

# EPFL Mayenne-Sarthe

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

19 janvier 2021



[Désignation d'un secrétaire de séance]

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Ordre du jour

- ▶ *approbation du procès-verbal de la réunion de l'Assemblée générale du 25 septembre 2020,*
- ▶ *avis sur le débat d'orientation budgétaire (DOB) 2021,*
- ▶ *avis sur le programme pluriannuel d'intervention 2021-2026,*
- ▶ *questions diverses.*

# DOB 2021

Avis sur le DOB 2021



# DOB 2021

## Rappels des 2 stratégies foncières précédentes

- ▶ Objectifs de chacun des PPI : **5,55 millions d'euros d'acquisitions foncières** répartis sur 3 axes : le **logement** (50 %), les **équipements et services de proximité** (30 %) et le **développement économique** (20 %).
- ▶ 11 opérations (pouvant comporter plusieurs biens à acquérir) validées par le CA, 2 d'entre elles ont été abandonnées.
- ▶ À fin 2020, le montant total des engagements de portage sur 9 opérations s'établissait à 4 115 165 € (hors frais d'acte) soit 41,4 % de l'enveloppe de ces 2 PPI.
- ▶ Sur ces 9 opérations, 8 ont donné lieu à une acquisition foncière pour un montant total de 3 662 840 € (hors frais d'acte) soit 33 % de l'enveloppe des 2 PPI :
  - 2 en 2016 à Laval et Entrammes,
  - 1 en 2017 à Laval,
  - 1 en 2018 à Jublains,
  - 4 en 2019 à Loiron-Ruillé, Le Genest-Saint-Isle, Entrammes et L'Huisserie.
  - Aucun engagement ni acquisition foncière n'a pu être réalisé en 2020
- ▶ Trois acquisitions ont fait l'objet d'une revente au prix d'achat aux collectivités demandereses pour un montant total de 2 495 840 € (Laval, Loiron-Ruillé).

À fin 2020, le montant des engagements (opérations approuvées par le CA de l'EPFL 53 mais non encore acquises) s'élève à près de **460 000 €**. Le stock de biens en portage par l'EPFL s'élève à **1 167 000 €**.

# DOB 2021

## Mise en œuvre du nouveau PPI

- ▶ Une nouvelle stratégie foncière qui se fixe pour objectif un montant global d'acquisition de 10 M€ entre 2021 et 2026 (cf. rapport suivant) à décliner dans chacun des budgets primitifs
- ▶ En dépenses d'exploitation :
  - Charge de « portage foncier » : 2 096 500 € dont notamment :
    - Nouvelles acquisitions (« coûts d'achat ») : 2,0 M€
    - Frais d'acquisition : 60 000 € (environ 3 % du coût d'achat)
    - Impôts fonciers : 15 000 €
    - Frais accessoires : 3 000 € (dont assurance dommage aux biens)
    - Divers : 12 000 € (cotisation association des EPFL...)
    - Etudes et recherche / Annonces et insertions / voyages et déplacements : 6 500 €
  - Charges financières : 42 000 € (intérêts)
- ▶ En recettes d'exploitation :
  - Atténuations de charge : 50 000 € dont
    - Remboursements d'impôts fonciers : 15 000 €
    - Remboursements des autres charges : 35 000 €



# DOB 2021 - Dépenses d'investissement

- ▶ En dépenses d'investissement :
  - Emprunts et dettes assimilées
    - Emprunts : 540 500 € (Remboursement de 3 emprunts)
    - Concession et droits assimilés : 50 000 € (Mieux Connaître pour Mieux Agir → outil cartographique)
- ▶ En recettes d'investissement :
  - Emprunts : 2 060 000 € (Acquisitions et frais notariés)

## DÉPENSES D'EXPLOITATION

Articles	Libellé	BP 2020	Réalisé 2020	Proposition BP 2021
<b>Ch 011</b>	<b>CHARGES A CARACTERE GENERAL</b>	<b>3 145 500,00</b>	<b>256 780,80</b>	<b>2 096 500,00</b>
60121	Portage foncier coût d'achat	3 000 000,00	234 500,00	2 000 000,00
60122	Portage frais d'acquisitions	90 000,00	3 915,78	60 000,00
60125	Portage - impôts fonciers	25 000,00	9 969,00	15 000,00
60127	Portage - frais accessoires	6 500,00	267,58	3 000,00
6132	Locations immobilières	377,50	377,50	
6161	Multirisques			
617	Etudes et recherches	2 022,67	1 946,00	2 500,00
6231	Annonces et insertions	477,33	304,94	1 000,00
6251	Voyages et déplacements	1 500,00	-	3 000,00
6256	Missions			
627	Services bancaires et assimilés			
628	Divers	19 622,50	5 500,00	12 000,00
<b>Ch 012</b>	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
6414	Indemnités et avantages divers			
6451	Cotisations à l'URSSAF			
6458	Cotisations aux autres organismes sociaux			
<b>Ch 65</b>	<b>AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE</b>	<b>2 000,00</b>	<b>-</b>	<b>1 000,00</b>
658	Charges diverses de gestion courante	2 000,00	-	1 000,00
<b>Ch 66</b>	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>47 000,00</b>	<b>8 783,09</b>	<b>42 000,00</b>
66111	Intérêts réglés sur les échéances	35 000,00	12 222,26	30 000,00
66112	Intérêts rattachement des ICNE	12 000,00	3 439,17	12 000,00
<b>Ch 67</b>	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>5 000,00</b>	<b>-</b>	<b>5 000,00</b>
678	Autres charges exceptionnelles	5 000,00	-	5 000,00
<b>Ch 022</b>	<b>DEPENSES IMPREVUES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
022	Dépenses imprévues			
	<b>TOTAL DES DEPENSES REELLES</b>	<b>3 199 500,00</b>	<b>265 563,89</b>	<b>2 144 500,00</b>
<b>Ch 023</b>	<b>VIR. à la SECTION D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
023	Virement à la section d'investissement			
<b>Ch 042</b>	<b>OPERATIONS d'ordre de transfert entre sections</b>	<b>1 462 292,89</b>	<b>1 462 292,89</b>	<b>1 213 889,78</b>
6031	Variations des stocks	1 462 292,89	1 462 292,89	1 203 889,78
6811	Dotation aux amortissements sur immobilisation corporelles et incorporelles			10 000,00
<b>Ch 043</b>	<b>OPERATIONS d'ordre à l'intérieur de la section</b>	<b>35 000,00</b>	<b>12 222,26</b>	<b>30 000,00</b>
60126	Frais financiers	35 000,00	12 222,26	30 000,00
	<b>TOTAL DES DEPENSES D'ORDRE</b>	<b>1 497 292,89</b>	<b>1 474 515,15</b>	<b>1 243 889,78</b>
	<b>TOTAL DES DEPENSES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 696 792,89</b>	<b>1 740 079,04</b>	<b>3 388 389,78</b>

## RECETTES D'EXPLOITATION

Articles	Libellé	BP 2020	Réalisé 2020	Proposition BP 2021
<b>Ch 013</b>	<b>ATTENUATION DE CHARGES</b>	<b>69 000,00</b>	<b>23 437,73</b>	<b>50 000,00</b>
601291	Locations	-	-	-
601295	Remboursements d'impôts fonciers	25 000,00	10 761,59	15 000,00
601298	Autres produits en atténuation de charges	44 000,00	12 676,14	35 000,00
<b>Ch 70</b>	<b>VENTES TERRAINS...</b>	<b>495 840,00</b>	<b>495 840,00</b>	<b>-</b>
7012	Portage foncier	495 840,00	495 840,00	-
<b>Ch 74</b>	<b>SUBVENTIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
743	Subvention d'exploitation du département			-
<b>Ch 75</b>	<b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>	<b>5,00</b>	<b>-</b>	<b>5,00</b>
758	Produits divers de gestion courante	5,00	-	5,00
<b>Ch 77</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
773	Mandats annulés sur ex. antérieur			
778	Autres produits exceptionnels			
	<b>TOTAL DES RECETTES REELLES</b>	<b>564 845,00</b>	<b>519 277,73</b>	<b>50 005,00</b>
<b>Ch 042</b>	<b>OPERATIONS d'ordre de transfert entre sections</b>	<b>4 088 675,00</b>	<b>1 216 112,04</b>	<b>3 300 000,00</b>
6031	Variation des stocks	4 053 675,00	1 203 889,78	3 270 000,00
<b>Ch 043</b>	<b>OPERATIONS d'ordre à l'intérieur de la section</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
796	Transfert de charges financières	35 000,00	12 222,26	30 000,00
	<b>TOTAL DES RECETTES D'ORDRE</b>	<b>4 088 675,00</b>	<b>1 216 112,04</b>	<b>3 300 000,00</b>
<b>Ligne 002</b>	<b>EXCEDENTS ANTERIEURS REPORTEES</b>	<b>43 272,89</b>	<b>43 272,89</b>	<b>38 384,78</b>
002	Excédents antérieurs reportés	43 272,89	43 272,89	38 384,78
	<b>TOTAL DES RECETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 696 792,89</b>	<b>1 778 662,66</b>	<b>3 388 389,78</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>38 583,62</b>	
	<b>EXCEDENT REPORTE N-1</b>			
	<b>RESULTAT GLOBAL D'EXPLOITATION</b>		<b>38 583,62</b>	

## DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

Articles	Libellé	BP 2020	Réalisé 2020	Restes à réaliser	Proposition BP 2021
Ch 16	EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	1 004 840,00	495 840,00	-	540 500,00
1641	Emprunts en €	509 000,00		-	540 500,00
1687	Autres dettes	495 840,00	495 840,00		
Ch 20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				50 000,00
2051	Concessions et droits assimilés				50 000,00
Ch 020	DEPENSES IMPREVUES	-		-	-
020	Dépenses imprévues		-		
	TOTAL DES DEPENSES REELLES	1 004 840,00	495 840,00	-	590 500,00
Ch 040	OPERATIONS d'ordre de transfert entre sections	4 053 675,00	1 203 889,78	-	3 270 000,00
311	Réserves foncières	-	-		
312	Portage	4 053 675,00	1 203 889,78		3 270 000,00
Ch 041	OPERATIONS PATRIMONIALES	3 000 000,00	234 500,00		2 000 000,00
2763	Créances sur des collectivités publiques	3 000 000,00	234 500,00		2 000 000,00
	TOTAL DES DEPENSES D'ORDRE	7 053 675,00	1 438 389,78	-	5 270 000,00
Ligne 001	SOLDE D'EXECUTION REPORTE			-	
	<b>TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>8 058 515,00</b>	<b>1 934 229,78</b>	<b>-</b>	<b>5 860 500,00</b>

## RECETTES D'INVESTISSEMENT

Articles	Libellé	BP 2020	Réalisé 2020	Restes à réaliser	Proposition BP 2021
Ch 10	DOTATIONS, FONDS DIVERS ET RÉSERVES	53 017,60	53 017,60		2 214 371,33
1068	Autres réserves	53 017,60	53 017,60		2 214 371,33
Ch 13	Subventions d'investissement	900 000,00	900 000,00		
1313	Subvention équipement département	900 000,00	900 000,00		
Ch 16	EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	2 190 000,00	234 500,00	-	2 060 000,00
1641	Emprunts en euros	2 190 000,00	234 500,00		2 060 000,00
	Reste à réaliser				
Ch 27	AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	495 840,00	495 840,00		-
2763	Créances sur des collectivités publiques	495 840,00	495 840,00		
	TOTAL DES RECETTES RÉELLES	3 638 857,60	1 683 357,60	-	4 274 371,33
Ch 021	VIR. de la SECTION D'EXPLOITATION	-	-	-	-
021	Virement de la section d'exploitation			-	
Ch 040	OPERATIONS d'ordre de transfert entre sections	1 462 292,89	1 462 292,89	-	1 213 889,78
2805	Amortissement des immobilisations incorporelles				10 000,00
311	Réserves foncières				
312	Portage	1 462 292,89	1 462 292,89		1 203 889,78
Ch 041	OPERATIONS PATRIMONIALES	3 000 000,00	234 500,00	-	2 000 000,00
1687	Autres dettes	3 000 000,00	234 500,00	-	2 000 000,00
	TOTAL DES RECETTES D'ORDRE	4 462 292,89	1 696 792,89	-	3 213 889,78
Ligne 001	DEFICITS OU EXCEDENTS ANTERIEURS REPOTES	-	768 251,78		
001	Déficits ou excédents antérieurs reportés	768 251,78	768 251,78		
	<b>TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>8 869 402,27</b>	<b>4 148 402,27</b>	<b>-</b>	<b>7 488 261,11</b>
	RESULTAT D'INVESTISSEMENT		2 214 172,49	-	1 627 761,11
	DEFICIT OU EXCEDENT A REPORTER				
	RESULTAT GLOBAL D'INVESTISSEMENT		2 214 172,49		



# Avis de l'AG sur le DOB 2021

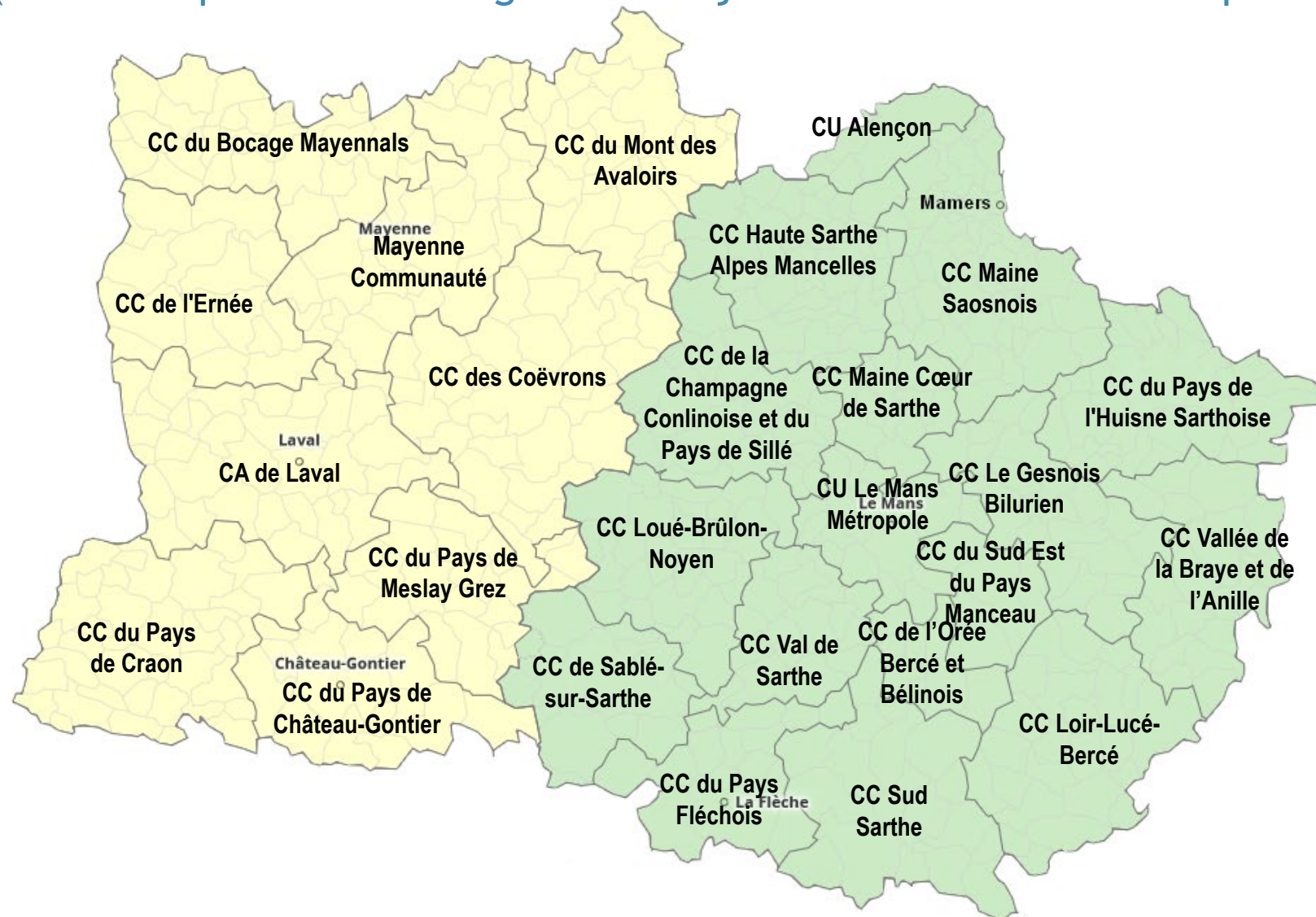


# Programme pluriannuel d'intervention



# Périmètre de cohérence de l'EPFL

(territoire pertinent au regard des enjeux de maîtrise foncière publique)



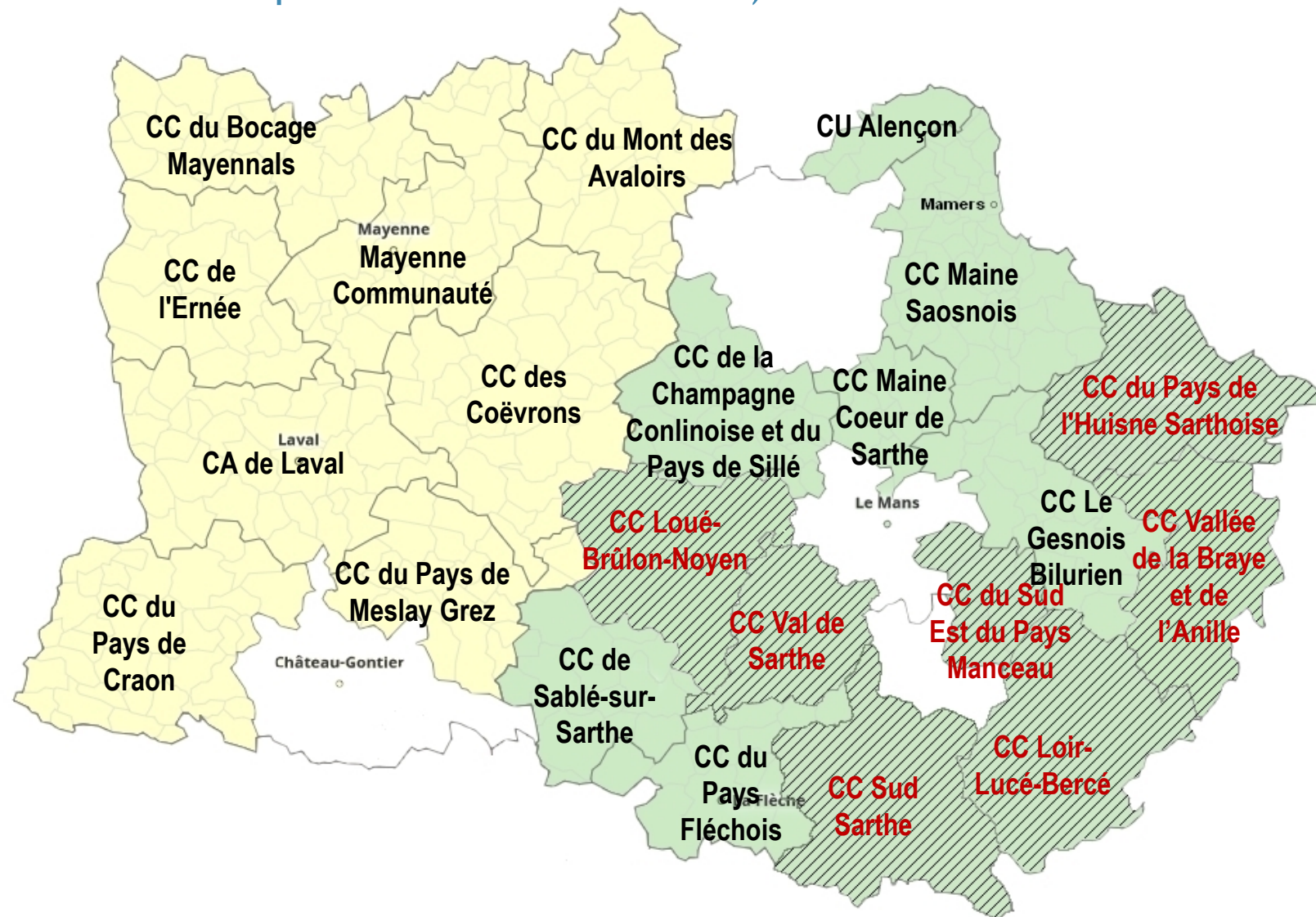
**Mayenne :**  
9 EPCI  
(dont 8 adhérentes)  
242 communes  
307 445 hab.

**Sarthe :**  
17 EPCI  
(dont 14 adhérentes)  
354 communes  
566 506 hab.

**Mayenne-Sarthe :**  
26 EPCI  
596 communes  
873 951 hab.

# Périmètre d'intervention de l'EPFL

(territoire composé des EPCI adhérents)

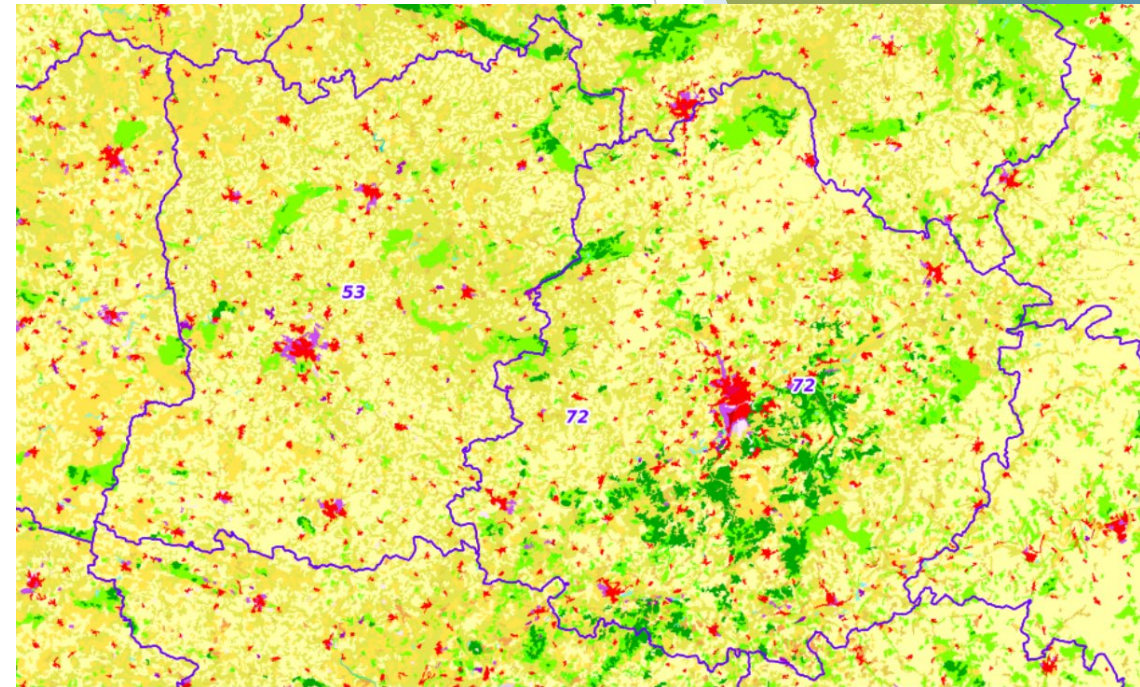


**EPFL :**  
22 EPCI adhérents  
515 communes  
couvertes  
représentant  
596 018 hab.  
(validation lors du  
CA du 15/12/2020)

# Contexte territorial

## Augmentation de l'artificialisation des sols

- ▶ **Occupation territoriale** : terres agricoles (Mayenne 77 %, Sarthe : 64 % des surfaces), forêts (12 % et 22 %) et milieux semi-naturels.
- ▶ Artificialisation des sols : environ 10 % de la superficie de ces deux départements.
- ▶ Entre 2008-2018, les sols artificialisés ont progressé de 16 % en Mayenne et de 11 % en Sarthe (soit entre 630 et 650 ha par an). Diminution de ce rythme au cours des cinq dernières années (densification de l'habitat).
- ▶ Une artificialisation des sols en progression au détriment des terres agricoles.
  - Entre 2006 et 2015, en Mayenne, la part de sols agricoles a reculé de - 6 730 ha, soit en moyenne - 750 ha par an.
  - De tous les départements ligériens, c'est celui de la Sarthe où la part des terres agricoles recule le plus : - 13 350 ha soit - 1 480 ha en moyenne par an.
- ▶ La progression des surfaces artificialisées dépasse nettement le dynamisme démographique observé au cours de la même période. Le ratio « taux de croissance des surfaces artificialisées / taux de croissance de la population » est de l'ordre de 6 à 7 en Mayenne et en Sarthe, traduisant un phénomène d'étalement urbain marqué, sous l'effet en partie de la LGV.



# Contexte territorial -

## *Un développement périurbain préjudiciable aux centralités*

- ▶ La Mayenne et la Sarthe se composent de 17 aires d'attraction des villes qui concentrent 88 % de la population de ces deux territoires.
- ▶ Le rayonnement des communes-centres de Laval et de Le Mans est particulièrement prégnant puisque ces deux aires urbaines concentrent près de 60 % de la population totale du territoire de cohérence de l'EPFL et jouent un rôle moteur dans son économie.
  - Avec la montée en puissance des fonctions métropolitaines, près des deux tiers des nouveaux emplois se sont localisés en ville contre moins d'un quart des nouveaux actifs.
  - Le redéploiement de l'appareil productif vers le secteur tertiaire et « l'exode urbain des familles », lié aux prix des marchés du foncier et de l'immobilier, expliquent cette déconnexion entre lieu de résidence et localisation des emplois générant une augmentation des déplacements domicile-travail.
- ▶ Les 9 autres pôles des bassins de vie ruraux ont un rôle de structuration du territoire et d'organisation de centralités de proximité. Ces centres-bourgs, souvent en perte de vitalité du fait également d'un développement périurbain, sont notamment confrontés à des enjeux de requalification de l'habitat et de l'activité.



200 000 à moins de 700 000 hab.

■ Pôle

■ Couronne

50 000 à moins de 200 000 hab.

■ Pôle

■ Couronne

Moins de 50 000 habitants

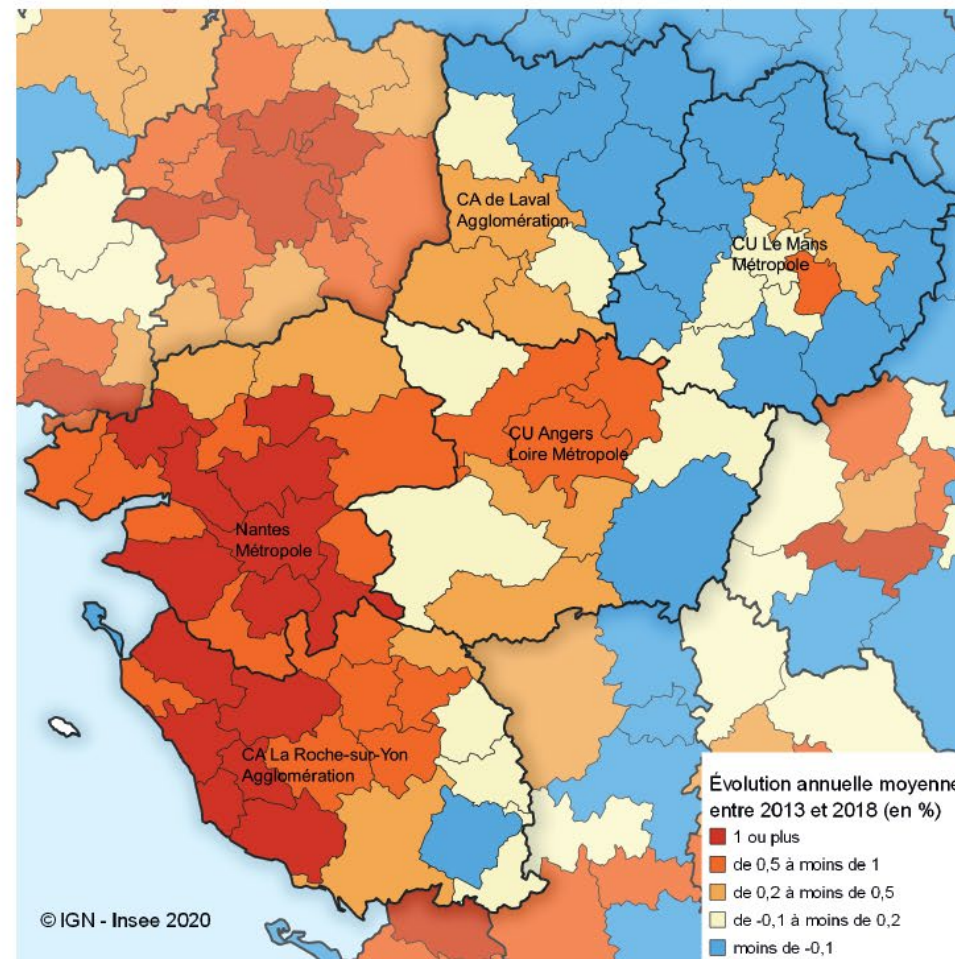
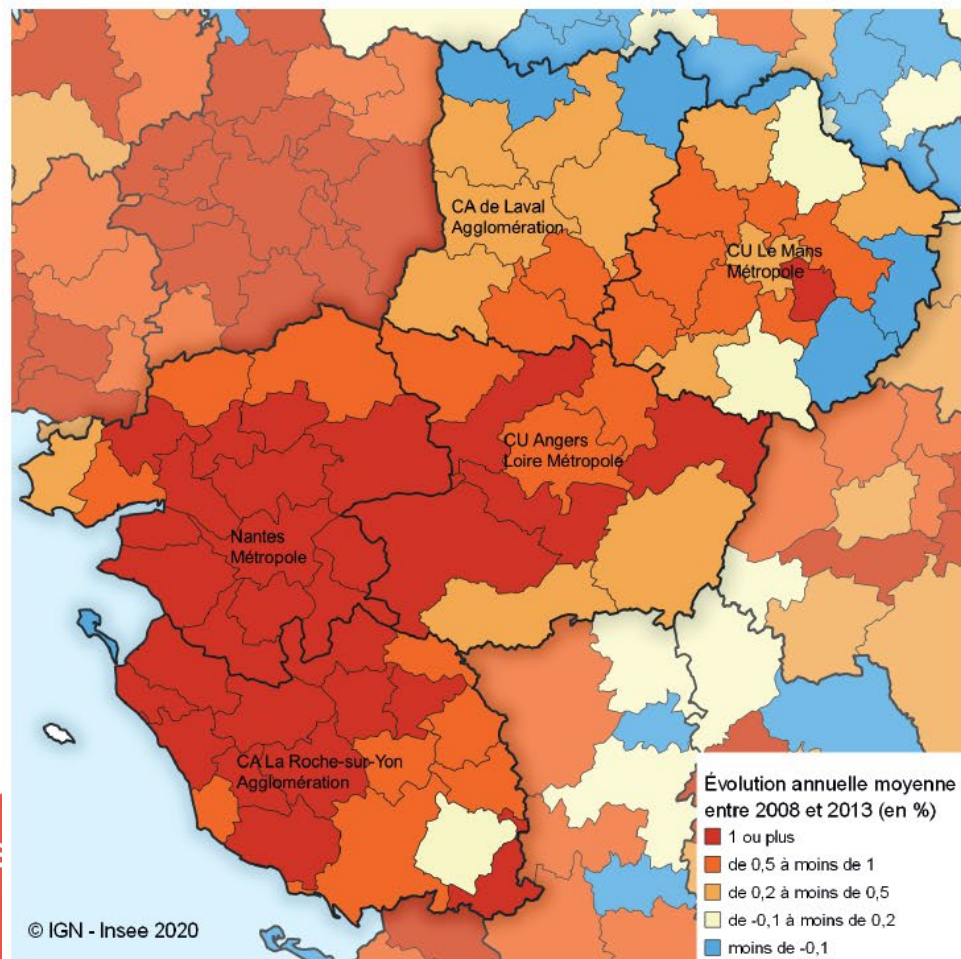
■ Pôle

■ Couronne

□ Hors attraction des villes

# Contexte territorial - *Un ralentissement de la croissance démographique*

Évolution de la population par intercommunalité sur les périodes 2008-2013 et 2013-2018

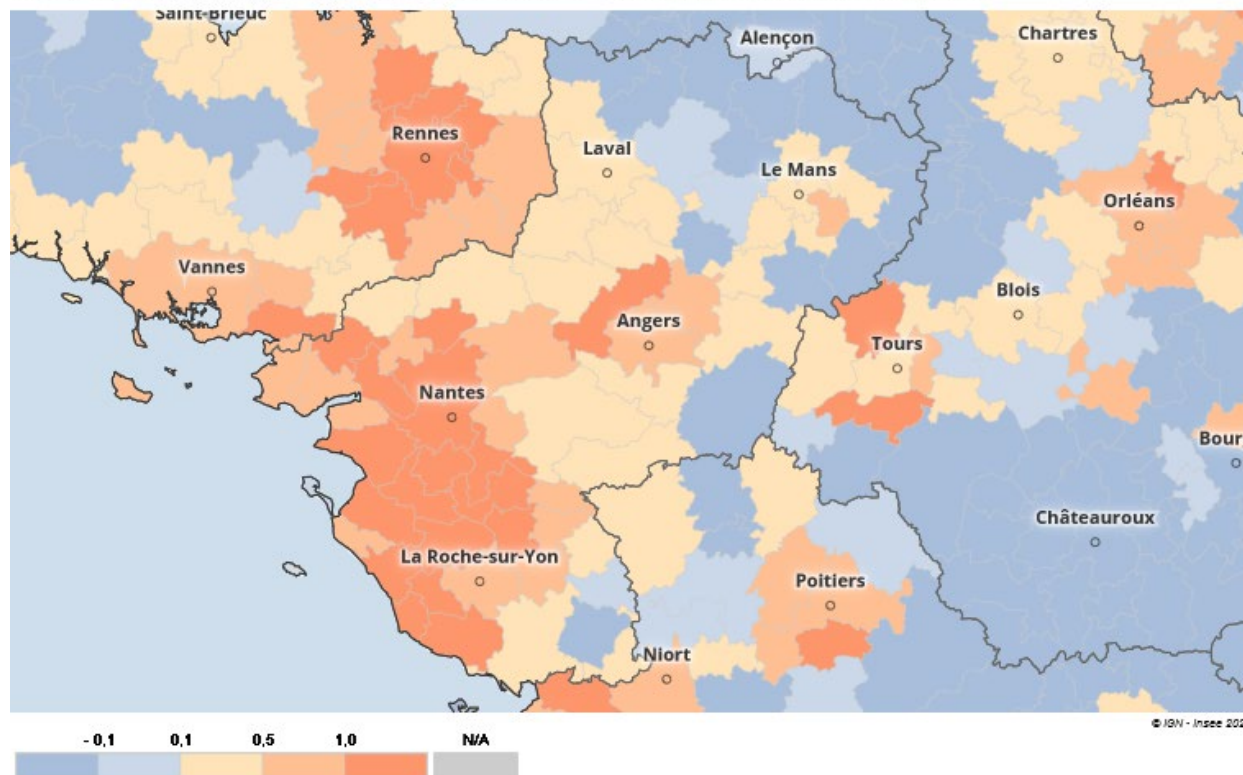


## Rétrospective sur presque 20 ans

	Population 2017	Evolution annuelle 2012-2017
Loire-Atlantique	1 394 909	16 287
Maine-et-Loire	813 493	3 618
Vendée	675 247	5 269
<b>Sarthe</b>	<b>566 506</b>	- <b>175</b>
<b>Mayenne</b>	<b>307 445</b>	- <b>2</b>
Pays de la Loire	3 757 600	24 997



Évol. annuelle moy. de la population, 2012-2017 (%) - Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale





# Contexte territorial -

## *Un ralentissement de la croissance démographique*

- ▶ **EPFL Mayenne-Sarthe = 873 047 habitants, 307 084 en Mayenne et 565 963 en Sarthe.**
  - ralentissement démographique net par rapport à la période précédente.
  - 2008 et 2013 : gain de population de respectivement 4 517 (Mayenne) et 9 448 habitants (Sarthe)
  - 2013 et 2018 : diminution de - 416 et - 3 072 habitants. Cette évolution s'explique par un solde migratoire négatif qui n'est désormais plus compensé par une solde naturel positif.
- ▶ Laval Agglomération (+ 1430 hab.) et le Mans métropole (+ 410) sont les intercommunalités les plus dynamiques du périmètre de cohérence de l'EPFL entre 2008 et 2013 ; toutefois, leur ville centre tend à perdre des habitants.
- ▶ Sur les 26 EPCI du territoire, 15 connaissent une baisse de leur population entre 2013 et 2018, les autres maintiennent une augmentation modeste. Toutefois, ce phénomène de déprise se prolonge au-delà des limites nord et est des deux départements.

▶ à l'échelle des Pays de la Loire, la population augmente nettement en périphérie des grandes villes, et dans les espaces rétro-littoraux, tandis qu'un ralentissement s'observe dans les territoires aux frontières de la région : sud-est de la Vendée et du Maine-et-Loire, nord de la Loire-Atlantique et de la Mayenne, et la partie est de la Sarthe.

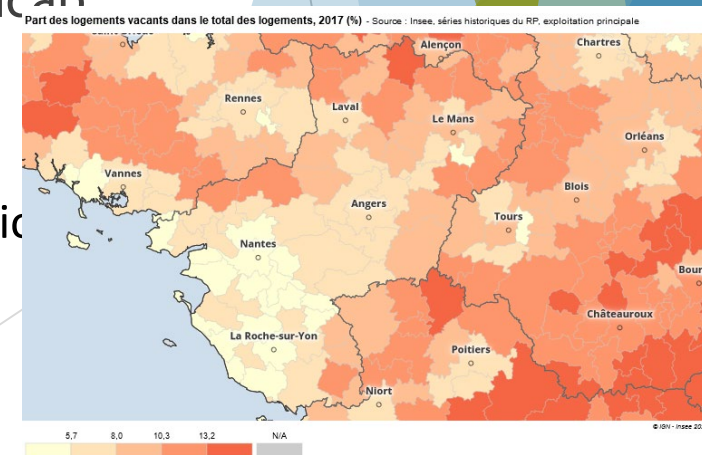


# Contexte territorial - *Une érosion de l'emploi*

- ▶ Entre 2012 et 2017, diminution du nombre d'emplois de 128 017 à 125 296 pour la Mayenne, de 222 636 à 215 878 pour la Sarthe, Cette évolution affecte tous les secteurs (agriculture, industrie, construction) à l'exception de celui relatif à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.
- ▶ Si l'agriculture représente encore une activité importante, avec plus de 7 % des emplois du département de la Mayenne, deux fois plus qu'au niveau régional, il n'en est plus de même en Sarthe où ce secteur ne mobilise désormais que 3 % des emplois.
- ▶ L'industrie agroalimentaire correspond à environ 27 % de l'emploi salarié industriel, largement dominé en Mayenne comme en Sarthe par les productions de viande, de lait et de fromage.
- ▶ Les autres secteurs industriels sont également bien implantés et diversifiés : automobile, imprimerie, production électrique et électronique, papier, carton, édition, habillement et textile, métallurgie et transformation des métaux, plasturgie et matériaux composites, etc.

# Contexte territorial - *Une vacance de logements parfois importante dans les territoires ruraux*

- ▶ Contraction de la taille des ménages (3,1 personnes par ménage en 1968, 2,2 en 2017). **Les ménages sont donc plus nombreux et plus petits.** Cela est dû à des facteurs démographiques (allongement de la vie) et aux évolutions sociétales (séparations familiales, célibat tardif). La réponse aux besoins en logement doit correspondre aux profils variés des ménages (composition, revenus, etc.).
- ▶ **Parc de logements ancien à très ancien** (27% en Mayenne et 30 % en Sarthe des résidences principales datent d'avant 1949). Nécessite des travaux de réhabilitation, tant en matière de rénovation thermique, de valorisation et préservation du patrimoine, que d'adaptation au handicap et au vieillissement.
- ▶ **Mayenne et Sarthe** comptent respectivement **14 200 et 26 400 logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 soit 9 % du parc (parfois 12 % et + sur plusieurs EPCI du territoire ;** la déprise démographique risque d'entraîner une progression de celui-ci.



# Contexte national et régional -

- ▶ **Zéro artificialisation nette**

Face à la menace d'extinction de près d'1 million d'espèces animales et végétales, auquel participe largement l'artificialisation des terres, le plan biodiversité présenté à l'été 2018 prévoit de freiner l'artificialisation des terres et d'en renaturer certaines lorsque c'est possible. C'est l'ambition portée par l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN).

- ▶ **SRADDET**

« conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire », et « relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes ».

- ▶ **PDH des départements de la Mayenne et de la Sarthe et leur déclinaison en PLH**



# Les thématiques d'intervention de la stratégie foncière (les enjeux)

Ces thématiques doivent correspondre aux **enjeux du territoire Mayenne-Sarthe** (intégrant les futurs membres potentiels notamment Le Mans métropole) :

- ▶ Développement durable : préserver les espaces agricoles et naturels, lutter contre l'étalement urbain et faciliter le recyclage foncier ;
- ▶ Démographie : attirer de nouvelles populations, notamment pour répondre aux besoins de recrutement des entreprises, de professionnels de santé, etc. (attractivité) ;
- ▶ Habitat /logement : diminuer le nombre de logements vacants (soit par démolition soit par rénovation), proposer une offre de logements adaptés aux parcours résidentiels des ménages (attractivité), construire en priorité dans l'enveloppe urbaine, y compris en zone détendue ;
- ▶ Equipements et services de proximité (publics ou privés, y compris commerce) : en accompagnement de la redynamisation des centres-bourgs, notamment sur le volet commercial ;
- ▶ Economie : préserver l'emploi industriel et poursuivre la diversification, déjà à l'œuvre sur les territoires les plus urbains et donc accompagner la création ou l'extension de ZAE figurant expressément dans les documents d'urbanisme, encourager la reconversion de friches industrielles, accompagner le développement touristique, facteur de qualité de vie même si celui-ci n'est pas le principal moteur d'entraînement de l'économie locale,
- ▶ Agriculture : préserver une agriculture péri-urbaine dans la perspective de la mise en œuvre des plans alimentaires territoriaux



# Les axes d'intervention



# Répartition du volume d'acquisition (2021-2026)

10 millions sur 5 ans



## Revitalisation des centres bourgs

**3 M€ - 30 %**

### Objectifs :

- Promouvoir activement la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs comme alternative aux opérations en extension urbaine,
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs et cœurs de ville (requalifier les logements, les commerces, etc.),
- Encourager une approche globale (logements, commerces, équipements publics, mobilités, etc.)

