

LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

ACTEURS DU TERRITOIRE AU SERVICE DES ÉLUS LOCAUX

Les EPFL sont l'expression de la volonté des élus locaux

Quel que soit le territoire sur lequel il est constitué, l'Établissement Public Foncier Local est créé et intervient à l'initiative des élus locaux. Ceux-ci en assurent également la gouvernance, chaque membre étant représenté au sein des instances décisionnelles. Fruit d'une décision des élus locaux, les EPFL traduisent, à travers cet outil à but non lucratif, une solidarité territoriale entièrement dédiée au service de toutes les collectivités des territoires (communes et établissements publics de coopération intercommunale).

Les EPFL sont ancrés localement : ils sont experts des enjeux et des besoins spécifiques des territoires sur lesquels ils agissent au quotidien.

Le développement local passe par la maîtrise du foncier

Le foncier est à la base de toute politique publique efficace d'aménagement du territoire, de développement économique, de renforcement de l'attractivité territoriale ou de l'habitat. Le développement des territoires passe nécessairement par une bonne maîtrise du foncier.

Les EPFL permettent aux élus locaux de se saisir pleinement des problématiques foncières qui interviennent dans les divers projets des collectivités. Ils ont été spécifiquement créés afin de pallier les difficultés croissantes des collectivités à réaliser leurs projets : ils conseillent et accompagnent les élus locaux dans la détermination et la mise en place des stratégies foncières qui conditionnent la réalisation de ces projets, qu'ils soient économiques, de logements ou d'équipements publics.

Les compétences des EPFL au service des collectivités locales

Afin de conseiller et d'accompagner les collectivités dans la détermination et le déploiement de leur stratégie foncière, les EPFL mettent, au service des élus locaux, gratuitement et dans des temps extrêmement courts, toute une gamme d'expertises, que ce soit en amont, pendant ou en aval du projet.

En 1991, la loi d'orientation pour la ville instaurait la possibilité de créer des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial : les EPFL.

CHIFFRES CLÉS

Les territoires dotés d'EPFL couvrent **11 millions de Français** soit **15%** de la population française

23 EPFL + 1 OFFICE FONCIER 158 emplois (2017)	1 milliard d'€ de stock foncier
290 millions d'€ Volume de transaction annuel dont 204 millions d'euros d'acquisitions	
1000 actes authentiques signés par an	560 administrateurs (élus)
Zone TSE : 12€/hab. en moyenne	

Ingénierie foncière : analyses SIG, études de terrain, mise en place de stratégies de lutte contre l'étalement urbain, accompagnement du renouvellement urbain, lutte en faveur du développement durable des territoires.

Accompagnement juridique : montage des dossiers de préemption et de déclaration d'utilité publique, emplacements réservés.

Portage, gestion des biens et proto-aménagement : déconstruction, dépollution, gestion patrimoniale et locative, lutte contre les risques.



L'EPFL dispose de plusieurs atouts qui font de lui un instrument efficace :

- Son positionnement, à mi-chemin entre les collectivités et les propriétaires, lui permet de faciliter les négociations amiables.
- La conduite de certaines opérations juridiques (droit d'expropriation, droit de préemption...) permet de raccourcir les délais de réalisation des projets.



Les élus locaux plébiscitent les EPFL

« Dans un contexte où le foncier est très contraint, l'EPFLO(Oise) est un partenaire essentiel pour le développement de notre agglomération. Des montages innovants comme le Bail Emphytéotique permettent la concrétisation d'opérations complexes (friches, dents creuses, maîtrise du risque d'inondation, etc.). En tant qu'élus, nous tenons à préserver cet outil local, gage d'une grande réactivité. »

Philippe MARINI,
Président de l'Agglomération de la Région de Compiègne

Plusieurs fondamentaux doivent être préservés

Il est primordial que les EPFL continuent d'accompagner les élus locaux en leur apportant une véritable expertise foncière qui leur permette de mener les politiques locales de développement tout en exprimant une solidarité entre les différents membres.

■ L'ÉCHELLE LOCALE

Continuer à se situer au plus près des élus et de leurs besoins.

La force des EPFL réside dans l'échelle très locale de leur action et la proximité avec les élus.

■ LA SOLIDARITÉ TERRITORIALE

Continuer à traduire une volonté locale.

Il est essentiel que les EPFL concrétisent et consolident davantage la solidarité entre les différents membres qui est un vrai fondement.

ENSEMBLE, ASSURONS LA PÉRENNITÉ DE LEUR ACCOMPAGNEMENT

Nous militons pour que tous les territoires, en tension ou en déprise, aient accès à un opérateur foncier qui réponde à leurs besoins

23 EPFL ont été créés depuis 1991. C'est bien mais encore trop peu, au regard des nombreux défis qui se posent aux collectivités en termes de développement durable, de dépollution, de préservation de l'environnement, de lutte contre l'étalement urbain, de logement et, notamment, de logement social. Alors que la réforme territoriale a engagé une nouvelle étape dans la décentralisation, il importe que les EPFL soient bien adaptés pour tenir leur place dans le dispositif et accompagner les compétences des collectivités locales.

■ **PROPOSITION 1 : Faciliter la création des EPFL par les seules collectivités locales.** La décision de constituer un EPFL doit rester entre les mains des collectivités locales, qui sont les plus à même de déterminer le périmètre territorial le plus adapté et sur lequel s'exercera la solidarité entre collectivités. Le droit du Préfet de s'opposer à la création ou à l'extension d'un EPFL doit être supprimé et se limiter à un contrôle de légalité.

■ **PROPOSITION 2 : Respecter le libre choix des collectivités et de leurs élus.** Les élus doivent conserver la capacité de développer l'outil et de faire évoluer le périmètre d'intervention comme ils le souhaitent, y compris en cas de fusion d'établissements publics de coopération intercommunale ou de création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale.



Les EPFL, des experts en développement durable et dépollution de sites

« L'EPFL a permis, dans le cadre d'un portage foncier pour le compte de la ville des Trois Îlets, d'assurer la maîtrise foncière nous aidant ainsi à faire disparaître la friche hôtelière existante à la presqu'île de la Pointe du Bout, principal lieu touristique de la commune et de la Martinique. Située en bordure de mer et compte tenu des enjeux financiers une telle acquisition n'aurait pas été possible. L'EPFL a aussi mené à bien le désamiantage et la démolition de l'ancien hôtel nous permettant aujourd'hui de mieux valoriser ce site et de le céder à des investisseurs hôteliers retenus à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt. »

Arnaud RENÉ CORAIL, Maire des Trois Îlets



Les EPFL à l'origine de la sauvegarde d'emplois

« La ville de Clermont-Ferrand a fait appel à l'EPF Auvergne pour acquérir l'immobilier de l'entreprise Les Ateliers de Construction du Centre (ACC), spécialiste de la rénovation ferroviaire à Clermont-Ferrand. Pour un coût de 4,5 millions d'euros, cette acquisition a permis de sauvegarder les 280 emplois dans ce secteur concurrentiel et par conséquent de maintenir l'activité économique sur son bassin d'emploi. Une stratégie payante car les ACC ont récemment obtenu un marché pour la rénovation de deux lignes du métro parisien, qui représente 4 ans de travail pour l'entreprise. Cette action s'inscrit également en anticipation d'un projet de rénovation urbaine majeur en partenariat avec l'EPF Auvergne. »

Grégory BERNARD, Adjoint en charge de l'Urbanisme à Clermont-Ferrand

S À TOUTES LES COLLECTIVITÉS LOCALES

AGNEMENT SUR LES OUTILS FONCIERS

Nous plaçons pour un environnement juridique stabilisé

Les évolutions législatives doivent contribuer à l'efficacité des opérateurs, qu'ils soient publics ou privés. Elles permettront ainsi de construire des politiques publiques locales efficaces et de les déployer sur le long terme.

■ **PROPOSITION 3 : Assurer la stabilité des outils qui apportent une plus-value en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'organisation territoriale.**

Les textes réglementaires doivent préserver les mécanismes qui ont prouvé leur efficacité et ne pas poser de difficultés pour la mise en œuvre des projets locaux d'aménagement et de développement d'une véritable politique publique locale pensée et maîtrisée sur le long terme.

■ **PROPOSITION 4 : Se référer directement au Ministère en charge de l'aménagement des territoires et des collectivités locales** plutôt que celui du Ministère du Logement et, pour ce faire, supprimer la clause de compétence en matière de programme local de l'habitat.

Outre son action forte en faveur du logement, les EPFL agissent sur des domaines plus larges de l'aménagement du territoire. Pour construire un lien de coopération avec l'Etat, nous proposons qu'un représentant désigné par le Préfet siège au sein de chaque EPF : partenaire, il pourrait ainsi s'assurer de la prise en compte des politiques foncières nationales et de leur déclinaison effective au niveau local.

Nous en appelons à un mécanisme fiscal qui permette le bon fonctionnement des EPFL



Aujourd'hui, cinq modes de financement peuvent alimenter les EPFL.

Pour mener à bien leur mission et accompagner, comme ils le souhaitent, les collectivités locales dans la détermination et la mise en œuvre de leurs politiques publiques, les EPFL doivent disposer de ressources propres. L'autonomie financière est indispensable.

■ **PROPOSITION 5 : Rendre obligatoire le prélèvement de la TSE pour tout EPFL.**

La Taxe Spéciale d'Équipement représente davantage une spécialisation fiscale, gage de la solidarité entre les collectivités, qu'un surcoût fiscal. Certains EPFL n'en bénéficient pas. Or elle est une condition indispensable à l'autonomie financière de l'établissement qui garantit à la fois sa viabilité et sa pérennité.

■ **PROPOSITION 6 : Mettre en place un groupe de travail comprenant des membres de l'administration, des élus locaux et des responsables d'EPFL** afin de réfléchir, ensemble, à l'optimisation de la fiscalité afin que d'une part cette dernière ne soit pas un blocage à la création d'un EPFL et que d'autre part elle soit orientée dans le sens d'une plus grande équité.



Les EPFL, porteurs de solutions de revitalisation des centres-bourgs

« Grésy-sur-Isère est un bourg centre qui a récemment évolué, notamment du fait de l'arrivée d'une population dite "urbaine" et d'une population plus âgée. Notre stratégie est donc de maintenir ici un maximum de services, ce qui pose souvent aux commerçants un problème de solvabilisation de leur activité. Face aux différentes problématiques des commerces et des services (clientèle moins nombreuse, évolution quant aux démarches de mise aux normes de leurs locaux), il était nécessaire que la commune fasse l'acquisition de locaux pour pouvoir maintenir les services. Grâce à l'EPFL, nous avons pu acheter un local et faire les travaux et investissements que le boulanger n'aurait pas pu assumer seul : nous avons pu lui louer le local. Nous avons également fait l'acquisition d'un autre local afin de le transformer en cabinet médical et y installer un nouveau professionnel de santé. Sans l'EPFL, la commune n'aurait pas eu les moyens financiers de faire ces acquisitions foncières. Mais au-delà, l'EPFL nous a également beaucoup aidés dans la négociation avec les propriétaires (il n'est pas toujours évident pour un maire d'aller faire la transaction financière) comme dans le montage juridique avec les commerçants (choix du bail, ...).

L'EPFL a donc un rôle d'accompagnement dans l'acquisition foncière, mais pour les petites communes il a également un rôle d'ingénierie qui est fondamental et particulièrement précieux. L'EPFL est, en outre, particulièrement réactif et s'adapte à la collectivité. A Grésy-sur-Isère, nous avons eu des portages sur 4 ou 5 années, pour nous permettre de faire l'acquisition et les travaux, mais aussi d'obtenir des subventions auprès de nos partenaires financiers. Nous souhaitons, aujourd'hui, développer l'urbanisation au centre-bourg et nous avons repéré un terrain très intéressant sur lequel l'EPFL va travailler pour que nous puissions en faire l'acquisition auprès des propriétaires. »

François GAUDIN, Maire de Grésy-sur-Isère



Les EPFL pour conduire la reconversion de friches industrielles

« Notre commune du Grand Lemps (3000 habitants), membre de la Communauté de communes de Bièvre Est, reçoit depuis 2015 le soutien de l'EPFL du Dauphiné sur le cas complexe d'une friche industrielle à l'abandon et située en plein cœur de bourg. Sur l'ancien site Billon-Mayor, l'établissement foncier accompagne notre commune tant sur les divers enjeux de diagnostics complexes de pollutions par l'amiante et par produits industriels résiduels sur site sinistré, que sur les procédures d'acquisition en contexte de liquidation judiciaire, sur le portage foncier d'une opération de proto aménagement d'un enjeu de plus de 1 300 000 € ainsi que sur les études de capacités urbaines pour contribuer à la politique locale de l'habitat intercommunale à court et moyen terme. C'est ainsi tout le panel de l'accompagnement par l'EPFL que notre commune mobilise sur cette seule opération qui devrait produire à terme de l'ordre de 100 logements. »

Didier RAMBAUD, Maire de la Commune du Grand Lemps (Isère), Conseiller départemental et Président de la Communauté de communes Bièvre Est

Efficience de la Fiscalité **TRANSPARENCE** service public à but non lucratif
 TOUS TERRAINS **adaptabilité** SOUPLE **INDÉPENDANCE**
 Proximité **IMMEUBLES** Solidarité territoriale **élus locaux**
CONFIANCE logique désintéressée **Intérêt Général**
Agilité Terrain volonté locale **RÉACTIVITÉ**
 Projets de toutes envergures **EXPERTISE** légèreté des structures **COMPÉTENCE**

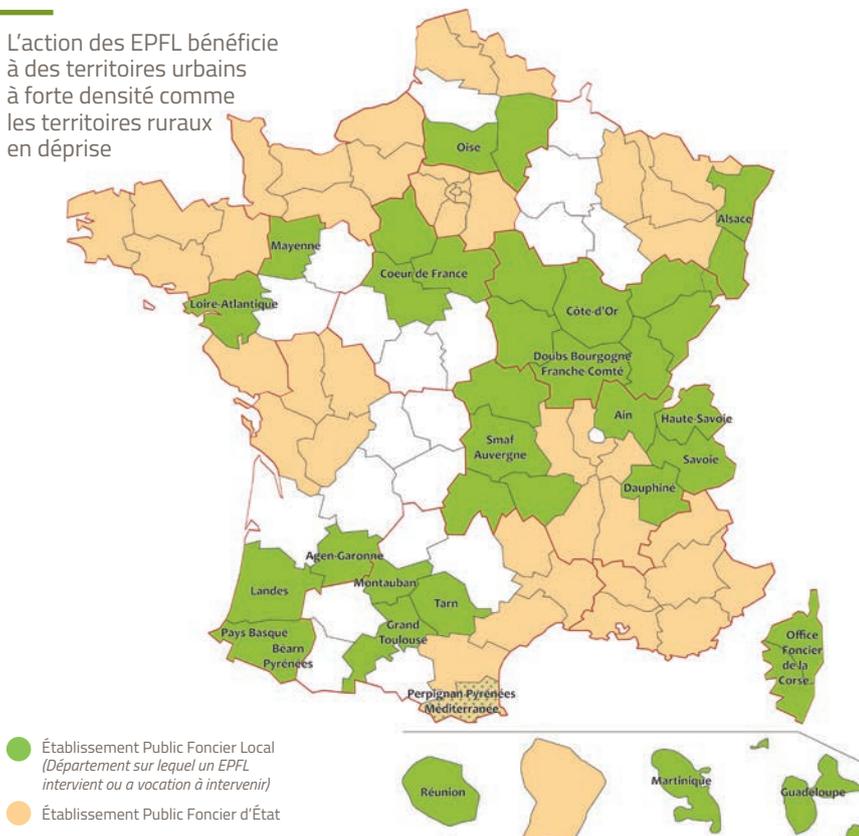
Les EPFL, un véritable atout pour les collectivités locales

Dans une étude réalisée en juillet 2016, le Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) et la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) du Nord-Pas-de-Calais-Picardie comparent les atouts des EPFL à ceux des autres opérateurs. L'étude conclue notamment :

- Que le prix des biens revendus par les EPFL est généralement plus intéressant que celui des biens revendus par les opérateurs privés, soit parce que les EPFL pratiquent la décote foncière, soit parce qu'ils cèdent une partie de leurs terrains à travers des baux emphytéotiques (p. 22).
- Que localement, un EPFL a un réel pouvoir d'influence sur le marché et permet la création d'une enveloppe foncière non-négligeable : sur la zone concernée par l'étude, l'EPFL de l'Oise a permis de répondre pour 10 à 15% des besoins en logements de la région (p. 24).
- Que les opérateurs de recyclage foncier interviennent de manière importante sur les territoires : ils interviennent sur tous les territoires de la zone de compétence, quelle que soit leur typologie, y compris plus ruraux, et le font de manière proportionnée aux besoins des territoires et à l'intervention des autres acteurs (p. 32).
- Que l'EPFL de l'Oise dispose d'une réelle spécificité d'intervention par rapport aux autres opérateurs du segment : ils interviennent en quasi-totalité sur les parcelles situées dans le tissu urbain, quand les acteurs publics et privés sont bien en retrait, et sur l'ensemble du processus d'acquisition (p. 36).
- Que les EPFL ont un rôle à jouer pour créer des opérations moins impactantes et plus qualitatives (p. 40).
- Que l'intervention d'un EPFL améliore nettement la réponse aux besoins de logements en milieu urbain et rural, les déficits étant moins prononcés dans les secteurs avec l'intervention d'un opérateur foncier (p. 41-42).

Cerema et DREAL du Nord-Pas-de-Calais-Picardie, « Objectivation des besoins d'un opérateur de recyclage foncier en Picardie : Phase 3 et 4 », juillet 2016, accessible à l'adresse suivante : http://www.nord-picardie.cerema.fr/IMG/pdf/Phase_34_interet_intervention_opérateur_foncier_cle213a4e.pdf

L'action des EPFL bénéficie à des territoires urbains à forte densité comme les territoires ruraux en déprise



À propos de l'Association nationale des EPFL

Dès 2007, l'augmentation du nombre d'EPFL opérationnels ou en projet a suscité le besoin de structurer les divers partenariats en un réseau officiel, à l'instar d'une fédération nationale : l'association des Etablissements Publics Fonciers Locaux est née par Assemblée Constituante le 16 janvier 2008.

Les objectifs premiers de cette association sont les suivants :

- Rassembler, partager, diffuser les expériences des EPFL membres.
- Représenter les EPFL auprès des institutions nationales et internationales.
- Aider les collectivités à créer leur propre EPFL.

BUREAU

Président : Alphonse BELLONTE (EPF SMAF Auvergne)
Vice-président : Gérard BRANCHY (EPFL de l'Ain)
Secrétaire Général : Sylvain BRILLET (Agence Foncière Loire-Atlantique)
Trésorier : Arnaud PORTIER (EPFL Pays Basque)

PARTENAIRES

Caisse des dépôts et consignations
 Union Sociale pour l'Habitat
 Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme