



Un Etablissement Public Foncier Local dans le département du Bas-Rhin

Association de Prospective Rhénane
19 septembre 2008

1. Un enjeu : La politique foncière

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions
- Son fonctionnement
- Ses actions
- Ses ressources
- Ses atouts
- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- Le département du Bas-Rhin : un territoire densément peuplé et fortement urbanisé !
- Conséquences : forte consommation de terres, étalement urbain, déplacements massifs,...
- Les freins à la mise en œuvre des politiques foncières :
 - ✓ cherté des terrains,
 - ✓ rétention des propriétaires,
 - ✓ complexité des procédures d'acquisition,...

1. Un enjeu : La politique foncière

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions
- Son fonctionnement
- Ses actions
- Ses ressources
- Ses atouts
- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- Consultations « Hommes & Territoires » du CG67
 - ✓ La constante augmentation des coûts d'acquisition et de portage foncier réduit la marge de manœuvre des collectivités
 - ✓ Les préoccupations sur la disponibilité foncière sont particulièrement sensibles dans le domaine de l'habitat
 - ✓ Des collectivités obligées de conduire des politiques foncières adaptées en mobilisant les moyens et outils correspondants

2. Des acteurs et des partenaires

- La mobilisation du Conseil Général :
 - Novembre 2005 : définition d'une politique foncière et engagement sur un outil dédié Foncier
 - Décembre 2006 : lancement d'une étude de faisabilité d'un EPFL et mise en œuvre des modalités d'association des acteurs locaux
 - Octobre 2007 : adhésion à l'EPFL
 - Décembre 2007 : participation financière (3,5M€)
- Un outil tourné prioritairement vers les communes et les intercommunalités
- Une démarche concertée avec des partenaires : SAFER - Région Alsace - Caisse des Dépôts et Consignations - CG68,...

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions

- Son fonctionnement

- Ses actions

- Ses ressources

- Ses atouts

- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

3. Un outil , l'Établissement Public Foncier Local

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

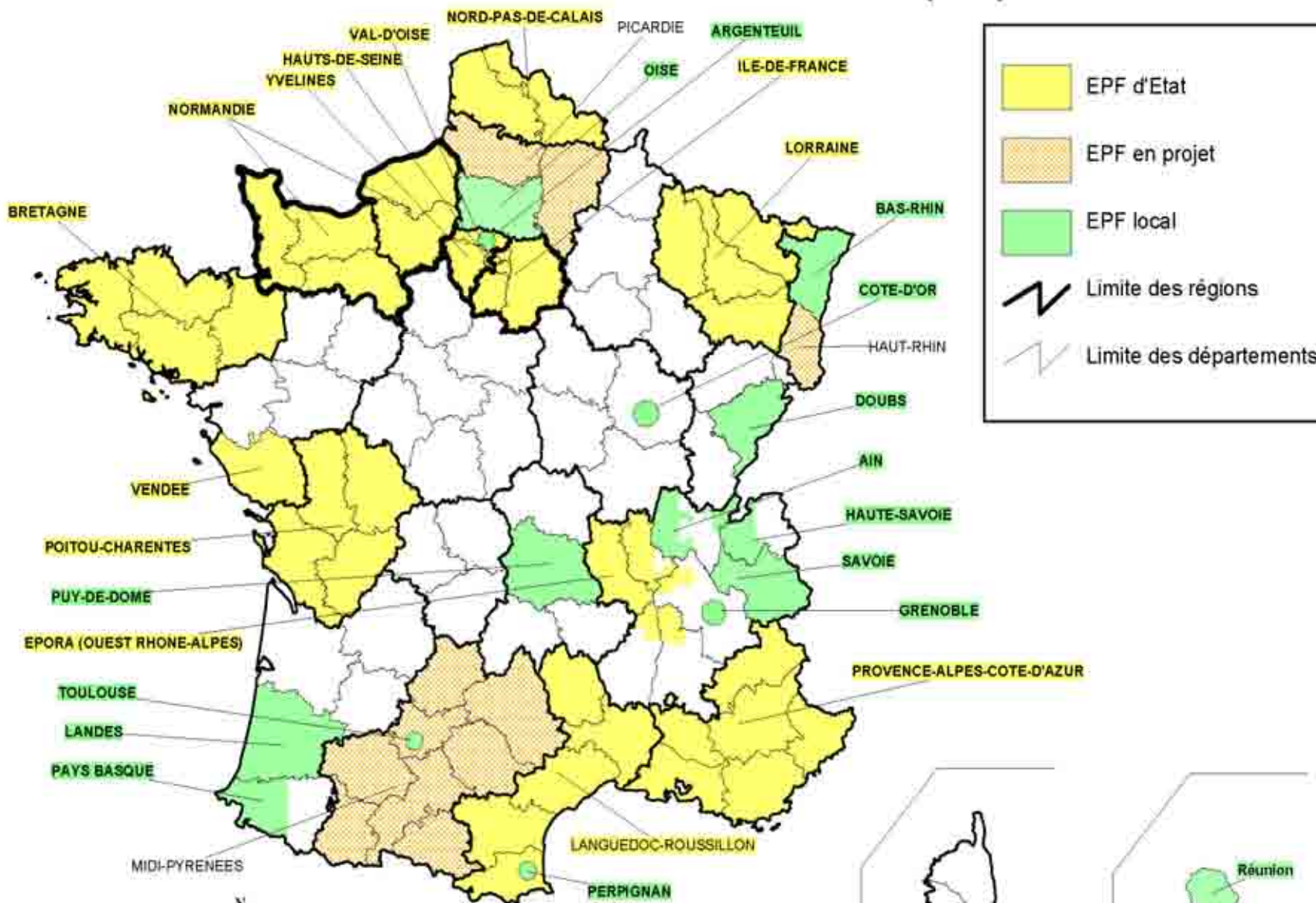
- Ses missions
- Son fonctionnement
- Ses actions
- Ses ressources
- Ses atouts
- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- Un dispositif inséré au cœur d'une stratégie du CG globale : territorialisation (contrats de territoire, MCG), création d'un GIE Habitat,...
- Un outil, sous forme d'EPIC, pour réaliser des acquisitions foncières ou immobilières en vue d'opérations ou de constitution de réserves foncières
- Un outil pour mettre en œuvre un projet de territoire : projet urbain, habitat, développement économique, espaces naturels, infrastructures,...
- Un renouveau des EPF en France : une quinzaine actuellement, la plupart de création récente

LES ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS (EPF)



1. Un enjeu

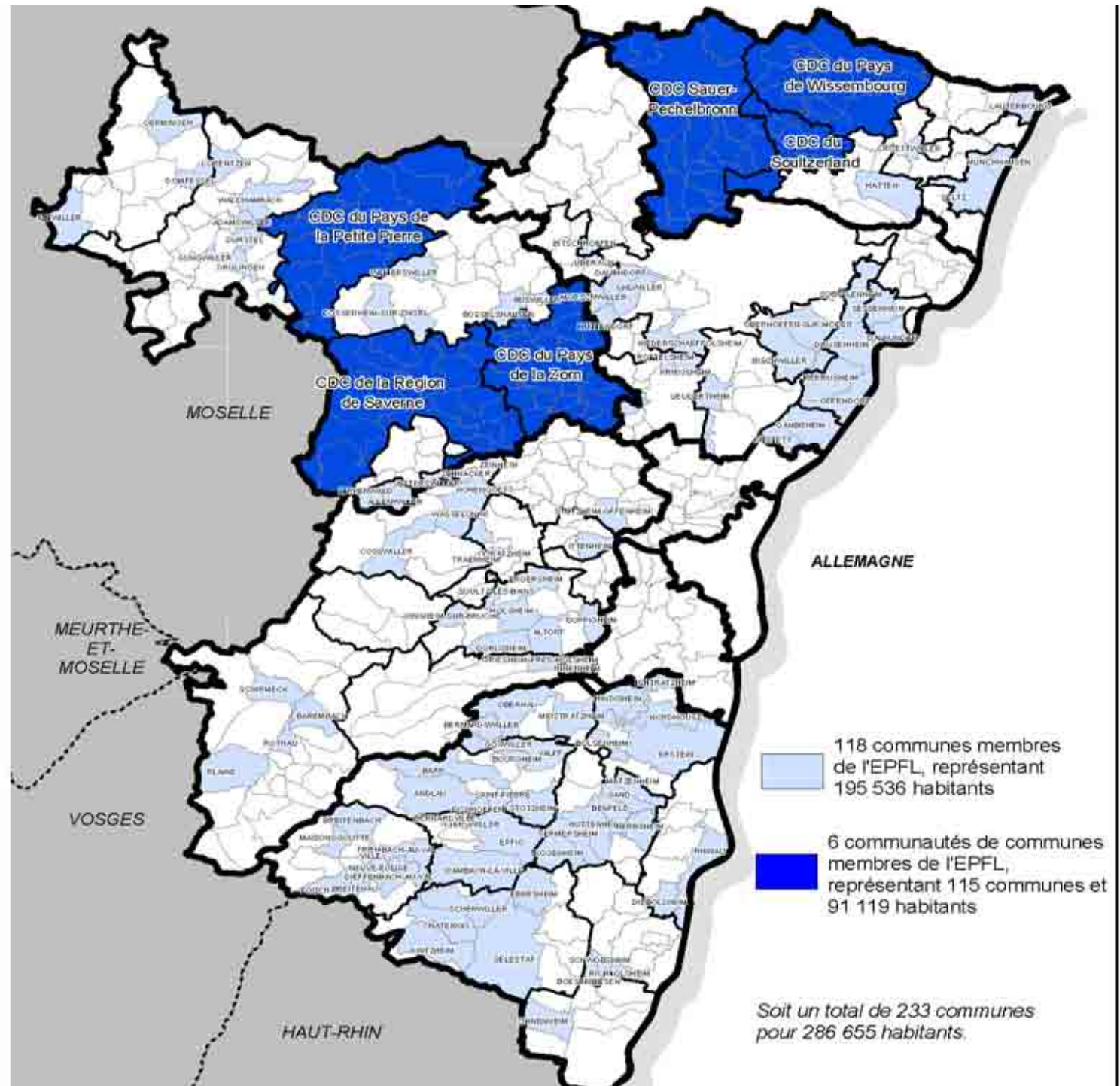
2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions
- Son fonctionnement
- Ses actions
- Ses ressources
- Ses atouts
- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion



Les missions de l'EPFL

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions

- Son fonctionnement

- Ses actions

- Ses ressources

- Ses atouts

- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- **Conventionner** : L'EPFL est un outil actionné par ses membres au moyen de conventions d'action foncière ou de réserve foncière
- **Conseiller** : L'EPFL dispose d'une expertise propre au service de ses membres
- **Acquérir & négocier** : L'EPFL prend en charge les négociations (amiable, droit de préemption urbain, expropriation) et mène les procédures

Les missions de l'EPFL

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions
- Son fonctionnement
- Ses actions
- Ses ressources
- Ses atouts
- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- **Porter** : L'EPFL porte financièrement et « physiquement » le foncier bâti et non bâti et assure la disponibilité des biens au moment opportun
- **Revendre** : L'EPFL revend le bien à la collectivité au prix d'achat + coût de portage

Le fonctionnement de l'EPFL

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions

- Son fonctionnement

- Ses actions

- Ses ressources

- Ses atouts

- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- Les membres potentiels : les communautés de communes cumulant 3 compétences (ZAC + PLH + SCOT), les communes, les Départements et la Région
- Des instances représentatives : assemblée générale, conseil d'administration et bureau
- Une représentation de tous les membres, en fonction de seuils démographiques
- Une structure administrative légère

Les actions de l'EPFL

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions

- Son fonctionnement

- Ses actions

- Ses ressources

- Ses atouts

- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- L'EPFL détermine ses axes prioritaires :
 - ✓ Habitat : délégation des aides à la pierre
 - ✓ Développement économique
 - ✓ Environnement
 - ✓ Infrastructure de transport
- L'EPFL décline ses actions au travers d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) et d'une grille de lecture permettant de prioriser
- L'EPFL contractualise chaque action dans le cadre d'une convention signée avec la collectivité membre

ELEMENTS D'APPRECIATION DES PROJETS SOUMIS A L'EPFL DU BAS-RHIN

Principes fondateurs : maîtrise de la consommation de l'espace, équité sociale et territoriale, recherche de la qualité paysagère, architecturale et urbaine.

Axes d'intervention	Problématique Enjeux	Taux de répartition	Eligibilité	Priorisation
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Produire logements aidés sur l'ensemble du département - Lutter contre étalement urbain = non consommation terres agricoles ou naturelles 	Minimum 40 %	<ul style="list-style-type: none"> - Principe de mixité sociale : programme intégrant du logement aidé, logement conventionné, accession sociale à la propriété,... - Programme de logements collectifs et/ou d'habitats intermédiaires, et le cas échéant d'habitats individuels - Opérations non immédiatement valorisables 	<ul style="list-style-type: none"> - Effort de mixité - Effort de densification : opérations « dents creuses », recomposition de secteurs, réhabilitation patrimoine bâti existant, requalification des friches économiques,...
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> - Grands terrains disponibles (> 10 ha) = accueil gdes entreprises - Partage des recettes - Aménagt du territoire - Renouvellement urbain (cas des friches et opérations de desserrement d'activités) 	De 30% à 40 %	<ul style="list-style-type: none"> - Fiches économiques (dépollution préalable) - Projets « intercommunaux » : PFDA (convention spécifique) > ZA intercommunales (autour de bassins de vie) > ZA communales de moins de 3 ha, validées par intercommunalité 	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs à enjeux - Projets structurants - Effet de levier - Développement durable
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> - Protection & mise en valeur espaces naturels sensibles 	De 5 % à 10 %	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des espaces naturels remarquables - Mesures compensatoires - Equipement rural : entretien des milieux naturels 	
Infrastructures de transport	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement du territoire 	De 5 % à 10 %	<ul style="list-style-type: none"> - Terrains liés à la réalisation de l'ouvrage - Mesures compensatoires 	<ul style="list-style-type: none"> - Equilibre des territoires - Opérations mise en sécurité d'itinéraires
Equipements collectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement du territoire 	De 5 % à 10 %		<ul style="list-style-type: none"> - Projets intercommunaux - Soutien à la centralité urbaine
Réserves Foncières	<ul style="list-style-type: none"> - Par essence sans destination 	De 5 % à 10 %		<ul style="list-style-type: none"> - Situation du logement aidé

Les ressources de l'EPFL

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions

- Son fonctionnement

- Ses actions

- Ses ressources

- Ses atouts

- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- Achat/revente de terrains et bâtiments
- Dotations des collectivités membres : CG67, Région, communes, EPCI
- Emprunts
- Taxe Spéciale d'Equipement (votée à 4€/hb soit 1,12 M€ de recettes prévues pour 2008)

➤ ***Un budget prévisionnel de 8 M€ pour 2008***

La Taxe Spéciale d'Équipement : TSE

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions
- Son fonctionnement
- Ses actions
- Ses ressources
- Ses atouts
- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- Taxe dédiée à action foncière : autonomie et spécialisation fiscale
- Son montant est voté en AG de l'EPFL
- Il est réparti entre toutes les personnes morales ou physiques assujetties aux 4 taxes locales (TH, TFNB, TFB et TP)
- La ventilation s'effectue proportionnellement au produit de l'année précédente de chacune de ces 4 taxes...
- ..sur l'ensemble des communes et CDC membres

Les atouts d'un EPFL

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions
- Son fonctionnement
- Ses actions
- Ses ressources
- Ses atouts
- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- A la carte ! Communes et EPCI volontaires
- Agit sur demande des collectivités
- Agit directement pour le compte de ses membres ou de toute autre personne publique
- Mutualisation des moyens au service des politiques foncières de ses membres :
 - ✓ Expertises de l'action foncière
 - ✓ Portage à moindre coût
 - ✓ Programmation pluriannuelle
 - ✓ Neutralité de l'action foncière

Les atouts d'un EPFL

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions
- Son fonctionnement
- Ses actions
- Ses ressources
- Ses atouts
- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- Capacité de saisir les opportunités foncières
- Accord de la commune nécessaire
- Portage à court, moyen ou long terme
- Participe à la limitation de la pression foncière
- Complémentaire à d'autres outils : SAFER, SEM aménagement, bailleurs, syndicat mixtes,...

Les limites de l'EPFL

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions

- Son fonctionnement

- Ses actions

- Ses ressources

- Ses atouts

- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- Son périmètre:
 - ✓ membres : combien de collectivités ?
 - ✓ géographique : continuité géo ?
 - ✓ financier : moyens alloués pour agir ?
- Sa montée en charge progressive : stock ou volume d'affaires
- Sa programmation : priorités et choix
- Soumis aux prix des Domaines

Calendrier

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions
- Son fonctionnement
- Ses actions
- Ses ressources
- Ses atouts
- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- 10 déc 2007 : Arrêté préfectoral de création
- 19 déc 2007 : instances constitutives
- 29 fév 2008 : axes prioritaires et BP 2008
- 2 juillet 2008 : renouvellement des délégués, nouveaux membres, adoption règlement intérieur et PPI, nomination directeur
- 1^{er} août 2008 : arrivée directeur
- 27 août 2008 : délibération premières opérations d'acquisition

Conclusion

EPFL = un outil et des moyens pour :

1. Un enjeu

2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions

- Son fonctionnement

- Ses actions

- Ses ressources

- Ses atouts

- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion

- Accompagner dans la définition des politiques foncières, stratégies territoriales d'aménagement et de développement
- Aider à maîtriser le foncier au travers de conseils, du portage technique et financier,...
- A tout moment, de l'idée au projet,...
- Pour toute durée...
- Dans un cadre ouvert, souple et évolutif

1. Un enjeu

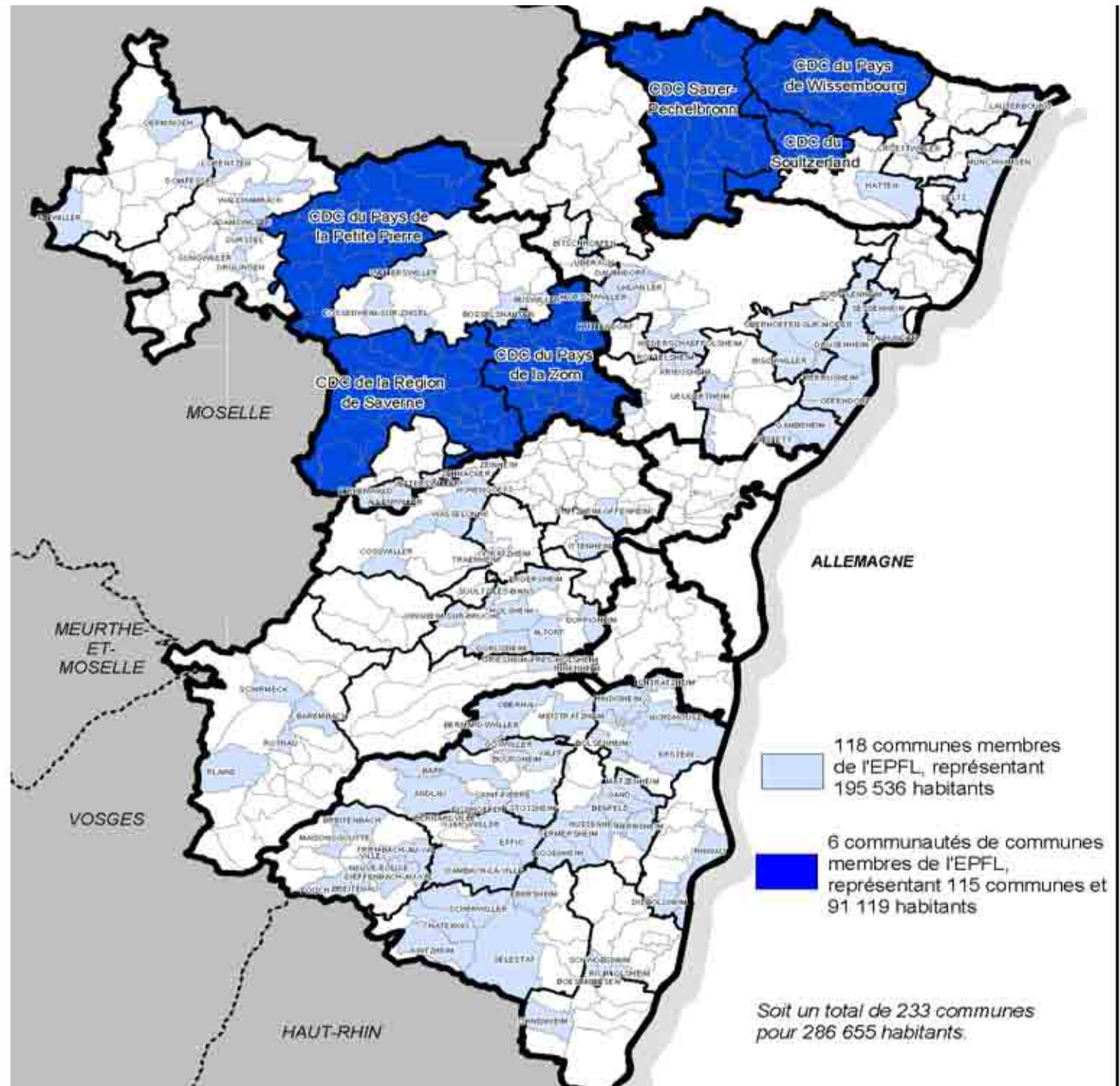
2. Des acteurs

3. Un outil

- Ses missions
- Son fonctionnement
- Ses actions
- Ses ressources
- Ses atouts
- Ses limites

4. Calendrier

5. Conclusion





Etablissement Public Foncier Local du Bas-Rhin

STATUTS

**selon arrêté préfectoral
du 10 décembre 2007
et arrêté modificatif du
26 août 2008**

Article 1 : Siège, objet et compétences

Un Etablissement Public Foncier Local dénommé « **E.P.F. du Bas-Rhin** » est créé sur le territoire des collectivités dont la liste figure en annexe au présent arrêté.

Le siège de l'Etablissement Public Foncier du Bas-Rhin est fixé temporairement à l'Hôtel du Département – Place du Quartier Blanc – 67964 STRASBOURG Cedex. Il pourra être modifié sur décision du conseil d'administration prise à la majorité des membres.

Il est compétent pour réaliser, tant pour lui-même que pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L.221-1 et L.221-2 du Code de l'Urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 ou dudit Code.

Il a compétence pour intervenir sur le territoire de ses membres, communes ou établissements publics de coopération intercommunale et à titre exceptionnel il peut intervenir à l'extérieur de ces limites pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celles-ci.

Il peut exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.

Article 2 : Durée de l'E.P.F.

L'Etablissement Public Foncier est créé pour une durée illimitée.

Article 3 : Programme Pluriannuel d'Intervention

Les activités de l'Etablissement Public Foncier s'exercent dans le cadre d'un programme quinquennal, appelé programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.), lequel est réalisé et évalué par tranches annuelles. Il définit les orientations, les méthodes et les moyens que l'E.P.F. mettra en œuvre pour atteindre ses objectifs et permet de hiérarchiser les priorités.

Il est élaboré en fonction des besoins exprimés par les collectivités adhérentes.

Article 4 : Pouvoirs de l'E.P.F.

Pour la réalisation des objets définis à l'article 1 ci-dessus, l'E.P.F. peut :

- acquérir par voie de la négociation ou par voie d'expropriation,
- exercer tous droits de préemption, par délégation de leurs titulaires, dans les cas et conditions prévus par la loi,
- gérer pour le compte des collectivités les droits de délaissement prévus par la réglementation,
- Il peut assurer, s'il y a lieu, la réinstallation, provisoire ou définitive, des occupants d'immeubles acquis par lui et effectuer toutes opérations entrant dans le cadre des activités foncières découlant de son objet et de la gestion et l'entretien du patrimoine acquis, dans le respect de son usage.

Article 5 : Adhésion à l'E.P.F.

Sont membres de l'Etablissement Public Foncier les collectivités territoriales et leurs groupements qui demandent leur adhésion selon les conditions ci-dessous. Chaque membre désigne, parmi ses élus, des délégués titulaires et suppléants selon les modalités décrites aux articles 7 et 8 des présents statuts.

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) peuvent adhérer à l'Etablissement Public Foncier lorsqu'ils sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT), de réalisation de zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) et de programme local de l'habitat (P.L.H.).

Toute commune peut demander son adhésion à L'Etablissement Public Foncier si elle n'est pas membre d'un E.P.C.I. exerçant ces trois compétences.

Les demandes d'adhésion des collectivités locales ou EPCI doivent parvenir à l'EPFL avant le 15 novembre de l'année en cours pour une adhésion effective au 1^{er} janvier de l'année suivante.

La qualité de nouveau membre s'acquiert de droit par ratification de la demande d'adhésion par le conseil d'administration, pris sur avis obligatoire de l'assemblée générale. L'adhésion intervient sauf si plus d'un tiers des membres de l'assemblée générale émet un avis défavorable.

Article 6 : Retrait de l'E.P.F.

La qualité de membre de l'Etablissement Public Foncier se perd par le retrait volontaire.

Le retrait de la Région ou du Département du Bas-Rhin est de plein droit.

Tout membre peut demander son retrait de l'Etablissement Public Foncier. Cette demande est examinée par l'assemblée générale puis par le conseil d'administration, qui notifie le retrait. Le retrait ne peut intervenir si plus d'un tiers des membres de l'assemblée générale émet un avis défavorable.

A partir de la notification du retrait par le conseil d'administration, les délégués du membre démissionnaire concerné ne siègent plus à l'assemblée générale.

La commune ou l'E.P.C.I. continuera à contribuer à hauteur des engagements financiers pris par l'Etablissement Public Foncier au moment du retrait, jusqu'à extinction de sa dette.

La radiation définitive ne prendra effet que trois exercices pleins après la décision du conseil d'administration. Pendant cette période, la taxe spéciale d'équipement sera maintenue sur la commune ou l'E.P.C.I. demandant de se retirer.

Article 7 : Assemblée Spéciale

Chaque commune adhérente à l'Etablissement Public Foncier mais non membre d'un E.P.C.I. adhérent à celui-ci est représentée dans une assemblée spéciale, en fonction de sa population (base INSEE) :

- de 1 à 10.000 habitants : 1 délégué titulaire et 1 délégué suppléant,
- de 10.001 à 20.000 habitants : 2 délégués titulaires et 2 délégués suppléants,
- de 20.001 à 40.000 habitants : 3 délégués titulaires et 3 délégués suppléants,
- à partir de 40.001 habitants : 4 délégués titulaires et 4 délégués suppléants.

Cette assemblée spéciale élit un nombre de délégués à l'Assemblée Générale, en fonction du cumul de population de ces communes et conformément à la règle de représentativité des E.P.C.I. au sein de l'Assemblée Générale.

Article 8 : Composition de l'Assemblée Générale

1/ Membres titulaires :

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale sont représentés dans l'Etablissement Public Foncier au sein d'une assemblée générale en fonction de leur population (base INSEE) :

- de 1 à 10.000 habitants : 3 délégués titulaires et 3 délégués suppléants,
- de 10.001 à 20.000 habitants : 4 délégués titulaires et 4 délégués suppléants,
- de 20.001 à 30.000 habitants : 5 délégués titulaires et 5 délégués suppléants,
- de 30.001 à 40.000 habitants : 6 délégués titulaires et 6 délégués suppléants,
- puis 1 délégué titulaire et 1 délégué suppléant par tranche de 10.000 habitants supplémentaires, au delà de 40.001 habitants.

Le Département du Bas-Rhin est représenté par 6 délégués titulaires et 6 délégués suppléants. La Région, si elle est membre, est représentée par 4 délégués titulaires et 4 délégués suppléants.

Les délégués titulaires et délégués suppléants des communes (non membres d'un E.P.C.I. adhérent) sont désignés par l'assemblée spéciale pour les représenter au sein de l'assemblée générale. Toute commune membre d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale est représentée par les délégués de cet E.P.C.I.

Une liste des membres est jointe en annexe aux présents statuts.

2/ Partenaires associés :

Les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin, Chambre de Métiers d'Alsace, Chambre d'Agriculture), la Caisse des Dépôts et Consignations, la S.A.F.E.R., l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS), les organismes intervenant en faveur du logement aidé (OPUS 67, SIBAR, La Strasbourgeoise Habitat, Crédit immobilier d'Alsace,...) et les syndicats mixtes des SCOTS sont partenaires associés à l'Etablissement Public Foncier, s'ils le demandent.

Chaque partenaire associé dispose d'un délégué titulaire et d'un délégué suppléant. Ils disposent d'une voix consultative au sein de l'assemblée générale.

Une liste de ces partenaires associés est jointe en annexe aux présents statuts.

Article 9 : Fonctionnement de l'Assemblée Générale

L'assemblée générale se réunit en séance publique au moins deux fois par an.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée, étant précisé que les membres empêchés peuvent se faire représenter dans les conditions définies à l'article L 2121-20 du C.G.C.T.

Quand, après une première convocation faite au moins dix jours à l'avance, l'assemblée générale ne s'est pas réunie en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation.

Le mandat des délégués et de leurs suppléants au sein de l'établissement suit, quand à sa durée le sort des organes délibérants qui les ont désignés.

Article 10 : Pouvoirs de l'Assemblée Générale

L'assemblée générale élit en son sein le conseil d'administration.

Elle est régulièrement informée par un rapport d'activité et financier.

Elle donne son avis sur les orientations budgétaires, la programmation pluriannuelle, les admissions et retraits des membres de l'établissement public foncier ainsi que sur les modifications statutaires sur proposition du conseil d'administration.

Elle vote le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (T.S.E.) à percevoir dans l'année à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des E.P.C.I. qui sont membres de l'établissement.

Article 11 : Composition du Conseil d'Administration

L'élection des administrateurs devra assurer la représentation géographique des adhérents au sein du conseil d'administration.

La représentation au sein du conseil d'administration se fait selon la répartition suivante :

- Les communes sont représentées par au plus 5 délégués titulaires et 5 délégués suppléants ;
- Les communautés de communes sont représentées par au plus 5 délégués titulaires et 5 délégués suppléants ;
- Les communautés d'agglomération et communauté urbaine sont représentées par au plus 5 délégués titulaires et 5 délégués suppléants ;
- Le Département du Bas-Rhin est représenté par au plus 6 délégués titulaires et 6 délégués suppléants ;

- La Région Alsace est représentée par au plus 4 délégués titulaires et 4 délégués suppléants.

Le conseil d'administration est limité à 25 représentants.

La durée du mandat des administrateurs prend fin, de plein droit, à l'expiration du mandat en raison duquel ils ont été désignés. Leur mandat est renouvelable.

Le conseil d'administration ne délibère valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée, étant précisé que les membres empêchés peuvent se faire représenter dans les conditions définies à l'article L 2121-20 du C.G.C.T.

En cas de vacance au conseil d'administration, pour quelque cause que ce soit, celui-ci est complété par de nouveaux membres désignés de la même manière que ceux qu'ils remplacent pour le temps restant à couvrir jusqu'à la date normale d'expiration du mandat des prédécesseurs.

Le Président sortant convoque l'assemblée générale chargée d'élire le nouveau conseil d'administration.

Lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'assemblée générale.

Article 12 : Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an. Il élit en son sein un président et un ou plusieurs vice-présidents.

