



**Présentation des modalités d'intervention de
l'EPF Occitanie**

mai 2018

1. **Statut - instances**
2. Ressources - Périmètre d'intervention
3. Modalités d'intervention
4. Dispositifs spécifiques
5. Exemples

Les EPF sont des établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) qui **négoient** et mènent les procédures permettant de **constituer des réserves foncières** en amont de la phase de réalisation de projets d'aménagements publics.

Le Champ de compétences des EPF est défini par l'art. L.321-1 du code de l'urbanisme.

Les loi *ALUR* (24/03/2016) et *Egalité et Citoyenneté* (22/12/2016) renforcent les missions des EPF pour:

- **La production de logements**
- **La limitation de l'étalement urbain**
- **La mixité des fonctions**

La mission, à travers le portage foncier est la **mise en œuvre des politiques publiques** par l'accompagnement des collectivités dans la réalisation de leurs projets d'aménagement.

L'EPF d'Occitanie intervient donc:

- **Pour le compte des collectivités** et potentiellement de l'Etat sur les communes carencées
- Pour **accélérer ou rendre possible** des projets d'intérêt public
- Dans le cadre **d'un plan pluriannuel d'intervention (PPI)** [actuellement 2014-2018]

Composition des instances

Le conseil d'administration: 55 membres

- **Collège des administrateurs régionaux: 6 membres**
- **collège des départements: 13 membres**
- **collège des communautés d'agglomération et métropole: 19 membres**
- **collège des communautés de communes: 13 membres**
- **Collège Etat: 4 membres**

Le président est élu parmi les membres des administrateurs régionaux.

Prérogatives:

Déterminations des grandes orientations de l'établissement

Vote du budget et approbation des comptes

Composition des instances

Le bureau: 12 membres

- **Collège des administrateurs régionaux: 2 membres**
- **collège des départements: 2 membres**
- **collège des communautés d'agglomération et métropole: 4 membres**
- **collège des communautés de communes: 2 membres**
- **Collège Etat: 2 membres**

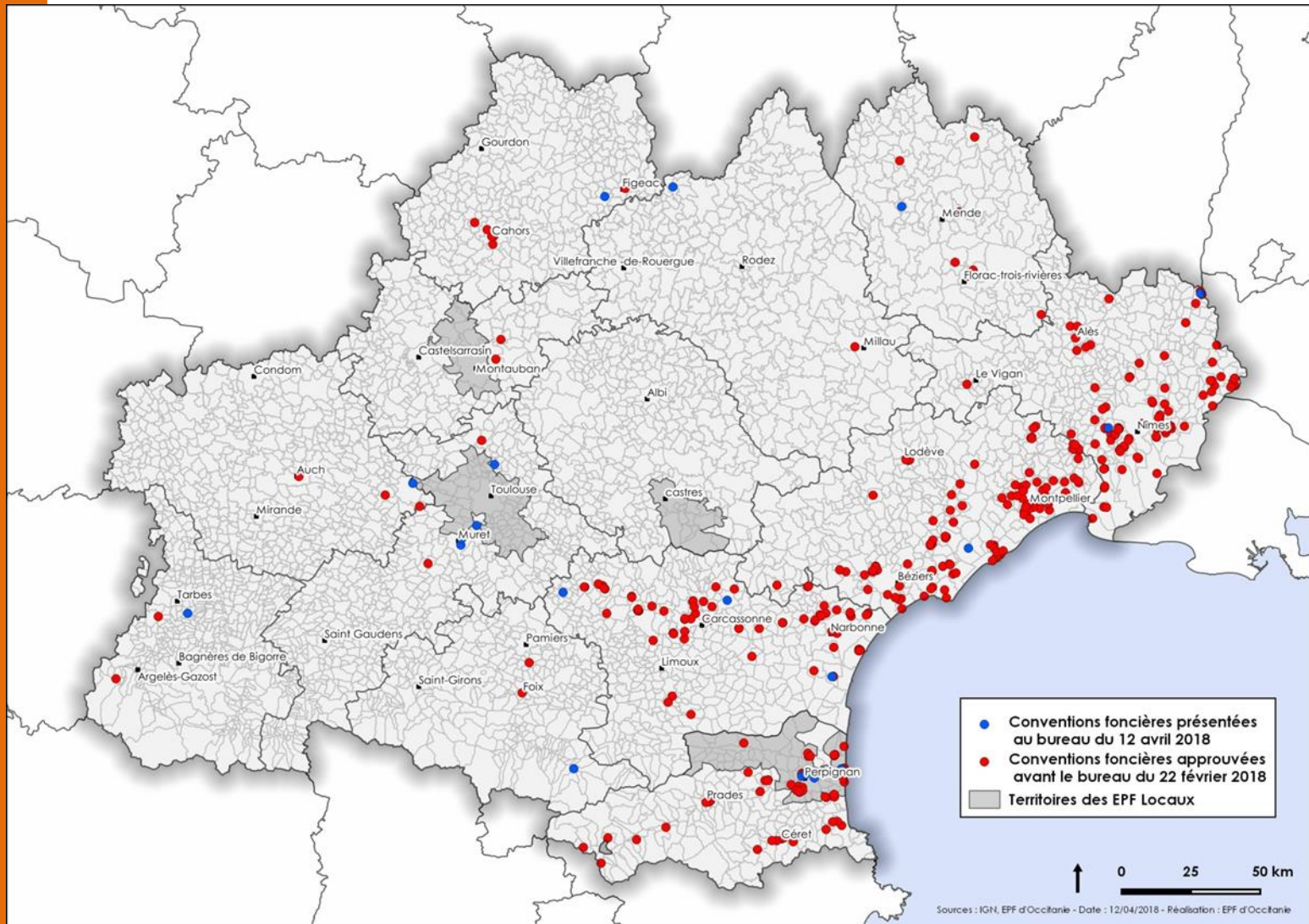
Prérogatives:

