

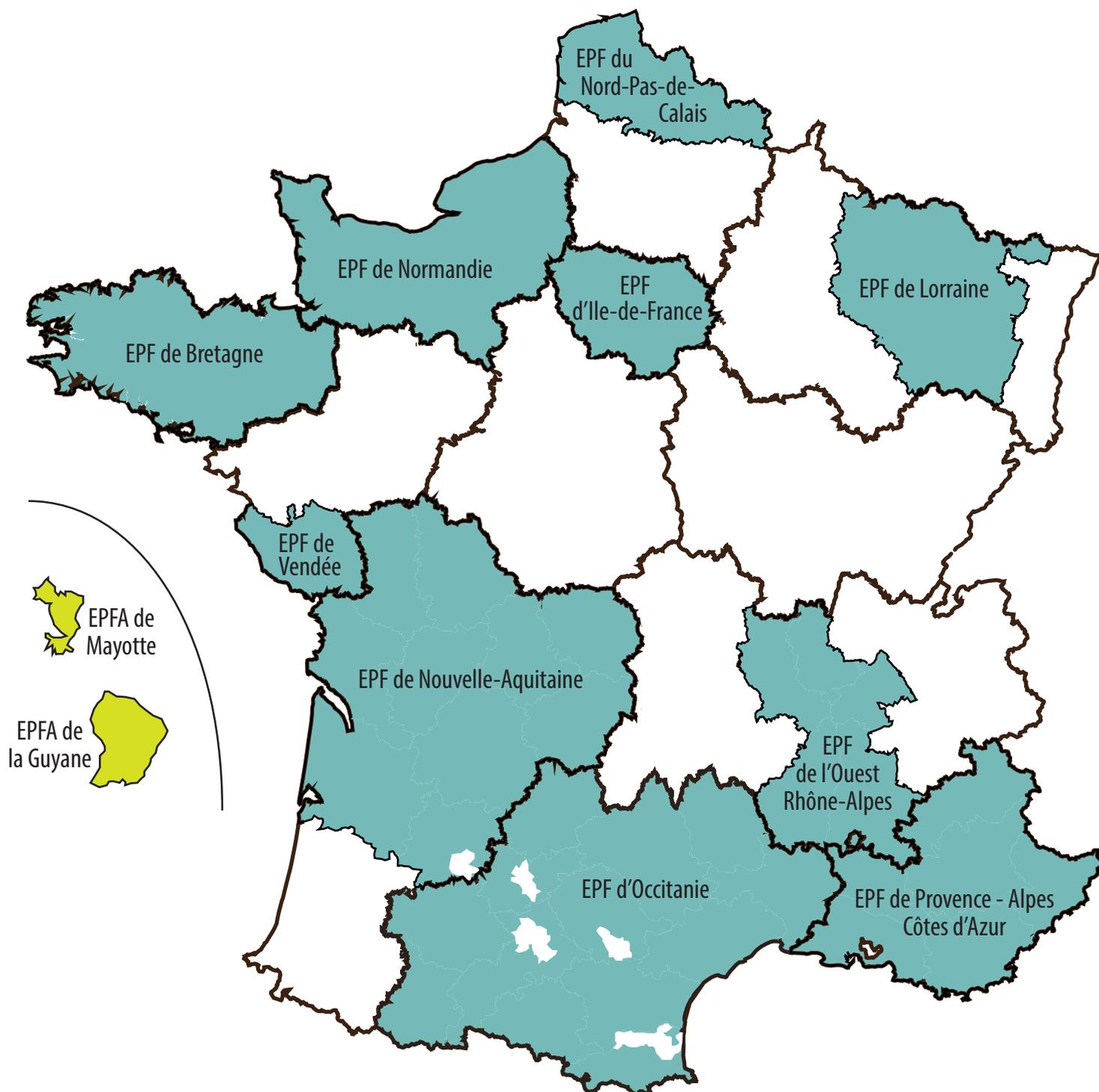
Les Établissements Publics **Fonciers** d'État

Partenaires fonciers de vos projets



Janvier 2018

LES EPF D'ETAT ET LES EPFA



-  Etablissement Public Foncier d'Etat (EPF)
-  Etablissement Public Foncier et d'Aménagement (EPFA)

AVANT-PROPOS

En dépit d'un rythme de construction qui a atteint un niveau historique, notre pays reste confronté à une insuffisance de l'offre de logements, en quantité pour répondre à la demande et en qualité pour répondre à la diversité des parcours résidentiels. Ce constat témoigne de la nécessité de poursuivre et d'intensifier nos efforts en faveur de la construction de logements, si essentielle pour la cohésion des territoires et pour l'ensemble de nos concitoyens.

La mobilisation du foncier, plus particulièrement dans les secteurs déjà urbanisés, constitue l'une des pierres angulaires du choc de l'offre de logements, pour construire plus, mieux et moins cher, tout en luttant contre l'étalement urbain.

Dans cette perspective, le rôle des Etablissements Publics Fonciers est essentiel pour :

- fluidifier le fonctionnement du marché en recyclant le foncier mobilisable et le céder prêt à l'emploi;
- contribuer, par leurs interventions, à la régulation du coût du foncier dans les secteurs tendus;
- inciter les collectivités territoriales à renforcer leur stratégie foncière en faveur d'une production diversifiée de logements, notamment sociaux ;
- anticiper la mise en œuvre de grands projets d'aménagement.

Les dix Établissements Publics Fonciers d'État et les deux EPFA de Guyane et de Mayotte sont ainsi des acteurs-clés dans la chaîne de production de la ville. Ils interviennent par anticipation, impulsion puis maîtrise et ils assurent le portage foncier des terrains acquis dans le cadre de conventions avec les collectivités ou avec l'État. Ils contribuent à faciliter l'élaboration de projets d'aménagement de qualité, accessibles à tous.

Les Établissements Publics Fonciers d'État ont maintenant tous atteint la maturité nécessaire pour intervenir sur l'ensemble de leurs territoires, aux côtés de toutes les collectivités et dans les différents contextes urbains, centres-bourgs, villes moyennes ou grandes agglomérations. Deux d'entre eux, qui ont vu leur périmètre de compétence notablement étendu en 2017 : l'EPF Languedoc-Roussillon, devenu EPF Occitanie, et l'EPF Poitou-Charentes devenu EPF Nouvelle-Aquitaine, déploient depuis quelques mois leur activité sur de nouveaux territoires.

En 2016, les EPF d'Etat ont cédé plus de 450 M€ de foncier, correspondant à un potentiel de près de 16 000 logements dont près de 45 % de logements sociaux. Ils disposaient, fin 2016, d'un portefeuille de foncier qui permettra la construction de 126 000 logements dans les 5 à 8 prochaines années.

Les opérations pour lesquelles ils interviennent sont prioritairement des opérations de reconstruction de la ville sur la ville contribuant à la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Ils mettent ainsi au service des collectivités leur expertise en matière de requalification des friches industrielles, de maîtrise foncière de grandes opérations d'aménagement, de revitalisation des villes moyennes ou des centres-bourgs.

Ce document présente toute la diversité de l'action des Établissements Publics Fonciers d'État, au service des territoires dont les projets de développement se construisent dès la phase de mobilisation du foncier. Les EPF d'État contribuent par un appui constant et efficace aux collectivités, aux politiques publiques en matière de logement et d'aménagement durable des territoires.

Laurent GIROMETTI
Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Ministère du Logement et de l'Habitat durable



SOMMAIRE

Des missions de plus en plus diversifiées, des modes d'intervention innovants	6
Au service de la mobilisation foncière depuis 50 ans	7
Un appui constant des politiques publiques nationales et locales	8
Une intervention territoriale adaptée	10
Au service du développement durable des territoires	11
Une gouvernance partenariale et équilibrée	12
Des Programmes Pluriannuels d'Intervention	13
Des ressources financières équilibrées	14
Un réseau partenarial unique	15
Des équipes pluridisciplinaires au service de nouvelles ambitions territoriales	16
Textes législatifs et réglementaires	18
Exemples d'opérations illustrant les savoir-faire des EPF d'Etat	19

DES MISSIONS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIÉES, DES MODES D'INTERVENTION INNOVANTS

Des opérateurs clés en matière d'action foncière

Les Etablissements Publics Fonciers (EPF) d'État sont des Établissements Publics à caractère Industriel et Commercial (EPIC) créés par décret en Conseil d'État.

Les EPF d'État constituent des « outils » opérationnels d'aide à la mise en œuvre des politiques publiques portées de façon partenariale par les ministères en charge du logement et du développement durable et les collectivités. Sous leur maîtrise d'ouvrage et en partenariat avec les collectivités ou d'autres opérateurs publics, leurs interventions consistent principalement à :

- Observer, étudier, diagnostiquer, expertiser,
- Contractualiser, négocier, acheter,
- Gérer, démolir, dépolluer, valoriser,
- Céder des biens fonciers ou immobiliers pour permettre l'émergence de projets.

Contribuer en priorité à la production de logements

Les articles L321-1 et suivants du code de l'urbanisme, profondément modifiés par l'ordonnance du 8 septembre 2011 puis précisés et complétés par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), prévoient que : « Les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la **réalisation de logements, notamment de logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles** ».

Ainsi, la mission principale des EPF d'État est-elle de contribuer au développement ou au renouvellement de l'offre de logements, en s'adaptant aux enjeux propres à chaque territoire d'intervention. Les missions sont rappelées dans les décrets statutaires des douze EPF existant aujourd'hui. Elles sont déclinées lors de l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'Établissement approuvé par son conseil d'administration, programme qui constitue la feuille de route et le document de pilotage de l'Établissement pour une période de cinq ans maximum.

Réorganiser et recycler les espaces dégradés et lutter contre l'étalement urbain

Le principal mode d'intervention des EPF d'État est d'acquérir du

foncier, par voie amiable, mais également par exercice du droit de préemption urbain ou par expropriation, dans le cadre d'une convention signée avec une commune, un EPCI ou un établissement public d'aménagement, de porter ce foncier pendant une durée déterminée dans la convention, puis de le céder à un opérateur (aménageur, promoteur, bailleur social) ou à la collectivité. Les missions de portage foncier excluent les missions d'aménagement opérationnel¹.

Des missions en constante évolution pour répondre aux enjeux des territoires

Historiquement, les EPF d'État ont été créés pour répondre aux enjeux de la requalification de friches industrielles, confiées dans le cadre des contrats de plan État-Régions aux établissements à l'EPF de Normandie (1968), l'EPF de Lorraine (1973), l'EPF du Nord-Pas de Calais (1990) puis l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) en 1998. En 2001, la création de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) a marqué l'extension du champ des interventions aux zones tendues. En 2005, la pression croissante des questions foncières liées à la production de logement a conduit le législateur à identifier spécifiquement le statut des EPF d'État dans le code de l'urbanisme et à les positionner sur l'accompagnement foncier des politiques locales de l'habitat, justifiant en particulier la création des EPF franciliens. L'émergence des enjeux de protection des espaces agricoles et des espaces naturels menacés par l'étalement urbain a ouvert dès 2001 l'intervention des EPF d'État au champ de l'environnement et de la biodiversité. Cette mission s'exerce à titre subsidiaire, conduisant à définir et organiser les partenariats avec les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et le Conservatoire du littoral dans le cadre des conventions prévues depuis 2014 par la loi ALUR². La période plus récente a vu la naissance en 2008 des EPF de Poitou Charentes (devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine en 2017) et de Languedoc-Roussillon (devenu EPF d'Occitanie en 2017), de Bretagne en 2009 et de Vendée en 2010.

La loi ALUR a également créé un nouveau dispositif: les ORCOD-IN (Opérations de Requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national) pilotées par un EPF d'État. Deux opérations sont engagées par l'EPF d'Ile-de-France à Clichy-sous-Bois et à Grigny et mobilisent l'État (Ministères de la cohésion des territoires et Chancellerie), la Région, les Préfectures, les départements, l'ANAH, l'ANRU, l'ARS, les collectivités, les TGI et les bailleurs sociaux.

En 2017, il existe dix établissements publics fonciers d'État dont les territoires de compétence couvrent la quasi-totalité des zones urbaines, ainsi que deux établissements publics fonciers et d'aménagement d'État, de la Guyane (1996) et de Mayotte (2017).

¹ à l'exception des EPFA de Guyane et de Mayotte

² les EPFA de Guyane et de Mayotte remplissent les missions des SAFER

AU SERVICE DE LA MOBILISATION FONCIÈRE DEPUIS 50 ANS

Après la création de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) en 1962, deux familles d'établissements se sont progressivement constituées : les établissements publics d'aménagement (EPA), notamment ceux des villes nouvelles) et les établissements publics fonciers (EPF).

Les EPF ont été constitués par vagues successives, d'abord pour favoriser le développement de métropoles régionales (Basse-Seine en 1968, Lorraine en 1973), ensuite sur des territoires en profonde mutation économique (Nord-Pas de Calais en 1990, Ouest Rhône-Alpes en 1998), puis sur des territoires soumis à un fort déficit de logements (PACA en 2001 et Île-de-France en 2006) ou à une spéculation foncière importante notamment sur les façades littorales (2008 Poitou-Charentes et Languedoc-Roussillon, 2009 Bretagne et 2010 Vendée).

En 1968, l'Établissement public de la Basse-Seine est créé sur une partie de la Seine-Maritime et de l'Eure. Il s'étendra progressivement à l'ensemble des départements de la Seine-Maritime, de l'Eure et du Calvados, puis de la Manche et de l'Orne et prendra en 2004 le nom d'EPF de Normandie.

En 1973, l'Établissement public de la Métropole Lorraine est créé pour favoriser le développement urbain de la métropole d'équilibre Nancy-Metz. Lui aussi s'étendra progressivement à l'ensemble des départements de la Meurthe-et-Moselle et de la Moselle, puis des Vosges et de la Meuse, devenant l'**EPF de Lorraine** en 2001.

En 1990, l'**EPF du Nord-Pas de Calais**, est créé d'emblée sur l'ensemble de cette région. Sa vocation initiale est de traiter les friches industrielles. Il élargit ensuite son activité à l'ensemble des activités foncières permises aux EPF par le code de l'urbanisme.

En 1996, création de l'**EPA de Guyane** (EPAG) disposant de prérogatives d'actions foncières.

En 1998, l'**EPORA** (Établissement public de l'Ouest Rhône-Alpes) est créé sur le département de la Loire et dix cantons limitrophes du département du Rhône. Lui aussi a vocation prioritaire initiale à traiter les friches industrielles. L'EPORA s'étend ensuite vers l'est, sur une partie du Rhône et de l'Isère, et vers le sud (Drôme et Ardèche).

En 2001, l'**EPF PACA** (Etablissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur) est créé sur l'ensemble des six départements de la région. C'est le premier à recevoir vocation à conduire toutes les politiques foncières, dont celles en faveur du logement.

En 2006, quatre EPF sont créés en Île-de-France dont trois de taille départementale (Hauts-de-Seine, Val-d'Oise, Yvelines).

En 2007, l'**EPF de Vendée** est créé, son décret constitutif ayant été annulé, un nouveau décret le fait renaître en 2010.

En 2008, l'**EPF de Poitou-Charentes** et l'**EPF Languedoc-Roussillon** sont créés.

En 2009, l'**EPF de Bretagne** est créé.

En 2016, les EPF départementaux franciliens fusionnent avec l'**EPF d'Île-de-France**.

Au 1^{er} janvier 2017, l'EPAG devient l'**EPFA de Guyane** (Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane) par décret n°2016-1865 du 23 décembre 2016.

Toujours en 2017 l'**EPFA de Mayotte** est créé par décret n°2017-341 au 15 mars 2017.

Avec la création des régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie, le Gouvernement a souhaité que toutes les collectivités puissent avoir accès à une ingénierie foncière de qualité. Les périmètres d'extension proposés ont été définis à l'issue d'études d'opportunités, précisés par des missions de préconfigurations et au terme d'une large concertation avec les collectivités pour donner naissance à l'**EPF de Nouvelle Aquitaine** et l'**EPF d'Occitanie**.

UN APPUI CONSTANT AUX POLITIQUES PUBLIQUES NATIONALES ET LOCALES

Mettre en œuvre des politiques publiques nationales et locales

Appuyés par leur ministère de tutelle, le Ministère de la cohésion des territoires, les EPF d'État constituent **des «outils» opérationnels d'aide à la mise en œuvre des politiques publiques nationales et locales sur les territoires**, et grâce à leur gouvernance locale partagée entre les services déconcentrés de l'État et l'ensemble des collectivités de leur territoire de compétence.

Dotés d'un **Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)**, véritable feuille de route pour une durée de 5 ans, qui prend en compte les orientations stratégiques de l'État et les documents d'urbanisme des collectivités (SRADDET, SCOT, PLU), les EPF d'État élaborent des **partenariats avec les collectivités territoriales de toute taille**, mobilisant une expertise forte et mutualisée au service des projets locaux d'intérêt public. L'expertise des EPF et leur capacité d'intervention, tant technique que financière, font de ces établissements publics des « outils » performants dans le contexte budgétaire et financier actuel.

Produire davantage de logements notamment des logements sociaux

L'intervention des EPF d'État au cœur des territoires favorise, conformément aux missions qui leur ont été dévolues par le législateur, la production de logements. En 2016, les cessions réalisées par les EPF s'élèvent ainsi à environ 453,6 M€, représentant un potentiel de logements de plus de **15 881 logements**, soit 7% des logements mis en chantier en 2016.

Ils participent activement à la mise en œuvre des objectifs liés à la **loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)** du 13 décembre 2000, à la loi de mobilisation du foncier public du 18 janvier 2013, à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et à la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Les EPF d'État contribuent à la production de logements sociaux. Ils sont bénéficiaires d'une partie des prélèvements définis à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, auxquels sont assujetties les communes SRU «déficitaires».

Favoriser une production diversifiée de logements

Tous les EPF d'État adaptent leur intervention aux problématiques des territoires (zone tendue ou non, zone rurale...) afin de favoriser l'émergence d'offres immobilières à la hauteur des besoins identifiés tant en termes de typologie que de coûts de sortie. Les projets urbains soutenus par les EPF pour le compte des collectivités s'intègrent en forme, en densité et en mixité sociale dans leur environnement mais surtout proposent un minimum de logements sociaux et favorisent la mise sur le marché de logements en accession sociale à la propriété.

Ainsi, l'action des EPF d'État contribue à :

- Produire du logement de qualité à des coûts de sortie maîtrisés.
- Produire des logements sociaux en zone tendue, et en particulier en région parisienne, sur les façades littorales et dans les grandes métropoles, en préparant des fonciers prêts à l'emploi pour les opérateurs publics et privés.
- Encourager un retour des habitants dans les centres, grâce à une modernisation des centres-villes.
- Redonner de l'attractivité aux bourgs en perte de vitesse.
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle sur les territoires déficitaires en logements locatifs sociaux.

Mobiliser le foncier public

Sans attendre la loi du 18 janvier 2013, plusieurs EPF d'État se sont positionnés favorablement pour intervenir dans le processus de mutation du foncier de l'État et accompagner ses services.

Les EPF d'État peuvent, par leur expertise technique, juridique et financière, jouer leur rôle de conseil auprès des collectivités et contribuer à la mobilisation du foncier de l'État.

Les EPF d'État n'interviennent sur ces opérations que lorsque leur plus-value est démontrée et ce, par voie conventionnelle comme pour les autres opérations.



Les EPF d'État ont renforcé leurs capacités, mutualisé leurs interventions, fusionné leurs structures pour mieux poursuivre leur adaptation aux nouveaux enjeux urbains. Leurs missions se sont également élargies, en liaison directe avec la recomposition des compétences et des périmètres des collectivités territoriales dont ils sont les partenaires de proximité.

Recycler le foncier urbain et requalifier des friches industrielles

À l'heure où une attention toute particulière est portée à la limitation de l'étalement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels, le recyclage foncier, ou renouvellement urbain, est la méthode d'intervention privilégiée par les EPF.

Limiter l'artificialisation des sols, réduire les déplacements domicile-travail, réussir la mixité des fonctions urbaines, adapter la ville et les logements au vieillissement de la population, aux changements des modes de vie, aux ressources des ménages, etc., sont autant d'objectifs poursuivis par les EPF d'État qui encouragent une intervention sur le tissu urbain existant. Pour cela une véritable réflexion sur la mutation du foncier doit être engagée avec les collectivités afin de monter des projets totalement adaptés aux besoins des territoires. Ainsi, les friches industrielles représentent d'importantes ressources foncières,

potentiellement mutables en logement ou en nouvelles zones d'activités économiques, que les collectivités ont parfois des difficultés à acquérir faute de projet ou en raison de la présence de pollutions. Le travail des EPF d'État consiste alors à faciliter l'émergence d'un projet en portant le foncier, en le dépolluant, en menant des travaux de déconstruction, de remise en état si nécessaire et en le cédant à la commune ou à un opérateur.

Remember pour disposer d'une assiette foncière suffisante

Dans les tissus urbains constitués, les EPF d'État sont souvent confrontés au morcellement des propriétés. En procédant au remembrement des parcelles foncières pour disposer d'une assiette foncière suffisante, ils sont créateurs de nouvelles ressources foncières qui favorisent l'émergence de projets d'ensemble.

CHIFFRES D'ACTIVITÉ EN 2016



PORTEFEUILLE FONCIER:

- **126 000 LOGEMENTS À CONSTRUIRE DANS LES 5 À 8 PROCHAINES ANNÉES**
- **POTENTIEL DE 21 000 LOGEMENTS/AN**



ACQUISITIONS : 638,7 M€
POTENTIEL DE 22 141 LOGEMENTS



CESSIONS: 453,6 M€
POTENTIEL DE 15 881 LOGEMENTS



10 EPF ET 2 EPFA D'ETAT

UNE INTERVENTION TERRITORIALE ADAPTÉE

Une intervention au bénéfice de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et des autres établissements publics

Au regard de l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, peuvent bénéficier d'une intervention d'un EPF d'État : l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, quelle que soit leur taille, ou encore des établissements publics (hospitaliers...). Les EPF d'État interviennent sur tous types de **territoires, urbains, péri-urbains, ruraux, de montagne ou littoraux**, en s'adaptant à la diversité des situations.

Des stratégies de mobilisation foncière qui répondent aux enjeux des territoires (PPI)

Les EPF d'État élaborent leur stratégie à moyen terme et la formalisent au travers d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) sur cinq ans. Cette feuille de route stratégique, élaborée de façon largement concertée et votée par chaque conseil d'administration, s'appuie sur une **analyse territoriale détaillée** qui met en exergue les atouts et besoins des territoires, et distingue de manière détaillée les modalités d'intervention de l'EPF sur **les différents types de territoires** (urbain, péri-urbain, littoral, rural, ...) en tenant compte des problématiques et enjeux spécifiques.

Des conventions d'intervention foncière qui déclinent territoire par territoire les orientations stratégiques

L'intervention d'un EPF d'État s'inscrit dans une stratégie territoriale définie le plus souvent à l'échelle de l'EPCI, et formalisée dans une convention cadre intégrant les enjeux spécifiques de l'EPCI et ses attentes vis-à-vis de l'EPF. Ces conventions recensent les sites d'intervention, les enjeux partagés et listent les opérations et les sites les plus emblématiques sur lesquels l'EPF pourra se positionner à moyen terme. Pour cela, la stratégie d'intervention de l'EPF d'État s'appuie sur les documents de référence supra communaux (Scot et PLH, voire PLUI) qui permettent d'assurer la cohérence des actions de portage de l'EPF sur le territoire. La convention fixe notamment les conditions d'intervention telles que le taux minimum de logements locatifs sociaux et la densité des opérations. À titre d'exemple, les

conventions cadres conclues avec les métropoles et/ou les EPCI peuvent mettre l'accent sur les objectifs quantitatifs de production de logements et l'aide apportée par l'EPF d'État aux grands projets métropolitains ou communautaires. Ces conventions cadres permettent ainsi de définir d'importants secteurs jugés prioritaires au titre de grandes opérations d'aménagement structurantes pour les territoires et leur développement. Il s'agit de conventions opérationnelles ou en anticipation foncière de moyen ou long terme sur des périmètres de plusieurs dizaines d'hectares : secteur des OIN portés par les EPA, tènements stratégiques portant sur des programmes en mixité fonctionnelle ou thématique (développement économique majeur...). Les conventions cadres avec les territoires urbains quant à elles mettent le plus souvent l'accent sur l'engagement de l'EPF à intervenir sur les projets de revitalisation des centres bourgs en mobilisant une expertise souvent absente dans les services des collectivités, qui permet de réaliser les études sécurisant la démarche d'acquisition et le portage foncier.

Une large palette d'outils d'intervention

Les EPF d'État interviennent sur ces opérations dès les phases amont, en stratégie foncière avec éventuellement des outils adaptés : ZAD ou DUP pour réserve foncière, et tout au long du processus d'élaboration et de mise en œuvre des projets : phasage, consultations, choix des procédures d'aménagement avec un objectif de régulation des prix qui permet l'équilibre financier et la sortie des opérations dans le temps et dans l'espace. S'agissant de la stratégie de lutte contre l'étalement urbain, de nombreux EPF préconisent, réalisent ou font réaliser des études de gisements fonciers mettant en évidence le potentiel de renouvellement urbain et de densification existant dans les communes, protégeant ainsi les terres agricoles et naturelles d'un «mitage» souvent irréversible. Jouant pleinement leur rôle de «recycleurs de foncier», certains prennent en charge la réalisation des travaux de démolition et de dépollution de sites qui peuvent ainsi retrouver un nouvel usage. Enfin, de par leur mode de gouvernance et de fonctionnement, les EPF sont très attachés à la réactivité et à la proximité d'intervention au bénéfice des communes, de la plus petite en poids de population à la plus importante. L'EPF mutualise compétences et moyens, apporte des réponses techniques adaptées, et en fait profiter le plus grand nombre de collectivités.

AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

Lutte contre l'étalement urbain et préservation de terres agricoles

Les EPF sont des **acteurs de l'aménagement et du développement durable** du territoire. Leurs actions contribuent notamment à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles, à la reconversion des friches industrielles et commerciales, à la remise sur le marché de fonciers obsolètes ou abandonnés, à la requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national, au développement économique et au maintien de l'emploi ainsi qu'à la préservation de l'environnement.