Le conseil d'administration élit, parmi ses membres, au plus six vice-présidents en respectant la répartition suivante :

- un Vice-Président au titre des communes de moins de 10.000 hb ;
- un Vice-Président au titre des communes de plus de 10.000 hb ;
- un Vice-Président au titre des communautés de communes ;
- un Vice-Président au titre des communautés d'agglomération et communauté urbaine ;
- un Vice-Président au titre du Département du Bas-Rhin ;
- un Vice-Président au titre de la Région Alsace.

Article 13 : Bureau du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration élit un bureau, auquel il peut déléguer tout ou partie de ses attributions, à l'exception de celles mentionnées au 1°, 2°, 3° et 4° de l'article R. 324-5 du Code de l'Urbanisme. Le président et les vice-présidents du conseil d'administration sont de droit membres du bureau.

Le bureau est présidé et convoqué par le président du conseil d'administration, qui fixe l'ordre du jour des séances et dirige les débats. Il règle les affaires qui lui sont envoyées par le conseil d'administration et participe à la préparation et à la mise en oeuvre de l'ensemble des décisions du conseil d'administration. Il rend compte de son activité au conseil d'administration.

Article 14 : Convocation du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration est convoqué par son Président qui fixe l'ordre du jour et dirige les débats. Sa convocation est de droit sur demande, d'au moins le tiers de ses membres, adressée par écrit au Président.

Chaque administrateur pourra faire inscrire, à sa demande, un ou plusieurs points particuliers à l'ordre du jour des réunions du conseil d'administration. Les questions à inscrire à l'ordre du jour du conseil d'administration sont envoyées par courrier ou déposées au secrétariat avant la réunion. Elles seront débattues dans l'ordre chronologique de leur dépôt.

Article 15 : Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement :

- 1/ Il délibère sur les orientations à moyen terme et sur le programme annuel d'intervention.
- 2/ Il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat.
- 3/ Il nomme le Directeur sur proposition du Président.
- 4/ Il gère l'établissement dans les conditions fixées par l'assemblée générale au travers des programmes fonciers quinquennaux et des orientations budgétaires.
- 5/ Il délibère sur les acquisitions qui sont proposées à l'établissement par ses adhérents.
- 6/ Il ratifie les demandes d'adhésion et notifie le retrait de membre(s) de l'établissement, ainsi que pour les partenaires associés.
- 7/ Il propose à l'assemblée générale les modifications statutaires.
- 8/ Il délibère sur le règlement intérieur.
- 9/ Il élit en son sein le président et les vice-présidents.

Article 16 : Pouvoirs du Président

Le Président prépare et présente les orientations à moyen terme.
Il présente le budget et le programme annuel d'intervention.
Il convoque le conseil d'administration, fixe l'ordre du jour et dirige les débats.
Il peut donner délégation aux vice-présidents.

Article 17 : Fonctions du Directeur

Le Directeur est nommé par le conseil d'administration, sur proposition du Président.

Il dirige l'Etablissement Public Foncier dans le cadre des orientations fixées par le conseil d'administration.

Il est l'ordonnateur des dépenses et des recettes.

Il représente l'Etablissement Public Foncier en justice et dans tous les actes de la vie civile.

Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement.

Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration.

Il recrute le personnel et a autorité sur lui.

Il peut déléguer sa signature.

Il peut en outre être chargé d'autres attributions par délégation du Président après accord du conseil d'administration.

Article 18 : Ressources de l'E.P.F.

Les ressources de l'Etablissement Public Foncier peuvent comprendre notamment :

- 1/ Le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement (T.S.E.) mentionnée à l'article L. 1607 bis du Code général des impôts,
- 2/ La participation éventuellement prévue par les communes à l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation,
- 3/ Les subventions, avances, fonds de concours ou participations qui lui seraient apportés par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ainsi que par toute personne morale publique ou privée intéressée,
- 4/ La rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers,
- 5/ Le produit des emprunts qu'il sera autorisé à contracter,
- 6/ Les subventions qu'il pourra solliciter aux lieu et place des collectivités territoriales, établissements publics et sociétés intéressées en exécution des conventions passées avec ceux-ci,
- 7/ Les revenus nets de ces biens meubles et immeubles,
- 8/ Les produits des dons et legs.

Article 19 : Comptabilité de l'E.P.F.

Le comptable de l'Etablissement Public Foncier est un comptable direct du Trésor, nommé par le représentant de l'Etat dans le département, après avis conforme du Trésorier Payeur Général.

Les dispositions des articles L. 1617-2, L. 1617-3 et L. 1617-5 du Code général des collectivités territoriales sont applicables à l'E.P.F. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du Code des juridictions financières.

Article 20 : Modalités d'intervention de l'E.P.F.

L'Etablissement Public Foncier peut acquérir des terrains et immeubles à la demande des collectivités ou E.P.C.I. adhérents ou, dans le cadre d'une mission générale de prospection et d'acquisitions, avec leur accord. Une délibération émanant de l'organe délibérant de la collectivité doit formaliser cette demande. Elle peut concerner un ou plusieurs immeubles et doit préciser l'affectation du (des) bien(s) et l'engagement de la collectivité à racheter les biens immobiliers acquis par l'Etablissement Public Foncier.

Une délibération complémentaire précisera les modalités de rachat des immeubles propriété de l'Etablissement Public Foncier par :

- la collectivité ou autres membres de l'établissement,
- un concessionnaire (opérateur bénéficiaire d'un contrat de concession publique d'aménagement avec un membre de l'établissement), régisseur de Z.A.C.,
- un établissement à vocation sociale,
- un constructeur de logements à financement social.

L'intervention de l'établissement prendra la forme d'une convention opérationnelle qui pourra préciser les conditions d'acquisition, de portage, de paiement et de revente à la collectivité, la détermination du prix de cession et les modalités de paiement.

Le conseil d'administration délibère sur les acquisitions qui sont proposées à l'Etablissement Public Foncier par ses adhérents.

L'Etablissement Public Foncier ne procède à aucun aménagement sur les terrains et immeubles dont il est propriétaire pour le compte des collectivités adhérentes.

Les acquisitions foncières sont réalisées sur la base maximale d'une évaluation de France Domaines. Aucune dérogation à cette estimation n'est acceptée. Le conseil d'administration renonce à passer outre à l'avis de France Domaines, même lorsque le prix d'acquisition des immeubles est inférieur au seuil minimum de consultation, sauf décision judiciaire du juge de l'expropriation.

En cas d'acquisition par procédure administrative, le prix fixé par la juridiction compétente en première ou en deuxième instance devient le prix retenu par les services de l'Etablissement Public Foncier.

En cas d'adjudication forcée ou volontaire, l'établissement n'intervient pas au-delà du montant fixé par France Domaines.

Toute collectivité souhaitant acquérir un bien immobilier au-delà de l'évaluation de France Domaines devra se charger elle-même de l'acquisition et la financer sur son propre budget.

Un règlement intérieur viendra préciser le fonctionnement de l'Etablissement Public Foncier.

Article 21 : Dissolution de l'E.P.F.

L'Etablissement Public Foncier est dissout sur proposition du conseil d'administration après délibération de l'assemblée générale.

Cette décision doit émaner des deux tiers des membres de l'Etablissement Public Foncier représentant au moins la moitié de la population des territoires intéressés ou la moitié des membres de l'Etablissement Public Foncier représentant les deux tiers de la population des territoires intéressés. Elle doit être ratifiée dans la même proportion par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ou par les collectivités adhérentes à l'établissement.

Le conseil d'administration transmet ses propositions au préfet qui prononce la dissolution par arrêté, publié au recueil des actes administratifs du département. Cet arrêté détermine, sous réserve des droits des tiers, les conditions dans lesquelles l'Etablissement Public Foncier est liquidé.

Article 22 : Liquidation des biens de l'E.P.F.

Après revente de la totalité des biens inclus dans le patrimoine de l'Etablissement Public Foncier aux collectivités le constituant ou à tout acquéreur désigné par elles, et après remboursement des emprunts et autres dettes aux divers créanciers ainsi que le paiement des dettes dues aux débiteurs divers à l'établissement, les fonds propres de ce dernier seront remboursés aux collectivités et E.P.C.I. adhérents à l'établissement et non démissionnaires au moment de la dissolution prononcée par l'assemblée générale.

Ces remboursements seront calculés, au prorata des participations versées par les contribuables des adhérents et des dotations qu'ils auront pu verser à l'Etablissement Public Foncier.

Liste des délégués de l'EPF du Bas-Rhin

Membres de l'EPF

ASSEMBLEE GENERALE	
50 délégués titulaires	50 délégués suppléants

Nom	Représentant collectivité	Nom	Représentant collectivité
-----	---------------------------	-----	---------------------------

118 communes

21 délégués	BIERRY Frédéric	SCHIRMECK	BECKER Louis	HERRLISHEIM
	BOESCH André	SCHERWILLER	BRUA François	ADAMSWILLER
	FENNINGER François	HATTEN	BRUDY Richard	DALHUNDEN
	FISCHER Marie-Reine	DINSHEIM-SUR-BRUCHE	ERB Guy	GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM
	GROSS Daniel	ST PIERRE BOIS	GALEA Jean-Michel	HINDISHEIM
	JEHL François	ODRATZHEIM	GAUPP Daniel	UHLWILLER
	KOCHER Michel	MATZENHEIM	GOLDSTEIN Jean-Jacques	CHATENOIS
	KRAEMER Hugues	SELTZ	HISS Clément	NORDHOUSE
	LOOS Jean-Blaise	BOESENBIESEN	KELLER Jacky	DRUSENHEIM
	METZ Robert	SESSENHEIM	KIENTZ Jean-Martin	EBERSHEIM
	MEYER Danièle	RHINAU	KLEIN Raymond	BERNARDSWILLER
	OSTERMANN Joseph	WASSELONNE	MASSON Jean-Paul	ROTHAU
	RITTER Guy	SELESTAT	NUSS Albertine	ICHTRATZHEIM
	SCHEURER Robert	LAUTERBOURG	SCHNAITER Auguste	HUTTENHEIM
	SCHOLLY Gilbert	BARR	SCHNEIDER Jean-Jacques	ALLENWILLER
	STUTZMANN Gérard	DURSTEL	SCHULTZ Denis	SAND
	THOMAS Nicole	BISCHWILLER	SITTLER Esther	HERBSHEIM
	VIOLA Gilbert	ITTENHEIM	VIERLING Fernand	NIEDERSCHAEFFOLSHEIM
	WEIBEL Clément	KRIEGSHEIM	WEBER Jean-Michel	MOLSHEIM
	WILLER Jean-Marc	ERSTEIN	WEHRUNG Gérard	WALDHAMBACH
	ZIPPERT Gérard	DAMBACH-LA VILLE	WETZEL André	BENFELD

6 communautés de communes

23 délégués	ADAM Jean	CDC de La Petite Pierre	BERTRAND Jean-Louis	CDC Sauer-Pechelbronn
	BRACONNIER Armand	CDC Sauer-Pechelbronn	CONUECAR Brigitte	CDC Pays de Wissembourg
	CLAUSSE Vincent	CDC Région de Saverne	DISS Jean-Marc	CDC Région de Saverne
	DANN Gaston	CDC de La Petite Pierre	ERNST Jean-Charles	CDC Région de Saverne
	DURR Claude	CDC Pays de la Zorn	GERARD Daniel	CDC Région de Saverne
	ESCHENMANN Georges	CDC du Soutzterland	GERBER Freddy	CDC de La Petite Pierre
	EYERMANN Philippe	CDC Pays de Wissembourg	GITZ Jean-Marc	CDC Région de Saverne
	FREUND Bernard	CDC Pays de la Zorn	GOEHRY Mireille	CDC Pays de la Zorn
	GLIECH Christian	CDC Pays de Wissembourg	HABERMACHER Nicole	CDC Pays de Wissembourg
	GOETZ Joseph	CDC Sauer-Pechelbronn	HARTER Georges	CDC Pays de la Zorn
	GRAF Charles	CDC du Soutzterland	KERN Raymond	CDC Région de Saverne
	HAAS Jean-Marie	CDC Sauer-Pechelbronn	LEHMANN Marie-Paule	CDC Pays de la Zorn
	HIEBEL Gilbert	CDC Pays de Wissembourg	NUSSBAUM Jeannot	CDC Pays de Wissembourg
	HORNECKER Francis	CDC Région de Saverne	RICHERT Louise	CDC de La Petite Pierre
	KAETZEL Pierre	CDC Région de Saverne	SAND Georges	CDC de La Petite Pierre
	LITT Claude	CDC Pays de la Zorn	SCHALLER Marie-José	CDC du Soutzterland
	MICHAELY Jean	CDC de La Petite Pierre	SCHLOSSER Charles	CDC Sauer-Pechelbronn
	MULLER Dominique	CDC Région de Saverne	SCHNEIDER Alfred	CDC du Soutzterland
	OBERLE Michel	CDC Région de Saverne	SCHWARTZMANN Jean-Marie	CDC du Soutzterland
	RINGEISEN Victor	CDC Pays de Wissembourg	THEILMANN Gilles	CDC Pays de Wissembourg
	RUTSCH François	CDC Sauer-Pechelbronn	WEBER Francis	CDC Pays de la Zorn
	SCHAEFFER Eric	CDC Pays de la Zorn	WEISS Marie-Line	CDC Sauer-Pechelbronn
	SCHARRENBERGER Christophe	CDC du Soutzterland	WEISSBECKER Jean	CDC Sauer-Pechelbronn

Conseil Général du Bas-Rhin

6 délégués	BAUER Marcel	CG du Bas-Rhin	BRENDLE Roland	CG du Bas-Rhin
	DREYFUS Henri	CG du Bas-Rhin	CREMMEL Joseph	CG du Bas-Rhin
	HAAG René	CG du Bas-Rhin	FURST Laurent	CG du Bas-Rhin
	INGWILLER Bernard	CG du Bas-Rhin	MATHIA Jean	CG du Bas-Rhin
	LIEB Denis	CG du Bas-Rhin	MAURER Jean-Philippe	CG du Bas-Rhin
	STOLTZ Richard	CG du Bas-Rhin	WIRTH Jean-Paul	CG du Bas-Rhin

CONSEIL D'ADMINISTRATION

16 délégués titulaires	16 délégués suppléants
------------------------	------------------------

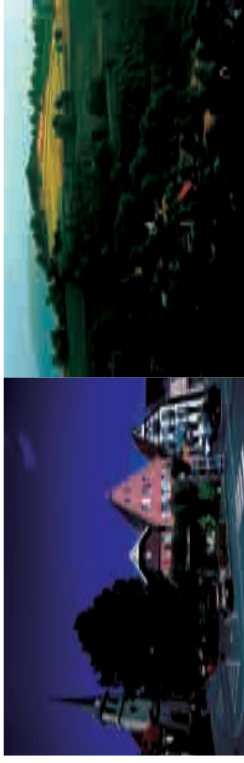
Nom	Représentant collectivité	Nom	Représentant collectivité
-----	---------------------------	-----	---------------------------

5 délégués	FISCHER Marie-Reine	DINSHEIM-SUR-BRUCHE	BRUA François	ADAMSWILLER
	KOCHER Michel	MATZENHEIM	FENNINGER François	HATTEN
	OSTERMANN Joseph	WASSELONNE	JEHL François	ODRATZHEIM
	THOMAS Nicole	BISCHWILLER	METZ Robert	SESSENHEIM
	WEIBEL Clément	KRIEGSHEIM	WILLER Jean-Marc	ERSTEIN

5 délégués	DANN Gaston	CDC de La Petite Pierre	FREUND Bernard	CDC Pays de la Zorn
	HAAS Jean-Marie	CDC Sauer-Pechelbronn	HIEBEL Gilbert	CDC Pays de Wissembourg
	KAETZEL Pierre	CDC Région de Saverne	MICHAELY Jean	CDC de La Petite Pierre
	RINGEISEN Victor	CDC Pays de Wissembourg	MULLER Dominique	CDC Région de Saverne
	SCHARRENBERGER Christophe	CDC du Soutzterland	RUTSCH François	CDC Sauer-Pechelbronn

6 délégués	BAUER Marcel	CG du Bas-Rhin	BRENDLE Roland	CG du Bas-Rhin
	DREYFUS Henri	CG du Bas-Rhin	CREMMEL Joseph	CG du Bas-Rhin
	HAAG René	CG du Bas-Rhin	FURST Laurent	CG du Bas-Rhin
	INGWILLER Bernard	CG du Bas-Rhin	MATHIA Jean	CG du Bas-Rhin
	LIEB Denis	CG du Bas-Rhin	MAURER Jean-Philippe	CG du Bas-Rhin
	STOLTZ Richard	CG du Bas-Rhin	WIRTH Jean-Paul	CG du Bas-Rhin

Et maintenant ...