### Principaux champs d'intervention :

- Centre-bourg,
- Cœur de ville,



## Habitat

**3 M€ - 30 %**

### Objectifs :

- Favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée et abordable dans les départements de la Mayenne et de la Sarthe,
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle,
- Intervenir sur l'ensemble du territoire au regard des besoins (logement neuf, réhabilitation, cœur d'agglomération, centre-bourg).

### Principaux champs d'intervention :

- Logements vacants,
- Réhabilitation de logements anciens,
- Locatif social,
- Accession sociale/Accession intermédiaire
- Nouvelles formes urbaines,



## Economie

**2,5 M€ - 25 %**

### Objectifs :

- Aider les intercommunalités à disposer d'un foncier économique adapté aux implantations et d'extensions d'entreprises,
- Encourager le recyclage du foncier économique (friches industrielles),
- Soutenir l'offre commerciale existante,
- Accompagner des projets touristiques,

### Principaux champs d'intervention :

- Artisanat - petite industrie,
- Tertiaire,
- Commerce de proximité,
- Tourisme.



## Équipements, services, espaces publics

**1 M€ - 10 %**

### Objectifs :

- Maintenir le dynamisme et l'attractivité des centralités décrites dans les SCoT,
- Contribuer au renouvellement urbain en « cœur de village » ou en « cœur d'agglomération » en agissant conjointement avec des opérations sur le logement,
- Accompagner la mise en œuvre d'équipements et services « déficitaires » ou « en difficulté » : maisons de santé, etc.

### Principaux champs d'intervention :

- Équipement administratif, sportif et de loisirs, culturel, scolaire, etc.,
- Espace public.



## Espaces naturels et agricoles

**0,5 M€ - 5 %**

### Objectifs :

- Protéger et valoriser les espaces naturels et les terres agricoles,
- Contribuer à l'installation d'agriculteurs et à la préservation des espaces agricoles, notamment dans les espaces périurbains,

### Principaux champs d'intervention :

- Terres agricoles,
- Espaces naturels et sensibles.

# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (actions et modalités)

## Axe 1 : accompagner la revitalisation des centres-bourgs

### *Enjeux :*

- Promouvoir activement la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs comme alternative aux opérations en extension urbaine,
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs et cœurs de ville (requalifier les logements, les commerces, etc.),
- Encourager une approche globale (logements, commerces, équipements publics, mobilités, etc.) impliquant au mieux les populations pour bâtir des projets faisant consensus et qui pourront se poursuivre dans la durée sans être remis en cause,

### *Modalités :*

- Accompagner les opérations de revitalisation des territoires (ORT) et les programmes Action cœur de ville (ACV) et Petites villes de demain (PVD),
- Accompagner des opérations complexes phasées dans l'espace et le temps.
- Intervenir en priorité pour des opérations valorisant les espaces situés dans l'enveloppe urbaine,



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (actions et modalités)

## Axe 1 : accompagner la revitalisation des centres-bourgs

### *Principaux champs d'intervention :*

- Centre-bourg,
- Cœur de ville,

### *Accompagnement de l'EPFL :*

- Identifier les projets dans le cadre des ORT (CDV ou PVD) ou, à défaut, dans les Programmes d'action foncière,
- Aider les communes à repérer leurs gisements fonciers et à élaborer des référentiels fonciers (mettre l'outil MCMA ou équivalent à disposition des collectivités locales),
- Mettre en œuvre des études préalables nécessaires aux acquisitions foncières (études de capacités, de faisabilité, études de pollution des sols...), examiner la faisabilité des opérations inscrites dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Accompagner la négociation et le portage foncier,
- Réaliser des proto-aménagements à partir des études préalables (dépollution, démolition),
- Envisager la mise en place d'un mécanisme de minoration foncière et de portage long.

# Les axes d'intervention de la stratégie foncière

(illustration)

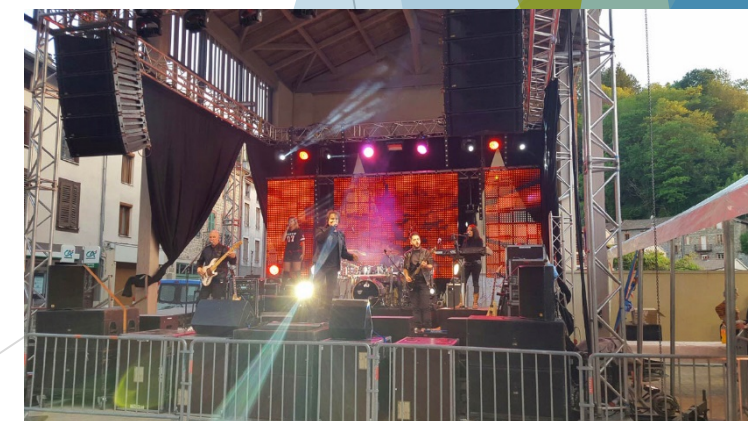
Axe 1 : accompagner la revitalisation des centres-bourgs

**EPF Auvergne**

**Revitalisation des centres-bourgs**

## ► Olliergues (63) : une opération commerces-logements

- Commune de 744 hab. située au cœur du PNR Livarfois-Forez
- Acquisition par la commune via l'EPF d'Auvergne de plusieurs bâtiments pour envisager un projet de réhabilitation à l'échelle de l'îlot,
- Des financements publics et privés ont notamment permis la construction : de la pharmacie et d'un logement pour celle-ci, de 6 logements aux typologies variées (du studio au T5), d'un espace public redonnant un accès à la rivière Dore et d'un nouveau local pour l'office du tourisme,
- Co-maitrise d'ouvrage (commune, communauté de communes et bailleur),
- Une seule maîtrise d'œuvre grâce au recours à un groupement de commande commun aux trois maitrises d'ouvrage.



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (illustration)

Axe 1 : accompagner la revitalisation des centres-bourgs

## EPF Bretagne Revitalisation des centres-bourgs

### ► Nostang (56) : une opération commerces-logements

- Acquisition par l'EPF en nue-propiété d'une ancienne boucherie, située à l'entrée de la commune à proximité des commerces et services existants.
- Réaménagement du rez-de-chaussée en trois cellules commerciales par la commune, usufruitière de ce bien. Location à un magasin Biocoop, une pizzeria à emporter et une crêperie.
- Réhabilitation par la commune de l'étage en un logement qui sera prochainement mis en location.



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (actions et modalités)

## Axe 2 : soutenir les politiques locales de l'habitat

### *Enjeux :*

- Favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée et abordable dans les départements de la Mayenne et de la Sarthe,
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle,
- Intervenir sur l'ensemble du territoire au regard des besoins (logement neuf, réhabilitation, cœur d'agglomération, centre-bourg),
- Encourager les nouvelles formes urbaines (éco-quartiers, etc.),

### *Modalités :*

- Contribuer à la mise en œuvre des orientations définies dans les plans départementaux et locaux de l'habitat ou, à défaut, dans les SCoT (notamment nombre de logements, densité, etc.),
- Intervenir en priorité pour des opérations valorisant les espaces situés dans l'enveloppe urbaine,
- Accompagner les opérations de revitalisation des territoires (ORT) et les programmes, Action cœur de ville (ACV) et Petites villes de demain (PVD),

# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (actions et modalités)

## Axe 1 : soutenir les politiques locales de l'habitat

### *Principaux champs d'intervention :*

- Logements vacants,
- Réhabilitation de logements anciens,
- Locatif social,
- Accession sociale/Accession intermédiaire,
- Accompagnement des nouvelles formes urbaines,

### *Accompagnement de l'EPFL :*

- Identifier les projets dans le cadre de Programmes d'action foncière,
- Aider les communes à repérer leurs gisements fonciers et à élaborer des référentiels fonciers (mettre l'outil MCMA ou équivalent à disposition des collectivités locales),
- Mettre en œuvre des études préalables nécessaires aux acquisitions foncières (études de capacités, de faisabilité, études de pollution des sols...), examiner la pertinence des opérations inscrites dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Accompagner la négociation et le portage foncier,
- Réaliser des proto-aménagements à partir des études préalables (dépollution, démolition),
- Envisager la mise en place d'un mécanisme de minoration foncière et de portage long.

# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (illustration)

Axe 1 : soutenir les politiques locales de l'habitat

## EPF Bretagne Friche agricole

- ▶ **Plouisy (22) - Ensemble de bâtiments agricoles en ruine**
  - Mise en œuvre d'une procédure de bien en état d'abandon manifeste par la commune.
  - Acquisition par l'EPF en août 2018.
  - Travaux de déconstruction du site de janvier à mars 2019.
  - Montant des travaux 2019 : 30 900 € HT.
  - Projet : réalisation d'un programme de dix logements pour personnes âgées.



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (illustration)

Axe 1 : soutenir les politiques locales de l'habitat

## EPF Bretagne Démolition - reconstruction

### ► Sougeal (35) - Déconstruire pour reconstruire

- Commune de 640 habitants, bâti ancien, dont une partie est aujourd'hui vacante.
- Acquisition par l'EPF d'un bien bâti actuellement en vente en cœur de bourg
- Projet d'Émeraude Habitation : démolition partielle du bâti donnant sur rue, réhabilitation de la partie conservée en un logement T4 et densification de la parcelle par la construction de deux logements T3.
- Opération de renouvellement urbain générant un déficit, susceptible de bénéficier du dispositif de minoration foncière lors du rachat du bien par la commune.



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (illustration)

Axe 2 : soutenir les politiques locales de l'habitat

**EPFL de la Savoie**

**Conforter des acquisitions précédentes de la commune**

## ► Challes-les-Eaux - maison en centre ville

- Acquisition par l'EPFL d'une maison en centre-ville, propriété d'un promoteur qui souhaitait la vendre : il n'avait pas pu réaliser son projet de 6 logements.
- Projet : adjoindre cette maison au tènement voisin, objet d'un projet de 40 logements, et de permettre la construction de plus de 35 % de logements locatifs sociaux ; déclassement par la commune d'un square peu engageant à proximité de ces propriétés aux fins de l'inclure dans le projet global.





# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (illustration)

Axe 2 : soutenir les politiques locales de l'habitat

**EPFL de la Vendée**  
**Ancien lycée**

► **Les Sables d'Olonne - Ancien lycée Tabarly de la Chaume (1,1 ha)**

- Acquisition auprès de la Région des Pays de la Loire pour le compte de la commune des Sables-d'Olonne et portage (1,4 M€, convenu avec le groupe Réalités et la Région),
- Travaux de désamiantage, précurage et de curage,
- Travaux de démolition des bâtiments.
- Projet mené en concertation avec les bailleurs sociaux et les habitants, via un comité consultatif de quartier : création d'un ensemble d'une 30aine de logements (maisons de ville et logements intermédiaires en R + 1 dont 25 % de logements sociaux)



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (actions et modalités)

## Axe 3 : accompagner le développement économique

### *Enjeux :*

- Aider les intercommunalités à disposer d'un foncier économique adapté aux opérations d'implantation et d'extension d'entreprises,
- Encourager le recyclage du foncier économique (friches industrielles),
- Soutenir l'offre commerciale existante,
- Contribuer au regroupement des commerces dans la centralité,
- Accompagner des projets touristiques,

### *Modalités :*

- Intervenir dans le cadre de projets clairement identifiés dans le cadre des documents d'urbanisme (SCoT, PLUi),
- Accompagner les opérations de revitalisation des territoires (ORT) et les programmes Action cœur de ville (ACV) et Petites villes de demain (PVD),



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (actions et modalités)

## Axe 3 : accompagner le développement économique

### *Principaux champs d'intervention :*

- Artisanat - petite industrie,
- Tertiaire,
- Commerce de proximité,
- Tourisme,

### *Accompagnement de l'EPFL :*

- Identifier les projets dans le cadre de Programmes d'action foncière,
- Aider les collectivités à disposer d'une vision globale d'un projet de reconversion de friche industrielle ou équivalent, tant sur les aspects « foncier » (estimation, valeur vénale, valorisation ...) que sur les aspects techniques (déconstruction, désamiantage, dépollution),
- Accompagner la négociation et le portage foncier,
- Réaliser des proto-aménagements à partir des études préalables (dépollution, démolition),
- Envisager la mise en place d'un mécanisme de minoration foncière et de portage long.

# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (illustration)

Axe 3 : accompagner le développement économique

## EPF Bretagne Réhabilitation de locaux commerciaux

- ▶ Opérations : ancien tabac de Berne (56), épicerie de Trédrez-Locquémeau (22), boucherie de Jugon-les-Lacs (22), boulangerie en liquidation de La Roche-Maurice (29),
- ▶ Objectif : réengager des dynamiques commerciales et de repeuplement de des centralités
- ▶ Modalité d'intervention :
  - Acquisition par l'EPF d'une part importante de ces locaux commerciaux en démembrement de propriété (uniquement la nue-propriété des biens),
  - La collectivité devient propriétaire de l'usufruit, ce qui lui permet de réaliser, durant le portage par l'EPF, les éventuels travaux de réhabilitation du bien.



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (illustration)

Axe 3 : accompagner le développement économique

## EPF Bretagne Réhabilitation de friches industrielles

### ► Rosporden (29) - ancienne usine agroalimentaire

- Acquisition par l'EPF d'une ancienne usine agroalimentaire inexploitée depuis 2008, dont la localisation constitue un potentiel intéressant (accessible, relativement plat et en continuité du bourg)
- L'arsenic contenu dans le sol rend le site impropre à la réalisation du projet d'habitat initialement envisagé (coûteuse dépollution).
- Projet :
  - requalification de cette friche en un parc d'activités économiques qui accueillerait six à huit entreprises,
  - Mobilisation du dispositif de minoration foncière pour permettre des conditions de sortie financièrement soutenables.



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (actions et modalités)

## Axe 4 : accompagner les territoires dans leur besoin en équipements, services de proximité et espaces publics

### *Enjeux :*

- Maintenir le dynamisme et l'attractivité des centralités décrites dans les SCoT,
- Contribuer au renouvellement urbain en « cœur de village » ou en « cœur d'agglomération » en agissant conjointement avec des opérations sur le logement et le commerce (requalifier, densifier, démolir),
- Accompagner plus particulièrement la mise en œuvre d'équipements et services « déficitaires » ou « en difficulté » sur les territoires : maisons de santé, etc.

### *Modalités :*

- Intervenir dans le cadre de projets clairement identifiés dans le cadre des documents d'urbanisme (SCoT, PLUi),
- Accompagner les opérations de revitalisation des territoires (ORT) et les programmes Action cœur de ville (ACV) et Petites villes de demain (PVD),

# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (actions et modalités)

## Axe 4 : accompagner les territoires dans leur besoin en équipements, services de proximité et espaces publics

### *Principaux champs d'intervention :*

- Équipement administratif, sportif et de loisirs, culturel, scolaire, etc.,
- Espace public,
- Liaisons douces,

### *Accompagnement de l'EPFL :*

- Identifier les projets dans le cadre de Programmes d'action foncière,
- Accompagner la négociation et le portage foncier,
- Réaliser des proto-aménagements à partir des études préalables (dépollution, démolition),
- Envisager la mise en place d'un mécanisme de minoration foncière et de portage long pour les équipements administratifs.

# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (illustration)

Axe 4 : accompagner les territoires dans leur besoin en équipements, services de proximité et espaces publics

**EPFL Savoie**

**Mise en œuvre d'un espace public**

## ► Aix-les-Bains

- Création par la commune d'une liaison piétonne le long du Chemin de la Baye, entre la voie ferrée et l'Avenue de Saint-Simond, pour sécuriser le passage des habitants du secteur, notamment des enfants.
- Acquisition des parcelles permettra à la commune, outre l'aménagement de la liaison piétonne, de se rendre propriétaire d'une réserve foncière dans un quartier en forte mutation, laquelle réserve pourrait faire l'objet d'une destination de type espaces verts ou stationnement.





# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (illustration)

Axe 4 : accompagner les territoires dans leur besoin en équipements, services de proximité et espaces publics

## EPFL Savoie Requalification centre-bourg

### ► Saint Sulpice

- Acquisition, avec l'appui de l'UDAF dans le cadre d'une succession, d'une propriété constitué d'un bâtiment à usage de grange, mitoyen à la bibliothèque communale, et pour lequel un projet n'est pas encore finalisé.
- A ce local, s'ajoute une maison d'habitation qui fera l'objet d'une réhabilitation complète : en RDC, accueil de la mairie, salle du conseil et espace multi-activités pour les associations et en étage deux appartements locatifs.



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (actions et modalités)

## Axe 5 : participer à la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles

### *Enjeux :*

- Protéger et valoriser les espaces naturels et les terres agricoles,
- Contribuer à l'installation d'agriculteurs et à la préservation des espaces agricoles, notamment dans les espaces périurbains,

### *Modalités :*

- Intervenir en accompagnement des plans alimentaires territoriaux des EPCI,
- Partenariat à mettre en place avec la SAFER (convention cadre conclue en l'EPFL de la Mayenne et la SAFER le 21/10/2016 à renégocier),
- Respect du schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA),
- Partenariat à mettre en place avec les Départements, en lien avec la politique des espaces naturels sensibles,



# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (actions et modalités)

## Axe 5 : participer à la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles

### *Principaux champs d'intervention :*

- Terres agricoles,
- Espaces naturels et sensibles,
- Hors champ d'intervention de l'EPFL : foncier agricole de compensation, zones à fort risques, zone de vulnérabilité (champ d'expansion des crues).

### *Accompagnement de l'EPFL :*

- Identifier les projets dans le cadre de Programmes d'action foncière,
- Accompagner la négociation et le portage foncier,
- Lien avec les EPCI et la SAFER (négociation, établissement de convention d'occupation précaire...).

# Les axes d'intervention de la stratégie foncière (illustration)

Axe 5 : participer à la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles

## EPF Bretagne Espaces naturels

### ► Quiberon (56) - Maîtriser le foncier pour protéger

- Souhait du Conservatoire du littoral de mettre en place, avec la commune de Quiberon, une action globale de restauration écologique et paysagère et de mise en valeur du marais du Parco, réservoir de biodiversité et principale zone humide de la presqu'île de Quiberon.
- Détermination dans le cadre d'une convention opérationnelle avec le Conservatoire du littoral des secteurs à acquérir sur la commune
- Acquisitions réalisées par l'EPF permettent au Conservatoire du littoral d'améliorer le fonctionnement hydraulique du marais, de protéger et conserver son fonctionnement écologique tout en améliorant son ouverture au public.



# Répartition du volume d'acquisition (2021-2026)

10 millions sur 5 ans



## Revitalisation des centres bourgs

**3 M€ - 30 %**

### Objectifs :

- Promouvoir activement la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs comme alternative aux opérations en extension urbaine,
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs et cœurs de ville (requalifier les logements, les commerces, etc.),
- Encourager une approche globale (logements, commerces, équipements publics, mobilités, etc.)

### Principaux champs d'intervention :

- Centre-bourg,
- Cœur de ville,



## Habitat

**3 M€ - 30 %**

### Objectifs :

- Favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée et abordable dans les départements de la Mayenne et de la Sarthe,
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle,
- Intervenir sur l'ensemble du territoire au regard des besoins (logement neuf, réhabilitation, cœur d'agglomération, centre-bourg).

### Principaux champs d'intervention :

- Logements vacants,
- Réhabilitation de logements anciens,
- Locatif social,
- Accession sociale/Accession intermédiaire
- Nouvelles formes urbaines,



## Economie

**2,5 M€ - 25 %**

### Objectifs :

- Aider les intercommunalités à disposer d'un foncier économique adapté aux implantations et d'extensions d'entreprises,
- Encourager le recyclage du foncier économique (friches industrielles),
- Soutenir l'offre commerciale existante,
- Accompagner des projets touristiques,

### Principaux champs d'intervention :

- Artisanat - petite industrie,
- Tertiaire,
- Commerce de proximité,
- Tourisme.



## Équipements, services, espaces publics

**1 M€ - 10 %**

### Objectifs :

- Maintenir le dynamisme et l'attractivité des centralités décrites dans les SCoT,
- Contribuer au renouvellement urbain en « cœur de village » ou en « cœur d'agglomération » en agissant conjointement avec des opérations sur le logement,
- Accompagner la mise en œuvre d'équipements et services « déficitaires » ou « en difficulté » : maisons de santé, etc.

### Principaux champs d'intervention :

- Équipement administratif, sportif et de loisirs, culturel, scolaire, etc.,
- Espace public.



## Espaces naturels et agricoles

**0,5 M€ - 5 %**

### Objectifs :

- Protéger et valoriser les espaces naturels et les terres agricoles,
- Contribuer à l'installation d'agriculteurs et à la préservation des espaces agricoles, notamment dans les espaces périurbains,

### Principaux champs d'intervention :

- Terres agricoles,
- Espaces naturels et sensibles.

# Les moyens de mise en œuvre de la stratégie foncière

- ▶ Durée du Programme pluriannuel d'intervention : 2021-2026 (5 ans)
- ▶ Montant de l'enveloppe globale d'intervention : 10 millions d'euros
- ▶ Modalités de portage :
  - Durées de portage : entre 2 et 8 ans
  - Conditions :
    - remboursement à terme ou par annuités constantes,
    - possibilité de rétrocéder à un opérateur tiers (aménageur, constructeur).
- ▶ Répartition par axe d'intervention : cf. ci-après

# Les moyens de mise en œuvre de la stratégie foncière

## Financement des acquisitions et des frais de portage

- ▶ En l'absence de taxe spéciale d'équipement (TSE), un modèle économique basé sur l'emprunt et la revente des biens à l'issue du portage.
  - Art. 11 des statuts de l'EPFL stipule que l'Assemblée générale [...] vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année, si celle-ci est instituée.
  - Art. 13 de ces mêmes statuts prévoit que les délibérations sont approuvées à la majorité absolue des délégués présents ou représentés, à l'exception du premier vote instituant la taxe spéciale d'équipement.
- ▶ Apport par les Départements de la Mayenne et de la Sarthe d'une subvention de 900 K€ chacun pour constituer une réserve de trésorerie de nature à rassurer les banques.
- ▶ Frais annuels de gestion et de portage acquittés par la collectivité demanderesse :
  - taxe foncière ;
  - frais financiers afférents à l'emprunt souscrit par l'EPFL [intérêts courus (échus et non échus), les frais de dossier et éventuellement les pénalités dues en cas de remboursement anticipé],
  - frais d'acquisition ;
  - éventuels travaux de démolition, dépollution et de proto-aménagement prévus dans la convention ;
  - assurances « dommages aux biens » et les autres frais divers.

▶ Facturation chaque année à la date anniversaire de l'acquisition de ces frais annuels de gestion et de portage de l'EPFL au bénéficiaire, à l'exception de la taxe foncière réglée dès réception de l'avis d'imposition par l'EPFL.

▶ Frais de portage ainsi que refacturations des frais de gestion (frais financiers, assurances, taxes foncières, autres frais...) imposables à la TVA pour l'EPFL Mayenne-Sarthe.



# Les moyens de mise en œuvre de la stratégie foncière

## Financement de l'ingénierie

### ▶ Jusqu'au 31/12/2020 :

- Mise à disposition de l'EPFL par le Département de la Mayenne, de deux collaboratrices pour une partie de leur activité (20 % chacune) sans remboursement, dont la directrice de l'EPFL.
- Prise en charge également par le Département de la Mayenne des frais de structure (déplacements, postes de travail, télécommunications).
- Une convention cadre relative aux contributions en nature et compétences fournies par le Département de la Mayenne à l'EPFL 53 signée le 3 février 2016 entre les deux organismes. Son échéance était fixée au 31 décembre 2018. Reconduction de celle-ci par avenant le 2 mars 2018 jusqu'au 31 décembre 2020.

### ▶ A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 :

- Une convention à passer entre les Départements de la Mayenne, de la Sarthe et l'EPFL Mayenne-Sarthe relative aux contributions en nature et compétences (en cours de préparation) → Direction (CD53), budget et comptabilité (CD53), secrétariat (CD72), appui stratégique (CD72), affaires foncières (CD72), chargé d'opération Sarthe (CD72)





# Les modalités de financement des autres EPF en France (ingénierie / portage)

- ▶ Fixation d'un taux de portage. Celui-ci varie selon les EPFL de 1,5 à 2 % et est appliqué chaque année sur le prix HT du bien en portage, hors impôts et taxes. Recommandé par la CRC qui considère que la TSE ne doit pas financer l'ingénierie des EPF.
  - Taux de portage unique quel que soit le bien et la durée de portage,
  - Taux de portage unique mais minoré pour la mise en œuvre de certaines politiques (habitat social, contractualisation avec des baux longue durée, portage de plus de 15 ans...),
  - Taux de portage différencié selon les durées de portage (1 % HT les 4 premières années, 1,5 % de 5 à 10 ans, 2 % HT de 11 ans à 14 ans)
- ▶ Participation financière des collectivités locales + emprunt (5 EPFL dont la Mayenne)
  - Agen-Garonne (98 000 habitants)
  - Landes Foncier (295 951 habitants)
  - Loire-Atlantique (1 373 562 habitants)
  - Tours Val de Loire (300 000 habitants)
- ▶ Levée de la TSE
  - 9 EPF d'Etat (8 régionaux et 1 départemental) : tous financés par un taux de portage et par la TSE
  - EPF locaux (25 dont les échelles sont variables) : 20 financés par la TSE avec ou sans taux de portage,
  - Mise en place d'un mécanisme de minoration foncières (permettant la prise en charge de tout ou partie des frais de dépollution, désamiantage, démolition).
  - En moyenne, une dizaine d'euros par habitant (maximum fixé à 20 € par habitant)



# Les attentes des collectivités locales

## ► Conseil

- Accompagnement à la meilleure façon d'aborder la problématique foncière,
- Mise en œuvre de stratégies d'acquisition foncière où peuvent se combiner des phases amiables et des phases réglementaires avec pour objectif la maîtrise anticipée du foncier pour mettre en œuvre un projet public,

## ► Négociation

- Engagement et suivi des négociations foncières avec les propriétaires fonciers et immobiliers,
- Etablissement des promesses de vente, des conventions pour encadrer juridiquement le transfert de propriété,

## ► Ingénierie

- Études technico-économiques tenant compte du marché foncier et immobilier, des documents d'urbanisme en vigueur, des enjeux environnementaux,
- Analyse des conditions environnementales de l'acquisition envisagée : définition des coûts de déconstruction, de désamiantage, problématique de la gestion des terres polluées,



L'étude de capacité porte sur le bâtiment Alpin d'une surface d'environ 12000 m<sup>2</sup>. La Ville de Pont de Claix a inscrit ce site au plan de zonage en lien avec le prolongement de la ligne A de tramway (sur schéma ci-contre). Il est donc à considérer dans un contexte plus large, intégrant notamment le futur pôle d'échanges multimodal et le vaste secteur de renouvellement urbain défini par la ville de Pont de Claix.

Compte tenu de ces éléments de prospective urbaine ambitieuse, l'étude s'intéresse aux commentaires liés à la ligne R.T. et les éventuelles contraintes de périmètre, suggérées traitées dans le cadre du projet.



Le capacité globale du site est estimée à environ 370 logements.

Les stationnements de la partie sud (R+T+att) sont sur deux niveaux enterrés (seu 1 place/logement); ceux de la partie nord sont sur 1/2 niveau enterré sous bâtiments (seu 0.75 place/logement) et le complément est en places extérieures sur la voie au nord de l'opération (une succession de places).

Le bâtiment Alpin d'une capacité estimée à environ 200 logements et 500 à 600 m<sup>2</sup> de commerces ou activités en rez (partie sud).

# Les missions de l'EPFL et les métiers qui en découlent

## ► *Acquisition - portage foncier*

- Accompagnement des collectivités dans toutes les procédures juridiques d'acquisition amiable, par voie de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ou d'expropriation, les cessions, etc.,
- Expertise juridique de la rédaction de la promesse ou du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte notarié,

## ► *Gestion patrimoniale*

- Gestion des différentes natures de bien en propriété : friches industrielles, appartements, maisons, garages, bureaux, local commercial, entrepôts, terrains nus, etc.,
- EPFL assume la pleine et entière responsabilité de propriétaire et en assure une gestion diligente et prudente (art. L221-2 du CU), via notamment des concessions temporaires,

## ► *Proto-aménagement*

- Maîtrise d'ouvrage des opérations de déconstruction, désamiantage, dépollution mais aussi de plateformage des sites propriété de l'EPFL.



**Orthez** : Chantier de démolition des bâtiments de l'ex-papeterie des Gaves, sous la houlette de l'EPFL Béarn-Pyrénées, propriétaire de la zone, qui dirige les opérations pour la communauté de communes de Lacq-Orthez (CCLO).



**Lunéville** : Chantier de désamiantage de la friche Trailor pris en charge par l'EPF Lorraine, pour le compte de la communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat.

# Faire connaître l'EPFL et son PPI

- ▶ Mise à jour de la plaquette de communication de l'EPFL ;
- ▶ Création de documents synthétiques (comment mobiliser EPFL, circuit d'un dossier...) ;
- ▶ Transmission aux communes et EPCI ;
- ▶ Communiqué de presse ;

# Le règlement d'intervention



# Le règlement d'intervention de l'EPFL

## Engagement des acquisitions (1)

- ▶ Territoire d'intervention de l'EPFL : celui des EPCI adhérents et de leurs communes membres,
  - Possibilité d'intervenir à l'extérieur de celui-ci, pour procéder à des acquisitions ou des études nécessaires à des opérations menées à l'intérieur de celui-ci mais nécessité de l'accord de la ou les communes concernées
- ▶ Demandes d'acquisition à la demande :
  - des EPCI membres ;
  - des communes membres d'EPCI membres ;
  - de toute personne publique demanderesse conformément au Code de l'urbanisme.
- ▶ **Accord des communes d'implantation pour toute acquisition (art. L. 324-1 du CU).**
  - Après information par l'EPFL 53 du projet de mutation, le Maire dispose de 2 mois pour donner son accord ; à défaut, celui-ci est réputé donné.
  - **Réciproquement, accord de l'EPCI requis pour toute intervention de l'EPFL 53 sur son territoire (mêmes conditions que pour les communes).**



Pas d'acquisition de terrains et/ou immeubles déjà propriétés des communes ou EPCI membres, **sauf si délégation du droit de préemption impossible dans les délais requis.**



# Le règlement d'intervention de l'EPFL

## Engagement des acquisitions (2)

- ▶ Acquisition à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation.
  - Possibilité par l'EPFL d'accepter la délégation du droit de préemption et de priorité sur des secteurs prédéterminés en concertation avec la collectivité ou l'EPCI concerné (L324-1 du CU) ou suite à une déclarations d'intention d'aliéner.
- ▶ Transactions réalisées par l'EPFL 53 dans le cadre des avis rendus par France Domaine (à partir de 180 000 €).
- ▶ Validation des demandes d'acquisition dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention approuvé par le Conseil d'administration.
- ▶ Garantie d'emprunt systématiquement demandée de la personne publique sollicitant un portage foncier ou immobilier (à 50 % de l'emprunt souscrit) et validée par son organe décisionnel.

# Le règlement d'intervention de l'EPFL

## Modalités de portage

- ▶ Portage des opérations sur une durée comprise entre **2 et 8 ans**
  - possibilité pour le CA d'y déroger, sur demande expresse.
- ▶ Possibilité d'appliquer un taux de portage, fixé annuellement par le CA (différents mécanismes possibles).
- ▶ Intervention de l'EPFL 53 formalisée par une **convention de portage** signée entre lui et le bénéficiaire
  - description des modalités de portage, de remboursement du capital, de gestion et de rétrocession des biens,
  - engagement de garantir le rachat des biens concernés en fin de période de portage, soit en propre, soit par un organisme désigné par ses soins.
- ▶ Responsabilités et charges du propriétaire assumées par l'EPFL durant la période de portage. Sauf exception, **mise à disposition systématique des biens objets du portage à titre gracieux au profit du bénéficiaire, par voie de convention** :
  - Possibilité pour le bénéficiaire d'engager le diagnostic archéologique et le cas échéant, les fouilles afférentes à l'opération, avec prises en charge des dépenses engagées,
  - Refacturation au bénéficiaire des dépenses liées aux opérations de dépollution que l'EPFL 53 serait réglementairement contraint d'engager pendant la durée du portage,
  - En l'absence de mise à disposition, en cas d'occupation, perception par l'EPFL des recettes locatives et engagement des charges locatives de gestion, refacturation au bénéficiaire des frais résultant de la sécurité ou de l'entretien du bien, sur justification des dépenses.



# Le règlement d'intervention de l'EPFL

## Rétrocession

- ▶ au plus tard 12 mois avant le terme du portage, transmission par l'EPFL à la collectivité des conditions financières de la rétrocession ; par délibération, elle accepte et valide ce montant et autorise, le cas échéant, son représentant à signer l'ensemble des actes nécessaires,
- ▶ à titre exceptionnel, possibilité d'une rétrocession partielle ou en totalité du bien avant le terme prévu par la convention de portage, justifié par un motif légitime et sérieux,
- ▶ à titre exceptionnel, possibilité d'une prorogation de la durée de portage foncier d'un bien (demande motivée à adresser au moins 3 mois avant le terme de la convention de portage) assortie d'une possible majoration du taux de portage,

Décomposition du prix de rétrocession =

**prix principal d'acquisition du bien**  
*[valeur vénale d'acquisition]*

+

**frais générés par l'acquisition du bien**

*[frais notariés relatifs à l'acte d'acquisition, indemnités d'éviction ou de réemploi, éventuels frais d'avocats, d'experts, de géomètre et d'intermédiaires (agences immobilières...), impôts, taxes et charges]*

-

**recettes perçues par l'EPFL 53**

*[loyers, concours versés, remboursements en capital].*



# Avis de l'AG sur le PPI et le règlement d'intervention



[Désignation d'un secrétaire de séance]

Conseil  
d'administration  
Ordre du jour

- ▶ *approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 15 décembre 2020,*
- ▶ *débat d'orientation budgétaire (DOB) 2021,*
- ▶ *programme pluriannuel d'intervention 2021-2026,*
- ▶ *questions diverses.*

Vote du Conseil d'administration sur :

- le PPI ;
- le règlement d'intervention



# Conseil d'administration de l'EPFL Mayenne-Sarthe du 16 mars 2021 (16h30)

Sujets à l'ordre du jour :

- ▶ Convention de partenariat entre les conseils départementaux de la Mayenne et de la Sarthe : Participation financière à la conduite de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe
- ▶ Remboursement des frais de déplacement des agents mis à disposition de l'EPFL Mayenne-Sarthe
- ▶ Demandes de portage :
  - Evron,
  - Montsûrs.



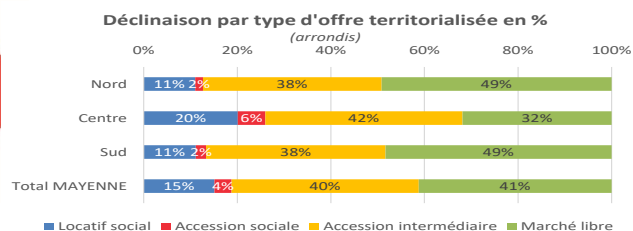
# ORT, ACV et PVD

- ▶ L'opération de revitalisation des territoires (ORT) : permet aux intercommunalités de porter et mettre en œuvre un **projet de territoire par une démarche globale** intégrant les domaines urbains, économique, commercial et social.
  - ▶ une **convention** est établie entre l'EPCI, sa ville principale, d'autres communes-membres volontaires, l'État et ses établissements avec pour objet de **définir le projet de territoire** et de **délimiter les secteurs d'intervention** (centre de la ville principale de l'EPCI et toute ou partie de centres d'autres communes membres).
  - ▶ L'ORT vaut **OPAH-RU** (volet immobilier et foncier (DIIF) et/ou volet de lutte contre l'habitat indigne ou un volet copropriétés dégradées ou fragiles) et donne de nouveaux droits juridiques et fiscaux aux communes et EPCI (dispense d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville, possibilité de suspension de projets commerciaux périphériques, éligibilité au Denormandie dans l'ancien, renforcement du droit de préemption).
- ▶ Les programmes nationaux Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain
  - ▶ PVD : l'entrée dans le programme déclenche le soutien au recrutement d'un chef de projet pour préparer le projet de territoire, à **finaliser dans un délai maximal de dix-huit mois**, et établir les premiers diagnostics.
  - ▶ La convention d'adhésion est alors complétée par une convention-cadre, qui vaudra également opération de revitalisation du territoire (ORT). La décision de financement des projets relève du **comité des financeurs**, qui réunit l'ensemble des partenaires financiers du programme et **attribue, au fil de l'eau, les subventions et autres aides**.

# Plan départemental de l'habitat de la Mayenne - 2015-2021 (synthèse)

## Le cadre de la mise en œuvre du PDH

- ▶ Mettre en marché 1 900 logements par an dont 115 logements vacants réinvestis
  - Satisfaire aux besoins de la population en place, générés par le vieillissement de la population mais aussi par les divorces et séparations,
  - S'inscrire dans une perspective de croissance démographique « raisonnablement optimiste » au regard de la bonne dynamique démographique observée auparavant en Mayenne mais en tenant compte, aussi, du contexte de crise observée à l'échelle nationale.
- ▶ Veiller à la diversité des produits pour répondre aux besoins des Mayennais.
  - Produire 15 % de logements locatifs sociaux
  - Produire 40 % d'accession intermédiaire (en appui sur le PTZ+) et 4 % d'accession sociale
  - Prolonger la dynamique du marché libre
- ▶ Territorialiser la réponse aux besoins en logements en cohérence avec les caractéristiques des territoires.



## Les orientations stratégiques pour l'habitat en Mayenne

- ▶ Conforter l'armature territoriale mayennaise au travers de politiques durables de l'habitat.
  - Maintenir le dynamisme des polarités de l'ensemble du département
  - Promouvoir de nouvelles formes d'habitat pour répondre aux enjeux du développement durable et aux évolutions de la demande des ménages
- ▶ Amplifier la dynamique autour de l'amélioration de l'habitat et la mobilisation du parc vacant.
  - Poursuivre la démarche de transition énergétique engagée en Mayenne
  - S'assurer que les ménages vivent dans des logements confortables et économes en énergie
  - Soutenir l'activité économique générée par l'amélioration de l'habitat
- ▶ Renforcer le parc social comme support des parcours résidentiels.
  - Coordonner tous les acteurs du logement social, de la demande à la production
  - Normaliser la gestion du parc social des collectivités locales
  - Requalifier, voire renouveler, le parc social existant
  - Développer une offre ajustée aux besoins de demain
- ▶ Apporter des réponses adaptées aux personnes en situation de fragilité.
  - Répondre aux besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie de la population : de l'adaptation à la création d'une offre adaptée
  - Créer les conditions de coordination entre PLALHPD et PDH



# Plan départemental de l'habitat de la Sarthe - 2017-2022 (synthèse)

## Trois impératifs poursuivis par le PDH

### 1. La réponse au vieillissement de la population

- poursuite de l'effort en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, par l'adaptation de leur logement, dans le parc privé (en particulier pour les propriétaires occupants) et le parc locatif social, sur l'ensemble du territoire départemental,
- soutenir le développement de l'offre dite « intermédiaire », entre l'adaptation du logement existant et l'accueil en structure, destinée à répondre à la demande des seniors encore autonomes mais aspirant à changer de logement pour se rapprocher des services et équipements de proximité.

### 2. La maîtrise de l'empreinte écologique de l'habitat

- poursuivre le soutien aux opérations d'amélioration de la performance énergétique dans le parc existant.
- accentuer les efforts en faveur d'une réduction de la consommation foncière liée à la construction neuve en renforçant le caractère prescriptif de cet enjeu dans les documents d'urbanisme.

### 3. La poursuite des politiques sociales

Le PDH :

- conforte la volonté d'une meilleure répartition territoriale de l'offre d'hébergement à l'échelle du département,
- encourage la production de logements avec des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) « adaptés »,
- souhaite continuer la lutte contre l'habitat indigne en accentuant le repérage des logements dégradés pour favoriser le déploiement d'actions incitatives.

## Les grandes orientations selon la typologie des EPCI

### ► pour les EPCI à dominante « rurale » :

- rénover et renouveler le parc existant, en priorité dans les centres anciens (lutte contre la vacance et l'habitat indigne)
- adapter l'offre pour répondre aux besoins des populations vieillissantes (aide au maintien, offre alternative pour les personnes non dépendantes)
- développer des opérations d'habitat dans les pôles secondaires (opérations inter-générationnelles, qualité environnementale)

### ► pour les EPCI à dominante « périurbaine » :

- diversifier et améliorer qualitativement la construction neuve (diversité des statuts d'occupation, loyers maîtrisés, formes d'habitat économes du foncier)
- organiser l'impact territorial du développement de l'habitat (limitation de l'étalement urbain)

### ► pour les EPCI à dominante « urbaine » :

- renforcer l'attractivité résidentielle (offres adaptées aux nouveaux actifs, jeunes, étudiants, primo-accédants)
- renouveler et diversifier le parc locatif social (diversification de l'offre, équilibre territorial)
- requalifier le parc existant (offre locative conventionnée, économe en énergie)
- adapter l'offre pour répondre aux besoins des populations vieillissantes
- maintenir et renforcer les fonctions d'accueil des publics spécifiques.





# Délibération

► Avis de