Par délégation du CA, approbation des conventions et des dossiers de minoration

EPF Occitanie

1. Statut - instances
2. **Ressources - Périmètre d'intervention**
3. Modalités d'intervention
4. Dispositifs spécifiques
5. Exemples

Périmètre d'intervention depuis le décret du 7 mai 2017



Les ressources de l'EPF d'Occitanie

4 types de ressources potentielles

- **la taxe spéciale d'équipement (TSE)** : 31 millions en 2018
- **Les cessions**
- **Le Fonds SRU** (fléché pour le LLS): entre 800 000 et 1 million
- **L'emprunt** (avec nécessité du double accord des ministères du budget et du logement)

EPF Occitanie

1. Statut - instances
2. Ressources - Périmètre d'intervention
- 3. PPI - Modalités d'intervention**
4. Dispositifs spécifiques
5. Chantiers 2018

Le PPI fixe pour une période de 5 ans

- **le cap d'intervention de l'EPF:** priorités d'intervention (SRU, secteurs tendus, détendus) et les thématiques (requalification, revitalisation, etc...)
- **les grands éléments de cadrage:** objectifs quantitatifs, qualitatifs sur le logement, l'activité, les engagements financiers
- **Les grands principes de contractualisation:** les typologies de conventions, les dispositifs spécifiques d'accompagnement (études, conseil, etc...)

Les axes d'intervention

Dans le PPI actuel, les interventions de l'EPF d'Occitanie se déclinent selon 3 grands axes:

- **Axe Production de logements** (*70% des engagements*): développer une offre foncière conséquente en matière d'habitat (logements, services, activités, équipements) et en **particulier en logements locatifs sociaux avec un taux de 25% par opération** (critère obligatoire)
- **Axe Développement économique** (*20% des engagements*): conforter l'attractivité de la Région. Critère EPF : dimension stratégique du projet
- **Axe 3 Préservation du cadre de vie**: agir sur la prévention des risques et sur la préservation de la biodiversité

Les grands chiffres de l'activité de l'établissement

246 conventions signées avec 180 collectivités

- 380 millions d'engagements financier pluriannuels
- 74% des investissements réalisés sur l'axe 1/habitat

Sur 2014-2018:

- **130 M€ d'acquisitions**
- **50 M€ de cessions**

Le conventionnement

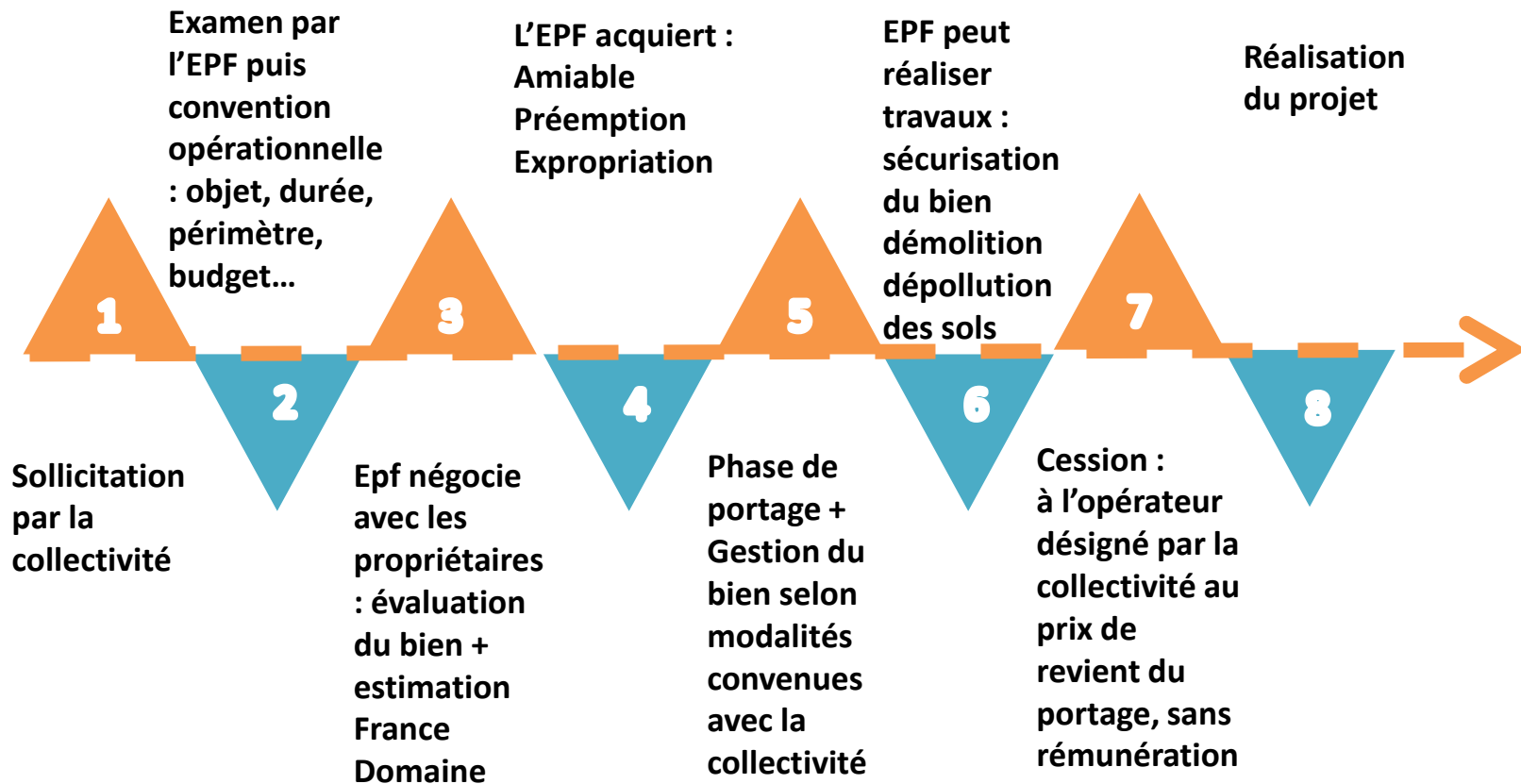
avec les EPCI et/ou les communes

- La convention **d'anticipation foncière (5 ans)** en vue de définir le projet
- La convention **opérationnelle (8 ans)** en vue de réaliser des acquisitions à court et/ou moyen termes dans le cadre d'un projet défini ou en cours de définition

Pour chaque convention, définition:

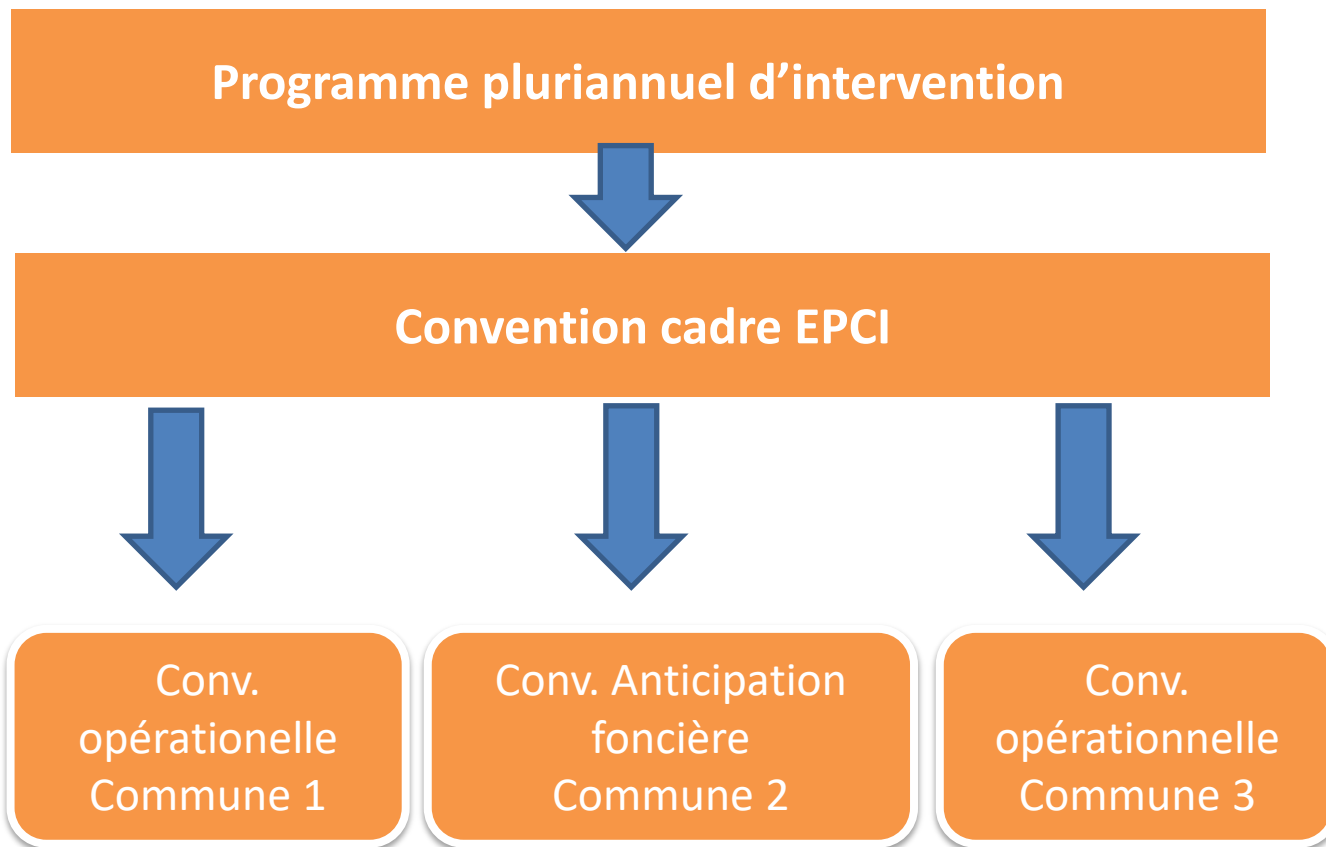
- **D'un périmètre et d'une durée** d'intervention (3 / 5 / 8 ans)
- **D'un engagement financier prévisionnel** de l'EPF d'Occitanie
- **D'engagements opérationnels réciproques** des co-signataires
- **Des modalités d'acquisition et de cession** du foncier

Les modalités d'intervention : comment intervient l'EPF?



En cas d'abandon ou d'échec du projet : cession à la collectivité garante du rachat

Les modalités d'intervention



Ingénierie d'appui
Co-financement

Etudes:

diagnostic foncier,
étude de capacité,
étude de maîtrise
d'œuvre urbaine

L'EPF revend les terrains:

- Au prix d'acquisition
- Avec les coûts de portage (taxes foncières+ éventuels travaux de démolition/sécurisation)
- Avec une actualisation due à la durée de portage, à partir de la deuxième année
- TVA

Dans le cas d'une revente à un opérateur HLM:

Pas d'actualisation

TVA à taux réduit

EPF Occitanie

1. Statut - instances
2. Ressources - Périmètre d'intervention
3. PPI - Modalités d'intervention
4. **Dispositifs spécifiques**
5. Chantiers 2018

Le dispositif de minoration foncière en vigueur depuis 2014

Objectif: permettre la sortie économique des opérations HLM dans des marchés souvent « chers », et inciter à une production plus élevée de logements locatifs sociaux dans les secteurs en fortes tensions, et tout particulièrement en communes SRU

Deux volets, selon un principe cumulatif:

- Minoration foncière prenant en compte la totalité de la surcharge foncière de l'opération
- Décote foncière du prix de cession, selon un barème au logement.
 - En neuf: 3000 €/logt, plafonné à 20% du prix de cession
 - En acquisition/amélioration: 10 000€/logt, plafonné à 25% du prix de cession

Nature du fonds: fonds alimenté par les prélèvements SRU

Règles :

- Dispositif réservé à l'assiette foncière des logements PLUS et PLAI
- Minoration finale toujours dans la limite de l'équilibre économique de l'opération de logements locatifs sociaux
- Vérification préalable de l'optimisation de l'opération projetée, notamment en matière de gestion économe du foncier

En vigueur depuis 2014. Ciblé sur les communes en fortes tensions. Avec des modalités particulières pour les communes SRU

Extension du dispositif de minoration foncière pour 2018

Objectif: faire effet levier sur des opérations complexes en particulier en centre constitué.

Caractéristiques fréquentes :

- immeubles vétustes, avec valeur vénale modeste.
- mais, très lourds coûts de travaux.

Principes proposés :

- minorer le coût du foncier en prenant en compte une partie de la surcharge foncière de l'opération.
- Incitation particulière pour permettre les opérations d'acquisition/amélioration.

Nature du fonds: minoration adossée aux produits de cession pour maîtriser la ressource en fonction du modèle économique de l'établissement. Non cumul avec le fonds SRU.

Durée du dispositif: expérimentation pour 1 an avec un suivi/évaluation courant 2018 pour pérenniser éventuellement le dispositif sur le PPI 2019-2023. Plafond fixé à 2M€ pour 2018

Deux dispositifs de minoration du prix de cession du foncier

Dispositifs appliqués
sur l'assiette foncière
destinée aux logements
PLUS et PLAI

Fonds* de minoration SRU volets 1 et 2 cumulables

**financé par les prélèvements SRU*

40% du prix de cession

plafonnée à la surcharge foncière (SF)
sauf pour les communes SRU: minoration à
100% SF

SF calculée sur la SDP LLS à produire

**décote calculée selon le nombre
de LLS à produire**

AA: 10 000€/log-
décote plafonnée à 25% du prix de cession

N: 3 000€/log
décote plafonnée à 20% du prix de cession

volet 1

Volet 2

Dispositif* de compensation à la surcharge foncière volets 1 et 2 cumulables

**financé sur fonds propres*

40% du prix de cession

plafonnée à la surcharge foncière (SF)

SF calculée sur la SDP LLS à produire

**décote calculée selon le nombre
de LLS à produire**

AA : 20 000 €/logt –
Décote plafonnée à 50% du prix de cession

N: 3000€ /logt
Décote plafonnée à 20% du prix de cession

AA: acquisition-amélioration

N: construction neuve (sur terrain nu ou après démolition complète)

Non cumul des 2 dispositifs

L'accompagnement dédié aux opérations en centres-bourgs

L'établissement accompagne les collectivités sur des opérations complexes de requalification de l'habitat ancien dégradé et de traitement des rdc:

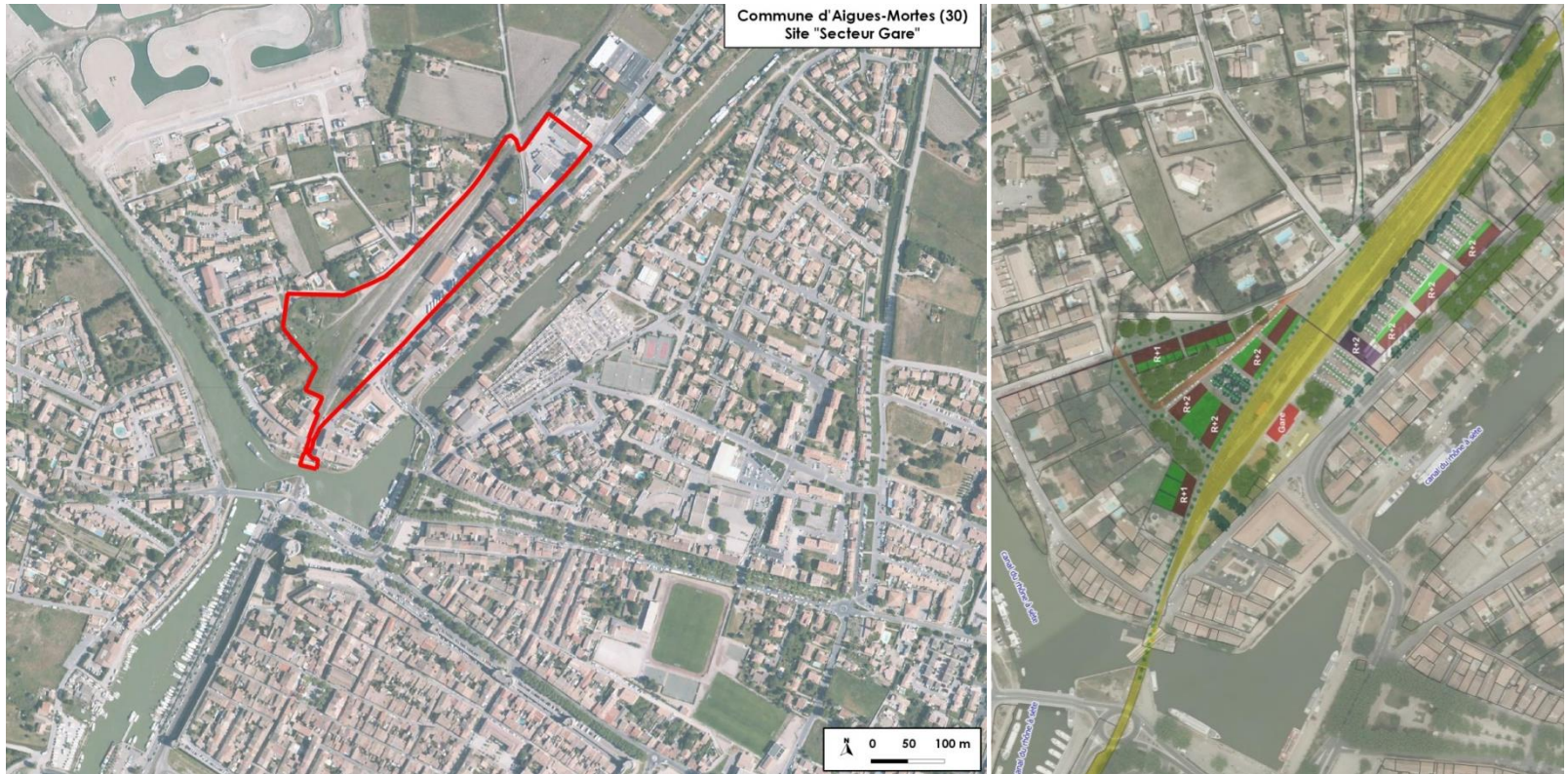
- Expertise foncières sur îlots à recycler
- Evaluation et qualification des travaux nécessaires (réhabilitation, démolition-reconstruction)
- Estimation des besoins quantitatifs et qualitatifs
- Mise en évidence des outils juridiques nécessaires et de procédures particulières à engager (arrêtés d'insalubrité / de péril, abandon manifeste, DUP,...)
- Esquisses projets/études capacitaires et études de faisabilités économiques
- Recherche d'opérateurs et mise en réseaux des partenaires
- Maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition totale ou partielle, mise en sécurité, relevé de géomètre, expertise *bâtiminaire*
- Co financement d'études: patrimoine, urbaine, volets fonciers de documents d'urbanisme (PLU, PLUi, PLH)

Exemples d'intervention

1. Statut - instances
2. Ressources - Périmètre d'intervention
3. PPI - Modalités d'intervention
4. Dispositifs spécifiques
5. **Exemples d'intervention**

Exemples d'interventions sur l'Axe 1/habitat: recyclage foncier parapublic

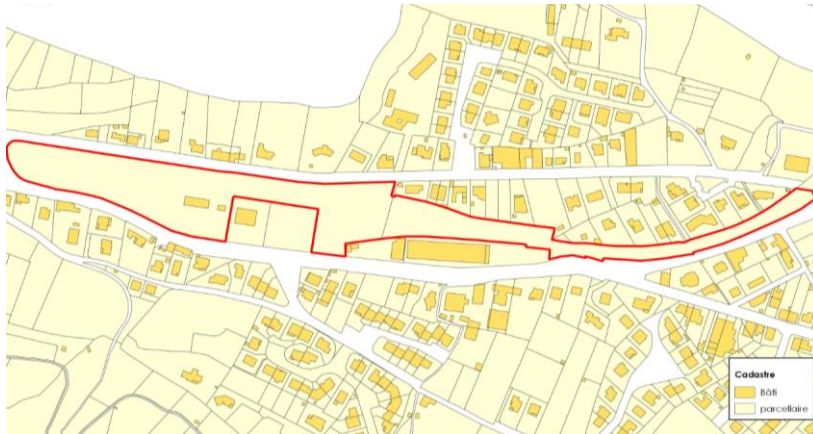
Aigues-Mortes (Gard), Recyclage d'un site ferroviaire en friche pour la construction de logements et d'équipements publics



- Terrains situés en cœur de ville, à proximité immédiate de la gare SNCF
- Expertise technique sur la qualité des sols / changement d'usage
- 7 parcelles formant tènement de 4,8 ha / 6 propriétaires dont SNCF
- Acquisition EPF: 1,4 ha pour 906 000€
- Co financement d'une étude de maîtrise d'œuvre urbaine

Exemples d'interventions sur l'Axe 1/habitat: recyclage foncier parapublic

Céret (Pyrénées-Orientales), Recyclage d'un site ferroviaire en friche pour la construction de logements et d'équipements publics

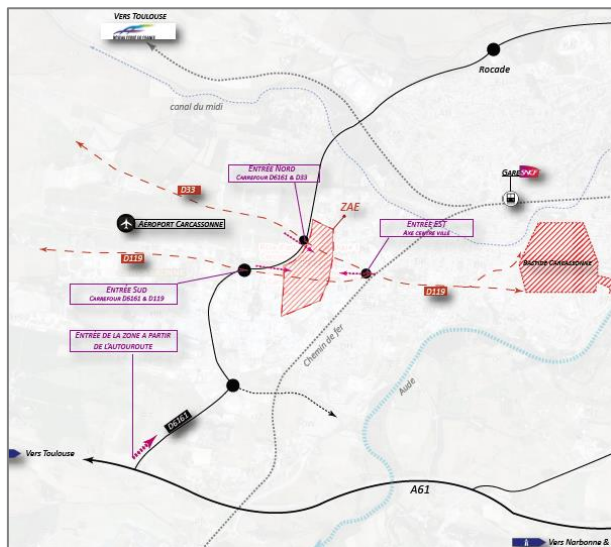
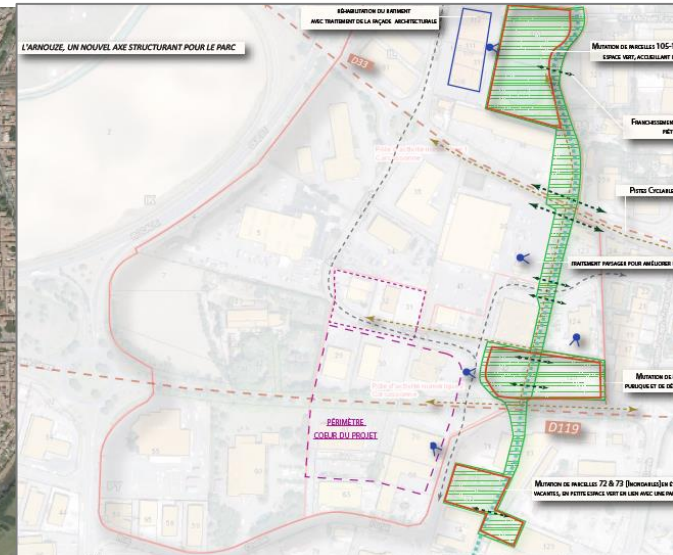


- Terrains situés en entrée de ville, dans un secteur urbanisé et principalement résidentiel
- 2 parcelles formant tènement de 3ha / propriétés RFF et SNCF
- Engagement EPF: 900 000€
- Acquisition EPF: 2,6 ha pour 735 000€



