

L'établissement public foncier de Poitou-Charentes

Point d'étape de la mise en place

Le cadre règlementaire

- **L'EPF est un établissement public créé sur le fondement des articles L. 321-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme.**
- **Le décret de création l'habilite, sur l'ensemble du territoire régional pour réaliser :**
 - **Acquisitions foncières et opérations immobilières de nature à faciliter l'aménagement**
 - **Études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions**
- **L'EPF n'est pas un aménageur**

Le Programme pluriannuel d'intervention

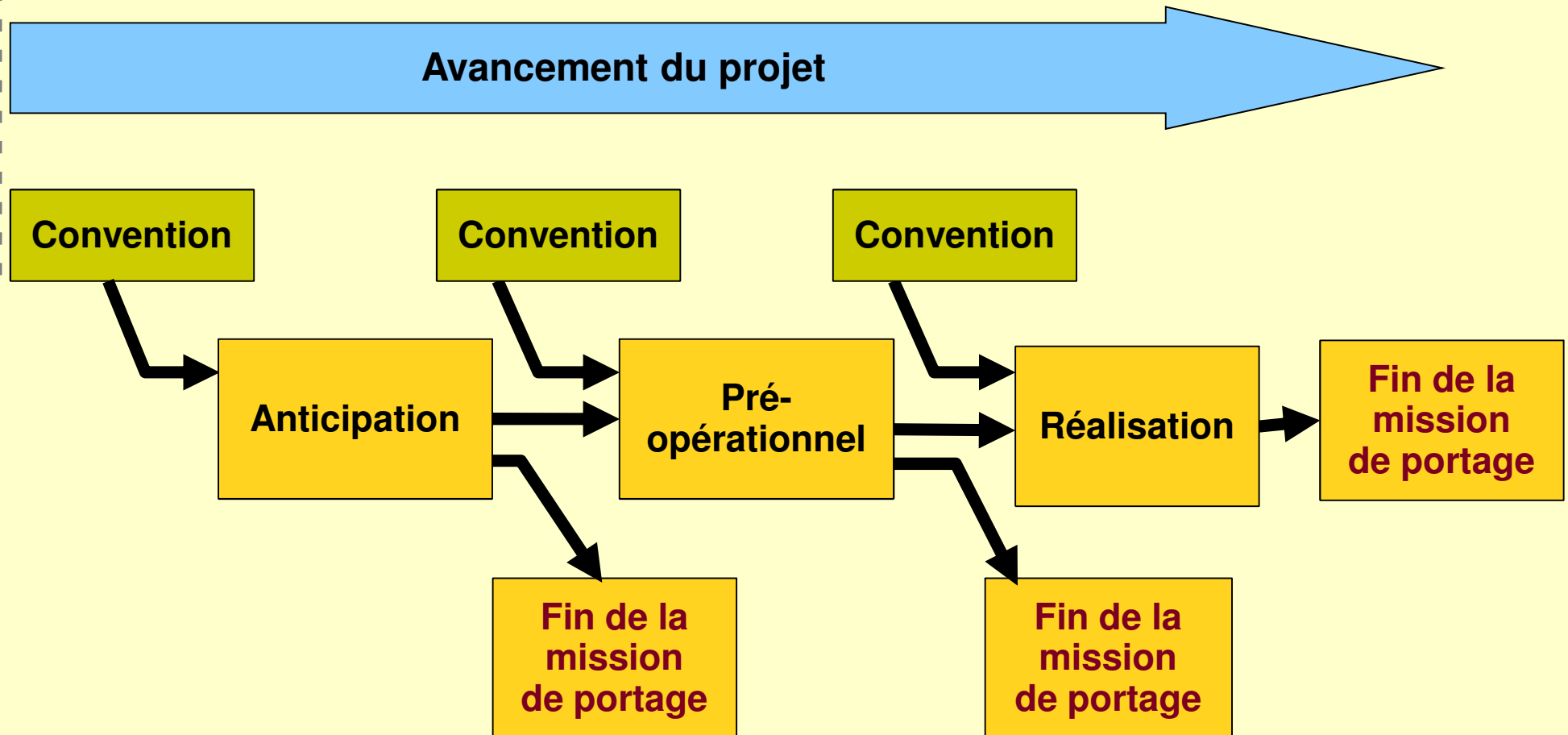
Approuvé le 29 septembre 2009

- **Durée retenue : période 2009 - 2013**
- **Les principes directeurs :**
 - Une action foncière en complément de celle des collectivités
 - Un objectif de régulation du marché foncier
 - L'économie d'espace et la qualité des projets
 - L'insertion de l'action dans un projet de territoire et dans le respect des compétences de chaque collectivité
 - Un principe d'équité et de solidarité

Le Programme pluriannuel d'intervention

- **Les axes d'intervention :**
 - **Une intervention au service de tous les territoires**
 - **Une intervention sur les enjeux pour le territoire :**
 - **Habitat, notamment l'habitat social**
 - **Développement économique**
 - **Protection de l'environnement**
 - **Grands équipements structurants**
 - **Une intervention en partenariat avec d'autres acteurs**
- **La nature des interventions de l'EPF**
 - **La phase d'anticipation foncière**
 - **La phase pré-opérationnelle**
 - **La phase de réalisation foncière**

La nature des interventions de l'EPF



Les ressources de l'EPF

- **La TSE (taxe spéciale d'équipement)**
- **L'emprunt, avec la garantie des collectivités**
- **Le revolving : produit des ventes**

Les interventions de l'EPF

- **Études, Conseils et Expertises**
- **Acquisitions de foncier**
 - **Amiable**
 - **Préemption**
 - **Expropriation**
- **Remise en état du foncier**
 - **Démolition, dépollution, clos-couvert,**
 - **Réorganisation parcellaire**
- **Portage et gestion temporaire**

Les modalités d'intervention de l'EPF

- L'intervention de l'EPF s'effectue systématiquement dans un cadre conventionnel
 - Une convention cadre et des conventions opérationnelles
 - Une convention projet
- L'intervention est conditionnée à la garantie de l'emprunt et à l'engagement de rachat par la collectivité maître d'ouvrage
- La revente à la collectivité s'effectue au prix de revient du portage par l'EPF
- Possibilité de revente directe à un opérateur

Le calcul du prix de revente

- Prix d'acquisition, principal et frais annexes
- Montant des études et des travaux
- Frais financiers spécifiques s'il y a lieu
- Frais de contentieux et de fiscalité, s'il y a lieu
- Frais de structure : 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière de l'EPF (plafond de 20 000 €)
- Solde du compte de gestion
- Les frais annuels d'actualisation
 - Vocation urbanisation : 0,5 à 2 % selon le zonage
 - Vocation de protection de l'environnement : <1 %
 - Majoration de 0,5 % pour les conventions établies directement avec une commune

Si respect des engagements : exonération de l'actualisation sur les 3 premières années

Contacts

- Alain TOUBOL
 - 05 49 62 67 52 alain.toubol@epfpc.fr
- Éric VINATIER
 - 05 49 62 67 55 eric.vinatier@epfpc.fr

Annexes

Le cadre réglementaire

- **L. 321-1-b du Code de l'urbanisme:**

« En ce qui concerne les EPF, les acquisitions foncières et les opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains. Ces acquisitions et opérations sont réalisées dans le cadre de programmes pluriannuels (PPI) adoptés par le conseil d'administration qui, tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat, déterminent les objectifs d'acquisitions destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux. »

Le cadre réglementaire

- **L. 300-1 du Code de l'urbanisme:**
« les actions ou opération d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels . »