

l'Établissement Public Foncier du Doubs et son évolution en EPF interdépartemental

LES OUTILS DE MAITRISE DU FONCIER

le 5 novembre 2014

*Charles MOUGEOT,
Directeur*

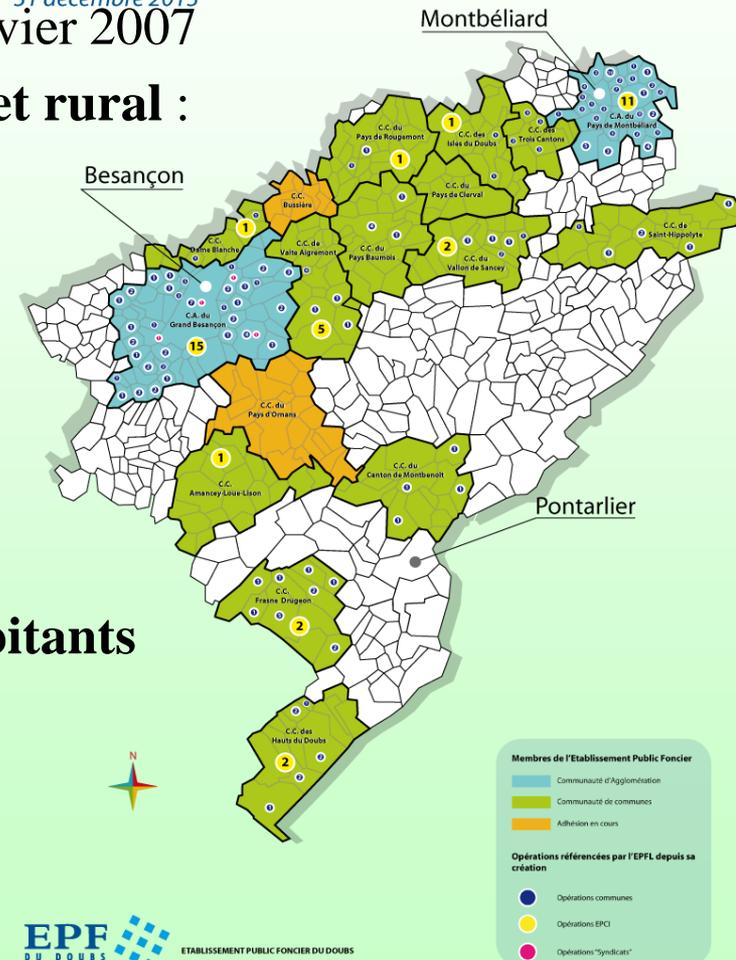
L'Agence foncière est depuis 1990 un outil au service des politiques publiques des collectivités. Elle répond à une double mission :

- 1) **Outil foncier du département du Doubs**, l'Agence foncière assure les négociations foncières pour le compte du Conseil Général (routes, collèges, locaux administratifs) et le conseille sur sa stratégie patrimoniale
- 2) **Elle conseille et assiste les communes et leurs groupements** pour leurs questions foncières et d'aménagement et notamment les **négociations foncières** (Habitat, voirie, pistes cyclables, TCSP, protection des milieux naturels, projets économiques, équipements publics, zones d'aménagement différé, conventions et servitudes, protection des captages ...) , 177 promesses de vente négociées par l'Agence concernant 289 propriétaires (en 2013)

L'Agence Foncière a modifié ses statuts en juin 2014 pour intervenir sur le territoire des autres départements de Franche-Comté. Dans le cadre de cette extension, les missions qu'il sera proposé de financer par chaque Département seront limitées aux négociations foncières sans portage. Pour l'EPF, toutes les missions seront proposées dans la mesure où elles sont financées par la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) prélevée sur le territoire de l'EPCI adhérent.

Présentation de l'EPF

- L'EPF est un **Etablissement Public Industriel et Commercial** créé par arrêté préfectoral du 18 janvier 2007 Territoire d'intervention 31 décembre 2013
- Son périmètre d'intervention est à la fois **urbain et rural** :
 - 2 Communautés d'agglomération
 - 14 Communauté de communes
 (+ adhésions en cours dans le doubs et extension en cours aux EPCI des départements de la Région, à la Région et aux Départements franc-comtois)
- Il couvre à ce jour une population de **388 425 habitants** pour **344 communes**
- Son **budget** est principalement construit sur :
 - L'emprunt
 - La Taxe Spéciale d'Équipement TSE
 - Les recettes liées aux frais de portage et rétrocessions



- L'EPF est représenté par une **assemblée générale** (Avis sur les grandes orientations, rapport d'activité et financier annuel) comprenant un délégué par collectivité + 1 délégué par tranche de 25000 hbts.
- L'AG élit **un CA** qui traite les dossiers de l'Etablissement
- Son **territoire d'intervention** est celui correspondant au périmètre des structures intercommunales qui le composent (extension en cours sur les EPCI du Jura, de la Haute-Saône et du Territoire de Belfort)
- L'EPF intervient pour le compte des **Communautés de commune membres, des Communautés d'agglomération, des communes de l'EPCI** et de toutes **personnes publiques** sur sollicitation de ces organismes et décision du Conseil d'administration

- L'EPF du Doubs a vocation à **acquérir** directement des biens fonciers et immobiliers, les porter, les gérer, puis les rétrocéder à la collectivité membre lorsqu'elle est prête à lancer son projet.
- Les intercommunalités membres lui proposent chaque année un **programme annuel d'acquisition**.
- Les **communes**, bien que non membres à titre individuel compte tenu de leur nombre potentiel, peuvent bien évidemment bénéficier des services de l'E.P.F. dès lors que l'EPCI auquel elles appartiennent est membre de l'EPF.
- L'EPF peut exceptionnellement intervenir pour le compte d'autres **personnes publiques**, à leur demande, et sur décision de son conseil d'administration. Il peut **préempter**, uniquement sur délégation du titulaire du droit de préemption et **exproprier**. L'acquisition de terrain agricole se fera en concertation avec la **S.A.F.E.R.**

Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPF

L'action foncière conduite par l'E.P.F. a pour objectif d'accompagner le développement durable du territoire et le renforcement de son attractivité. Il est notamment habilité à intervenir (extrait PPI 2013-2015) :

Type d'intervention		% du PPI	Montant prévisionnel 2013-2015
1 Habitat, logement social et recomposition urbaine	Biens destinés à la réalisation de programmes d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements, et particulièrement d'habitat social.	20%	6 M€
2 Développement économique	Biens destinés à la réalisation ou au maintien d'activités économiques ainsi que des biens situés dans des zones d'activité déjà constituées s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration.	25%	7.5 M€
3 Renouvellement urbain	Biens situés dans des secteurs de friche urbaine, de centre ancien ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes et restant en attente d'une requalification pour des vocations renouvelées.	29%	8.7 M€
4 Equipements publics	Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.	16%	4.8 M€
5 Espaces agricoles naturels ou de loisirs	Biens classés pour l'essentiel en secteur agricole et naturel : - des communes et participant aux enjeux de préservation et d'ouverture au public des espaces naturels et notamment des espaces naturels sensibles identifiés comme tels par le Conseil Général, - à l'intérieur des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains.	5%	1.5 M€
6 Acquisitions en attente d'affectation	Acquisitions présentant un caractère stratégique et nécessitant, le cas échéant, une mise en œuvre rapide.	5%	1.5 M€
		100 %	30 M€

- **Recensement annuel** des opérations de portage ou opération urgente d'opportunité
- **Acquisition** par l'EPF aux conditions du service des Domaines et après signature d'une convention opérationnelle
- **Durée du portage** : 4 ans, renouvelables par 2 tranches de 2 ans au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets
- **Frais de portage annuel** : 1,5 % ht par an sur le prix global hors impôts + Impôts et taxes les quatre première années, puis 3% ht par an si le portage est prolongé (6ans ou 8 ans).
- **Rétrocession à prix coûtant** : Prix global (payé à la signature de l'acte) =Prix d'acquisition+ frais d'acquisition (frais d'acte, notaire, diagnostic, géomètre...)+ indemnisations de toute nature versées aux propriétaires, locataires, ayants droit+ frais de pré-aménagement demandé par la collectivité (démolition, dépollution,...)+ solde des frais de gestion externalisés (gestion des biens, assurances, impôts,...)

Les enjeux liés à la maîtrise du foncier

- **La disponibilité foncière et le coût du foncier** constituent une donnée majeure des politiques d'aménagement du territoire.
- Le développement des territoires communaux et intercommunaux passe en effet par une nécessaire **maîtrise du foncier** au service de projets réalisables à long terme en prenant en compte, en particulier, des besoins en matière d'habitat, d'équipements publics, de développement économique et agricole ainsi que la préservation de l'environnement.
- La mobilisation de ce foncier nécessite une connaissance approfondie du marché et requiert une **ingénierie technique et juridique importante** (négociations, conseils, veille réglementaire et juridique)
- Or, de nombreux projets peuvent être facilités par la mise en place d'un « **portage foncier** » à moyen ou long terme, c'est-à-dire par le recours à une structure susceptible de se rendre propriétaire des biens, d'en assurer le portage et de les rétrocéder à la collectivité lorsqu'elle sera prête à démarrer son projet.
- Nécessité d'un outil réactif pour répondre aux **opportunités foncières et immobilières** qui peuvent survenir au cœur même des communes.

Pourquoi adhérer à l'EPF

- **Mutualiser** les compétences foncières
- **Se laisser le temps nécessaire** pour faire aboutir les projets grâce aux portages assurés par l'EPF (adapter les documents d'urbanisme, obtenir l'ensemble des autorisations, désigner des aménageurs ou des entreprises de travaux,
- **Saisir des opportunités** non prises en compte au budget ou dans l'urgence (vente d'un bien important pour la commune, DIA...)
- **S'affranchir de la complexité** de certains dossiers (préemption, réglementation, dépollution, déconstruction...)
- **Confier à l'EPF la relation directe** avec les propriétaires et les différents acteurs
- **Maîtriser le foncier** de son territoire pour servir les politiques publiques décidées par les élus

- **Lorsque l'EPF aura modifié ses statuts** (vote proposé aux élus le 4 décembre 2014) :
- **Délibération de principe** de l'EPCI pour demander son adhésion puis courrier à l'EPF
- **Vérification des compétences** prises par l'EPCI qui doit, a minima, comprendre : Programme Local de l'Habitat (PLH).
- **AG de l'EPF**
- **Arrêté du Préfet**

- **Habitat, logement social et recomposition urbaine**

- Au vu de l'étude démographique réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, la commune de MOUTHE a souhaité développer l'Habitat et le rendre accessible aux futurs acquéreurs. La commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition de plusieurs tenements fonciers que l'EPF va acquérir, pour un coût global estimé à plus de 400 000€. Ces acquisitions se feront auprès des différents propriétaires sans impliquer directement la commune.
- ➔ L'EPF achète les propriétés à l'amiable, la commune prend le temps de finaliser son projet et rachète les biens le moment venu ou demande à l'EPF de les céder à l'aménageur de son choix sur le projet qu'elle a décidé. (Mobilisation d'un technicien foncier et d'un urbaniste)

- **Développement économique**

- La commune de Frasne est notifié par un notaire sur la vente d'un ancien restaurant au centre de sa commune au prix de 92 000€. Elle apprend que le projet de l'acquéreur est de supprimer le restaurant pour y faire des appartements. La commune souhaite tout tenter pour maintenir ce restaurant sans pour autant exclure des logements à l'étage.
- ➔ l'EPF va se charger de traiter la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), tente une négociation amiable pour la faire retirer, l'acquéreur évincé s'y oppose et l'EPF engage une préemption en son nom sur demande de la commune qui lui délèguera son droit de préemption sur la parcelle correspondante. L'EPF s'est chargé de toute la procédure, y compris la délégation du DPU via un modèle de délibération transmis à la commune. (Mobilisation d'un technicien foncier, d'un juriste et d'un urbaniste)

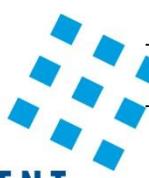
Quelques exemples concrets

- **Équipement public**

- La commune de CHEMAUDIN souhaite réaliser une maison de retraite mais elle doit, au préalable, modifier son document d'urbanisme. Elle sait que rien ne sera possible sans maîtriser le foncier aussi elle demande à l'EPF d'acquérir au plus vite les terrains nécessaires.
- ➔ L'EPF va conseiller la commune sur la modification de son document d'urbanisme, engager les négociations puis le portage des parcelles nécessaires, pour rétrocéder à la commune une fois le projet finalisé. (Mobilisation d'un technicien foncier et d'un urbaniste)

- **Espaces agricoles, naturel et de loisirs**

- La commune de CHAUX-NEUVE apprend la vente d'une forêt importante sur son territoire pour un montant de 700 000€, elle ne dispose pas du budget nécessaire mais souhaite constituer un patrimoine forestier pour les générations futures. Elle mobilise l'EPF pour un portage de 4 ans et sollicite auprès de l'EPF, des coupes de bois (avec replantation en valeur d'avenir) qu'il va réaliser via l'ONF pour une recette d'environ 300 000€. Lors de la revente, l'EPF déduira à l'euro près les recettes perçues du montant initial d'acquisition.
- ➔ La commune atteint son objectif en limitant de manière drastique l'impact sur son budget et s'est laissé plusieurs années pour supporter le coût de cette acquisition. Elle procédera même à une revente partielle de la partie bâtie et non boisée de la propriété avec à la clef une nouvelle économie sur l'opération. (Mobilisation d'un technicien foncier)



L'EPF du Doubs et son évolution en EPF interdépartemental



Territoire d'intervention
Octobre 2014