Avec quels financements ?

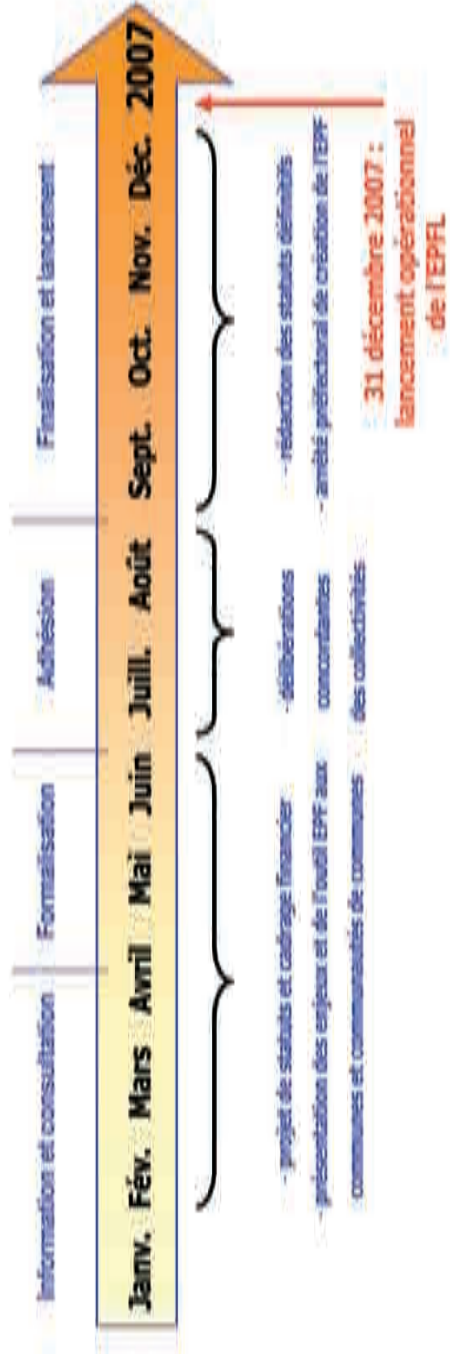
La **taxe spéciale d'équipement** est une ressource fiscale spécifique destinée au financement des interventions foncières des EPF. Le produit de cette taxe est arrêté chaque année par le conseil d'administration composé d'élus désignés par les collectivités membres, dans la limite d'un plafond maximum fixé à 20€ par habitant résidant sur le territoire relevant de sa compétence. Ce montant est ensuite réparti entre les personnes

assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'établissement public.

Dans la pratique, la moyenne constatée dans les EPF existants se situe entre 3€ et 4€ par habitant.

Les principales étapes

Chronologie de la démarche de création de l'EPFL



Conclusion

Face à un espace départemental de plus en plus convoité, la gestion du foncier est centrale pour préserver, valoriser, urbaniser ou aménager le territoire.

L'EPF, outil au service des politiques foncières des collectivités locales, permet :

- d'avoir une vision globale et cohérente face à ces enjeux ;
- de conduire des actions dans la durée en mutualisant des moyens techniques et financiers.

Des réactions, suggestions ou des questions : www.cg67.fr

Pour en savoir plus : Sandrine ANN, responsable de l'unité opérations foncières
Tél. 03 69 20 74 66
mél : sandrine.ann@cg67.fr

L'Établissement Public Foncier : un outil et des moyens pour vous aider

Un enjeu, la politique foncière Un outil, l'établissement public foncier

La maîtrise du foncier est un enjeu majeur pour toute commune, que ce soit pour de l'acquisition de réserves foncières ou pour des projets d'aménagement. Même si les problématiques divergent sensiblement en fonction des territoires, face à la rareté de l'espace chaque élu prend conscience de l'importance de mener une politique foncière à moyen et long terme.

La constante augmentation des coûts d'acquisition et de portage foncier réduit la marge de manœuvre des collectivités.

Certaines communes s'inquiètent, au regard de leurs possibilités financières, de ne pas pouvoir acquérir lorsqu'une opportunité se présente.

La complexité des procédures d'acquisition de terrains agit comme un frein à une politique foncière active, par exemple dans le domaine de l'habitat. Beaucoup de collectivités craignent que le nombre de logements sur le marché, notamment de logements aidés, ne suffise pas à absorber l'essor de population.

La situation actuelle oblige chaque collectivité à **conduire des politiques foncières adaptées et mobiliser des moyens et des outils permettant leur réalisation.** Toutefois, la plupart des collectivités locales n'ont pas la taille suffisante pour disposer d'un service foncier permanent et se doter ainsi d'une ingénierie juridique, administrative et financière spécifique, apte à fournir aux élus les moyens nécessaires à la définition d'une stratégie.

C'est pourquoi, le Conseil Général du Bas-Rhin s'est engagé en 2005 dans la définition d'une politique foncière et dans la mobilisation des moyens et des outils permettant sa réalisation. Il a validé fin 2006 le choix de lancer **la création d'un Établissement Public Foncier Local au service des collectivités locales** et de définir des modalités d'adhésion de ces collectivités.

Le Département du Bas-Rhin reste très densément peuplé...

1990 : 200 hb/km² < 1999 : 215 hb/km² en moyenne et 420 hb/km² en plaine < 2005 (estimation) : 225 hb/km² soit une progression de 13% entre 1990 et 2005

... et fortement urbanisé

- 11% des terres d'Alsace sont artificialisées (6% en moyenne nationale)
- 14 000 ha ont été consommés en Alsace entre 1984 et 2000,
- plus de 1000 ha sont artificialisés annuellement en Alsace, soit 530 ha/an dans le Bas-Rhin
- 12 000 ha de zones NA (disponibles à l'urbanisation) sont recensés dans le Bas-Rhin

L'Établissement Public Foncier (EPF), outil au service des communes et des intercommunalités, est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute autre personne publique, toutes acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

Les conseils généraux et régionaux peuvent y participer et les soutenir. Les compétences des EPF sont exclusivement foncières : achat, portage, gestion, remise en état et revente des terrains.



HÔTEL DU DÉPARTEMENT
Pôle Aménagement du Territoire - Unité des Opérations Foncières
Direction de la Prospective
Place du Quartier Blanc - 67964 STRASBOURG Cedex 9
Tél. 03 88 76 67 67 - Fax 03 88 76 67 97 - Site internet : www.cg67.fr



Établissement Public Foncier, mode d'emploi

Politique foncière et action foncière

> La **politique foncière** traduit une **stratégie** qui a pour vocation de décider des secteurs d'intervention de la collectivité et pour but de rendre disponible à un moment voulu et à un prix raisonnable, les terrains nécessaires à l'aménagement et au développement et plus particulièrement à la **satisfaction des besoins collectifs**. Elle vise à maîtriser les valeurs foncières et à permettre la constitution et la mise à disposition de réserves foncières.

C'est aux élus qu'incombe la définition de cette politique foncière et de dire quels sont les priorités, les lieux et le niveau des interventions, autrement dit de définir les enjeux d'aménagement de son territoire et les moyens de coordination pour les relever. Les SCOT, PLH, ZAC permettent aux élus de développer et d'aménager leur territoire.

> L'action foncière que l'on peut traduire comme l'ensemble des questions d'acquisition, d'entretien et de cessions de terrains constitue l'un des moyens de mise en œuvre de cette politique (et des priorités associées) avec des outils spécifiques tel que le droit de préemption par exemple. Quelle que soit la solution retenue, gestion interne à la collectivité ou création d'un outil spécifique, la mise en œuvre nécessite des moyens : juridiques, techniques et financiers. L'Établissement Public Foncier local est l'outil proposé par le Conseil Général du Bas-Rhin.

Le logement, une priorité pour tous

Interrogés à l'occasion du lancement de la démarche « des Hommes & des Territoires », les bas-rhinois, bien que visiblement heureux de vivre là où ils sont (à 88 %), expriment une assez forte insatisfaction (43 %) quant à la situation du logement dans le département (manque de locatif, déséquilibre entre le territoire de la communauté urbaine de Strasbourg et le reste du département, niveau de loyer, etc.). Avec 52 000 logements sociaux, c'est-à-dire un habitat dont le loyer est encadré, le département du Bas-Rhin présente un niveau faible de logements à loyer abordable, soit 12,5 % des résidences principales (16,5 % pour la moyenne nationale). Ce taux tombe à 7 % en dehors de la communauté urbaine de Strasbourg où 83 % du parc HLM est concentré.

Pourtant 58 % des habitants du département peuvent aujourd'hui accéder au logement social (par exemple le plafond de ressources pour un couple et deux enfants est de 3 600 € par mois). Cet habitat est essentiel pour permettre l'installation des jeunes couples mais constitue aussi un logement adapté pour les personnes âgées en perte d'autonomie. Ces logements locatifs participent à l'équilibre du fonctionnement des communes. C'est la raison pour laquelle le Conseil Général du Bas-Rhin a obtenu de l'État la **délégation des aides à la pierre de l'État depuis le 1^{er} janvier 2006**.

Au titre de sa **politique de l'habitat**, il soutient les collectivités locales sur la réalisation d'un objectif, hors Communauté Urbaine de Strasbourg, de 800 logements aidés par an pendant 6 ans, qui portent sur la construction, l'acquisition, la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux, sur la rénovation de l'habitat privé et la location-accession sur le territoire départemental (hors CUS). En complément de cet objectif de développement du logement locatif à loyer abordable, il souhaite aussi, dans le cadre d'opérations mixtes, favoriser l'accès à la propriété de ménages aux ressources moyennes.

L'Établissement Public Foncier local pourra soutenir de façon prioritaire cette politique en constituant des réserves foncières ou en mobilisant du foncier opérationnel par la mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Par ailleurs le Conseil Général du Bas-Rhin est concerné par l'enjeu foncier dans le cadre des politiques qu'il mène de manière prioritaire dans le développement économique, la protection de l'environnement, les transports et l'agriculture.

Que peut faire un EPF ?

> **CONVENTIONNER** :

Un EPF ne mène jamais d'actions foncières de sa propre initiative. Il agit toujours sur la base de conventions passées avec les collectivités publiques pour lesquelles il agit.

Ces conventions peuvent porter sur l'ensemble d'une zone d'intervention ou une acquisition ponctuelle.

> **ACQUÉRIR** :

- Par des acquisitions amiables : c'est la solution la plus simple, l'EPF agit à la demande d'un de ses membres sur le marché comme n'importe quel autre acquéreur

- Par des échanges à l'amiable : c'est une solution souvent efficace notamment pour l'acquisition d'espaces agricoles

- Par préemption : l'exercice du droit de préemption urbain peut être délégué à un EPF

- Par expropriation : si la négociation ne peut aboutir, l'expropriation est le dernier recours de la collectivité pour l'acquisition d'un terrain

> **DÉTENIR** :

La détection comporte le portage du terrain avant son utilisation.

Ce portage inclut toutes les opérations de gestion intermédiaire que peuvent être par exemple la gestion des baux, l'entretien, la sécurisation, le traitement paysager d'attente, la dépollution d'un site.

> **REVENDE** :

A l'issue du portage, le bien est racheté soit par la commune soit par un aménageur public pour la réalisation de l'opération. La cession s'effectue à un prix convenu dans la convention de portage et intègre les frais de portage.

Ces acquisitions peuvent ensuite être utilisées par les collectivités locales pour mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat, organiser le maintien ou l'extension d'activités économiques.

Quelques termes caractérisant un EPF

> **Professionnalisation de l'action foncière** : un EPF permet de rassembler en son sein les différents métiers de l'action foncière : négociateurs fonciers, juristes, financiers, techniciens en charge de l'entretien des terrains.

> **Mutualisation des moyens** : un EPF assure pour le compte de ses membres l'ensemble des prestations liées à l'acquisition et au portage foncier

> **Pérennisation de l'action foncière** : un EPF fonctionne au regard d'une commande pluriannuelle.

> **Neutralité de l'action foncière** : un EPF permet de jouer un rôle d'écran par rapport à des clivages locaux.

> **Transparence du coût de l'action foncière** : un EPF permet d'afficher tous les coûts liés à une action.

EPF Local / EPF d'Etat, quelle différence ?

Établissement public à caractère industriel et commercial, l'objet et les missions sont les mêmes. Les différences résident dans leur périmètre d'intervention et dans leur création, un décret en Conseil d'Etat pour les EPF d'Etat est nécessaire. La création d'un établissement public foncier local résulte de la libre adhésion des communes et groupements de communes. Seules des volontés convergentes peuvent conduire à la création d'un tel outil.

Qui peut créer et adhérer à un EPFL ?

Les EPFL sont créés par un arrêté préfectoral, au vu des délibérations concordantes :

- Des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents à la fois en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT), de réalisation de zone d'aménagement concerté (ZAC) et de programme local de l'habitat (PLH),

- Des communes non membres de l'un de ces établissements.

Le Département du Bas-Rhin peut participer à la création de l'outil, indépendamment de son adhésion qui peut intervenir à tout moment au moment de la création ou ultérieurement. Il en est de même pour la Région Alsace.

Quel est le périmètre de l'EPFL ?

Le périmètre d'intervention d'un EPFL est celui des EPCI et des communes ayant

Témoignages

L'EPFL du Puy de Dôme : Une confiance plébiscitée par les élus et un savoir faire reconnu

par Dominique BENTZ directeur de l'EPF - SMAF

Le succès de l'EPFL du Puy de Dôme se mesure sans aucun doute, grâce au nombre de communes membres. De 35 communes volontaires en 1976, l'EPFL en compte aujourd'hui 426 auxquels s'y ajoutent quelques 54 EPCI soit 90 % du territoire départemental incluant l'agglomération clermontoise. C'est l'action au plus près des besoins des élus qui a permis à cette structure de faire preuve de son utilité et d'accroître son audience. Il est important que l'outil n'échappe pas à leurs bénéficiaires. L'action de l'EPFL n'est donc jamais unilatérale, elle se double d'un échange régulier et personnalisé avec les élus locaux et une convention est toujours conclue préalablement avec la commune avant d'intervenir sur un bien.

Une nouvelle étape s'engage, avec la perspective de dépasser bientôt les limites initiales du département, vers une échelle régionale si les élus le souhaitent.

Montants d'acquisitions

2004-2006 : 11,6 M€/an

Montant de la TSE en 2006 :

3,5 €/hab soit 2M€

Les EPF connaissent aujourd'hui un certain succès, le rythme de création s'est accéléré ces dernières années et une dizaine de structure existe actuellement en France.

Exemple d'EPFL récents :

L'EPFL du Pays Basque créé en décembre 2005 a fait de l'habitat une priorité de son action.

Les missions de l'EPFL de Haute Savoie créé en décembre 2003 portent sur le logement, les équipements publics, le développement économique et la protection des espaces naturels.

