ASSOCIATION DES EPFL

ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

GUIDE 2019

L'Etablissement Public Foncier Local :

un outil au service des stratégies foncières des collectivités territoriales

www.asso-epfl.fr

ÉDITO

La maîtrise du foncier est le prérequis indispensable à tout projet d'aménagement.
Cette matière première, ce sont les terrains bâtis ou non avec leurs corollaires que sont les notions de propriété, d'usage, de rente, de fiscalité et par extension de valeur.
De fait, les questions foncières préoccupent souvent les acteurs locaux, leur complexité les freinant dans la vision d'une stratégie claire et occasionnant ainsi une gêne en amont de la phase opérationnelle d'un projet d'aménagement. Une gêne d'autant plus grande que les mutations urbaines et socio-économiques, l'application progressive du principe de développement durable, mais aussi l'environnement juridique de plus en plus complexe, tendent à renchérir les prix du foncier et à compromettre la faisabilité économique des opérations d'aménagement.

Spécialistes des questions foncières, les Établissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) ont vocation à assister les collectivités territoriales en trouvant des réponses précises et pragmatiques afin de faire face aux enjeux présents et futurs des territoires.

Le guide que vous venez d'ouvrir vous propose des informations concrètes sur les Établissements Publics Fonciers Locaux et s'attache à en décrire le rôle, les compétences, le fonctionnement et surtout les modalités de mise en place. A but pratique, il vise aussi à prendre de la hauteur afin de replacer l'action des EPFL dans leur contexte.

Je souhaite qu'il vous soit utile et vous permette de réaliser vos projets !

Alphonse BELLONTE
Président de l'Association nationale des EPFL

Sommaire

Un Etablissement Public Foncier Local : qu'est-ce que c'est ? 4
1 | Un opérateur foncier dédié aux collectivités territoriales 5
2 | Cadre juridique 6
3 | Un peu d'histoire : les EPFL des origines à nos jours 7
4 | L'initiative donnée aux territoires 9

Couverture des territoires par les EPF 10

Comment créer et adhérer à un EPFL ? 12
1 | Les collectivités territoriales à l'initiative de la création 13
2 | Identifier les besoins du territoire 14
3 | La création de l'établissement 15
4 | La liberté dans l'adhésion 16

Fonctionnement 18
1 | Les élus locaux au cœur de la gouvernance 19
2 | Une équipe restreinte et polyvalente 20

Cadre d'action 22
1 | L'orientation de l'EPFL fixée par le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 23
2 | Statuts de l'établissement et règlement intérieur 24
3 | Contractualisation 25

Modalités d'intervention 28
1 | Solliciter l'EPFL 29
2 | Apprécier les conditions de la maîtrise foncière 31
3 | Négociation et acquisition 31
4 | Portage foncier 32
5 | Rétrocession des biens 34

Nature du budget 36
1 | Les dépenses 37
2 | Les recettes 37
3 | L'imposition 38

La Taxe Spéciale d'Equipement 40
1 | Cadre réglementaire 41
2 | Avantages de la mise en place de la TSE 41
3 | Impact sur le PPI 42

L'Association des EPFL 44
1 | L'officialisation d'un partenariat de fait 45
2 | Les objectifs de l'association 45
3 | L'Association des EPFL sur le web 46
4 | Membres du Bureau 46
5 | Fonctionnement de l'association 46

Points à retenir 48

Annexes 50
Annexe 1 : Les apports de la loi SRU et de la loi ALUR 51
Annexe 2 : Les différences entre un EPFL et un EPF d'Etat 52
Annexe 3 : Extrait du code de l'urbanisme 53
Annexe 4 : Les apports de la loi Égalité et Citoyenneté et de la loi ELAN 57
Annexe 5 : Fiche « Prêts Gaïa » 58

Coordonnées des EPFL 60

Un Etablissement Public Foncier Local :

qu’est-ce que c’est ?

1 | Un opérateur foncier dédié aux collectivités territoriales

Un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) est un **opérateur public** au service des stratégies foncières des collectivités territoriales membres qui en constituent l’aire de compétence et le périmètre. En tant qu’**outil opérationnel**, il effectue pour ces dernières les opérations d’**acquisition**, de **portage** / **gestion** et de **cession** des terrains.

L’acquisition foncière et immobilière nécessite de réagir rapidement et d’être capable de mobiliser des sommes importantes, ce que les collectivités ne sont pas toujours en mesure de faire. Pour faire face aux opportunités et acquérir les bons terrains, recourir à l’EPFL est une solution permettant de gagner en **réactivité** et de bénéficier d’un **relais de trésorerie**. En d’autres termes, il facilite la mise en œuvre stratégique et opérationnelle des projets d’aménagement dans le cadre d’un projet de territoire et d’une politique foncière.

Un EPFL a également les moyens d’accompagner les collectivités dans leur réflexion et leur démarche d’aménagement. Il peut ainsi réaliser des missions **d’ingénierie** pour celles qui ne disposent pas des compétences techniques et juridiques pour développer et maîtriser leur projet (de la réflexion au proto-aménagement). Ce rôle de **conseil** et d’**assistance** peut s’étendre à la consultation sur les volets fonciers des documents d’urbanisme ou pour la mise en place d’outils d’urbanisme.

Plus qu’un outil, sur le terrain, un EPFL est un véritable **intermédiaire** entre la collectivité et le propriétaire, ce qui est un atout pour conserver des conditions de négociation apaisées (notamment dans le cas de situations d’expropriation).

La **mutualisation** est le principe fondamental qui fonde un EPFL. Il fonctionne selon un principe de moyens techniques, juridiques et humains. La pertinence de la mutualisation peut avoir un sens dans un climat de réduction des dépenses publiques et de diminution des capacités d’investissement au niveau local. L’EPFL est donc une solution pour les collectivités qui souhaiteraient ne pas ralentir la réalisation de leurs projets d’aménagement.

2 | Cadre juridique

Aux termes de l'article L. 324-1 du code de l'Urbanisme (cf. annexe 3 page 53), l'EPFL est un **établissement public local à caractère industriel et commercial (EPIC)**, c'est-à-dire qu'il bénéficie d'une autonomie juridique et financière.

Il est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, **toute acquisition foncière ou immobilière** en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Il peut réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens fonciers ou immobiliers acquis.
Il met 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 (PLH).

Dans le cadre de ses compétences, l'EPFL peut contribuer au développement des **activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en **coopération avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural** (SAFER) et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces.

Le comptable de l'établissement public est un **comptable public de l'Etat** nommé par le préfet. Soumis aux principes budgétaires publics et à une nomenclature comptable publique, le comptable va effectivement encaisser et décaisser les sommes engagées par l'ordonnateur (directeur de l'EPFL), et ceci en toute transparence vis-à-vis des administrés. Le compte de gestion est assujetti au contrôle de la Chambre Régionale des Comptes.

L'EPFL est un établissement public local, donc une personne publique, qui dispose de prérogatives de puissance publique. Il peut exercer un **droit de préemption** ou encore engager une **procédure d'expropriation**.

Depuis la loi ALUR[1] , l'EPFL peut être délégataire des droits de priorité et de délaissement à la demande des collectivités.

Un EPFL N'EST PAS :
- un aménageur
- un banquier
- un constructeur

[1] Cf. Les apports de la loi ALUR en annexe 1 page 51.

3 | Un peu d'histoire : les EPFL des origines à nos jours

Le premier EPFL est né bien avant la définition de cette structure sous la forme du Syndicat Mixte d'Action Foncière (SMAF) du Puy-de-Dôme, en 1976. Après promulgation de la **loi d'orientation sur la ville - LOV (1991)** et de l'amendement « SMAF » qui transforma le Syndicat mixte en EPFL, l'EPF SMAF est créé en 1992. Il se nomme aujourd'hui l'EPF Auvergne.

Au début des années 2000, le nombre d'EPFL croît lentement sous l'impulsion donnée par la loi SRU[2] qui facilite la mise en place d'un tel outil . L'EPFL de la Réunion et l'EPFL du Dauphiné (anciennement de l'agglomération grenobloise) sont créés en 2002, suivis de près par ceux de Dijon-Côte d'Or et de la Haute-Savoie en 2003.

L'année 2005 est un tournant avec l'apparition des EPFL de Savoie, du Pays Basque et des Landes. En 2006, les EPFL de l'Ain, du Grand Toulouse et de Perpignan Pyrénées Méditerranée sont créés à leur tour. L'année suivante naissent les EPFL du Doubs (étendu aujourd'hui à la région Bourgogne Franche Comté hors périmètre de l'EPFL Côte d'Or), de l'Oise (« des territoires Oise et Aisne » depuis 2018) et du Bas-Rhin (transformé en EPFL d'Alsace). Puis, l'EPFL de Montauban et l'EPFL du Loiret (renommé EPFL Interdépartemental Foncier Cœur de France) voient le jour en 2008.

En 2010, cet essor continue avec la création des EPFL de Castres-Mazamet (aujourd'hui du Tarn), du Béarn-Pyrénées et d'Agen Garonne, suivis en 2011 de l'EPFL de la Martinique, en 2012 de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, en 2013 de l'EPFL de Guadeloupe et en 2014 de l'EPFL de la Mayenne. Le dernier EPFL créé est celui de Tours Métropole Val de Loire en août 2018.

Le territoire national est couvert actuellement par 24 EPFL, dont les périmètres, lorsque c'est possible, tendent à s'étendre au gré des nouvelles adhésions de communes ou de leurs groupements.

[2] Cf. Les apports de la loi SRU en annexe 1 page 51.

Evolution de la population couverte par les EPF Locaux

En corrélation avec l'augmentation du nombre d'EPF Locaux créés et l'extension des périmètres des EPFL, la population couverte par les EPF Locaux a augmenté de 37 % entre l'année 2013 et l'année 2018.

Quelques évolutions :

• Nombre de communes couvertes par les EPFL : + 69 %, passant de 3 466 communes en 2013 à 5 872 communes en 2018.

• Population couverte par les EPFL : de 9,6 millions d'habitants en 2013 à 13,2 millions d'habitants en 2018, soit une augmentation de plus de 3,6 millions d'habitants.

• Sur la période 2013-2018, le volume annuel de transactions passe de 315,7 millions d'€ à 378,2 millions d'€, soit un taux d'évolution de + 20 %.

On peut par ailleurs s'attendre à de nouvelles créations dans les années à venir. En effet, encore plusieurs territoires ne sont pas couverts par un Etablissement Public Foncier.
Un tel essor montre bien la pertinence de l'outil afin de répondre aux besoins des territoires en matière d'action foncière.

4 | L'initiative donnée aux territoires

Les lois de décentralisation de 1982 et 1983 ainsi que la réforme constitutionnelle de 2003 ont transféré de nombreuses compétences aux collectivités territoriales notamment en matière d'aménagement du territoire. La mise en place de ces transferts de compétences s'est accompagnée de transferts de ressources de l'Etat vers les collectivités territoriales. Néanmoins, force est de constater qu'aujourd'hui les ressources allouées aux collectivités territoriales ne leur suffisent plus pour mener à bien leurs missions.

L'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier sur les territoires s'expliquent par différents facteurs :

- la raréfaction des espaces disponibles ;
- les mutations urbaines et socio-économiques ;
- la croissance périphérique et périurbaine ;
- le passage d'une logique d'extension urbaine à une logique de renouvellement urbain ;
- la nécessaire préservation des espaces naturels ;
- l'application progressive du principe de développement durable.

Ces derniers éléments sont autant de questions qui préoccupent les acteurs locaux mais face auxquelles ils peuvent se trouver désarmés. L'ensemble des problèmes politiques, juridiques et économiques occasionnés font qu'il est complexe de dégager une vision stratégique, ce qui entraîne d'importantes difficultés aussi bien en terme de gestion de l'espace que dans la réalisation d'un projet de territoire (projet urbain, politique locale de l'habitat, développement économique, renouvellement urbain, équipements collectifs, de loisirs ou touristiques, mise en valeur du patrimoine, développement territorial, etc.).

Les collectivités territoriales n'ayant pas toujours les ressources et/ou les compétences de l'action foncière, le législateur leur permet de créer et d'adhérer à une unité opérationnelle dédiée : l'EPFL. Les EPFL ont été institués par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 (LOV) et modifiés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 (SRU) ainsi que la loi ALUR de mars 2014 qui assouplissent et modifient les modes de constitution mais aussi de financement. Cette modification du texte originel favorise la création des EPFL puisque c'est réellement à partir de ce moment qu'apparaissent et se développent la plupart des établissements existant aujourd'hui.

Plus récemment, la **Loi Égalité et Citoyenneté** de janvier 2017 et la **Loi ELAN**[3] de novembre 2018 font évoluer les conditions de création et d'adhésion des EPCI et des communes aux EPFL. Ainsi, tout **EPCI à fiscalité propre** peut dorénavant adhérer à un EPFL. Cela n'est plus uniquement réservé aux EPCI dotés de la compétence « Programme Local de l'Habitat » (PLH). Toutefois, cette nouvelle disposition ne permet plus l'adhésion de communes seules. Les modalités d'adhésion liées aux fusions d'EPCI sont également clarifiées. Enfin, les EPFL sont habilités à **créer des filiales** et à acquérir ou céder des participations dans des sociétées, groupements ou organismes.

Un EPFL est issu de l'initiative locale sur la base d'une adhésion totalement libre, ses adhérents formant alors son périmètre d'intervention. C'est ce point qui les distingue nettement des EPF d'Etat (cf. annexe 2 page 52). En ce sens, un EPFL est un réel prolongement du principe constitutionnel qu'est la libre administration des collectivités territoriales. Il se pose donc comme **partenaire** dans la mise en place des politiques foncières des collectivités territoriales.

[3] Cf. Les apports de la loi Égalité et Citoyenneté et de la loi ELAN en annexe 4 page 57.

Couverture des territoires par les EPF

Etablissements Publics Fonciers d'Etat - *Périmètre d'intervention*

- *A – EPF Normandie (1968)*
- *B – EPF Lorraine (1973)*
- *C – EPF Nord Pas-de-Calais (1990)*
- *D – EPORA (1998)*
- *E – EPF PACA (2001)*
- *F – EPF Ile de France (2006 - fus. 2015)*
- *G – EPF Occitanie (2008)*
- *H – EPF Nouvelle Aquitaine (2008)*
- *I – Foncier de Bretagne (2009)*
- *J – EPF Vendée (2010)*

Autres Etablissements Publics Fonciers - *Périmètre d'intervention*

- *a– EPFA Guyane (1996)*
- *b – Office Foncier de Corse (2014)*
- *c – EPFA Mayotte (2017)*

Etablissements Publics Fonciers Locaux

A vocation départementale ou régionale (taux de population couverte)

- Plus de 75 %
- Entre 50 et 75 %
- Périmètre d'action élargi
- → Extensions en cours

De territoire (*population couverte en habitants*)

- Plus de 500 000 habitants
- Entre 250 000 et 500 000 habitants
- Moins de 250 000 habitants

1 – EPFL Auvergne (1992)
2 – EPFL Réunion (2002)
3 – EPFL Dauphiné (2002)
4 – EPFL Côte d'Or (2003)
5 – EPFL Haute Savoie (2003)
6 – EPFL Landes Foncier (2005)
7 – EPFL Savoie (2005)
8 – EPFL Pays Basque (2005)
9 – EPFL Grand Toulouse (2006)
10 – EPFL Perpignan Pyr. Méditerranée (2006)
11 – EPFL Ain (2006)
12 – EPFL Doubs BFC (2007)
13 – EPFL des territoires Oise et Aisne (2007)
14 – EPFL Alsace (2007)
15 – EPFL Montauban (2008)
16 – EPFLI Foncier Cœur de France (2008)
17 – EPFL Béarn Pyrénées (2010)
18 – EPFL Tarn (2010)
19 – EPFL Agen Garonne (2010)
20 – Agence Foncière de Loire-Atlantique (2012)
21 – EPFL Martinique (2012)
22 – EPFL Guadeloupe (2012)
23 – EPFL Mayenne (2014)
24 – EPFL Tours Val de Loire (2018)

Comment créer et adhérer à un EPFL ?

Un Etablissement Public Foncier Local est issu d'une initiative locale dans le but de répondre à une problématique précise. Il est donc nécessaire de réaliser des études préalables si une création est envisagée. D'emblée se pose la question du périmètre de pertinence d'un EPFL (territoire couvert à terme suite à l'adhésion successive de collectivités).

Les différentes phases de création d'un EPFL

1 | Les collectivités territoriales à l'initiative de la création

Les EPFL naissent d'une **démarche ascendante et collective**, en général d'une prise de conscience de collectivités et EPCI de se doter d'un outil capable d'appréhender la réalité et les besoins locaux.
Cet engagement volontaire et responsable témoigne d'une volonté d'inscrire la résolution des problématiques foncières au cœur d'un **projet de territoire** (résorption de friches industrielles, renouvellement urbain, développement économique, question du logement, etc.).

Aussi, l'initiative de création d'un EPFL doit être portée par au moins deux **EPCI à fiscalité propre**.

Par ailleurs, cette initiative peut être soutenue par :
- un **Département** ;
- une **Région**
- une commune non membre d'un EPCI à fiscalité propre.

En toute hypothèse, s'applique le principe de délibération concordante (principe d'adhésion unanime, simultanée, non exclusive et constitution d'une Assemblée générale).

2 | Identifier les besoins du territoire

La création d'un EPFL est empreinte de pragmatisme. Les élus sont très impliqués dans les choix de gouvernance. Cette prise de décision s'appuie sur les études préalables à la création, à la promotion et au fonctionnement. Ces dernières sont l'assurance d'une nécessité présente et d'une efficacité future. Il s'agit donc de créer un EPFL, mais aussi d'élaborer et de soumettre un projet de statuts et de réaliser un calendrier prévisionnel.

Les études préalables à la création d'un EPFL sont, comme sa création, laissées au libre arbitre des collectivités territoriales. Une **étude d'opportunité** peut déterminer :

- *les besoins fonciers recensés* auprès des collectivités territoriales ;
- *les forces et faiblesses des politiques foncières locales :* niveau des investissements publics fonciers, moyens mobilisés, etc. ;
- *le bilan de l'intervention publique foncière :* acquisitions amiables, droit de préemption urbain (DPU), zones d'aménagement différé (ZAD), expropriation, emplacements réservés ;
- *l'analyse du marché foncier local :* recherche d'informations, étude du rôle des opérateurs fonciers et des aménageurs (SAFER, SEM, organismes HLM, etc.) ;
- *la localisation des réserves foncières publiques ;*
- *la nature et l'avancement des politiques locales en matière d'aménagement*. Grâce à cela, une estimation des besoins fonciers peut être effectuée notamment par l'analyse des documents d'urbanisme : DTA, SAR, SCOT, PLU, PLH, PDU, etc. Les collectivités font ensuite la balance entre le foncier nécessaire et celui déjà maîtrisé.

S'il est nécessaire de doter le territoire d'un outil de politique foncière, **une étude de faisabilité** doit ensuite être menée afin de déterminer le cadre d'action de l'EPFL ainsi que les conditions de sa création et de son fonctionnement, le tout afin d'assurer sa viabilité (aspects juridiques, financiers, fiscaux, institutionnels, statuts, etc.).

Il faudra notamment :
- *présenter une stratégie d'ensemble de l'action de l'EPFL en concertation avec les communes* (renouvellement urbain, soutien à la production de logements sociaux, accueil des activités économiques, protection des espaces agricoles ou naturels, etc.) ;

- *déterminer un périmètre pertinent.* En effet, pour représenter un coût raisonnable et être utile, l'EPFL doit intervenir sur un territoire dont l'échelle est suffisante en terme de population, en nombre et en diversité des collectivités membres, en superficie et enfin en potentiel fiscal le cas échéant ;

- définir la représentation des membres au sein de l'EPFL ;
- préciser le cadrage financier des programmes ainsi que les ressources mobilisables ;
- préciser les modes d'intervention de l'établissement : études, aides à la maîtrise d'ouvrage d'opérations foncières, interventions directes, conseil, etc.

Il est évident que la concertation est à la base de toute création d'EPFL, elle constitue le fondement d'une structure mutualisée.

Pour l'étude d'opportunité et de faisabilité, les collectivités peuvent s'appuyer sur le réseau de l'Association nationale des EPFL qui peut apporter l'expertise nécessaire.

3 | La création de l'établissement

a) Périmètre de pertinence

Un EPFL doit apporter une réflexion foncière élargie et mutualisée à une échelle pertinente d'exercice des compétences, ce qui est gage d'efficacité et de cohérence. Cette pertinence résulte des objectifs partagés des collectivités territoriales qui ont une volonté commune de mettre en place une stratégie foncière sur leur territoire. Ainsi, les collectivités déterminent une **taille critique** nécessaire au bon fonctionnement de l'établissement (de cette taille critique dépend **l'efficience** de la structure). Il est à noter cependant, que la plupart du temps, les EPFL ont vocation à exister dans le cadre du **département**, de la **métropole**, de **l'agglomération** ou de **l'intercommunalité**.

Il convient de noter que depuis le vote de la loi ALUR, le préfet de région dispose d'un droit de regard sur la pertinence du projet proposé. L'article L.324-2 du code de l'urbanisme stipule que ce dernier peut notifier un accord ou un refus de création dans un délai de trois mois. Cette motivation est fondée d'une part sur les données locales relatives aux périmètres existants ou proposés d'EPF ou de schémas de cohérence territoriale (SCOT) et d'autre part, à l'évaluation des besoins fonciers correspondant aux enjeux territoriaux en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacement et d'environnement.

b) Modalités de création d'un EPFL

L'article L324-2 du code de l'urbanisme précise les modalités suivantes :

- les structures à l'origine de la création

*« L'établissement public foncier est créé par le **représentant de l'Etat dans la région** au vu des délibérations concordantes des organes délibérants **d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre** ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux de **communes non membres** de l'un de ces établissements. (…) Chacune de ces **régions** et chacun de leurs **départements** peuvent participer à la création de l'établissement public ou y adhérer. »*

- l'objet des délibérations

*« Les délibérations fixent la **liste des membres** de l'établissement, les modalités de **fonctionnement**, la **durée**, le **siège** et la **composition de l'assemblée générale** ou, (…), du **conseil d'administration** de l'établissement public foncier, en tenant compte de l'importance de la population des communes et des établissements publics de coopération intercommunale membres. »*

- le délai

*« Le représentant de l'Etat dans la région dispose d'un délai de **trois mois** à compter de la transmission des délibérations pour donner son accord ou motiver son refus. »*

Ce n'est qu'après délibération favorable des collectivités et des EPCI futurs membres que le préfet de région créé effectivement et juridiquement un EPFL par arrêté. La parution de l'arrêté[3] de création est inscrite au recueil des actes administratifs de la préfecture.

L'installation du Conseil d'administration est réalisée par un vote de l'Assemblée générale constitutive de l'établissement. A la suite de cette démarche, le premier Conseil d'administration peut avoir lieu. Les membres du Conseil d'administration élisent le Président et le(s) vice-président(s). Le Conseil a aussi vocation à proposer à l'Assemblée générale l'approbation des statuts de l'établissement. Le directeur de l'établissement est nommé par le Conseil d'administration sur proposition du Président. Puis, c'est le directeur qui recrute le personnel de l'EPFL (personnel de droit privé).

De plus, après avis du trésorier payeur général, le préfet désigne le comptable de l'établissement.

[3] Un arrêté préfectoral est nécessaire pour toute modification des statuts et notamment pour les nouvelles adhésions. Cet arrêté doit paraître au recueil des actes administratifs de la préfecture de Région.

4 | La liberté dans l'adhésion

Le périmètre d'un EPFL est dit « **évolutif** » dans la mesure où différents échelons de collectivités territoriales (de la commune seule à l'EPCI en passant par les Départements et la Région) peuvent y adhérer. Même dans l'hypothèse où la Région et le Département sont membres de l'établissement, le périmètre de compétence est celui des EPCI et des communes adhérentes. L'adhésion est volontaire, il est donc possible qu'au fil des ans, un EPFL voit son périmètre s'étendre bien au-delà de ses bases de départ, jusqu'à dépasser le cadre départemental puisqu'il n'y a pas d'obligation d'unité territoriale. Il peut donc arriver que le territoire d'un EPFL **ne soit pas continu**, ce qui n'entrave en rien son fonctionnement sauf à éventuellement générer une moins bonne visibilité. Toutefois cela illustre la totale autonomie d'adhésion à l'établissement.

L'adhésion à un EPFL est relativement simple. La première étape pour la collectivité territoriale consiste à en faire la demande auprès du Conseil d'administration. Par exemple, pour un EPCI, il doit être à fiscalité propre et se situer dans un périmètre où cet EPFL est susceptible de pouvoir intervenir.

Aucune cotisation n'est demandée, toutefois, l'EPFL pourra mettre en place la Taxe Spéciale d'Equipement sur son territoire (cf. chapitre page 40). C'est en général sur ce sujet que porte le débat sur l'adhésion dans les conseils municipaux ou conseils communautaires.

Depuis la loi ELAN de novembre 2018, les communes seules ne peuvent plus adhérer car elles font toutes partie d'un EPCI à fiscalité propre. Une demande d'évolution législative est en cours.

L'adhésion est « libre », peuvent y adhérer également les Départements et la Région.

Les organismes HLM et les personnes qualifiées (agences d'urbanisme, chambres consulaires, etc.) ne peuvent pas adhérer à l'établissement, mais rien ne s'oppose à ce qu'ils soient associés ou consultés en tant que partenaires extérieurs.

Pour une demande d'adhésion, le Conseil d'administration doit demander l'accord de l'Assemblée générale. Une fois la demande accordée, l'EPFL doit ensuite se rapprocher de la préfecture afin qu'elle valide l'adhésion. Le représentant de l'Etat dans la Région donne son accord après consultation du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Les modalités précises d'adhésion et de retrait de l'EPFL sont des dispositions qui relèvent des statuts de l'établissement.

« Pourquoi rejoindre l'EPF Auvergne?
De nombreuses communes sont confrontées à **la problématique des centres-bourgs :** logements vétustes, inadaptés, voire indignes… ; locaux commerciaux vacants et porteurs de projets qui ne trouvent pas où s'installer ; des propriétaires qui ne veulent pas porter le risque locatif…
Les collectivités sont souvent sollicitées et se trouvent face à la mise en œuvre d'une réserve foncière : que faut-il acheter ? Comment se positionner quand des opportunités se présentent ? Comment faire pour préempter ? Comment monter un dossier d'expropriation ?

L'EPF SMAF Auvergne est **un formidable outil pour mettre en œuvre une véritable stratégie de réserve foncière.**
Pour la commune de Châteldon, le meilleur exemple est l'installation d'un bar/restaurant, moins de 6 mois après la fermeture du dernier qui était en activité, grâce à un bâtiment acheté 7 ans auparavant par l'intermédiaire de l'EPF.

Pour le parc Livradois-Forez, la revitalisation des centres-bourgs passera par une maîtrise foncière accrue, tant la problématique ne se limite pas seulement à la question du logement, mais de l'habitat au sens large : services, commerces, aménagement de l'espace public… L'EPF sera un allié précieux pour y parvenir… »

Tony BERNARD*, Maire de Châteldon, Président du Parc Naturel Régional Livradois-Forez et membre du Conseil d'administration de l'EPF Auvergne*

Fédérateurs par essence (ce qui est en adéquation avec la volonté politique du législateur qui souhaite développer la coopération intercommunale), les EPFL doivent donc faire preuve d'une grande **souplesse** dans leur périmètre comme dans leur fonctionnement. Cela en fait des structures légères, réactives et évolutives qui leur permettent **de s'adapter** rapidement aux éventuelles **évolutions du territoire**.

L'EPFL ne dispose de prérogatives que sur le territoire de ses membres. En effet, sauf exception, il ne peut agir au-delà, restant ainsi **garant de l'autonomie des politiques foncières** mises en place par les collectivités territoriales qui en sont membres.
L'EPFL n'a pas une compétence d'intervention de facto sur le territoire de ses membres. Ce sont eux qui déterminent les lignes à suivre par l'EPFL, traduites dans le **Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)**. C'est également aux membres de solliciter l'intervention de l'EPFL et non l'inverse.

Enfin, chaque commune membre dispose d'une possibilité de s'opposer à une intervention de l'établissement, à l'exception des communes carencées (cf. encadré ci-dessous).

Article L324-1 (CU)

« Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune. »

Fonctionnement

Il n'existe pas un mode de fonctionnement unique à tous les Établissements Publics Fonciers Locaux sous peine de porter atteinte à la souplesse et à l'adaptabilité de chacun.
Tous gèrent des thématiques d'intervention qui leur sont propres sur des territoires ayant leurs spécificités. On peut cependant identifier les grands principes de fonctionnement à travers la description de la gouvernance et du fonctionnement interne.

1 | Les élus locaux au cœur de la gouvernance

Un EPFL est un **outil maîtrisé par ses membres** qui décident quand le faire intervenir. Il ne peut mener de politique volontariste si ce n'est respecter le PPI dont les adhérents ont défini et voté les thématiques d'intervention en réponse aux besoins du territoire. De ce fait, le bon fonctionnement d'un EPFL dépend de plusieurs organes (délibérants et exécutifs).

La gouvernance doit respecter la cohérence juridique du code de l'urbanisme.

Les Départements et les Régions peuvent participer à la création d'un EPFL et y adhérer mais ce sont les communes et les EPCI qui représentent le cœur de la gouvernance des EPFL.

Les organes de la gouvernance d'un EPFL

(Le Bureau est optionnel)

L'Assemblée générale : chaque membre de l'établissement est représenté en fonction de sa population. Dans le cas où un EPCI compétent en matière de PLH est membre de l'EPFL, ce sont ses membres qui sont représentés, et pas nécessairement un représentant de chacune des communes composant l'EPCI.
L'Assemblée générale se réunit une à deux fois par an. C'est l'occasion de voter le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement qui sera prélevée sur le territoire, voire de modifier les statuts de l'établissement. Enfin, c'est au sein de l'Assemblée générale qu'est élu le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration : Les statuts de l'EPFL définissent le nombre de membres du Conseil d'administration et leurs représentants. La composition varie en fonction du nombre d'habitants des EPCI ou communes membres. Les administrateurs sont élus pour la durée du mandat initial duquel ils sont issus (mandat communautaire, municipal, départemental ou régional), durée également précisée dans les statuts. Ce mandat peut être renouvelable. Le rôle du Conseil d'administration est de régler les affaires de l'établissement, que ce soit la politique à suivre ou la gestion de ses finances. Les administrateurs élisent en leur sein le Président et les vice-présidents et ils nomment le directeur sur proposition du Président (cf. article L324-5 page 55).

Le Conseil d'administration peut déléguer au directeur certains de ses pouvoirs de décision. Le directeur peut à ce titre être chargé d'exercer au nom de l'établissement les droits de préemption dont l'établissement est délégataire ou titulaire. Il rend compte de cet exercice au Conseil d'administration à chacune de ses réunions (cf. article R324-2 page 56)

{ *Cas particulier :* lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au Conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'Assemblée générale. }

Articles relatifs aux deux instances
Assemblée générale et Conseil d'administration

Article R324-3 (CU) : « les membres, titulaires ou suppléants, de l'assemblée générale et du conseil d'administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction dans les entreprises privées traitant avec l'établissement public foncier ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours, à titre onéreux, à l'établissement. »

Article L324-7 (CU) : « L'assemblée générale et le conseil d'administration ne délibèrent valablement que lorsque la majorité de leurs membres sont présents ou représentés. »

Le président : il convoque le Conseil d'administration et définit les orientations de l'EPFL. Ainsi, il fixe l'ordre du jour du Conseil d'administration et anime le débat. Enfin, il propose la nomination du directeur au Conseil d'administration.

Le bureau (optionnel) : le Conseil d'administration peut créer en son sein un bureau. Il s'agit d'une instance uniquement préparatoire et qui n'a pas de pouvoir décisionnel. Le fonctionnement et la composition de cet organe facultatif n'est pas codifié, il appartient à chaque EPFL d'en définir l'utilité et d'en apprécier la teneur. Son principal intérêt consiste à effectuer un travail préparatoire en amont des conseils d'administration en effectuant un premier « élagage » des dossiers à aborder.

2 | Une équipe restreinte et polyvalente

Le directeur est nommé par le Conseil d'administration (CA). Il rend compte de ses actes au CA qui a capacité à le relever de ses fonctions. Le directeur ne doit en aucun cas être membre du Conseil d'administration, ni même de l'Assemblée générale. C'est une incompatibilité de droit. Il est également ordonnateur des dépenses et recettes de l'EPFL, passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement et prépare et exécute les décisions de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Le directeur peut aussi se voir déléguer l'usage du droit de préemption par le CA. Le directeur est la **charnière** articulant la relation entre les élus et l'équipe de l'EPFL. **Aussi la loi a-t-elle prévu qu'il revient à lui seul de constituer une équipe de collaborateurs, de coordonner les actions et d'assurer le fonctionnement opérationnel de l'établissement**. Dans les faits, le directeur d'un EPFL, en plus de ses missions de direction, reste un homme ou une femme de terrain.

Un EPFL est composé d'une petite **équipe pluridisciplinaire** polyvalente, dont les membres sont souvent spécialisés dans plusieurs domaines touchant aux questions foncières. Le personnel est de droit privé mais des fonctionnaires détachés peuvent aussi travailler au sein de l'établissement. Enfin, une équipe réduite, capable de s'adapter à de nouvelles situations, renforce la souplesse de l'établissement et par extension son efficacité.

Schéma du fonctionnement interne et de la gouvernance d'un EPFL

Cadre d'action

L'intervention d'un Établissement Public Foncier Local se fait dans un cadre précis. Les marges de son action sont délimitées par le Programme Pluriannuel d'Intervention. Par ailleurs, il existe de multiples modalités de portage qui peuvent faire l'objet de conventions spécifiques.

1 | L'orientation de l'EPFL fixée par le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)

Exemple de tableau d'un Programme Pluriannuel d'Intervention

Destination des acquisitions	Nombre de projets	Superficie en hectares	Valeur en euros
Activités économiques			
Logements (dont logements sociaux)			
Centres-bourgs et centres-villes			
Equipements publics			
Réserves foncières			
Renouvellement urbain			
Loisirs-Tourisme-Sports			
Espaces naturels et agricoles			
Opérations d'opportunité			
TOTAL			

Depuis la loi ALUR de mars 2014, le PPI est réglementé par la loi.

Article L324-2-2 (CU)

« I. — L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui:
1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.
II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.
Ce programme est transmis au préfet de région
Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.»

Spécifique à chaque établissement, il est élaboré par l'EPFL et fixé par le Conseil d'administration qui doit aussi l'approuver. Ce document prévisionnel définit pour plusieurs années un cadrage chiffré et une hiérarchisation des axes d'intervention de la structure en fonction des priorités du territoire, de ses spécificités et des moyens disponibles.

L'élaboration du PPI est à la fois pratique et éducative. C'est un travail de prospective concerté conduisant à hiérarchiser les priorités des membres de l'EPFL et à faire des choix raisonnables (à travers notamment des objectifs des documents d'urbanisme et des projets intercommunaux).

Les priorités d'intervention sont donc différentes d'un établissement à un autre. Les EPFL interviennent en général sur plusieurs thématiques à la fois, parmi lesquelles on retrouve l'habitat, les projets d'équipements publics et de **développement économique**, mais aussi des thématiques moins urbaines telles que la **protection des terrains naturels et agricoles** (dans une logique de limitation de consommation d'espaces à urbaniser). Le PPI doit nécessairement comporter un axe « **habitat** » car il doit tenir compte des objectifs de réalisation de logements précisés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le Conseil d'administration, dans les conditions de l'article L324-2-2 (CU), est libre d'en établir le contenu, et donc de choisir les orientations à court terme. Cependant il faut souligner que cette liberté est contrainte par certains modes d'intervention de l'EPFL et notamment l'expropriation. L'utilité publique d'un projet est constatée par sa capacité à être qualifiée d'intérêt général. Dans un tel cas l'intérêt général ne saurait être reconnu si le projet ne comporte pas des volets en faveur du logement social, de l'économie, ou encore de l'environnement. Dès lors le PPI doit prendre en compte cette donnée essentielle.

Afin de répondre au mieux aux besoins des collectivités demanderesses en rapport avec les missions de l'EPFL, il peut être mis en place en interne une grille de lecture ou un questionnaire permettant d'identifier les projets susceptibles de bénéficier d'un portage foncier effectué par l'EPFL.

Le PPI est établi en consultant et intégrant les politiques foncières des personnes publiques, Départements, Région et Etat. Ainsi, le PPI représente alors une synthèse du ou des projets de territoire remonté(s) à l'échelle du périmètre d'intervention[4].

2 | Statuts de l'établissement et règlement intérieur

Les statuts de l'établissement fixent les modalités de fonctionnement et d'intervention.

Un cadrage minimum est donné par l'article L324-2 (CU).
Les statuts doivent obligatoirement comporter :
- la liste des membres de l'établissement ;
- les modalités de fonctionnement ;
- la durée ;
- le siège ;
- la composition de l'Assemblée générale ou du Conseil d'administration en tenant compte de l'importance de la population des communes et des établissements publics de coopération intercommunale membres.

A la différence des statuts, le règlement intérieur n'est pas une pièce obligatoire.

Le règlement intérieur sert avant tout à spécifier certaines modalités, comme par exemple l'organisation du vote en Assemblée générale, les règles de fonctionnement pour la convocation des membres à l'Assemblée générale (qui ? comment ? dans quel délai ?), les conditions de succession du Président, etc.

L'Association des EPF Locaux peut mettre à disposition des collectivités qui le souhaitent des modèles de statuts ou de règlements intérieurs.

3 | Contractualisation

Toute intervention de l'EPFL à la demande d'une collectivité membre peut faire l'objet de convention. En effet, rien n'oblige l'EPFL à agir au « travers d'un conventionnement », toutefois ce dernier protège les deux parties.

Les **conventions bilatérales** permettent de définir les modalités d'intervention ainsi que les obligations de l'établissement et celles de la collectivité.
Pour bénéficier d'un portage de l'EPFL, la collectivité en fait la demande explicite auprès du Conseil d'administration. Les collectivités territoriales membres de l'EPFL ou toute personne publique peuvent être **bénéficiaires** du portage. Si, dans les faits, et notamment dans le cadre d'un projet prévoyant la construction de logements sociaux, la collectivité peut revendre le foncier à un bailleur social (à moins qu'elle ne demande à l'EPFL de le faire directement), il se trouve néanmoins que la mission de portage aura été effectuée au bénéfice du territoire. Dans cette optique, l'EPFL en fonction des portages qu'il réalise peut mettre en place des partenariats (conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme). Selon ses domaines d'intervention, il peut être amené à travailler avec les bailleurs sociaux, les chambres de commerce et d'industrie, les chambres d'agriculture, les parcs naturels s'ils existent, le(s) Département(s) ou encore la Région.

La convention cadre, bien souvent mise en place dans un second temps avec la collectivité, peut permettre de délimiter précisément l'assise géographique du portage sur le territoire de la collectivité (tènement concerné). Elle établit la durée de l'intervention, une première budgétisation des frais financiers et rappelle les orientations envisagées motivant le portage. C'est une garantie de rachat.

La convention opérationnelle quant à elle peut mettre à exécution les données de la convention cadre en stipulant notamment les conditions d'acquisition et de portage, la procédure d'intervention (négociation amiable, préemption, expropriation, etc.), les conditions de revente à la collectivité, la détermination du prix de cession, les modalités de paiement ou encore la durée du portage.
Au cours du portage, d'autres conventions peuvent être mises en place dans le cadre de la gestion du bien (convention de mise à disposition totale ou partielle, location, travaux de démolition et de dépollution, etc.)

La durée de portage est instituée conventionnellement. Cet aspect du portage n'est en effet pas réglementé par les textes. C'est donc le Conseil d'administration qui va fixer la durée des portages.

[4] A titre exceptionnel, les EPFL peuvent agir à l'extérieur du périmètre d'intervention pour des dossiers exceptionnels par leur nature/montant ou des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci. Aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

Remarque : L'obligation de rachat des terrains à l'EPFL nécessite de bien estimer la durée de portage au risque de devoir racheter le foncier avant l'aboutissement du montage de l'opération.

Plusieurs durées de portage peuvent être proposées selon les établissements. En général, ces durées vont de 4 à 15 ans (voire jusqu'à plus de 20 ans grâce à l'emploi du bail emphytéotique). Les portages de courte durée allant de 1 à 3 ans permettent de saisir rapidement des opportunités foncières pré-opérationnelles sur des terrains stratégiques.
A moyen terme (4 à 8 ans), le portage permet de constituer des réserves foncières en vue de réaliser un projet d'aménagement ponctuel. Au-delà de 8 ans, le portage permet une acquisition foncière progressive en vue de la réalisation d'un projet d'ensemble ou d'opérations complexes. Aussi, les longs portages permettent de constituer des réserves foncières stratégiques dans le but de développer un quartier, des infrastructures de transport ou de préserver des espaces naturels.

A noter, **l'anticipation** est la clé d'une bonne maîtrise du foncier, car elle permet d'acquérir les terrains dans les meilleures conditions et aux meilleurs coûts. En d'autres termes, c'est surtout à partir des portages à moyen terme que les EPFL montrent leur utilité.

C'est donc à la collectivité territoriale faisant la demande de portage que revient la charge d'évaluer la durée qui est plus à même de répondre à ses besoins. L'EPFL joue ici pleinement son rôle de conseil car il va pouvoir guider les communes en fonction de leurs ressources et de leurs projets. Il faut toutefois noter que pour les jeunes EPFL, il est conseillé d'effectuer des portages plus courts afin d'amorcer la trésorerie et le roulement des actifs financiers de l'établissement.

Modalités de **portages variables, frais différenciés et minoration foncière** : ces modalités différentes répondent des situations variées. En effet, il revient à chaque EPFL de définir et d'appliquer ou non ce type de conditions.
Ainsi, si un EPFL veut prioriser son intervention sur le logement, alors ses taux de portage seront par exemple de 2% pour le logement et de 3% pour les autres thématiques. Pour les frais différenciés, cela fonctionne de la même manière. Ces frais de portage plus bas, liés à un taux de portage inférieur au taux réel, définissent la minoration foncière.

Modalités d'intervention

L'intervention opérationnelle d'un Établissement Public Foncier Local se fait en plusieurs étapes bien définies, de la demande d'intervention à la rétrocession en passant par l'acquisition.

Les principaux champs d'intervention d'un EPFL

ACQUISITION
- Négociation amiable
- Préemption
- Expropriation

GESTION
- Gestion patrimoniale
- Dépollution
- Désamiantage
- Déconstruction

RETROCESSION
Cession à une collectivité territoriale ou une tierce personne

Ingénierie / Conseil : stratégie foncière, expertise sur la valeur, procédure foncière

1 | Solliciter l'EPFL

Avant de mobiliser l'EPFL directement dans le but d'acquérir un terrain, il est utile de mener une réflexion en amont du projet afin de faciliter les acquisitions futures (surtout dans les cas de préemption ou d'expropriation). Il peut être utile d'associer l'EPFL à l'élaboration des documents d'urbanisme afin d'assurer une cohérence entre les outils et la stratégie foncière. L'EPFL peut notamment proposer une **ingénierie d'accompagnement** (ex : veille et observation foncière, réalisation d'études de faisabilité, conseil sur le choix des opérateurs ou des procédures d'aménagement, etc.).

En outre, il convient également de vérifier l'adéquation entre le projet et le PPI de l'établissement.

Dans un second temps, la collectivité adhérente doit constituer un dossier de demande. Les pièces demandées d'un établissement à un autre sont variables. Par exemple, peuvent être réclamés : une lettre de demande d'intervention avec une description de l'opération projetée, un avis favorable de l'intercommunalité, un questionnaire, un plan de situation de l'acquisition projetée, des références cadastrales, le zonage au plan d'urbanisme, etc.

« Le rôle d'un EPF est d'apporter aux collectivités territoriales et leurs établissements publics une ingénierie d'appui à l'action foncière et à la sécurisation des portages des biens fonciers et immobiliers au moyen d'une organisation technique, juridique et financière adaptée. Ce rôle, compte tenu de la situation financière tendue qui s'est généralisée sur tout le territoire de la République française, et en particulier à la Réunion, devient **primordial et salvateur**.

L'effet de ciseaux que connaissent nos collectivités, provoqué par les baisses importantes des dotations de l'Etat et les objectifs toujours plus croissants qui leur sont assignés (celui notamment de construire 500 000 logements par an), nous invite à **nous appuyer sur des structures disposant de capacités financières certaines et rapides**.

Les moyens d'action d'un établissement public foncier sont d'autant plus pertinents lorsqu'il s'agit d'**élaborer une stratégie foncière** sur un territoire disposant d'une superficie importante.

C'est le cas pour la ville de Saint-Philippe, qui de par son espace géographique est la 6e commune de l'île.

Ainsi, grâce au plan d'actions foncières élaboré avec l'EPF Réunion en 2012, nous disposons d'**une vision plus précise et cohérente de la stratégie à mettre en œuvre** afin de réaliser **une meilleure adéquation entre nos capacités foncières et nos besoins** en équipements publics, logements sociaux, projets touristiques…
Pour exemple, deux acquisitions ont été réalisées par l'EPF en partenariat avec la commune : un foncier sur le quartier de

Mare Longue qui servira à la **réalisation d'un équipement public** et un sur le Cap Méchant, haut lieu touristique, qui vient compléter le patrimoine communal déjà propriétaire du foncier limitrophe permettant **de penser à une structuration future de cet espace autour d'un projet à vocation économique et touristique**.

D'autres projets sont actuellement à l'étude, des projets qui, compte tenu des montants d'acquisition, n'auraient pas été envisageables sans l'intervention de l'EPF Réunion.

Constatant d'ailleurs **l'efficacité et l'utilité d'un tel outil,** nous avons choisi de lui **déléguer le droit de préemption** et de porter le périmètre concerné à plus de 318 hectares.

Pour nous, élus, l'enjeu est de préparer l'avenir d'un territoire en définissant une stratégie d'ensemble, inscrite sur le long terme. L'EPF Réunion, par son analyse des documents de planification et l'exploitation des outils d'observation, nous apporte cette vision pour préparer la " ville de demain ". »

Olivier RIVIERE, ***Maire de la commune de Saint-Philippe et Président de l'EPFL de la Réunion créé en 2002.***

2 | Apprécier les conditions de la maîtrise foncière

Il s'agit pour l'EPFL d'une phase d'analyse du dossier. En outre, l'EPFL poursuit son rôle d'accompagnement et de conseil auprès de la collectivité territoriale.

Les documents fournis par la collectivité et/ou l'exposé de la situation va permettre de mener une première phase **d'expertise** et **d'étude** du projet par l'équipe de l'EPFL : vérification de l'adéquation entre le PPI et le projet, analyse des caractéristiques des biens et de la structure des propriétés concernées, examen des dynamiques du marché local, étude des différentes voies d'intervention possibles (acquisition ou modification réglementaire), etc.

A ce stade, l'EPFL peut proposer des études supplémentaires : analyses macro / micro, articulation du projet avec les documents d'urbanisme (ex : PLH), intégration du projet

dans un plan d'actions foncières, études cartographiques (observation foncière), types de procédures (ex : DIA), etc.

Une fois son éligibilité vérifiée, le projet peut être validé par une délibération du Conseil d'administration.

3 | Négociation et acquisition

Vient ensuite un travail **d'état des lieux du foncier** : prise de contact avec les propriétaires, relevés d'informations, études de capacité constructive, étude de faisabilité économique, expertise juridique et technique, consultation du service des Domaines pour l'estimation de la valeur vénale des biens à acquérir ou pour avis et validation sur la négociation, etc.

La préoccupation principale de l'EPFL lors de cette nouvelle phase va être de réaliser l'acquisition dans les meilleures conditions, de façon à rendre la charge foncière la moins lourde possible dans le bilan final de l'opération d'aménagement. La finalité étant de **minimiser la dépense publique**.

Pour cette raison, **l'acquisition amiable** est privilégiée. C'est à ce moment que le savoir-faire en négociation et la connaissance des dynamiques foncières du territoire doivent être employés au mieux, afin de proposer et d'obtenir les meilleurs prix. L'obtention d'un consensus entre l'acquéreur et le vendeur est donc préférable pour réaliser une maîtrise foncière plus rapide et à moindre coût.

En cas d'échec des procédures amiables, l'EPFL peut user du droit de **préemption** et mettre en œuvre une procédure **d'expropriation** qu'il emploiera sous couvert d'utilité publique du projet et du droit à en user par la collectivité concernée. Le recours à ces procédures entraîne un travail important de motivation du projet. Le contentieux qu'elles peuvent occasionner allonge les procédures et donc le temps nécessaire à la maîtrise du foncier. Par sa connaissance des procédures et par ses compétences juridiques, l'équipe de l'EPFL est tout à fait apte à gérer ces situations.

L'intervention de l'EPFL accorde également à la collectivité la possibilité de s'appuyer sur un tiers professionnel permettant ainsi d'éviter les conflits d'intérêt qui peuvent souvent avoir lieu dans les petites collectivités.

4 | Portage foncier

Une fois le bien acquis, l'EPFL est **propriétaire**. Le délai de portage peut être convenu à l'avance mais est éventuellement prolongeable ou réduit à la demande de la collectivité territoriale.

C'est pendant cette phase que l'EPFL est maître d'ouvrage, il travaille en concertation avec la collectivité. Il peut réaliser à la demande de cette dernière des opérations de proto aménagement telles que la **requalification des biens** ou la **remise aux normes**. Un EPFL est donc habilité pour mener les études préalables et certaines opérations de travaux : dépollution, désamiantage, déconstruction, terrassement, verdissement, clôture du site, etc. Ainsi, l'EPFL est capable d'offrir à la collectivité un terrain « prêt à l'emploi ». L'EPFL peut également **valoriser les biens** acquis en les louant grâce à l'établissement de conventions précaires.

A noter que pendant la durée du portage, et compte tenu du cadre d'intervention de chaque EPFL en terme de gestion des biens portés, la collectivité a la possibilité d'obtenir la gestion d'un terrain ou d'un bien immobilier grâce à la mise en place d'une convention de mise à disposition totale ou partielle.

« L'EPFL de la Haute-Savoie : un levier indispensable du renouvellement urbain.

<u>Un engagement de long terme cohérent avec le projet de territoire</u>

Le quartier de la gare de la ville d'Annemasse est depuis plusieurs années l'un des quartiers identifiés comme revêtant de forts enjeux de renouvellement, tant du point de vue de la mobilité que du point de vue de la restructuration urbaine. Un habitat dégradé et la nécessité de développer de nouveaux espaces publics ont fait l'objet d'un constat partagé.
En 2019, la réalisation de l'infrastructure ferroviaire CEVA constituera la colonne vertébrale des déplacements de l'agglomération transfrontalière et le support du RER franco-valdo-genevois. La gare d'Annemasse sera ainsi reliée à la gare de Genève Cornavin toutes les 10 minutes, en seulement 20 minutes, donnant ainsi à ce secteur un véritable statut de porte d'entrée sur le territoire, et de nouveau quartier du Grand Genève.
Afin d'amorcer cette restructuration, les élus de la Ville d'Annemasse ont eu conscience de **l'importance de la maîtrise foncière.** C'est ainsi qu'ils ont souhaité dès 1998 la mise en place d'une **Zone d'Aménagement Différé** de sorte à jeter les bases d'une **politique de réserves foncières.**
En 2003, l'EPFL était créé, les élus du territoire d'Annemasse Agglo en étant membres fondateurs. Les documents d'urbanisme successifs ont conforté la conviction qu'il fallait un fort renouvellement du quartier « Etoile Annemasse-Genève » autour de la gare d'Annemasse, s'attachant aux fortes liaisons avec Genève et à une croissance urbaine.
Le schéma de Cohérence Territoriale d'Annemasse Agglo, approuvé en 2007, prône ainsi une politique de protection stricte des espaces naturels et agricoles et incite au développement urbain au sein des centres-villes, centres-bourgs et centres-villages du territoire.

Dans cette perspective, et en cohérence avec les axes prioritaires d'intervention de l'EPF 74, les différents Plans Pluriannuels d'Intervention ont permis une mobilisation de l'EPF 74 sur ce projet Etoile Annemasse-Genève.

Sensible aux enjeux urbains et au développement de logements aidés, l'EPF 74 a ainsi très vite porté une attention particulière aux demandes de la ville d'Annemasse dans le secteur de la gare. Ce partenariat a ainsi pu préfigurer le développement d'actions foncières sur les autres communes de l'agglomération, et enfin avec la Communauté d'Agglomération Annemasse - Les Voirons.

<u>Les outils mobilisés sur le projet Etoile Annemasse-Genève</u>

Le projet urbain se précisant dans le secteur de la gare, il est apparu, suite à la mise en place de la ZAD sur Annemasse, qu'il fallait **amplifier et systématiser les acquisitions**.
C'est ainsi que les acquisitions de l'EPF 74 pour le compte de la ville d'Annemasse ont débuté en 2005, et se poursuivent aujourd'hui au travers de la mise en place du dossier d'enquête parcellaire réserve foncière.
Initiée en 2012, une démarche de **déclaration d'utilité publique** pour la constitution de réserves foncières a par ailleurs été formalisée en 2013 par l'EPF 74 sur le territoire des deux autres communes (Ambilly et Ville-la-Grand) concernées par l'opération Etoile Annemasse-Genève. L'arrêté de cessibilité a été prononcé pour Ambilly, permettant d'**aborder sereinement le déclenchement opérationnel du projet**.
En novembre 2014, la ZAC Etoile Annemasse-Genève a été formellement créée par Annemasse Agglo.
Cette opération d'aménagement de 19 hectares a pour principes fondamentaux le développement d'une gamme de logements de formes urbaines, typologies et de prix variés afin de concrétiser une véritable offre plurielle, notamment en matière de mixité sociale : sont prévus environ un tiers de logements sociaux, une part significative de logements abordables en location ou accession (c'est-à-dire sur des gammes de prix entre 2800 et 3300€/m² de surface habitable), et une part minoritaire de logements libres.
Elle est aussi identifiée comme lieu d'accueil privilégié, à l'échelle du territoire, des activités suivantes : quartier d'affaires (bureaux, hôtels…), activités commerciales urbaines et de proximité et restaurants, pôle d'enseignement supérieur (avec pour première concrétisation la construction de nouveaux locaux pour l'Institut de Formation aux Soins Infirmiers et l'Institut de formation des Aides-Soignants), et équipements (notamment scolaires et petite enfance) pour répondre aux besoins des habitants.
Dans un contexte local aujourd'hui très tendu, la plupart de ces éléments de programme ne s'inscrivent pas naturellement dans la tendance du marché. Un **effort significatif sur les valeurs foncières** est ainsi nécessaire pour permettre la concrétisation de ce projet volontariste de développement urbain.

<u>Une vocation démonstratrice pour l'ensemble du territoire</u>

L'engagement de l'EPF 74 aux côtés des trois communes concernées par le projet et d'Annemasse Agglo a permis de constituer une véritable démarche de **maîtrise des coûts fonciers**, dans la perspective d'aménagement public mentionnée précédemment, permettant ainsi de contribuer à **répondre aux enjeux du territoire.**
Ces neuf années de travail partenarial ont grandement permis de **structurer les acquisitions foncières** en permettant de **lisser les dépenses** des communes, par le biais de portages par annuités et ainsi de permettre la concrétisation des projets du territoire.
L'EPF 74 apporte aussi une aide précieuse dans la gestion des biens portés et a préparé les communes à reprendre les biens dès lors que toutes les annuités étaient payées. Au travers de ce second volet, l'EPF 74 apparaît non seulement comme une **aide à la programmation des acquisitions foncières** mais aussi comme une **aide à la gestion des biens.**
L'EPF 74 et Annemasse Agglo collaborent depuis 2011-2012 à la mise en œuvre d'une stratégie foncière avec les objectifs suivants : élaboration d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération, identification de secteurs fonciers stratégiques, anticipation foncière et simplification de la procédure administrative.
Cette stratégie est en outre destinée à prioriser les acquisitions de l'EPF 74 sur trois thématiques : les grands projets (dont l'Etoile Annemasse-Genève fait partie), l'habitat et le développement économique et commercial.
L'action de l'EPF 74 n'étant pas strictement limitée au secteur de l'Etoile Annemasse-Genève, ce sont 30M€ d'acquisitions qui ont pu être réalisées par l'EPF 74 pour le compte du territoire d'Annemasse Agglo.
A la relecture de ces années passées, l'EPF 74 a bien été un **levier décisif** dans le renouvellement urbain et ce travail n'a pas pu être accompli sans une **entente constante et réussie** entre les élus des communes, de l'intercommunalité et de l'Etablissement Public Foncier 74 ».

Christian DUPESSEY, ***Maire de la commune d'Annemasse et Président de l'EPFL de Haute-Savoie créé en 2003.***

5 | Rétrocession des biens

Lors de cette dernière phase, l'EPFL revend les biens à la collectivité territoriale ou à l'aménageur / opérateur qu'elle a désigné.

Le prix de rétrocession à payer par le bénéficiaire ou son ayant-droit est généralement composé des éléments suivants :

- le prix principal d'acquisition du bien, figurant dans l'acte d'acquisition ;
- les frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction ou de remploi, des frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètres et d'intermédiaires (agences immobilières,…) ;
- les frais de travaux de démolition, de dépollution, d'études et honoraires supportés ;
- les éventuels frais de gestion et de portage dus, selon les modalités définies au PPI et au règlement intérieur de l'EPFL ;
- la TVA éventuellement due, compte-tenu de la nature du bien et de l'option qui sera exercée.

Du prix ainsi défini pourront être déduits :

- les remboursements en capital éventuellement effectués par le bénéficiaire ;
- les contributions et subventions reçues par l'EPFL pour la réalisation du projet (subventions de minoration foncière, pénalités SRU,...) ;
- les remboursements des frais de gestion et de portage déjà intervenus par la collectivité ;
- les loyers perçus par l'EPFL selon les modalités définies au PPI et au règlement intérieur de l'EPFL.

Le portage foncier n'est pas effectué dans le but de réaliser un profit. Les frais de portage couvrent les frais de fonctionnement de l'établissement. Ces frais de portage sont avantageux vis-à-vis des autres possibilités de financement puisque les services de conseil et d'assistance (notamment technique et juridique) sont inclus.

Par ailleurs, la perception des loyers ainsi qu'une bonne gestion des biens permettent encore d'alléger la charge foncière sur le bilan global de l'opération.

A noter que les collectivités se doivent de respecter les modalités de rétrocession qui ont été définies au départ. Si un certain nombre d'éléments nouveaux apparaissent, il reste cependant possible de proroger le portage.

A l'inverse, dans le cas où la collectivité souhaite hâter la réalisation de son projet, elle peut bénéficier d'une rétrocession anticipée du bien.

Schéma récapitulatif

Nature du Budget

Un Établissement Public Foncier Local est soumis aux règles de la comptabilité publique M44. Chaque année il établit un bilan financier avec un récapitulatif de ses dépenses et de ses recettes. Par ailleurs, il bénéficie d'un large éventail de financements qu'il mettra à profit notamment lors de son lancement.
En revanche, à terme, il vise l'autonomie financière pour financer ses activités.
L'utilisation des modes de financement peut varier d'un établissement à un autre suivant les situations : âge de la structure, taille du périmètre, nombre d'interventions, coûts de fonctionnement, compétences, orientations, etc.
Un EPFL est libre de les employer et peut les adapter en fonction des besoins du moment.

1 | Les dépenses

Les dépenses sont gérées de manière autonome par chaque établissement.
Elles sont principalement constituées d'une part des frais d'acquisition, de travaux et de gestion des stocks et d'autre part des frais de fonctionnement de l'établissement (personnel, installation, etc.).

2 | Les recettes

Article L324-8 (CU)

« Les recettes de l'établissement public comprennent notamment :
1° Le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article 1607 bis du code général des impôts ;

2° La contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;

4° Les emprunts ;

5° La rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;

6° Le produit des dons et legs. »

a) Des effets vertueux
Les dotations et la fiscalité mutualisée (TSE) ont un effet de levier puisqu'elles accroissent la crédibilité financière de l'EPFL et facilitent la contractualisation des emprunts à long terme et donc l'amplification des capacités d'intervention. Un EPFL pourra donc dès le départ répondre à plus de demandes et/ou à des demandes d'acquisition plus importantes.
Aussi, par effet « revolving », la rétrocession du stock foncier porté, (c'est-à-dire le rachat des terrains par les communes qui ont bénéficié du portage aux termes des délais définis dans les conventions) accroît les moyens de l'établissement et permet ainsi d'avoir de moins en moins recours à la fiscalité additionnelle tout en délivrant les mêmes services.

b) La Taxe Spéciale d'Equipement
La TSE est facultative cependant la fiscalité foncière peut être considérée comme le pendant primordial d'une politique foncière. La Taxe Spéciale d'Equipement fait l'objet d'un chapitre spécifique à lire page 40.

c) La contribution prévue à l'article 55 de la loi SRU
Cette contribution est prélevée (sous condition) sur les communes ne respectant pas l'obligation du quota de 25% de logements sociaux, conformément aux dispositions prévues par l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation. Cette dernière doit être utilisée exclusivement dans le but de soutenir des projets de construction de logements sociaux.

d) Les contributions diverses
Des contributions, financements et subventions diverses peuvent être accordées par les différents échelons de collectivités territoriales en allant de la commune à l'Union

Européenne, en passant par les Départements, la Région, les établissements publics et toutes personnes morales ou privées intéressées. Ces aides peuvent être précieuses lors de la phase de lancement d'un établissement.

e) L'emprunt

L'emprunt constitue une ressource importante pour un EPFL. Il peut se négocier sur un volume et une période donnée de façon à obtenir des taux d'intérêt plus avantageux. Tout emprunt doit être validé par le Conseil d'administration. Arrivé à maturité (et dans l'idéal), l'établissement dispose d'un fonds de roulement propre lui permettant de moins recourir à l'emprunt.

La Caisse des Dépôts octroie aux EPFL des prêts Gaïa pour les opérations foncières comportant une dimension de logement social. Depuis 2007, près de 240 millions d'€ ont été empruntés par les EPFL via ces prêts (cf. annexe 5 pages 58-59).

f) Autres recettes

Les ressources propres comprennent les frais de portage. En outre, dans le cadre d'un portage, une collectivité dispose d'un package de prestations de services.

Les ressources des EPFL peuvent aussi venir de produits financiers. Il s'agit notamment des revenus du produit du patrimoine venant :

- de la location : par exemple la location des biens en cours de portage permet de minorer le prix de ces derniers ;
- du produit de la revente des biens et droits mobiliers ou immobiliers.

Enfin les recettes des EPFL comprennent également les produits de dons et legs.

3 | L'imposition

a) Assujettissement à la TVA

Les EPFL sont assujettis à la TVA pour l'ensemble de leurs activités.
Sur les acquisitions et les cessions réalisées par un EPFL, les régimes d'imposition sont les suivants :

Nature du bien	Imposition à la TVA sur la marge ou sur le prix	Déductibilité de la TVA
Terrain à bâtir	A titre obligatoire	Immédiate, à la livraison
Immeuble de moins de 5 ans	A titre obligatoire	Immédiate, à la livraison
Terrain non à bâtir	Sur option*	Lors de la rétrocession**
Immeuble de plus de 5 ans	Sur option*	Lors de la rétrocession**

* L'option est exercée par le vendeur

** sauf si le bien acquis est conservé en stock

b) Autres impositions

Imposition	Application
Impôts sur les sociétés	Exonéré (à l'exception des revenus accessoires du patrimoine)
Taxe d'apprentissage	Exonéré
Participation des employeurs au développement de la formation professionnelle	Redevable
Taxe sur les salaires	Redevable si les conditions d'imposition sont remplies

La Taxe Spéciale d'Equipement

1 | Cadre réglementaire

L'article 1607 bis du code général des impôts régit la Taxe Spéciale d'Equipement pour les Établissements Publics Fonciers Locaux.

Il dispose que :

- la Taxe Spéciale d'Equipement est destinée à permettre de financer les acquisitions foncières et immobilières correspondant à la vocation des Établissements Publics Fonciers Locaux ;
- le produit de cette taxe est arrêté chaque année par l'EPFL dans la limite d'un plafond fixé à 20 € par habitant situé dans son périmètre ;
- le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement est réparti, entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'établissement public ;
- pour les trois années suivant celle au cours de laquelle le périmètre de compétence d'un établissement public foncier a été étendu, l'assemblée générale de l'établissement public peut arrêter un produit différent pour le territoire sur lequel il était compétent avant l'extension de son périmètre et le territoire auquel sa compétence a été étendue.

Les exonérations concernent :

- toutes les personnes exonérées de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière (allocataires ASPA, ASI ou AAH, plus de 75 ans sous condition de ressources, etc.) ;
- toutes les personnes exonérées de taxe sur le foncier non bâti (terres agricoles, bois, vignes, etc.) ;
- toutes les personnes exonérées de la CFE : artisans (exploitations familiales avec apprentis mais sans salariés), agriculteurs, secteur culturel, ports (exceptés les ports de plaisance), écoles privées, auto-entrepreneurs (limité à 2 ans), entreprises en zone franche, etc. ;
- les organismes HLM ainsi que leurs locataires.

L'instauration de la TSE :

L'article L324-4 du code de l'urbanisme dispose que : *« L'assemblée générale vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale. »*

2| Avantages de la mise en place de la TSE

D'une manière générale, la TSE est utilisée de la manière suivante dans les Établissements Publics Fonciers Locaux :

- financement direct des acquisitions :

La TSE finance tout ou partie des acquisitions. Elle constitue un « apport » ou autofinancement qui est complété par un emprunt.

La TSE reste ainsi dans le bilan de l'Établissement Public Foncier Local (en stock foncier ou en trésorerie). Elle permet le « revolving » (1 € de TSE permet d'acheter d'abord un terrain, puis un autre quand le premier est revendu, et ainsi de suite).

De plus la TSE ainsi perçue servant plusieurs fois, elle permet de régler la question de la péréquation entre les territoires : elle reste dans le bilan de l'EPFL et n'est pas reversée aux territoires.

Le financement des acquisitions par la TSE permet également de diminuer le recours à l'emprunt et donc les frais financiers supportés par l'EPFL.

A plus long terme, avec l'effet revolving et la constitution par accumulation de fonds propres, il est tout à fait envisageable que l'Établissement Public Foncier Local n'ait plus besoin de recourir à des emprunts sur un marché foncier stabilisé à l'intérieur d'un périmètre d'intervention inchangé.

• financement des frais de portage :
La TSE peut financer tout ou partie des frais financiers et de gestion (taxes et assurances) à la charge des collectivités bénéficiaires.
Dans ce cas la TSE est dépensée définitivement et ne peut permettre l'effet « revolving » cité précédemment. Par contre cette solution permet un transfert immédiat de charges entre la collectivité et l'EPFL.
De plus se posera la question de la péréquation entre les territoires et de la responsabilisation des collectivités qui seraient déchargées d'une partie de leurs dépenses.

• financement des frais de structure et de l'ingénierie :
La TSE peut financer les frais de structure (charges de personnel, etc.) mais également l'ingénierie de conseil aux territoires (diagnostic foncier, voire subvention PLH, etc.).
Dans ce cas la TSE est également dépensée définitivement.

3 | Impact sur le PPI

Le fait de « lever » l'impôt, renforcera la nécessité de rendre compatible le Programme Pluriannuel d'Intervention avec les missions d'intérêt général d'un EPFL. Le préambule rajouté par la loi ALUR de mars 2014 à l'article L 324-1 du code de l'urbanisme définit ces missions :
*« Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'**enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.***
*Ils 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 que, 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, au travers de conventions ».*

Par exemple certains Programmes Pluriannuels d'Intervention d'EPF conditionnent leur intervention à un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux ou de densité minimale (logements/ha). D'autres territorialisent leurs objectifs d'intervention, les PPI reflétant les objectifs locaux.

Schéma de financement d'un EPF

L'Association des EPFL

1 | L'officialisation d'un partenariat de fait

Dès 2007, en réponse à l'augmentation du nombre d'EPFL opérationnels ou en projet, divers partenariats préexistants sont officialisés au sein d'un réseau national : l'Association nationale des EPFL naît le 16 janvier 2008. Le nombre de ses adhérents grandit au rythme des créations d'établissements lui donnant un poids de plus en plus prégnant : 24 EPFL à ce jour ainsi que l'Office Foncier de la Corse. Par la création d'un lieu commun, les EPFL gagnent en lisibilité.

Logo de l'Association des EPFL

2 | Les objectifs de l'association

Parce qu'elle reflète une diversité de situations et de manières de fonctionner, les objectifs premiers de l'association sont de **partager, échanger, rassembler et diffuser les expériences des EPFL** sur :

- les pratiques ;
- l'utilisation des outils fonciers ;
- l'actualité concernant le foncier.

Elle a notamment pour vocation **d'améliorer l'efficacité de chacun des membres.** L'organisation régulière de séminaires de formation, la tenue de réunions thématiques et le financement d'études utiles à ses adhérents en sont de bonnes illustrations.

Les seconds objectifs que se donne l'association des EPFL sont de **mutualiser la représentation des EPFL auprès des institutions nationales** et de **faire connaître les missions des EPFL** auprès des collectivités territoriales, des administrations et de toute personne morale ou physique concernée ou intéressée par les questions foncières. Cela consiste aussi à prendre part aux évènements concernant le foncier et être **force de proposition législative**. L'association souhaite en effet susciter et peser dans les débats qui font évoluer son cadre d'action.
L'association agit donc en porte-voix auprès des décideurs politiques afin d'une part, de clarifier les dispositions relatives aux EPFL et d'autre part, de participer à l'élaboration et à l'évolution des droits concernant les métiers du foncier.

Enfin, pour **aider les collectivités à la création de leur propre EPFL** et faire profiter à de nouveaux territoires des avantages que procure une telle structure, l'Association nationale des EPFL se propose de lever les freins que peuvent susciter les diverses interrogations.

Elle conseille par le biais d'entretiens téléphoniques, de réunions thématiques, de rencontres avec les acteurs locaux (élus, services techniques, juridiques et financiers, etc.).

« Le Département de Loire-Atlantique est un territoire d'une **grande diversité** avec une métropole, un littoral, une agriculture et une industrie forte, mais aussi des espaces naturels sensibles extraordinaires, l'estuaire de la Loire, la Brière, le lac de Grand-Lieu. Il connaît également une attractivité importante avec l'accueil de 13 500 habitants supplémentaires chaque année générant une pression forte sur le foncier (prix et consommation).

Le Département de Loire-Atlantique a souhaité à l'automne 2011 créer un Établissement Public Foncier Local.
Ce projet a rapidement suscité l'adhésion de 23 EPCI sur les 24 que compte le Département. Il a fallu **moins d'un an pour créer l'Établissement Public Foncier Local** qui couvre un territoire large dont une métropole (Nantes) et deux communautés d'agglomération (Saint-Nazaire et Guérande – la Baule).

A ma prise de fonction à l'automne 2012, mon objectif était de procéder rapidement aux premières acquisitions foncières. Une bonne part de l'EPF restait à construire : comptabilité, recrutement, fiscalité, procédures, etc.

Pour cela **j'ai pu m'appuyer sur le réseau des directeurs d'Établissements Publics Fonciers Locaux** réunis au sein de l'association des EPFL.

Ce réseau m'a été d'une grande aide par la **réactivité et la qualité des conseils** dont j'ai pu bénéficier. Avec cet appui, **l'Agence foncière de Loire-Atlantique a pu atteindre ses objectifs dès la première année** (40M€ d'acquisitions foncières réalisées à fin 2013). »

Sylvain BRILLET, ***Directeur de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, ancien Direteur de l'Agence foncière Loire-Atlantique et ancien Secrétaire général de l'association (2015-2017).***

3 | L'Association des EPFL sur le web

Le réseau des EPFL prend progressivement forme sur la toile via un site internet dédié : **www.asso-epfl.fr**. Ce dernier permet notamment de communiquer sur le caractère de la structure auprès du grand public. Une plate-forme d'échange interne permet d'ouvrir des débats, de partager des expériences et de susciter l'échange d'informations. Depuis 2014, l'association des EPFL est également présente sur le réseau social twitter : **www.twitter.com/AssoEPFL** et le réseau Linkedin afin d'élargir son réseau d'échanges sur le foncier.

4 | Membres du Bureau

Président : Alphonse BELLONTE (EPF Auvergne)
Secrétaire Général : Arnaud PORTIER (EPFL Pays Basque)
Trésorière : Sylvaine VEDERE (EPFLI Foncier Cœur de France)

5 | Fonctionnement de l'association

L'Association nationale des Établissements Publics Fonciers Locaux est une association loi 1901 dont le siège social est établi au 65 Boulevard François Mitterrand à Clermont-Ferrand. Une personne permanente chargée de mission travaille au siège.
La gouvernance de l'association des EPFL s'articule autour de deux instances : une Assemblée générale (25 membres) et un Conseil d'administration qui est composé de six représentants du collège des présidents et de six représentants du collège des directeurs.
Le schéma ci-après illustre le fonctionnement et la gouvernance de l'association des EPFL.

Schéma du fonctionnement et de la gouvernance de l'Association nationale des EPFL

Points à retenir

Les principes d'un EPFL :

- **Volontariat :** Adhésion libre et ouverte sans restriction (EPCI, Départements, Régions).
- **Mutualisation :** Un panel de moyens techniques, humains, financiers dans une seule structure. Répartition équitable et sur le long terme des interventions entre territoires, stratégie partagée.
- **Anticipation :** Clé de la réussite de l'intervention d'un EPFL. Donne du temps à la collectivité pour faire arriver son projet à maturation.
- **Maîtrise de l'outil :** Une stratégie mise en place par les membres (CA). Gouvernance assurée par les collectivités. Intervention à la demande. Droit de veto.
- **Efficience :** Coûts de fonctionnement faibles. Efficacité de l'action. Négociation menée directement par l'EPFL. Exercice du droit de préemption par délégation. Gère avec parcimonie les deniers publics en fonctionnant hors d'une logique de profit.
- **Souplesse/Réactivité :** Relation de proximité. Réponse aux besoins du territoire (PPI). Outil évolutif.
- **Autonomie financière :** Fiscalité propre : Taxe Spéciale d'Equipement. Montant modeste prélevé équitablement parmi les membres. Effet de levier et effet revolving.
- **Economie de temps et d'argent :** Un prestataire foncier performant et à frais réduits. Réduction de la charge foncière du projet d'aménagement.

Les EPFL ne sont pas :

- **Des aménageurs**
- **Des marchands de biens (ex : promoteurs)**
- **Des organismes financiers**
- **Des administrations lourdes**
- **Dans une logique de profit**

Annexes

Annexe 1 : Les apports de la loi SRU et de la loi ALUR

En 2000, la **loi SRU** a fortement assoupli le cadre juridique des EPFL :

- possibilité d'adhésion des Départements et de la Région ;
- capacité d'action pour toute personne publique ;
- fait prévaloir la commune en ajoutant la nécessité de son avis préalable pour toute demande d'intervention ;
- introduit comme membre de droit les EPCI disposant de la triple compétence ZAC, SCOT et PLH ;
- notifie que la règle de la majorité qualifiée des deux tiers est remplacée par celle de l'adhésion volontaire.

En 2014, la **loi ALUR** a amélioré le cadre juridique des EPFL sur les points suivants :

- assouplissement des règles de création d'un EPFL pour les EPCI : seule la compétence du Programme Local de l'Habitat (PLH) est nécessaire ;
- élargissement des compétences : l'EPFL peut être délégataire des droits de délaissement et de priorité ;
- amélioration du droit de préemption dévolu aux collectivités territoriales : la compétence du droit de préemption urbain sera maintenant dans les mains de l'intercommunalité (EPCI) compétente en matière de PLUi ;
- alignement des PPI sur les PLH ;
- modalités de paiement plus rapides dans le cas d'une acquisition par préemption : la collectivité doit payer en 4 mois, contre 6 mois auparavant ;
- possibilité de créer une ZAD directement par l'intercommunalité (EPCI) ;
- non-superposition des EPFL et EPFE (sans l'accord des EPCI) pour tous les EPFL créés avant le 26 juin 2013 ;
- prérogatives importantes données au représentant de l'Etat dans la région.

Annexe 2 : Les différences entre un EPFL et un EPF d'Etat

EPF Locaux et EPF d'Etat se situent tous deux dans la chaîne de l'aménagement entre d'une part, les organismes de planification et d'études qui définissent les orientations stratégiques et élaborent les documents de programmation et de planification et, d'autre part, les opérateurs qui viabilisent les terrains, construisent les bâtiments et les commercialisent. Tous deux ayant le même cœur de métier, sur le terrain, il est parfois difficile pour les acteurs de faire la différence. Pourtant leur nature juridique est différente, ce qui induit une distinction fondamentale, notamment en termes de gouvernance et d'élaboration du périmètre d'intervention.

EPF	EPFE	EPFL
CADRE JURIDIQUE	L 321-1 du CU Modifié par loi du 18 janvier 2005, modifié par loi ALUR du 24 mars 2014, modifié par loi EC du 27 janvier 2017, modifié par loi ELAN du 23 novembre 2018 Statut d'EPIC (Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial)	L324-1 du CU Créé par loi LOV en 1991, modifié par loi SRU (2000), modifié par loi ALUR du 24 mars 2014, modifié par loi EC du 27 janvier 2017, modifié par loi ELAN du 23 novembre 2018 Statut d'EPIC
MISSION	Ils sont compétents 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, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.	Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières. Ils sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.
CREATION	Avis CRHH + Décret en Conseil d'Etat après avis des collectivités concernées	Avis CRHH + Arrêté du préfet de région après délibération des collectivités et des EPCI à fiscalité propre
PERIMETRE	Fixe	Ouvert
ANALYSE DU BESOIN	Volonté étatique / PPI (documents d'urbanisme + Orientations Etat)	Partenaire des collectivités territoriales pour la mise en place des politiques foncières / PPI (priorités énoncées dans les documents d'urbanisme)
EXTENSION	Décret en Conseil d'Etat	Adhésion libre et volontaire des collectivités / EPCI à fiscalité propre / Arrêté du Préfet de région
FINANCEMENT	TSE (fixe) - dotations de l'Etat et des CT- emprunt - produit des cessions	TSE (évolutive) - dotations des CT - emprunt - produit des cessions
GOUVERNANCE	CA (avec Etat), président, directeur (nommé par le ministre), préfet	AG, CA, président, directeur (nommé par le CA)

Tableau comparatif EPFE-EPFL

Annexe 3 : Extrait du code de l'urbanisme

Chapitre IV : Etablissements publics fonciers locaux

Article L324-1

Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Ils 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 que, 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, au travers de conventions.

Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1. Ils sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 113-16, ils peuvent procéder, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains, le cas échéant en exerçant, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu par l'article L. 215-1 ou, en dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.

Ces établissements interviennent sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, ils peuvent intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le département.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités.

Les établissements publics fonciers locaux peuvent appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre du dispositif d'observation foncière mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

Annexe 3 : suite

Article L324-2

L'établissement public foncier est créé par le représentant de l'Etat dans la région au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements. Lorsque les établissements publics de coopération intercommunale et les communes appartiennent à plusieurs régions, la décision est prise par arrêté conjoint des représentants de l'Etat concernés. Chacune de ces régions et chacun de leurs départements peuvent participer à la création de l'établissement public ou y adhérer. Le représentant de l'Etat dans la région dispose d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner son accord ou motiver son refus après avoir recueilli l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent. Cette motivation est fondée sur les données locales relatives aux périmètres existants ou proposés d'établissements publics fonciers ou de schémas de cohérence territoriale et à l'évaluation des besoins fonciers correspondant aux enjeux territoriaux en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement ainsi que sur l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Les délibérations fixent la liste des membres de l'établissement, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition de l'assemblée générale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 324-3, du conseil d'administration de l'établissement public foncier, en tenant compte de l'importance de la population des communes et des établissements publics de coopération intercommunale membres.

La décision de création comporte les éléments mentionnés à l'alinéa précédent.

Article L324-2-1 A : L'extension du périmètre d'un établissement public foncier local à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou, le cas échéant, à une commune non membre d'un tel établissement est arrêtée par le représentant de l'Etat dans la région au vu des délibérations, d'une part, de l'organe délibérant de cet établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal de cette commune et, d'autre part, de l'établissement public foncier local.

L'extension est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans la région selon les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 324-2.

Article L324-2-1 B : En cas de fusion des établissements publics de coopération intercommunale membres de l'établissement public foncier local en un seul établissement public de coopération intercommunale, l'établissement public foncier local est maintenu, sous réserve que l'établissement public de coopération intercommunale résultant de la fusion soit doté de la compétence en matière de programme local de l'habitat.

En cas de fusion d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou de fusion de communes, qui sont déjà membres d'un établissement public foncier local, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune issu de la fusion est membre de plein droit de l'établissement public foncier local.

Article L324-2-1 C : En cas de fusion d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre dont au moins un est membre d'un établissement public foncier local, l'établissement public de coopération intercommunale issu de la fusion est membre de plein droit de cet établissement du public foncier local, à titre transitoire, sous réserve qu'il soit compétent en matière de programme local de l'habitat, pour la partie de son territoire correspondant à l'établissement ou aux établissements publics de coopération intercommunale qui en étaient membres.

En cas de création d'une commune nouvelle dont au moins une des anciennes communes qui la constituent est membre d'un établissement public foncier local, la commune nouvelle est membre de plein droit de cet établissement, à titre transitoire, pour la partie de son territoire correspondant à la ou aux anciennes communes qui en étaient membres.

En cas d'adhésion d'une commune membre d'un établissement public foncier local à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat, ou si l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel une commune appartient devient compétent en matière de programme local de l'habitat, l'établissement public de coopération intercommunale devient membre de l'établissement public foncier local, à titre transitoire, pour la partie de son territoire correspondant à la commune concernée, en lieu et place de cette dernière.

Dans les cas mentionnés aux trois premiers alinéas, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal de la commune se prononce, dans un délai de six mois, sur son adhésion à l'établissement public foncier local.

Le représentant de l'Etat dans la région arrête le nouveau périmètre de l'établissement public foncier local au vu de ces délibérations. L'assemblée générale et, le cas échéant, le conseil d'administration de l'établissement public foncier local demeurent en fonction jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale constituée dans les conditions prévues par l'arrêté du représentant de l'Etat dans la région.

Annexe 3 : suite

Par dérogation au cinquième alinéa de l'article L. 324-1, en cas de délibération défavorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal de la commune, l'établissement public foncier local demeure compétent sur les seuls territoires des communes ou établissements publics de coopération intercommunale qui en étaient membres antérieurement, jusqu'à la fin du deuxième exercice budgétaire plein qui suit cette délibération.

Article L324-2-1 : Les statuts de l'établissement public foncier local peuvent être modifiés en assemblée générale par un vote de la majorité des deux tiers des délégués des membres de l'établissement, présents ou représentés.

Article L324-2-2 : I. — L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :
1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.
II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.
Ce programme est transmis au préfet de région.

Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.

Article L324-3

Chaque membre de l'établissement public foncier est représenté dans une assemblée générale qui élit en son sein un conseil d'administration. Le mandat des délégués et de leurs suppléants éventuels au sein de l'établissement suit, quant à sa durée, le sort des organes délibérants qui les ont désignés. Par dérogation, dans les cas mentionnés à l'article L. 324-2-1 C, les mandats des délégués et de leurs suppléants éventuels au sein de l'établissement sont maintenus jusqu'à la désignation, par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune issu de la fusion, de leurs représentants au sein de l'établissement public foncier.

Lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'assemblée générale.

Article L324-4

L'assemblée générale vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

Article L324-5

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement. A cet effet, notamment :
1° Il détermine l'orientation de la politique à suivre, approuve le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles et procède à leur révision ;
2° Il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat ;
3° Il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions.

Il élit en son sein un président et un ou plusieurs vice-présidents.

Article L324-6

Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

Annexe 3 : suite

Article L324-7

Les actes et délibérations de l'établissement public sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L. 2131-1 à L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

L'assemblée générale et le conseil d'administration ne délibèrent valablement que lorsque la majorité de leurs membres sont présents ou représentés. Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée générale ou le conseil d'administration sont de nouveau convoqués avec le même ordre du jour dans un délai de dix jours. L'assemblée ou le conseil délibèrent alors valablement quel que soit le nombre de membres présents. Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L. 2121-20 du code général des collectivités territoriales.

Article L324-8

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé et exécuté conformément aux dispositions du chapitre Ier du titre unique du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.
Les recettes de l'établissement public comprennent notamment :
1° Le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article 1607 bis du code général des impôts ;
2° La contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;
3° Les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
4° Les emprunts ;
5° La rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
6° Le produit des dons et legs.

Article L324-9

Le comptable de l'établissement public est un comptable public de l'Etat nommé par le préfet après avis conforme du directeur départemental des finances publiques.

Les dispositions des articles L. 1617-2, L. 1617-3 et L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales sont applicables à l'établissement public. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du code des juridictions financières.

Article L324-10

Les établissements publics fonciers locaux sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Les délibérations du conseil d'administration et du bureau de ces établissements publics relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations sont soumises à la seule approbation du représentant de l'Etat dans la région.

----------Articles règlementaires

Article R324-1 : Le président convoque le conseil d'administration, fixe l'ordre du jour et dirige les débats.
Article R324-2 : Le conseil d'administration peut déléguer au directeur, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 324-5. Le directeur peut à ce titre être chargé d'exercer au nom de l'établissement les droits de priorité et de préemption dont l'établissement est délégataire ou titulaire. Il rend compte de cet exercice au conseil d'administration à chacune de ses réunions.
Article R324-3 : Les membres, titulaires ou suppléants, de l'assemblée générale et du conseil d'administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction dans les entreprises privées traitant avec l'établissement public foncier ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours, à titre onéreux, à l'établissement.
Article R324-4 : La fonction de directeur est incompatible avec celle de délégué à l'assemblée générale et de membre du conseil d'administration.
Article R324-5 : Le silence gardé par le préfet de région dans le délai d'un mois après réception des délibérations relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 324-10 vaut approbation tacite.
Pendant ce délai, le préfet peut demander au conseil d'administration de délibérer à nouveau en lui indiquant le motif de cette demande. Le délai est alors interrompu. Si le périmètre de l'établissement est situé sur les territoires de plusieurs régions, les délibérations sont transmises aux préfets de ces régions et font l'objet d'une approbation conjointe.

Annexe 4 : Les apports de la loi Égalité et Citoyenneté et de la loi ELAN

Loi Égalité et Citoyenneté :
- Avis du préfet de Région dans le cadre des demandes d'extension (après avis du CRHH) ;
- Possibilité de retrait des EPCI en cas de fusion entre membre et non membre + nécessité que l'EPCI prenne la compétence PLH (délibération dans un délai de 6 mois) ;
- Effet rétroactif au 1er janvier 2017.

Loi ÉLAN («Évolution du Logement, de l'Aménagement et de la transition Numérique») :
- Possibilité pour les EPFL de créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat ;
- Compétence clarifiée en matière de proto-aménagement ;
- Suppression de la clause de compétence PLH pour la création et l'adhésion des EPCI ;
- Vente de logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré aux EPFL dans le cadre d'Opérations de Renouvellement Urbain (ORU).

Annexe 5 : fiche « Prêts Gaîa »

GAÏA

PRÊT FONCIER À COURT TERME ET LONG TERME

Les prêts GAÏA financent vos projets d'acquisition et de portage du foncier.

☐ Construction / acquisition ☐ Réhabilitation ☒ Foncier

25 % minimum de la surface plancher destinée à la construction de logements locatifs sociaux (Gaïa court terme).

Zone d'activité commerciale (Zac) Clichy-Batignolles (Paris).

Les projets finançables en GAÏA

Court terme (jusqu'à 15 ans) :

☑ les opérations d'acquisition et de viabilisation de terrains, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de portage foncier, pour y réaliser à terme des logements sociaux dans une proportion minimum de 25 % de la surface plancher.

Long terme (18 à 60 ans) :

☑ les opérations d'acquisition et de viabilisation de terrains, à condition que ceux-ci soit donnés à bail (à construction, à réhabilitation ou emphytéotique), dans un délai de 2 ans à compter de la signature du contrat de prêt, à un organisme de logement social ou assimilé.

Annexe 5 : suite

GAÏA

Caractéristiques financières

	GAÏA COURT TERME		GAÏA LONG TERME
Durée	15 ans maximum		De 18 à 60 ans
Taux	Livret A + 60 pb Barème mensuel si indexation sur l'inflation Livret A + 35 pb (si Éco-quartier)		Livret A + 60 pb
Préfinancement	3 à 36 mois		3 à 36 mois
Amortissement	Échéance prioritaire	Capital prioritaire	Échéance prioritaire
Taux de progression de l'échéance	De – 3 % à + 0,5 %	–	De – 3 % à + 0,5 %
Révisabilité	Simple révisabilité, double révisabilité et double révisabilité limitée	Simple révisabilité	Simple révisabilité, double révisabilité et double révisabilité limitée
Différé d'amortissement	14 ans maximum		5 ans maximum
Mobilisation des fonds	Durant la phase de préfinancement ou, au plus tard, deux mois avant la première échéance		
Périodicité des échéances	Annuelle ou semestrielle		Annuelle

Emprunteurs éligibles

- **Les organismes de logement social** (OPH, ESH, SEM ayant pour objet statutaire la réalisation de logements).
- **Les Entreprises publiques locales** (SEM, SPLA, SPL).
- **Les Établissements publics fonciers** (EPF) **ou d'aménagement** (EPA).
- **Les collectivités locales et leurs groupements** (EPCI et syndicats mixtes).
- **Les structures associatives** et autres organismes à gestion désintéressée contribuant au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par les autorités administratives compétentes.
- **Les personnes morales** dont tous les actionnaires, associés ou membres, sont eux-mêmes des emprunteurs éligibles.

Pour toute question sur les prêts GAÏA, merci de consulter vos interlocuteurs régionaux ou le site www.prets.caissedesdepots.fr

GROUPE Caisse des Dépôts

Document non contractuel - septembre 2014 - Crédit photo : © Jean-Marc Pottiau / Caisse des Dépôts

Coordonnées des EPFL

EPFL	ADRESSE	TELEPHONE	E-MAIL	SITE INTERNET
EPFL Agen-Garonne	8 Rue André Chénier BP 19 47916 AGEN CEDEX 9	05 53 69 59 62	georges.rives@agglo-agen.fr	www.agglo-agen.net
EPFL Ain	Le Manoir 26 bis avenue Alsace Lorraine 01000 BOURG EN BRESSE	04 74 32 03 30	pierre.morrier@epf01.fr	www.epf01.fr
EPFL Alsace	3 rue Gustave Adolphe Hirn 67000 STRASBOURG	03 69 20 75 53	benoit.gaugler@epf.alsace	www.epf.alsace
EPFL Auvergne	65 Bd François Mitterrand 63000 CLERMONT-FERRAND	04 73 29 41 60	pmarchal@epfsmaf.com	www.epfsmaf.com
EPFL Béarn-Pyrénées	15 place de la Libération 64000 PAU	05 59 83 96 26	contact@epfl-be-py.fr	www.epfl-bearn.fr
EPFLI Foncier Cœur de France	Hôtel du Département 15 rue Eugène Vignat BP2019 45010 ORLEANS CEDEX 1	02 38 25 41 32	sylvaine.vedere@epfli.fr	www.fonciercoeurdefrance.fr
EPFL Côte d'Or	40 avenue du Drapeau BP 17510 21075 DIJON cedex	03 80 50 35 26	lbarbier@metropole-dijon.fr	www.metropole-dijon.fr
EPFL Dauphiné	Le Forum 3 rue Malakoff 38031 GRENOBLE cedex 01	04 76 59 56 56	vincent.remy@epfl-dauphine.fr	www.epfl-dauphine.fr
EPFL Doubs BFC	21 rue Pergaud 25000 BESANCON	03 81 82 38 31	charles.mougeot@foncier25.fr	www.foncier25.fr
EPFL Grand Toulouse	7 rue René Leduc BP 35821 31505 TOULOUSE Cedex 5	05 31 22 90 49	pascal.courcier@toulouse-metropole.fr	www.toulouse-metropole.fr
EPFL Guadeloupe	Immeuble SEMAG Route de La Rocade 97139 GRAND CAMP ABYMES	05 90 91 66 05	cvingataramin@epf-guadeloupe.fr	www.epf-guadeloupe.fr
EPFL Haute-Savoie	1510 route de l'Arny 74350 ALLONZIER LA CAILLE	04 50 63 20 06	p.vansteenkiste@epf74.fr	www.epf74.fr
EPFL Landes Foncier	155 rue Martin Luther King 40002 MONT DE MARSAN Cedex	05 58 85 80 60	landes.foncier@epfl40.fr	www.epfl40.fr

Coordonnées des EPFL : suite

EPFL	ADRESSE	TELEPHONE	E-MAIL	SITE INTERNET
EPFL Loire-Atlantique	Hôtel du Département 3 quai Ceineray BP 94109 44041 NANTES cedex	02 40 99 57 22	jean-francois.bucco@loire-atlantique.fr	www.agence-fonciere.loire-atlantique.fr
EPFL Martinique	Immeuble Phénix 4ième Etage ZA du Lareinty 97232 LE LAMENTIN	05 96 79 24 15	i.sobesky@epfl-martinique.com	www.epf-martinique.com
EPFL Mayenne	CD La Mayenne 39 rue Mazagran CS 21429 53014 LAVAL CEDEX	02 43 59 96 91	Nadia.BAZUREAU@lamayenne.fr	www.lamayenne.fr
EPFL Montauban	Mairie de Montauban BP 764 82013 MONTAUBAN cedex	05 63 22 28 36	dlallemand@ville-montauban.fr	www.montauban.com
EPFL des territoires Oise et Aisne	PAE du Haut Villé 28, rue Jean-Baptiste Godin 60000 BEAUVAIS	03 44 10 20 10	jean-marc.deschodt@epflo.fr	www.epflo.fr
EPFL Pays Basque	2 allée des Platanes BP 50511 64105 BAYONNE CEDEX	05 59 01 63 66	aportier@epfl-pb.fr	www.epfl-pb.fr
EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée	35, Boulevard Saint-Assiscle 66000 PERPIGNAN	04 68 68 44 88	r.vignau@epfl66.fr	www.epfl66.fr
EPFL Réunion	7 rue André Lardy 97438 SAINTE-MARIE	02 62 28 95 35	grandvaux.epfr@orange.fr	www.epf-reunion.com
EPFL Savoie	25 rue Jean Pellerin 73000 CHAMBERY	04 79 25 23 38	ph.pourchet@epfl73.fr	www.epfl73.fr
EPFL du Tarn	Espace Ressources Le Causse Espace d'Entreprises 81115 CASTRES CEDEX	05 63 73 50 85	pierre.lapelerie@castres-mazamet.com	www.castres-mazamet.com
EPFL Tours Val de Loire	60 avenue Marcel Dassault CS 3065 137206 TOURS Cedex 3	En cours	En cours	En cours
Office Foncier de la Corse	5 rue Prosper Mérimée CS40001 20181 AJACCIO Cedex 1	04 95 51 91 34	accueil@ofc.corsica	www.isula.corsica/ofc

NOTES

EPF Auvergne
65 Boulevard François Mitterrand
63000 Clermont-Ferrand
Tél. 04 73 29 29 18

Notre partenaire :

www.asso-epfl.fr