Établissement
Public Foncier Local
PERPIGNAN PYRÉNÉES
MÉDITERRANÉE

MODE D'EMPLOI

Au service des collectivités pour des projets maîtrisés

L'EPFL au service des collectivités pour des projets maîtrisés...

EDITO

Créé en 2006 à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée, aujourd'hui Communauté Urbaine, **l'Etablissement Public Foncier Local Perpignan Pyrénées Méditerranée** (EPFL-PPM) est un outil opérationnel public au service des stratégies foncières et des politiques d'aménagement des collectivités territoriales membres. La constante augmentation des coûts d'acquisition du foncier et de l'immobilier, la complexité des procédures d'acquisition, la raréfaction des espaces disponibles, la rétention foncière, ont poussé les collectivités à se doter d'un **outil mutualisé, spécialisé en matière foncière, proche des réalités locales et qui facilite la mise en œuvre stratégique et opérationnelle des projets d'aménagement.**

01

QU'EST-CE-QU'UN EPFL ?

02

MEMBRES ET PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

03

LES MOYENS FINANCIERS

04

LA PROCÉDURE D'INTERVENTION

05

UN CADRE PRIORITAIRE ET PLANIFICATEUR

06

EXEMPLES D'ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR L'EPFL PPM

M²

Sommaire

01 Qu'est-ce-qu'un EPFL ? 6

02 Membres et périmètre d'intervention 8
- Les membres de l'EPFL PPM 8
- Modalités d'adhésion et de retrait 8
- Le périmètre d'intervention de l'EPFL PPM 9
- Instances de gouvernance : Comment se fait la représentativité des membres ? 10

03 Les moyens financiers 12
- Quelles sont les ressources financières de EPFL PPM ? 12

04 La procédure d'intervention 14
- Comment saisir l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée ? 15
- Le prix d'acquisition des biens 15
- Quelles sont les modalités d'acquisition ? 15
- Existe-t-il un cadre contractuel ? 16
- Quelle peut être la durée de portage ? 16
- Le remboursement du capital en fonction de la durée de portage 17
- La gestion des biens pendant le portage 17
- La mission d'ingénierie 17
- Existe-t-il des frais d'intervention ? 17
- Dispositif d'accompagnement financier 18
- La rétrocession et le prix de revente des biens 18
- La rétrocession anticipée 18
- L'EPFL peut-il céder directement le bien à un aménageur ? 18
- L'EPFL peut-il aménager des terrains ? 18

05 Un cadre prioritaire et planificateur 20
- Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2012-2016 21

06 Exemples d'acquisitions réalisées par l'EPFL PPM 22

07 Les points à retenir 34

01 Qu'est-ce qu'un EPFL ?

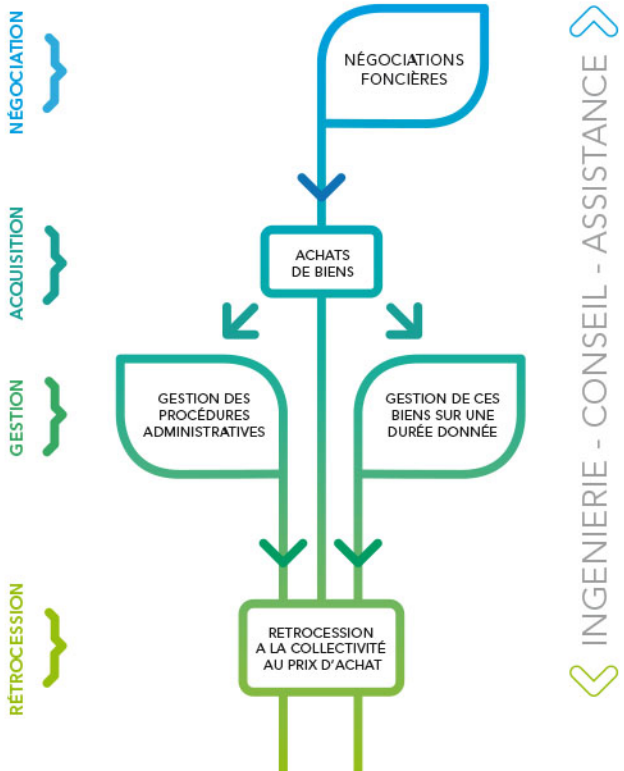
« Un outil doté d'une autonomie financière et juridique au service des stratégies foncières des collectivités »

Instaurés par la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991 et modifiés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les EPFL sont des Etablissements Publics à caractère Industriel et Commercial (EPIC) dotés d'une autonomie juridique et financière, qui soutiennent les collectivités locales volontaires dans leurs politiques foncières.

L'EPF Local se **fonde sur la volonté et l'engagement responsable des collectivités**, qui doivent être directement à l'origine de sa création.

Ils sont compétents pour négocier et acquérir directement, pour leur compte ou pour le compte d'une collectivité membre, des biens fonciers et immobiliers, les porter, les gérer, puis les rétrocéder à la collectivité lorsqu'elle est prête à lancer de manière opérationnelle son projet ou à un opérateur chargé de réaliser le projet.

Les Champs d'intervention d'un EPFL



L'EPFL assure également une mission **d'ingénierie**, de conseil et **d'assistance** tout le long de son intervention.

L'Etablissement achète pour le compte de collectivités membres, en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'opérations d'aménagement, notamment :

- Des opérations de développement de l'habitat (opérations mixtes, habitat individuel et social)
- La réalisation d'espaces dédiés au développement économique
- Le développement, la préservation et la mise en valeur des espaces agricoles
- Des équipements collectifs ou infrastructures publiques
- Des mesures de protection et de mise en valeur des espaces naturels et de l'environnement…

L'action foncière nécessite de réagir rapidement et d'être capable de mobiliser des sommes importantes, ce que les collectivités ne sont pas toujours en mesure de faire. L'EPFL PPM est une solution permettant de gagner en réactivité et de bénéficier d'un relais de trésorerie.

C'est un outil souple et réactif qui apporte compétences juridiques, techniques, potentiel financier et permet donc de répondre :

- Aux opportunités foncières et immobilières qui peuvent subvenir à tout moment dans toute commune.
- Aux demandes d'appui à la mise en œuvre de stratégies de maîtrise foncière des collectivités locales

L'action foncière conduite par l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée a pour objectif d'accompagner le développement durable du territoire et le renforcement de son attractivité.

Cet opérateur public permet de conduire des actions dans la durée en mutualisant des moyens techniques et financiers, en accompagnant les collectivités dans leur réflexion et leur démarche d'aménagement et en ayant une vision globale et cohérente face aux enjeux du territoire.

Confier la négociation, l'achat, le portage et la gestion d'un bien foncier ou immobilier à l'EPFL permet donc à la collectivité de s'assurer de saisir une opportunité, de débudgétiser l'achat à court terme, de se libérer des contraintes administratives et de préparer au mieux le projet d'aménagement.

« Favoriser la création de logements y compris sociaux et le développement économique »

02

Membres et périmètre d'intervention

LES MEMBRES DE L'EPFL PPM

Au 1er janvier 2016, l'EPFL PPM compte 60 membres : la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, les 36 communes composant ladite Communauté Urbaine, la Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes (CCAF) et les 22 communes qui la composent.

LES 36 COMMUNES MEMBRES DE PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE :

PERPIGNAN MÉDITERRANÉE

Baho, Baixas, Le Barcarès, Bompas, Cabestany, Calce, Canet-en-Roussillon, Canohès, Llupia, Perpignan, Peyrestortes, Pézilla-la-Rivière, Pollestres, Ponteilla-Nyls, Saint-Estève, Saint-Féliu-d'Avall, Saint-Hippolyte, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Saint-Nazaire, Sainte-Marie, Saleilles, Le Soler, Torreilles, Toulouges, Villelongue-de-la-Salanque, Villeneuve-de-la- Raho, Villeneuve-de-la-Rivière, Cases-de-Pène, Cassagnes, Espira-de-l'Agly, Estagel, Montner, Opoul-Perillos, Rivesaltes, Tautavel, Vingrau.

LES 22 COMMUNES MEMBRES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AGLY-FENOUILLÈDES :

AGLY•FENOUILLÈDES Communauté de Communes

Ansignan, Caramany, Caudiès-de-Fenouillèdes, Feilluns, Fenouillet, Fosse, Lansac, Latour-de-France, Lesquerde, Maury, Pézilla de Conflent, Planèzes, Prugnanes, Rabouillet, Rasiguères, Saint-Arnac, Saint-Martin, Saint-Paul-de-Fenouillet, Trilla, Vira, Le Vivier, Prats de Sournia.

LES CHIFFRES

Il dispose d'une assise géographique suffisante pour fonctionner et agit sur un périmètre de 910 km² dont 22km de littoral Méditerranéen, qui compte 270.212 habitants (population INSEE au 1er janvier 2015), soit pratiquement 60% de la population du département des Pyrénées-Orientales.

PMCU : 263.901 habitants / CCAF : 6.311 habitants

MODALITÉS D'ADHÉSION ET DE RETRAIT

Le principe fondateur de tout EPFL est la **libre adhésion :** toute commune ou intercommunalité y compris celles des départements limitrophes peuvent demander leur adhésion à l'EPFL. Les Départements et la Région peuvent également y adhérer. L'Adhésion est relativement simple et se fait au moyen d'une délibération du Conseil Municipal ou Communautaire soumise au Conseil d'administration de l'EPFL qui doit obtenir l'accord en amont de l'Assemblée Générale avant de se rapprocher de la préfecture de Région afin qu'elle acte l'adhésion.

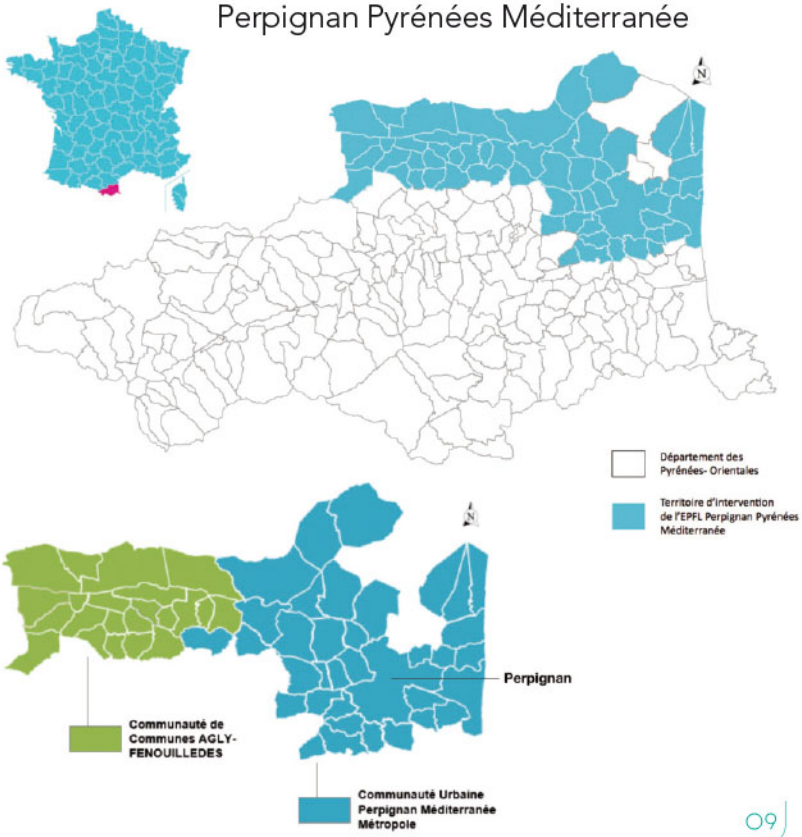
L'adhésion est totalement gratuite : Pas de droit d'entrée, de cotisation annuelle ou de participation financière obligatoire.

De la même manière, **le retrait est possible** dans la mesure où la collectivité n'est pas **engagée sur une opération** avec l'EPFL.

LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Un EPFL est issu de l'initiative locale sur la base d'une adhésion totalement libre, ses adhérents formant alors son périmètre d'intervention.

Le Territoire d'intervention de L'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée



02 Membres et périmètre d'intervention

INSTANCES DE GOUVERNANCE : COMMENT SE FAIT LA REPRÉSENTATIVITÉ DES MEMBRES ?

Un EPFL est un outil maîtrisé par ses membres qui décident quand le faire intervenir. Les Elus locaux se retrouvent donc au cœur de la gouvernance.

Les 60 membres qui composent l'EPFL sont représentés par des délégués et des administrateurs élus dans les organes décisionnels suivants :

- **L'assemblée générale** qui se réunit en séance publique deux fois par an en moyenne. Elle se compose de 54 membres où siègent 54 représentants titulaires et 54 représentants suppléants.

Elle se prononce sur les orientations budgétaires et les propositions de programmation pluriannuelles prises par le Conseil d'Administration ainsi que sur les modifications statutaires et d'extension du périmètre.

Elle approuve chaque année le rapport d'activité et le rapport financier de l'établissement élaborés par le Conseil d'Administration et elle vote le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement à percevoir dans l'année.

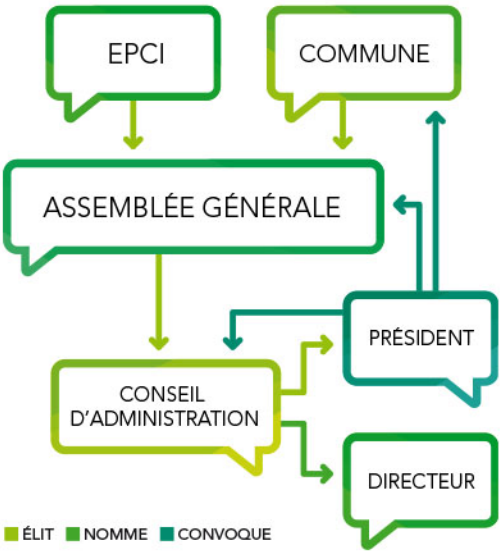
- **Le conseil d'administration** qui se réunit quatre à cinq fois par an sur convocation du Président. Il définit les grandes orientations des actions menées par l'EPFL et valide les demandes d'intervention. Élit en son sein un Président et nomme le Directeur sur proposition du Président. L'Assemblée Générale élit en son sein le Conseil d'Administration dans les trois mois suivant son installation.

Il se compose de 19 membres où siègent 19 représentants titulaires et 19 représentants suppléants

Le Président prépare et présente les orientations à moyen terme. Il présente le budget et le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Il convoque le Conseil d'Administration, fixe l'ordre du jour et dirige les débats.

Le Directeur prépare le Programme Pluriannuel d'Intervention, ainsi que l'état prévisionnel des recettes et des dépenses.

Il gère l'Etablissement, le représente, passe les contrats, este en justice après autorisation du Conseil d'Administration, prépare et conclut les transactions.
Il est ordonnateur des recettes et des dépenses et recrute également le personnel et a autorité sur lui.



Toute commune
ou inter-communalité
peut demander son
adhésion à l'EPFL.

Les moyens financiers

03

« Une puissance financière grâce à la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) »

QUELLES SONT LES RESSOURCES FINANCIÈRES DE L'EPFL PPM ?

L'EPFL est principalement financé par :

- **La Taxe Spéciale d'Équipement** (TSE : article 1607 bis du CGI),
- **La rémunération des prestations de service représentant 2% du capital restant dû,**
- **Le produit des biens** qu'il réalise (remboursement des annuités de portage, rétrocessions),
- **Les emprunts** qu'il contracte.

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale de l'Etablissement Public Foncier Local Perpignan Pyrénées Méditerranée a instauré le 30 décembre 2008, la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE).

L'EPFL PPM possède une véritable puissance financière grâce à la Taxe Spéciale d'Equipement, ce qui lui permet de financer en grande partie les acquisitions foncières.

Cette taxe qui vient en complément des 4 taxes directes locales (Taxe d'Habitation, Taxe Foncière Bâtie, Taxe Foncière Non Bâtie, Contribution Foncière des Entreprises) est collectée par la perception publique auprès des populations des collectivités membres et reversée directement et intégralement par douzième à l'EPFL, selon l'article 1607 du Code Général des Impôts.

Le taux de prélèvement est proposé par le Conseil d'Administration et voté par l'**Assemblée Générale** de l'EPFL chaque année, au mois de décembre.

Il vise un juste équilibre entre la pratique d'une fiscalité la plus basse possible et le fait de disposer de moyens financiers suffisants pour accompagner les collectivités dans la maitrise foncière de leurs projets.

Depuis 2008, la Région Languedoc-Roussillon dispose d'un Etablissement Public Foncier d'Etat compétent sur l'ensemble de la région y compris sur les territoires de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée et de la Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes et par voie de conséquence sur celui de l'EPFL.

La loi de finance de 2010 a stipulé que si deux établissements sont compétents sur le même territoire, la TSE est perçue exclusivement par celui qui a exercé en premier sa compétence. L'Etablissement bénéficiaire du produit de la Taxe (en l'occurrence l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée) reverse à l'autre établissement, une partie selon des modalités définis par convention entre les deux établissements, tout ceci sans pouvoir excéder en totalité 20 euros par an et par habitant.

LES CHIFFRES

Ainsi pour l'exercice 2016, l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée dispose d'une TSE votée à 13,58 euros/habitant, soit un montant de 3.665.323,48 € (269.906 habitants x 13,58 €).

- **L'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée ne bénéficie d'aucune dotation.**

Le modèle économique d'un EPFL repose sur le prélèvement de la TSE. Outre le lancement des premières acquisitions, cet apport permet de mutualiser l'ingénierie liée aux opérations, de saisir les opportunités foncières et financières et de réduire à terme, suite aux rétrocessions, son taux.

Modèle économique d'un EPFL

La procédure d'intervention

04

Une commune ou un EPCI membre, fait appel à l'EPFL pour l'acquisition d'un terrain ou d'un bien immobilier dans le cadre des thèmes du PPI

COLLECTIVITÉ LOCALE ADHÉRENTE

DÉLIBÉRATION DU CM

LA DEMANDE DOIT STIPULER
- Le projet
- Un relevé de propriété
- La situation géographique (Plan)
- Le cadre juridique de la zone (PLU)
- L'estimation de France Domaine (si elle a été demandée)

EPFL INTERVENTION SUR LA BASE DES DOMAINES

MODALITÉS D'ACQUISITION
- Amiable
- Expropriation
- Préemption
- Adjudication

CONSEIL D'ADMINISTRATION

EXAMEN DU PROJET
- Décision
- Information à la commune
- Information au propriétaire

INTERVENTION DE L'EPFL

SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PORTAGE AVEC LA COLLECTIVITE LOCALE

ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITÉ
- Au thème d'acquisition
- Sur la durée de portage
- Au paiement des frais d'intervention
- À la rétrocession

PORTAGE 5-10 OU 15 ANS GESTION DU BIEN

RÉTROCESSION

COLLECTIVITÉ

OPERATEUR DÉSIGNÉ PAR LA COLLECTIVITÉ

COMMENT SAISIR L'EPFL PERPIGNAN PYRÉNÉES MÉDITERRANÉE ?

Pour soumettre un projet ou effectuer une demande d'acquisition à l'EPFL PPM, nous adresser les éléments suivants :

- **Un courrier de saisine** présentant le projet
- **Un relevé de propriété**
- La situation géographique (plan)
- **Le cadre juridique** de la zone (POS ou PLU)
- **L'estimation du Service de France Domaine** (si elle a été demandée)
- Si la taxe communale forfaitaire est effective (uniquement s'il s'agit de la première cession d'un terrain nu rendu constructible)
- La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) tamponnée à la date du jour de réception en mairie dans le cas d'une demande de préemption.

LE PRIX D'ACQUISITION DES BIENS :

L'EPFL acquiert des biens (bâtis ou non bâtis) dont la valeur vénale a été fixé par les Services de France Domaine, augmentée des indemnités accessoires. L'Etablissement doit assurer une transparence dans les coûts et à terme permettre de réguler le marché foncier. Il ne doit pas contribuer à alimenter la spéculation foncière.

L'EPFL sollicite les Services de France Domaine pour toutes ses acquisitions. De son côté, la collectivité ne doit pas s'engager sur un prix auprès du vendeur avant d'avoir l'estimation domaniale. C'est une fois cette valeur obtenue que s'engage les négociations sur le prix avec le vendeur.

QUELLES SONT LES MODALITÉS D'ACQUISITION ?

Avant toute acquisition et afin de mener à bien les négociations foncières, la première étape consiste en une bonne connaissance des propriétaires. L'EPFL lève des Etats hypothécaires (indivisions, usufruitiers, nus propriétaires…) et se procure des copies de documents tels les actes de donation, de partage ou d'acquisition auprès de la Conservation des Hypothèques.

Après avis des services de France Domaine, négociation avec le propriétaire et une fois que le Conseil d'administration a donné son accord, l'EPFL procède à l'acquisition du bien pour le compte de la collectivité qui en fait la demande.

04 La procédure d'intervention

Un EPFL peut acheter des biens bâtis ou non bâtis :

- Par voie amiable
- Par délégation du Droit de Préemption Urbain
- Par adjudication (vente aux enchères)
- Par l'exercice du droit de priorité
- Par droit d'agir dans le cadre des emplacements réservés
- Par la gestion des procédures de délaissement sur demande de la collectivité
- Par expropriation

Cependant, l'acquisition par voie amiable est toujours privilégiée.

L'EPFL apporte une assistance à maîtrise d'ouvrage en matière d'expropriation : information, conseil, appuis techniques et méthodologiques…

EXISTE-IL UN CADRE CONTRACTUEL ?

Oui, en amont de toute acquisition et après approbation du Conseil d'Administration, la collectivité demandeuse et l'EPFL s'engage sous la forme d'un contrat.

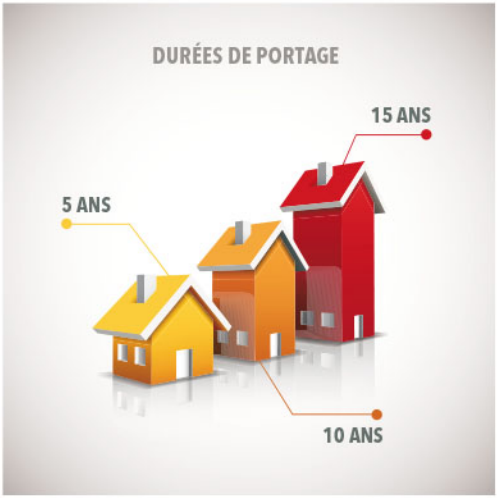
Une convention de portage foncier est systématiquement signée entre l'EPFL et la collectivité.
Elle détaille le projet poursuivi, la durée de portage, les conditions d'acquisition, les modalités de remboursement, le paiement des frais de portage, et l'engagement de rachat du bien concerné en fin de période de portage.

Différente de la convention de portage, la convention opérationnelle d'acquisition permet à l'EPFL de contractualiser avec la collectivité sur un ensemble d'acquisition à réaliser (Concession d'aménagement, lotissement Communal, Zone d'aménagement Concerté, Zone d'Activité Economique…) qui nécessitera ou non, la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique. Cette convention détaille le projet de la collectivité dans son ensemble, le périmètre d'intervention, les parcelles à acquérir et leurs superficies, la durée de portage choisi, le nom du concessionnaire ou de l'aménageur etc…

QUELLE PEUT-ÊTRE LA DURÉE DE PORTAGE ?

La durée de portage est la période séparant la signature de l'acte au bénéfice de l'EPFL et la signature de l'acte de rétrocession. Elle permet à la collectivité demandeuse de mener études, autorisations et/ou décisions nécessaires en amont de l'aménagement et cela lui laisse le temps de réunir des fonds.

L'EPFL propose 3 durées de portage au choix sur le court, moyen et long terme :



Selon la durée de portage choisie par la collectivité, l'EPFL porte le bien pour le compte de cette dernière pendant 5, 10 ou 15 ans puis le lui **rétrocède au prix d'acquisition.**

L'EPFL reste propriétaire du bien pendant toute la durée de portage. Il est donc formellement interdit d'intervenir sur les lieux sans son autorisation.

LE REMBOURSEMENT DU CAPITAL EN FONCTION DE LA DURÉE DE PORTAGE

Il existe 3 modalités de paiement pour rembourser le capital en fonction de la durée de portage choisie par la collectivité :

- Pour une durée de portage de **5 ans**, le remboursement se fait **IN FINE** (à la fin du portage).
- Pour une durée de portage de **10 ans**, le remboursement s'effectue **par moitié en annuités constantes et par moitié IN FINE.**
- Pour une durée de portage de **15 ans**, le remboursement s'effectue **par annuités constantes.**

DURÉE DE PORTAGE	MODE DE REMBOURSEMENT
5 ans	IN FINE
10 ans	50% IN FINE et 50% par annuités constantes
15 ans	Annuités constantes

LA GESTION DES BIENS PENDANT LE PORTAGE

Suite à l'acquisition d'un bien (bâti ou non bâti) pour le compte d'une collectivité, l'EPFL en devient propriétaire et en assure la gestion pleine et entière jusqu'à sa rétrocession. L'EPFL peut également valoriser les biens acquis en les louant grâce à l'établissement de conventions précaires. Le montant des loyers viendra en déduction du coût d'acquisition.

A NOTER : **pendant la durée de portage, la collectivité à la possibilité d'obtenir la gestion d'un terrain ou d'un bien immobilier grâce à la mise en place d'une convention de mise à disposition.**

LA MISSION D'INGÉNIERIE

L'EPFL a également les moyens d'accompagner les collectivités dans leur réflexion et leur démarche d'aménagement. Il peut ainsi réaliser des missions d'ingénierie pour celles qui ne disposent pas des compétences techniques et juridiques pour développer et maitriser leur projet. Ce rôle de conseil et d'assistance peut s'étendre à la consultation sur les volets fonciers des documents d'urbanisme ou pour la mise en place d'outils d'urbanisme.

EXISTE-T-IL DES FRAIS D'INTERVENTION ?

Il existe des « frais annuels d'intervention » appelés « frais de portage » à hauteur de **2% par an du capital restant dû**, votés par le Conseil d'Administration de l'Etablissement.

Afin d'accompagner la mise en œuvre des politiques d'aménagement ambitieuses de ses membres, l'EPFL s'est engagé dans un dispositif d'accompagnement financier début 2015 en réduisant ses frais de portage de 3% à 2%.

Le portage foncier n'est pas effectué dans le but de réaliser un profit. Les frais de portage couvrent les frais de fonctionnement de l'établissement. Ces frais de portage sont avantageux vis-à-vis des autres possibilités de financement puisque les services de conseil et d'assistance (notamment technique et juridique) sont inclus.

Par ailleurs, la perception des loyers ainsi qu'une bonne gestion des biens permettent encore d'alléger la charge foncière sur le bilan global de l'opération.

A NOTER : **les collectivités se doivent de respecter les modalités définies au départ.**

« Une convention de portage foncier en amont du projet d'aménagement »

04 La procédure d'intervention

DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

Début 2015, vu le contexte financier extrêmement tendu et afin d'accompagner la mise en œuvre des politiques d'aménagement ambitieuses de ses membres, l'EPFL s'est engagé dans un dispositif d'accompagnement financier.

L'établissement apporte une aide financière aux collectivités sur quatre points :

- La réduction du taux des Frais annuel d'intervention appelés « **Frais de portage** » de 3 à 2%.
- La **prise en charge des frais** d'acquisition (frais notariés, avocats, experts),
- Prise en charge des frais de gestion (taxes et assurances),
- La **participation aux frais d'études**,
- La signature d'une convention cadre Habitat avec la communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole avec un engagement de **15 millions d'euros sur 5 ans soit 3 millions par an en faveur du logement social**.

LA RÉTROCESSION ET LE PRIX DE REVENTE DES BIENS

Lors de cette dernière phase, l'EPFL revend les biens à la collectivité territoriale ou à l'aménageur/opérateur qu'elle a désigné. **La revente du bien se fait au prix d'acquisition**. Le coût est majoré par les frais de portage (2% par an du capital restant dû), déduction faite en ce qui concerne les durées de portage supérieure à 5 ans des annuités déjà versées.

PRIX DE CESSION = PRIX D'ACHAT + FRAIS DE PORTAGE CORRESPONDANT À 2% PAR AN SUR LE CAPITAL RESTANT DÛ

LA RÉTROCESSION ANTICIPÉE

La durée de portage d'un bien est définie dans la convention de portage foncier. Néanmoins, toute collectivité peut décider de mettre fin au portage d'un bien avant la durée initialement prévue : il s'agit d'une rétrocession anticipée. Ce dispositif permet à la collectivité de limiter ses frais de portage dans le cas où elle aurait pu récupérer les fonds nécessaires au rachat du bien avant le terme initialement prévu du portage.

A NOTER : **Une rétrocession par anticipation est possible lorsque le projet de la collectivité est définit. A l'inverse, une prolongation de la durée de portage n'est pas possible.**

L'EPFL PEUT-IL CÉDER DIRECTEMENT LE BIEN À UN AMÉNAGEUR ?

Oui, l'EPFL peut céder directement le bien en fin de portage à un aménageur ou opérateur sur demande de la collectivité contractante.

L'EPFL PEUT-IL AMÉNAGER DES TERRAINS ?

L'Etablissement Public Foncier Local n'est pas un Aménageur. Ses missions sont uniquement foncières. Il est chargé de l'acquisition et de la gestion des biens pendant la durée de portage durant laquelle il est propriétaire. Il doit ensuite céder le bien à la collectivité désignée. Il ne remplace pas un bureau d'étude, ne réalise pas les documents d'urbanisme et n'impose pas de projets aux collectivités.

La revente du bien
à la collectivité se
fait au prix d'achat

HABITAT
DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
INFRASTRUCTURES PUBLIQUES
ENVIRONNEMENT
RÉSERVE FONCIÈRE

05

Un cadre prioritaire et planificateur

Le Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

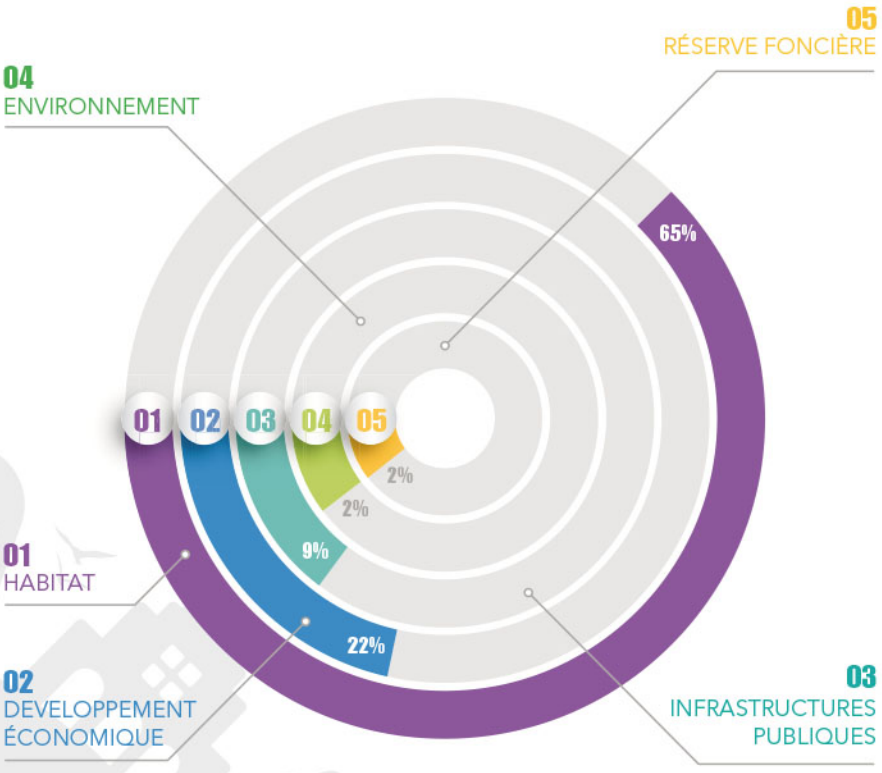
Les activités, moyens et méthodes de l'EPFL sont précisés dans le **Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)**. Ce programme permet à la fois de faire une projection financière des moyens disponibles sur 5 ans et de préciser les axes prioritaires d'intervention (5 volets).

Adopté par le Conseil d'Administration, il met en évidence des **thèmes d'intervention prioritaires** en fonction des enjeux et des problématiques du territoire (Habitat, développement économique et agricole, infrastructures publiques, Environnement, Réserves foncières…) et **cible ainsi son action**. L'EPFL ne peut intervenir hors de ces thèmes et la collectivité qui fait appel à l'Etablissement s'engage à respecter par contrat le **thème d'intervention pour lequel l'EPFL a acheté le bien**.

C'est un **document évolutif** qui n'est ni rigide, ni intangible, adapté aux réalités des besoins et si son adoption est obligatoire, il n'est cependant qu'indicatif et non opposable.

Le **PPI 2012-2016** d'un montant de **46 millions d'euros** a été adopté par le Conseil d'administration de l'EPFL. Les trois axes prioritaires sont le soutien aux opérations de développement de l'habitat aussi bien privé que social, le développement économique et agricole et les biens destinés à accueillir des infrastructures publiques.

« Le développement des opérations de logement : un axe prioritaire pour l'EPFL »


05
RÉSERVE FONCIÈRE
04
ENVIRONNEMENT
01
02
03
04
05
65%
2%
2%
9%
22%
01
HABITAT
02
DEVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE
03
INFRASTRUCTURES
PUBLIQUES

M²

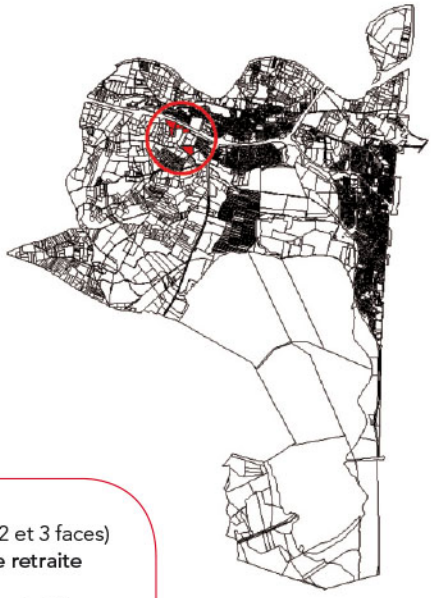
06

Exemples d'acquisitions réalisées par l'EPFL PPM

HABITAT

ZAC « LES RÉGALS 1 »
COMMUNE DE CANET-EN-ROUSSILLON

Canet en Roussillon est une commune littorale dont la population augmente de 4% par an. Face à cette croissance démographique importante, la commune s'est engagée pour produire des logements. Le projet de ZAC "Les Régals 1" s'étend sur **18 hectares**. La commune a également prévu d'intégrer une maison de retraite et un parc urbain au sein de la zone. Des espaces de rétention des eaux pluviales, ainsi qu'une réserve foncière de 1.750 m² viennent compléter ce projet. L'EPFL a réalisé l'acquisition de 8 parcelles, soit environ 6 hectares, ceci pour un montant de **1.746.150 €** et une durée de portage de **5 ans**.



- **Projet :** ZAC
- **Superficie : 5,8 hectares**
- **35% de logements sociaux**
- **Prix d'acquisition :** 1.746.150 €
- **Durée de portage :** 5 ans
- **410 logements soit :**
  138 Appartements en collectifs (R+2)
  et 84 en semi-individuels (R+2)
  189 Maisons individuelles (R+1/2 et 3 faces)
- **Construction d'une Maison de retraite**
- **Parc urbain**
- Espaces de rétention des eaux pluviales
- **Réserve foncière d'environ 1.750 m²**

HABITAT

ZAC DE « L' ERA »
COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE

A la demande de la commune de SAINT-NAZAIRE, L'EPFL PPM a réalisé l'acquisition en 2009 de deux parcelles de **2,5 hectares** pour un montant de **606.700,00 €** sur une durée de portage initiale de **5 ans** afin de réaliser une Zone d'Aménagement Concerté Habitat. Une rétrocession anticipée a eu lieu en 2013 afin de débuter les travaux.

- **Projet :** ZAC
- **Superficie : 24.268 m²**
- **Prix d'acquisition :** 606.700,00 €
- **Durée de portage :** 5 ans
- Réalisation de **67 logements individuels** et de **18 logements locatifs sociaux**
- Début des travaux en 2014

Lot réservé à l'habitat individuel

Lot réservé à l'habitat collectif

Acquisition de l'EPFL

06

Exemples d'acquisitions réalisées par l'EPFL PPM

HABITAT

ZAC « LE JARDIN DES ORMES »
COMMUNE DE PEYRESTORTES

Lancé par la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée, aujourd'hui Communauté Urbaine, ce projet a pour ambition de répondre à des problématiques d'échelle intercommunale tout en s'intégrant à un village de moins de 2000 habitants. Dans le cadre du lancement de la 1ère phase et de la création de réserves foncières, l'EPFL a déjà réalisé l'acquisition de 28 parcelles, pour plus de **11 hectares** et **1.386.649,00 €**, portées sur **10 ans**.

- **Projet :** ZAC
- **Superficie :** 11 hectares
- **Prix d'acquisition :** 1.386.649,00 €
- **Durée de portage :** 10 ans
- 3 phases de **530 logements** / Acquisition des Phases 1 et 2 pour l'EPFL (**380 logements**)
- **23% de logements sociaux**
- Petits collectifs R+2, maisons de village accolées R+1/R+2, et maisons individuelles
- **Groupe scolaire et ludothèque-médiathèque**
- **Locaux sportifs, Maison de Retraite**
- Parc urbain
- Réserve foncière d'environ 3.500 m²

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

MAINTIEN D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE : BOULANGERIE COMMUNE D'OPOUL-PERILLOS

Suite à la fermeture de l'unique boulangerie du village, la vente de pain était assurée par des points chauds à l'épicerie et dans un bar du village. Afin de maintenir une activité commerçante indispensable à la vie du village, la municipalité a décidé d'acquérir un immeuble situé en cœur de village afin d'y installer une boulangerie. L'immeuble disposant d'un étage, il a été possible d'y aménager un logement, dont la location finance les travaux réalisés, en plus du bail commercial de la boulangerie.

- **Projet :** Boulangerie-Pâtisserie
- **Superficie :** 104 m² au sol
- **Prix d'acquisition :** 118.000,00 €
- **Durée de portage :** 5 ans
- **Rétrocession en 2015**

06

Exemples d'acquisitions réalisées par l'EPFL PPM

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

ZONE D'ACTIVITÉ FILIÈRE BOIS ENERGIE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AGLY-FENOUILLEDES SUR LA COMMUNE DE CAUDIES-DE-FENOUILLEDES

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », la Communauté de Communes AGLY-FENOUILLEDES a décidé de développer une Zone d'Activité Economique filière Bois Energie sur la commune de CAUDIES-DE-FENOUILLEDES. La première implantation prévue sur la ZAE est un hangar de stockage Bois Energie de 400 m², destiné à la fourniture de bois déchiqueté aux chaufferies bois de la vallée de l'Agly. Le site se trouve à l'entrée du village entre une route départementale et la voie de ferrée, ou la société TPCF est autorisée à tracter du FRET..

- **Projet :** ZAE filière Bois Energie Acquisition de 9 parcelles
- **Superficie :** 3,5 hectares
- **Prix d'acquisition :** 140.224,00 €
- **Durée de portage :** 5 ans

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

MAINTIEN D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE :
BOUCHERIE-CHARCUTERIE-TRAITEUR
COMMUNAUTÉ URBAINE PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE SUR LA COMMUNE DE SAINT NAZAIRE

La communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique et d'immobilier d'entreprises souhaitait acquérir un local commercial situé dans une zone commerciale sur la commune de SAINT-NAZAIRE, afin de favoriser le maintien d'une activité commerciale sur cette commune. Il s'agit de l'implantation d'une Boucherie-Charcuterie-Traiteur, activité inexistante sur la commune. Les locataires s'étant engagés à racheter le local à la fin du portage, le versement des loyers viendra en déduction du prix d'acquisition du local.

- **Projet :** Boucherie-Charcuterie-Traiteur
- **Superficie :** 163 m²
- **Prix d'acquisition :** 120.000,00 €
- **Durée de portage :** 10 ans

06 Exemples d'acquisitions réalisées par l'EPFL PPM

INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

CRÉATION D'UNE SALLE POLYVALENTE
COMMUNE DE PEZILLA-LA-RIVIERE

Située à moins de 10 km à l'Ouest de Perpignan en longeant la Têt, la commune de Pézilla la Rivière s'étend sur 1561 hectares et compte 3286 habitants. La municipalité a décidé de mobiliser l'EPFL pour l'acquisition du chai de l'ancienne cave coopérative viticole située sur le territoire de la commune. Afin de créer un équipement public, ce bien a été mis à disposition de la commune, qui l'utilisera comme salle polyvalente après avoir réalisé des aménagements. Ce chai de 1057 m² a été acquis pour 250.000,00 € et est porté par l'EPFL pendant 15 ans.

- **Projet :** Salle polyvalente
- **Superficie :** 1.057 m²
- **Prix d'acquisition :** 250.000,00 €
- **Durée de portage :** 15 ans

INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

CRÉATION D'UNE SALLE MULTICULTURELLE
COMMUNE DE LESQUERDE

Désireux de dynamiser la vie du village et de développer des manifestations culturelles et associatives, le Conseil Municipal de la commune de LESQUERDE avait l'opportunité d'acquérir un hangar avec terrain autour idéalement situé, appartenant aux vignerons des côtes d'Agly. Ce bâtiment sera aménagé en salle multiculturelle afin d'y accueillir diverses associations et manifestations.

- **Projet :** Salle multiculturelle
- **Superficie :** 1.480 m²
- **Prix d'acquisition :** 150.000,00 €
- **Durée de portage :** 5 ans

06

Exemples d'acquisitions réalisées par l'EPFL PPM

INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

CENTRE TECHNIQUE COMMUNAL
COMMUNE DE BAHO

La commune de BAHO a saisi l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée afin qu'il se porte acquéreur de l'ancienne centrale d'achat. Ce bâtiment entouré d'un terrain avec parking accueille déjà, au travers d'une convention de mise à disposition, le centre technique municipal.

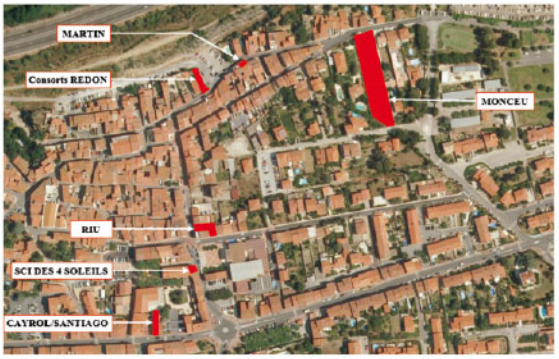
- **Projet :** Centre technique communal
- **Superficie :** 4300 m²
- **Prix d'acquisition :** 300.000,00 €
- **Durée de portage :** 5 ans
- Convention de mise à disposition

RESERVES FONCIERES

REVITALISATION DU CENTRE ANCIEN
COMMUNE DE LE SOLER

La commune de LE SOLER, souhaite constituer des réserves foncières nécessaires à son projet de revitalisation du centre-ancien. Pour ce faire, elle a fait appel à l'EPFL PPM pour procéder à l'acquisition de plusieurs immeubles et d'un terrain, situés en plein cœur de ville.

- **Projet :** Revitalisation du centre-ville
- **Acquisition de six immeubles et d'un terrain**
- **Superficie :** 2.328 m²
- **Prix :** 877.000,00 €
- **Durées de portage :** 5 et 10 ans



- Terrain rue Roger SALENGRO (MONCEU) 1.811m²

06

Exemples d'acquisitions réalisées par l'EPFL PPM

■ 5 avenue Jean Jaurès (CAYROL-SANTIAGO)

■ 4 rue Arago (RIU-UBEDA)

■ 3, rue Paul Vaillant Couturier (RIU-UBEDA)

■ 17, rue Emile Zola (SCI DES 4 SOLEILS)

■ 16 rue Rosette blanc (MARTIN)

■ 15 rue Rosette blanc (Consorts REDON)

Un prestataire
foncier performant
et à frais réduits.

07 Les points à retenir

Les principes d'un EPFL :

■ VOLONTARIAT :
- L'Adhésion à l'EPFL est libre, totalement gratuite et ouverte sans restriction (Communes, EPCI, Département, Région)

■ MUTUALISATION :
- Un panel de moyens techniques, humains et financiers dans une seule structure.

■ LES ÉLUS LOCAUX AU CŒUR DE LA GOUVERNANCE :
- L'EPFL est un outil maîtrisé par ses membres.

■ SIMPLICITÉ D'USAGE

■ PUISSANCE ET AUTONOMIE FINANCIÈRE :
- Fiscalité propre : LA TSE. Montant modeste prélevé équitablement parmi les membres.
- Effet de levier et effet revolving.

■ SOUPLESSE/RÉACTIVITÉ :
- Relation de proximité.
- Réponse directe aux enjeux du territoire avec le Programme Pluriannuel d'Intervention.
- Polyvalence d'intervention et capacités d'évolution.

■ EFFICACITÉ :
- L'efficacité d'action grâce aux outils techniques et financiers mobilisables immédiatement face à une opportunité foncière.

■ EFFICIENCE :
- Par sa mutualisation de moyens au sein d'une petite structure, son action à coûts réduits, son cadre contractuel et planificateur et sa transparence de coûts.
- Fonctionnement hors d'une logique de profit.

■ ANTICIPATION :
- Donne du temps à la collectivité pour faire arriver son projet à maturation.

■ ÉCONOMIE DE TEMPS ET D'ARGENT :
- Un prestataire foncier performant et à frais réduits.
- Réduction de la charge foncière du projet d'aménagement.

L'EPFL n'est pas :

- Un aménageur
- Un promoteur
- Un bureau d'étude
- Un organisme financier
- Une administration lourde

Une relation de proximité et une réponse directe aux enjeux du territoire.

Découvrez le site internet

de l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée

Établissement Public Foncier Local
epfl
PERPIGNAN PYRÉNÉES MÉDITERRANÉE

Établissement Public Foncier Local PERPIGNAN PYRÉNÉES MÉDITERRANÉE
Tél : 04 68 68 44 87 • Fax : 04 68 68 79 85 • Mail : contact@epfl66.fr • Site : www.epfl66.fr
Centre del Món • 35, Boulevard Saint Assiscle • 66000 Perpignan