




Les Etablissements Publics Fonciers

Des opérateurs fonciers au service des collectivités



En quoi un Etablissement Public Foncier serait utile ?

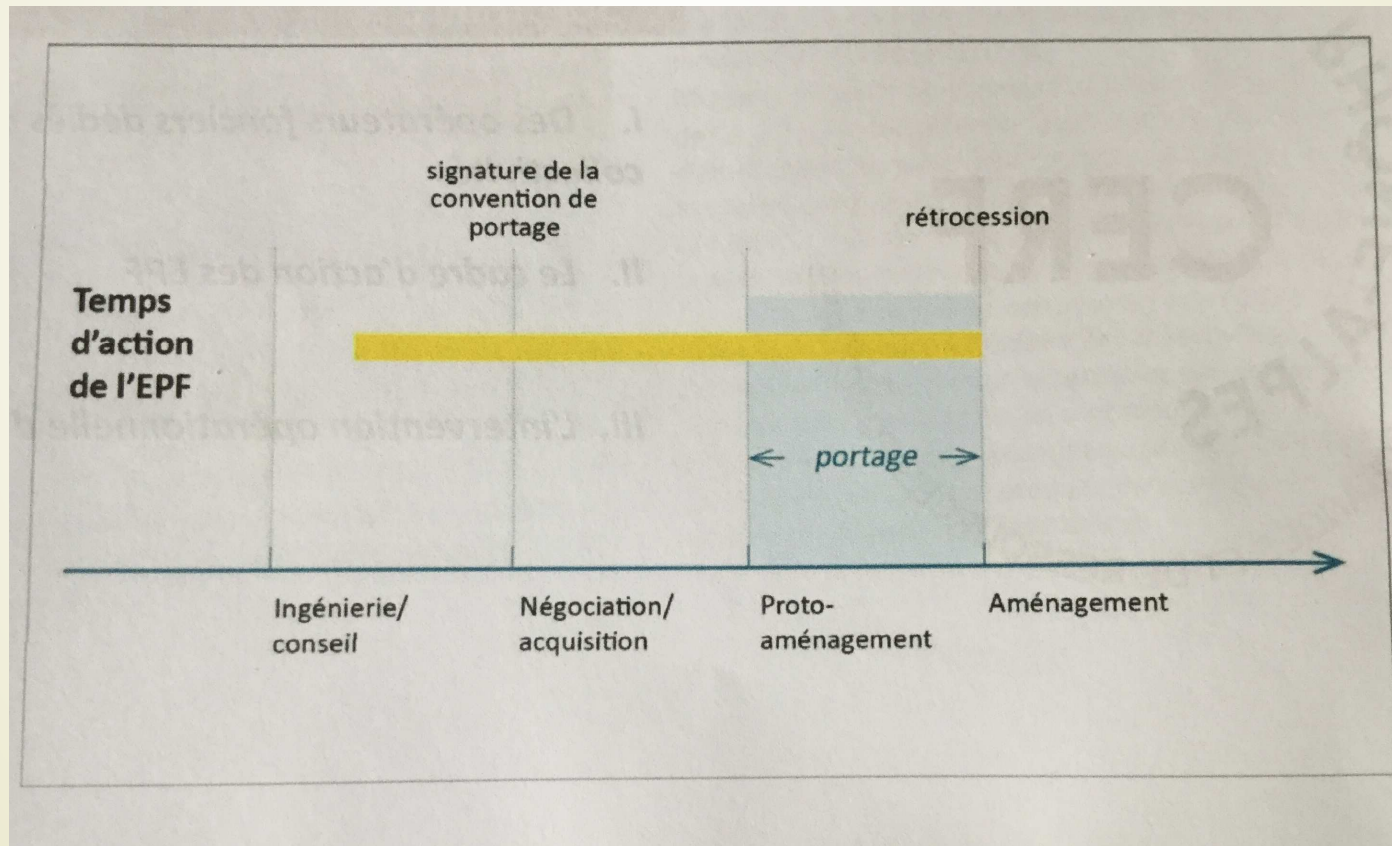
- ▶ Les orientations d'aménagement auxquelles les collectivités doivent souscrire supposent une ingénierie plus importante en ce qui concerne la question de la maîtrise du foncier (la limitation de l'expansion urbaine au détriment de l'espace dédié à l'agriculture ; les problématiques de « friches » urbaines, commerciales ou industrielles ; les opérations de renouvellement urbain ; reconstruire la ville sur la ville)
- ▶ Les communes et les EPCI à FPU ne disposent pas toutes des compétences et des ressources humaines pour mener à bien les projets qui demandent la mobilisation d'une technicité en matière foncière
- ▶ Les coûts générés par ces interventions ne sont pas en rapport avec la capacité annuelle des collectivités



Le rôle des Etablissements Publics Fonciers

- ▶ Des facilitateurs dans la maîtrise du foncier pour permettre les opérations d'aménagement du territoire
- ▶ Ils peuvent palier les insuffisances techniques des collectivités, aussi bien en amont de la maîtrise du foncier (planification, conception du projet) qu'en aval (dans la phase d'aménagement)
- ▶ Ils permettent un relais de trésorerie, en répartissant l'investissement foncier sur plusieurs exercices
- ▶ Ils peuvent préserver la relation de l' élu avec les citoyens , notamment en ce qui concerne la négociation, en phase d'expropriation
- ▶ Ils constituent de véritables outils de mutualisation de moyens financiers, techniques et humains

Le temps de l'action des Etablissements Publics Fonciers





L'Établissement Public Foncier Local

- ▶ Régis par l'article L 324-1 du code de l'urbanisme, ce sont des établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC)
- ▶ Leur mission est d'acquies des terrains et des bâtiments pour constituer de la réserve foncière ou pour réaliser une opération d'aménagement, pour leur compte, le compte de leurs membres ou de toute personne publique
- ▶ Créé par le Préfet après délibération des EPCI compétents en matière de SCOT, de réalisation de ZAC et de PLH et/ou des communes non membres de l'un de ces EPCI
- ▶ Il intervient sur le territoire des communes ou des intercommunalités qui en sont membres
- ▶ Il est financé par la taxe spéciale d'équipement, des contributions extérieures, par des emprunts et les produits de cession des terrains et des biens immobiliers, des dons et legs (La taxe spéciale d'équipement (TSE) est payée par toutes les personnes physiques ou morales imposées à la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation ou à la cotisation foncière des entreprises dans les communes comprises dans le ressort géographique de l'établissement public au profit duquel elles sont perçues.



Le cadre d'action des Etablissements publics fonciers

- ▶ L'activité des EPF est régie par un Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI) et des conventions spécifiques
- ▶ Le Plan Pluriannuel d'Intervention les objectifs de l'établissement en termes de types d'opérations (logement, avec des objectifs de mixité sociale et de renouvellement urbain ; Projets d'équipements publics et développement économique)
- ▶ Les conventions d'intervention cadrent les modalités d'intervention des EPF et peuvent porter :
 - ▶ sur des études (stratégie foncière, repérage du foncier mobilisable et des conditions de mutabilité),
 - ▶ sur le portage du foncier (pré-opérationnel (constitution de réserves) ; anticipations foncières dans le cadre de stratégies de long terme),
 - ▶ sur la gestion des biens acquis



Les étapes d'intervention d'un établissement public foncier

- ▶ 1. Il apprécie les conditions de la maîtrise foncière : il agit en tant que conseil de la collectivité pour dégager les solutions les plus adaptées permettant la réalisation du projet de la collectivité
- ▶ 2. Il procède à la négociation puis à l'acquisition (acquisition amiable, droit de préemption, expropriation, droits de délaissement)
- ▶ 3. Il porte le bien et le gère (la gestion peut permettre d'alléger le prix de revente à la collectivité). Il prépare la phase d'aménagement (réalise les travaux de remise en état, démolition, dépollution...). En revanche, il ne réalise pas les travaux de viabilisation car il n'est jamais aménageur.
- ▶ Il procède à la rétrocession du bien à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité. Le paiement du prix de rétrocession peut intervenir à terme ou être étalé sur la durée du portage avec un paiement d'annuités constantes