Exemples d'interventions sur l'Axe 2/économique: zone d'activité

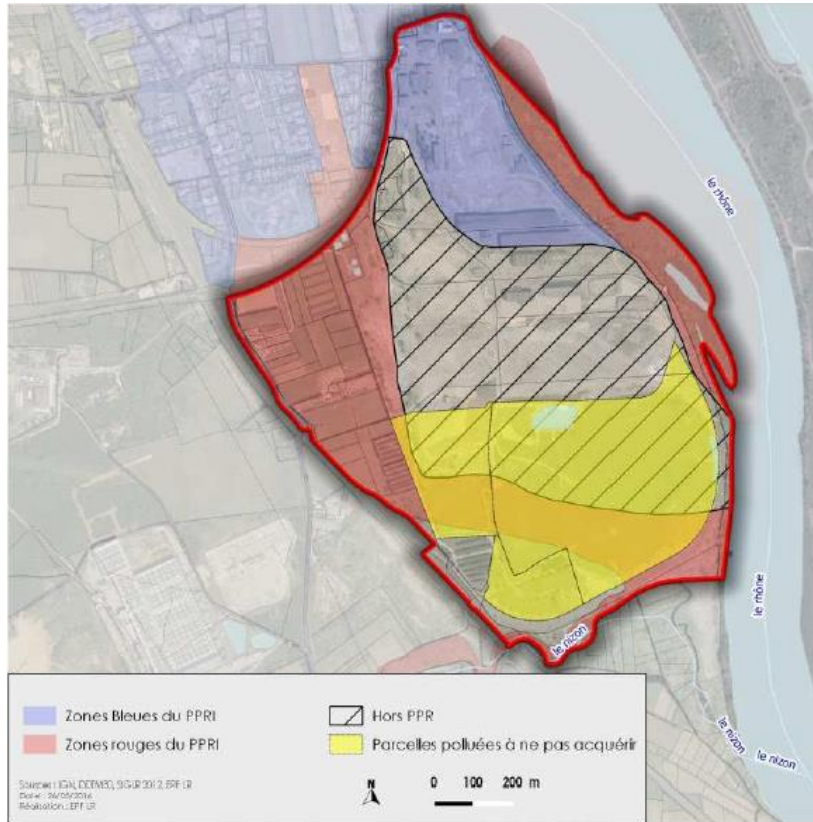
Carcassonne (Aude), Requalification d'une zone d'activité dans le cadre de sa mutation vers la filière numérique



- 73 parcelles dont 45 bâties
- Superficie totale: 18,5ha
- 30% d'immobilier d'entreprise vacant
- 2 conventions foncières permettant de phaser les interventions
- Une étude conduite par l'EPF pour accompagner la communauté d'agglomération dans sa réflexion à long terme

Exemples d'interventions sur l'Axe 2/économique: recyclage de friche

Laudun L'Ardoise(Hérault), Reconversion d'une friche industrielle pour la réalisation d'une opération à vocation économique



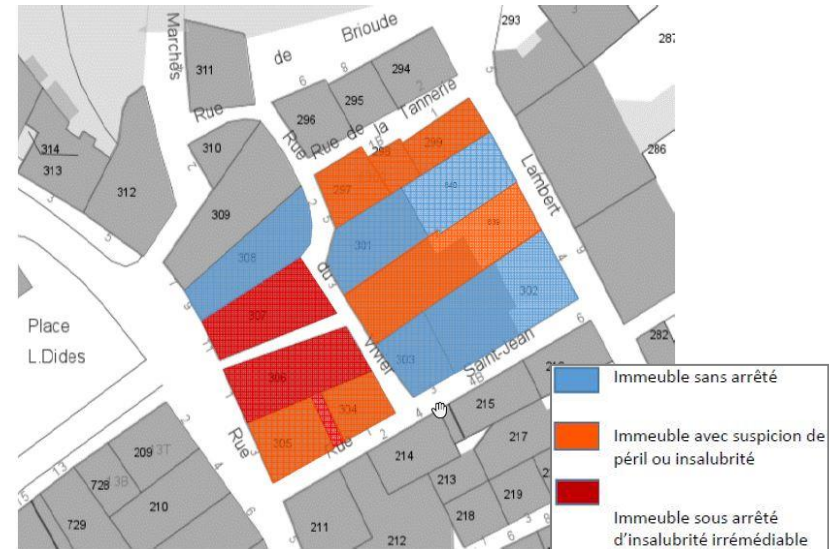
- 69 parcelles appartenant à Arcelor Mittal
- Superficie totale: 50 ha
- Ancienne aciérie, plateforme sidérurgique
- Projet de plateforme multimodale (route, rail, fluvial) et entrepôts logistiques
- Programmation: terrains viabilisés pour l'industrie et la logistique dédiée, voies ferroviaires de triage et d'assemblage, entrepôts embranchés, plateformes et appontements, terminal combiné rail/route

- Engagement EPF: 1,9 M€



Exemples d'interventions sur l'Axe 1/habitat: centre-bourg

Florac (Lozère), Opérations de recyclage d'îlots fonciers dégradés dans le cadre de procédures de résorption de l'habitat insalubre (RHI)



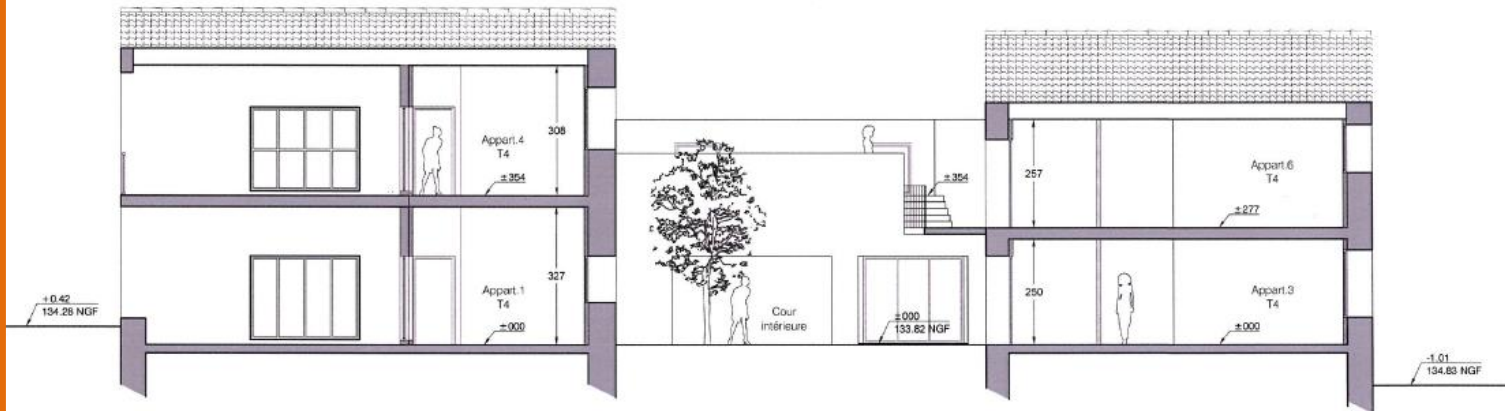
- 5 parcelles bâties: 450m²/ 1170 m² SU
- Acquisitions EPF: 94 000€ soit 85€/m² SU
- Démolition: 150 000€
- Total investissement EPF: 244 000€ soit 48 800€/log créé

Exemples d'interventions sur l'Axe 1/habitat: renouvellement urbain

Leuc (Aude), Opérations d'acquisition-amélioration d'une ancienne bâtisse agricole, création de 6 logements locatifs sociaux (LLS)

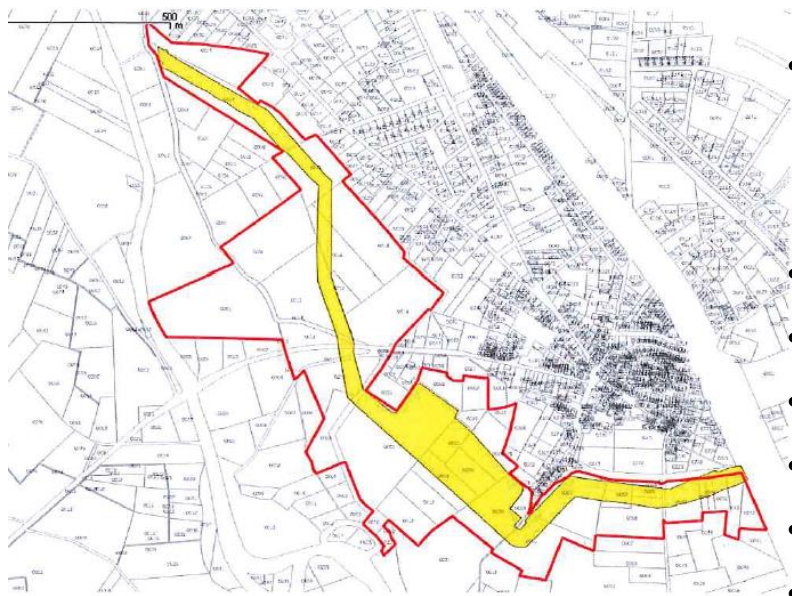


- 1 bâtiment vacant: 750m²SU
- Acquisitions EPF: 86 925€ soit 116€/m² SU
- Charge foncière avant minoration: 197€/m² SDP
- Minoration EPF: 36 695€
- Charge foncière après minoration: 112€/m² SDP



Exemples d'interventions sur l'Axe 3/préservation du cadre de vie: prévention du risque inondation

Sallèles (Aude), Maîtrise foncière dans le cadre de la réalisation d'une digue



- L'objectif était de réduire l'impact des inondations torrentielles en aval du village en réalisant une digue en terre sur un linéaire de 1700m sur la rive gauche de la Cesse
- 33 parcelles agricoles: vignes
- Superficie totale du périmètre: 30 ha
- Emprise pour la digue: 14 ha
- 480 000€ d'engagement de l'EPF
- 325 725€ d'acquisition / 3 ans de portage
- Travaux réalisés en 2017



Merci pour votre attention



**DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE**