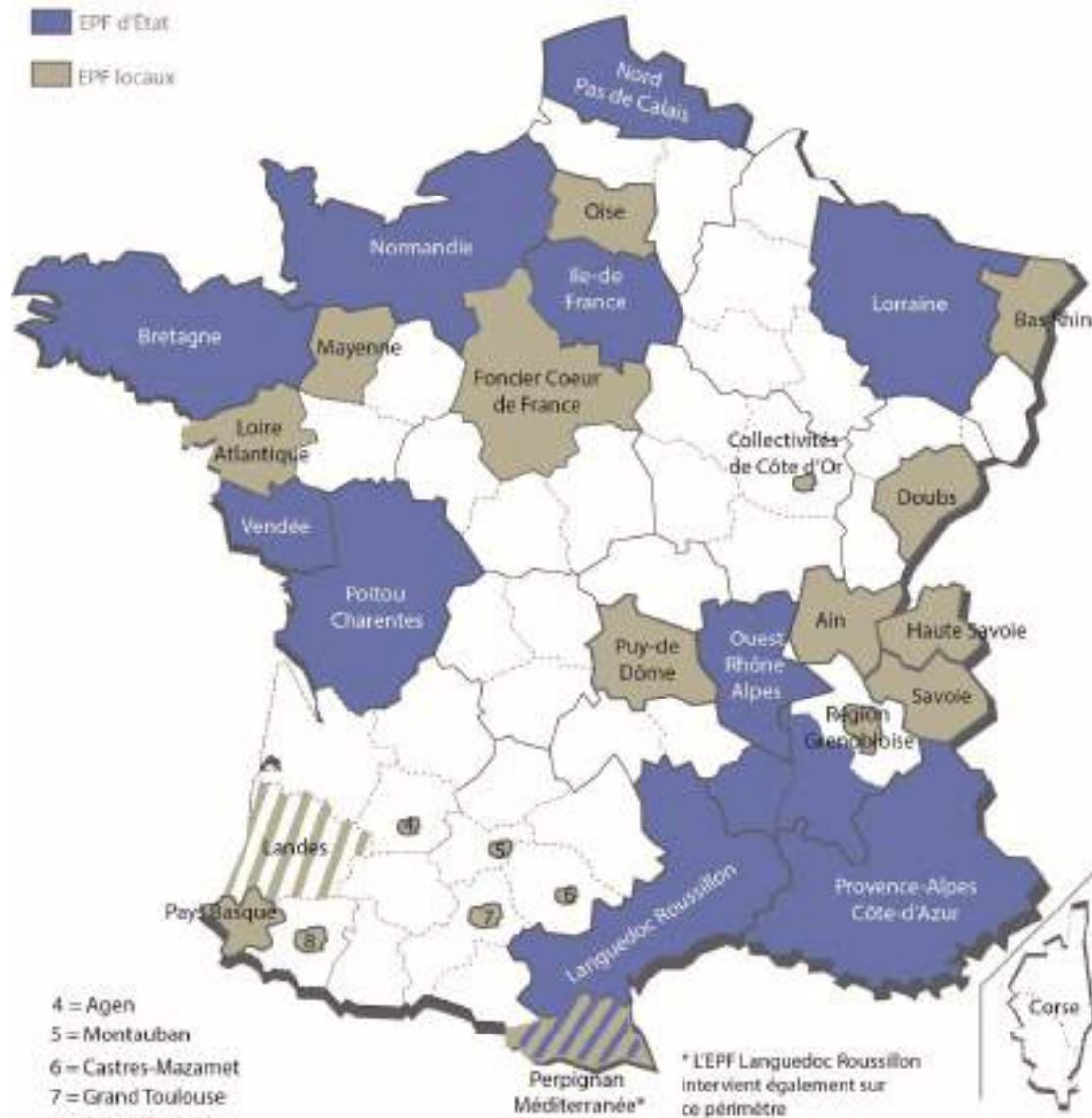
Aujourd'hui déjà, l'EPF agit sur un territoire relativement vaste de quatre départements sur des distances de transport d'une durée supérieure à deux heures trente, et ses chefs de projets interviennent sur des territoires distants de 200 km du siège de Poitiers. Des implantations locales pourront être créées et les équipes seront développées afin de répondre à l'ensemble des demandes de collectivités petites ou grandes qui le souhaiteront une fois que le territoire de compétence aura évolué pour inclure ces nouvelles communes, EPCL ou départements, tout en préservant la technicité et la réactivité et la proximité du modèle construit en Poitou-Charentes.



Pour des renseignements dans le cadre de la préfiguration les collectivités peuvent être renseignées par les services de la DREAL

Service aménagement, habitat, construction- pôle foncier
ph.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

- EPF d'Etat
- EPF locaux

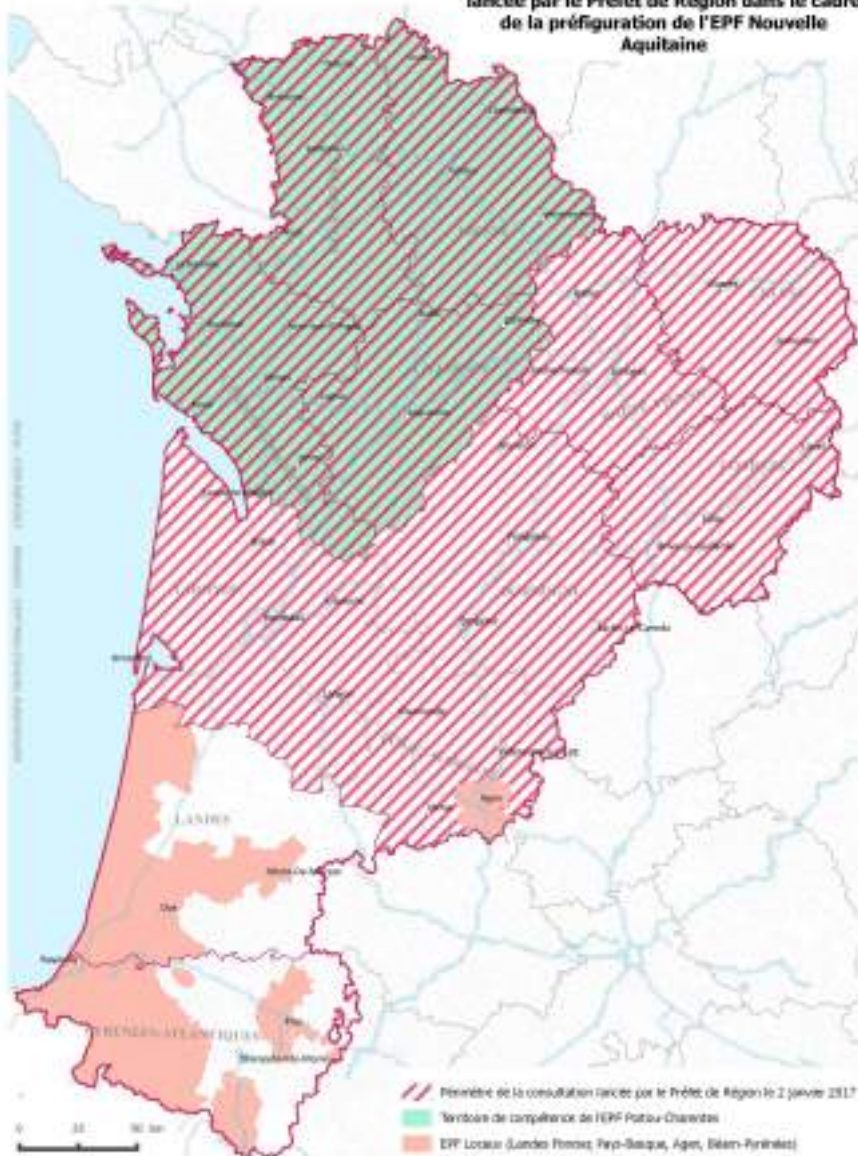


- 4 = Agen
- 5 = Montauban
- 6 = Castres-Mazamet
- 7 = Grand Toulouse
- 8 = Béarn Pyrénées

* L'EPF Languedoc Roussillon intervient également sur ce périmètre



**Périmètre de la consultation des collectivités
lancée par le Préfet de Région dans le cadre
de la préfiguration de l'EPF Nouvelle
Aquitaine**



Lexique

ATD : Agence Technique Départementale

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CEREMA : Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

CESER : Conseil Économique Social et Environnemental Régional

CFE : Cotisation Foncière des Entreprises

CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

DDT(M) : Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

OPH : Offices Publics de l'Habitat

PPI : Plan Pluriannuel d'Intervention

TH : Taxe d'Habitation

TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties

TFPNB : Taxe foncière sur les propriétés non bâties

TSE : Taxe Spécial d'Équipement

SEM : Sociétés d'Économie Mixte

SPL : Société publique locale



Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70 432
86011 POITIERS Cedex
05 49 62 67 52 • contact@epfpc.fr • www.epfpc.fr