Gestion anticipative des sols pollués et contribution à leur résorption

Les chantiers de reconversion de sites en milieu urbain se traduisent fréquemment par l'excavation de quantités importantes de terres polluées, générant des coûts élevés de transport et de mise en décharge. **L'enjeu est de permettre la valorisation** de ces terres, sur site ou dans un proche périmètre, lorsqu'elles sont compatibles avec l'usage futur du site, à travers notamment des réflexions sur les conditions d'une maîtrise d'ouvrage unique de leur gestion sur de vastes espaces.

Contribution au maintien de l'emploi et au développement économique

Les EPF d'État interviennent également pour **réhabiliter des zones d'activités économiques ou commerciales obsolètes**, permettre un redéploiement d'activités rendu nécessaire par des projets de renouvellement urbain ou reconvertir des friches. Il peut aussi s'agir de la création de nouveaux sites d'activités.

Globalement l'intervention des EPF d'État est justifiée lorsque les mécanismes de marché s'avèrent insuffisants ou inopérants. Pour cela, les EPF d'État mettent en place une ingénierie au service d'actions sur le moyen et le long terme, en cohérence avec les spécificités des territoires, et s'inscrivant dans une stratégie globale pour accompagner les développements et mutations économiques à venir.

Ils interviennent tant dans les zones tendues que dans les zones périurbaines et rurales. En particulier, l'expertise des EPF d'État appuie

les politiques menées par les collectivités locales et les interventions de l'État en matière de restructuration industrielle. Les EPF d'État contribuent aux analyses notamment sur la valorisation économique du foncier, le potentiel de développement, le potentiel de reconversion et de réutilisation des sites, ainsi que de portage foncier d'amorçage.

Contribution à la préservation de l'environnement et à la réalisation de la trame verte et bleue

Les EPF d'État s'attachent à soutenir des projets aux impacts environnementaux les plus faibles possibles.

En général, les interventions des EPF d'État concernant le foncier agricole et naturel portent sur les espaces remarquables et à haute valeur collective soumis à un risque de dégradation irréversible sous la pression du développement urbain ou de la fréquentation incontrôlée du public. Ils peuvent être amenés à acquérir du foncier pour participer au développement de la trame verte et bleue¹ et créer des compensations environnementales et agricoles. Les EPF d'État agissent alors comme intermédiaire pour le compte de la collectivité ou du département car ils n'ont pas vocation à porter du foncier sur le très long terme.

L'action des EPF d'État peut contribuer à mettre en œuvre les dispositions prévues par les Schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) intégrés demain aux Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Prévention des risques (naturels et technologiques)

Dans le cadre de leurs compétences, les EPF peuvent contribuer à la politique de protection contre les risques technologiques (emprises industrielles) ou naturels (inondation, submersion marine, mouvements de terrain ...). Ils accompagnent ainsi les collectivités dans leurs projets d'aménagement, de requalification ou de reconquête des sites intégrés aux périmètres identifiant les secteurs soumis à aléas (PPRT, PPRI...). Par la mise en œuvre des éventuelles mesures foncières découlant de ces plans locaux, ils contribuent à la réduction de l'exposition aux risques et à la vulnérabilité des biens et des personnes. Cette action s'exerce en concertation étroite avec les acteurs de chaque territoire compétents sur ces problématiques.

¹ article R. 371-1 du code de l'environnement

UNE GOUVERNANCE PARTENARIALE ET ÉQUILBRÉE

Un conseil d'administration composé de représentants de l'État, des collectivités territoriales (Région, Département) et des EPCI

Le législateur a prévu à l'article L.321-8 du code de l'urbanisme que les établissements publics fonciers soient dotés d'un conseil d'administration composé de représentants de l'État et pour au moins la moitié (en pratique plus des trois quarts), de membres représentant les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre désignés par une assemblée composée des présidents de ces établissements.

La composition du conseil d'administration de chaque EPF est définie dans les décrets statutaires des EPF afin que **chaque collectivité soit représentée directement ou indirectement, y compris les nouvelles collectivités constituées dans le cadre de la réforme territoriale.**

Impulser une stratégie adaptée à chaque territoire, autoriser les interventions et en définir les modalités

Ce conseil d'administration prend toutes les délibérations qui permettent d'**organiser, de suivre et d'évaluer l'activité de l'établissement.**

Il a en charge en particulier et sans possibilité de délégation au bureau :

- la définition de l'orientation de la politique de l'établissement,
- l'approbation du programme pluriannuel d'intervention,
- l'approbation du budget,
- l'autorisation des emprunts,
- l'arrêt du compte financier et l'affectation des résultats,
- la mise en œuvre des investissements au-delà d'un seuil fixé dans le règlement intérieur,
- l'adoption du règlement intérieur,
- la fixation de la domiciliation du siège,
- la fixation du montant de la ressource fiscale spécifique autorisée par la loi (la taxe spéciale d'équipement).

La participation des représentants des Régions à côté des représentants des Départements, des EPCI et des collectivités locales a donné à ces conseils d'administration une dimension inter-institutionnelle, qui garantit une **représentation territoriale équilibrée.**

L'élargissement progressif des périmètres de compétence des EPF d'État au niveau régional a renforcé le rôle dévolu aux Régions, chefs de file des politiques d'aménagement du territoire régional, dans la gouvernance des EPF d'État, s'inscrivant ainsi dans les pratiques de **coopération entre l'État et les Régions.**

Cet élargissement des périmètres permet une mutualisation d'ingénierie au sein d'un territoire d'intervention significatif apte à accompagner des projets à l'échelle de chaque territoire, des plus ruraux au plus urbains. Dans le cadre de la constitution des nouvelles régions, l'extension des EPF existants est ainsi une opportunité pour les collectivités dépourvues d'ingénierie foncière.

Aujourd'hui, ce modèle original de gouvernance est reconnu par de nombreux acteurs de terrain comme efficient pour articuler objectifs nationaux et enjeux régionaux, stratégies foncières et interventions opérationnelles.

Fixer le produit de la TSE

Le produit attendu (et non le taux) de la TSE est arrêté par le conseil d'administration (CA) de chaque EPF avant le 31 décembre de chaque année pour l'année suivante, et notifié au Directeur Régional ou Départemental des Finances Publiques (DRFiP/DDFiP) du siège de l'établissement, chargé de son recouvrement. Il est fixé dans la limite des plafonds légaux précités. Seuls les membres du CA siégeant au titre d'une fonction électorale votent la taxe chaque fin d'année, les représentants de l'État ne pouvant pas prendre part à ce vote.



Les stratégies des EPF d'État sont définies dans des Programmes Pluriannuels d'Intervention approuvés par leurs conseils d'administration sous le contrôle du Préfet.

DES PROGRAMMES PLURI-ANNUELS D'INTERVENTION

Conformément à l'article L.321-5 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, chaque EPF d'État élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

- définit ses actions, ses modalités et ses moyens mis en œuvre ;
- précise les conditions de cession du foncier, propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

Ce programme pluriannuel d'intervention tient compte :

- **des orientations stratégiques, définies par l'autorité administrative compétente de l'État;**
- **des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.**

En complément, l'article L.321-6 dispose que le PPI est approuvé par le conseil d'administration de l'établissement qui procède également à sa révision.

En cas de modification des orientations stratégiques de l'État, le PPI est, si nécessaire, révisé.

Le décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011, codifié aux articles R.321-1 et suivants du code de l'urbanisme, précise que l'approbation du PPI ne peut être déléguée au bureau de l'établissement et que le directeur général est chargé de sa préparation et de sa présentation au conseil d'administration.

Le ministre chargé de l'urbanisme notifie les orientations stratégiques de l'État au président du conseil d'administration ou au

directeur général ainsi qu'au Préfet compétent, chargé de veiller à leur prise en compte lors de l'élaboration de ce document.

Le PPI est révisé dans un délai maximum de cinq ans à compter de son approbation. Enfin, les modalités et les moyens mis en œuvre dans le PPI font l'objet d'un bilan annuel transmis par l'établissement au Préfet compétent. C'est ainsi que le législateur a voulu faire du PPI des Etablissements Publics Fonciers d'État le pivot de leur intervention pluriannuelle sur son territoire de compétence.

L'existence du PPI fonde dans la durée l'intervention de l'établissement, durée nécessaire dans la mise en œuvre de toute politique publique et notamment pour l'action foncière qui requiert de l'anticipation au regard du calendrier des opérations d'aménagement et de construction qu'elle prépare. Le PPI constitue également l'expression et l'outil de la gouvernance partagée qui caractérise le fonctionnement des EPF d'État, à la croisée des **objectifs stratégiques formulés par l'État et des politiques souhaitées en matière d'aménagement du territoire par les collectivités territoriales** représentées au sein du conseil d'administration de l'établissement qui délibère et approuve le dit PPI. Il constitue enfin le cadre générique des contractualisations mis en œuvre par l'établissement avec les EPCI et les communes pour mettre en opérations des objectifs ainsi décrits et partagés.

Il est de la responsabilité du directeur général de faire de la phase de préparation du PPI, une étape importante de la concertation entre l'opérateur foncier qu'est l'EPF et ses partenaires de l'amont et de l'aval afin d'inscrire de façon adaptée l'intervention de l'EPF dans les enjeux propres à chaque territoire de son périmètre de compétence.

EPF D'ÉTAT (ANNÉE DE CRÉATION)	PPI VOTÉS
<ul style="list-style-type: none"> • EPF de Languedoc Roussillon (2008) • EPF de Nouvelle Aquitaine (2008) 	2014-2018
<ul style="list-style-type: none"> • EPF de Lorraine (1973) • EPF de Nord Pas-de-Calais (1990) • EPF de Vendée (2010) 	2015-2019
<ul style="list-style-type: none"> • EPOA (1998) 	2015-2020
<ul style="list-style-type: none"> • EPF de Bretagne (2009) • EPF Ile-de-France (2006) • EPF PACA (2001) • EPFA de Guyane (1996) 	2016-2020
<ul style="list-style-type: none"> • EPF de Normandie (1968) 	2017-2021

DES RESSOURCES FINANCIÈRES ÉQUILIBRÉES

Pour la mise en œuvre de leurs interventions, plusieurs ressources financières sont mobilisées :

- **le produit des cessions réalisées par les EPF,**
- **la taxe spéciale d'équipement (TSE),**
- **les participations financières des partenaires,**
- **les emprunts bancaires contractés,**
- **les produits de la gestion intercalaire.**

Cessions de foncier

Le produit des cessions de foncier acquis par les établissements est variable chaque année. Il est conditionné par le volume des acquisitions, la durée des portages et leurs conditions financières. En 2016, le montant des cessions de terrains de l'ensemble des EPF d'État au bénéfice des différents opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, ...) s'élève à environ 454 M€ sur le territoire des collectivités avec lesquelles les EPF avaient passé des conventions. La part du produit des cessions dans les ressources financières augmente naturellement avec la maturité des établissements.

Ni rémunération, ni bénéfice

Les EPF d'État cèdent leurs terrains mobilisés au prix de revient, sans intégration d'un bénéfice, ou d'une rémunération. C'est la raison pour laquelle leur intervention permet de fluidifier l'approvisionnement foncier des différents opérateurs du secteur du logement et de contribuer à une meilleure stabilité des prix des logements finaux. Le prix de revient est constitué du coût d'acquisition et des frais de portage et de transformation.

L'évolution des prix du foncier tout au long du portage n'est pas répercutée sur le prix de cession final.

Participations financières

Les participations financières des partenaires interviennent pour des interventions cofinancées comme le recyclage foncier, les dispositifs pour favoriser l'habitat ou encore dans le cadre de la mise en place de véhicules de portage commun.

Emprunts bancaires

Le recours à l'emprunt est autorisé par les textes fondateurs des EPF d'État et complète les ressources des établissements. La dette de l'ensemble des EPF d'État s'élève à environ 530,3 M€ en 2016, totalement garantie par l'engagement de rachat des collectivités d'un stock d'environ 3 180 M€.

Gestion locative

Les EPF d'État mobilisent également les produits de gestion locative des biens qu'ils ont acquis. En effet, pour atténuer les coûts de portage, le patrimoine valorisable peut être loué de manière temporaire. Ces produits sont déduits du prix de revient des terrains cédés. Les EPF d'État peuvent également mettre à la disposition d'associations œuvrant pour l'hébergement d'urgence les locaux qu'ils détiennent.

Une TSE mobilisée en fonction des besoins...

Ces ressources financières interviennent différemment selon l'ancienneté des EPF. En effet, pour amorcer le cycle foncier d'acquisitions puis de cessions, pour les établissements les plus récents qui ont besoin de constituer un stock de biens, la TSE joue un rôle essentiel pour amorcer le cycle foncier d'acquisitions puis de cessions. En régime de croisière, la TSE couvre plutôt les dépenses à court terme (fonctionnement, prestations cofinancées) alors que les produits des cessions et parfois les emprunts financent les dépenses d'acquisitions à plus long terme. La TSE permet notamment à des EPF d'apporter leur contribution au financement, sous certaines conditions, d'opérations particulières (en particulier de logements sociaux), à travers d'éventuels dispositifs de minoration foncière sans lesquels ces projets ne pourraient se concrétiser.

En 2016, le montant total de TSE prélevée par les EPF d'État sur leur territoire de compétence s'élève à 426 M€.

... et du territoire

La TSE, taxe additionnelle aux quatre taxes locales directes (à laquelle les ménages, mais aussi les entreprises, sont donc assujettis), est votée par les conseils d'administration (hors représentants de l'État) chaque année dans la limite d'un plafond arithmétique de 20 € par habitant, en relation étroite avec le niveau d'intervention et la stratégie qu'ils ont approuvés dans chaque établissement. Les établissements publics fonciers intervenant pour des opérations d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées peuvent consacrer jusqu'à 5 € de TSE sur les 20 € autorisés par le législateur au financement de ces interventions.

Par ailleurs, depuis 2015, les lois de finances fixent annuellement le montant maximal de TSE perçue par les EPF d'État.

UN RÉSEAU PARTENARIAL UNIQUE

Partenaire foncier des collectivités

Le champ d'action des EPF d'État ne saurait se limiter à des « commandes » verticales ou unilatérales exclusivement réservées aux parties prenantes de leur gouvernance. En raison même du positionnement stratégique de l'action foncière, en amont de tout projet d'aménagement futur et de la diversité des objectifs et des modes d'intervention des EPF, ceux-ci recherchent et encouragent différents types de partenariats visant à rendre leur action plus lisible, plus adaptée au terrain et plus pertinente.

S'agissant des collectivités, au-delà des conventionnements propres à chaque opération ou à chaque site, les stratégies pluriannuelles peuvent s'inscrire dans des conventions-cadres couvrant de grands territoires. C'est ainsi que les EPF interviennent au bénéfice d'une stratégie territoriale qui croise les enjeux de l'État et des collectivités territoriales.

Partenaire des organismes œuvrant pour un urbanisme et un habitat durable

Au-delà de ces partenariats traditionnels, nombre d'EPF élaborent des partenariats avec des organismes œuvrant pour un urbanisme et un habitat durable : parcs naturels régionaux, syndicats d'aménagement, ADIL... Les EPF d'État peuvent également coopérer avec d'autres porteurs de projets tels que les établissements publics d'aménagement, les aménageurs, les offices HLM, promoteurs, etc. Les EPF d'État travaillent également en lien étroit avec les services de l'État (DDT/DDTM/DREAL...) ainsi que les organismes publics ayant vocation à conseiller et accompagner les collectivités. Tel est le cas des agences d'urbanisme et conseils d'architecture, urbanisme et environnement (CAUE) :

- Le travail d'observation foncière et de définition de stratégies foncières mené avec les agences d'urbanisme permet une meilleure intégration en amont avec les démarches de planification; Scot, PLU et PLUi, Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). C'est le cas en Normandie avec les trois agences de Caen, Rouen, Le Havre

- Il en va de même avec le développement de synergies avec les CAUE dans le conseil aux collectivités sur la lutte contre l'étalement urbain, la recherche de sites, et la définition de lignes directrices de l'aménagement. C'est un apport de conseil et d'expertise particulièrement intéressant pour les bourgs et villes moyennes. Les EPF d'État de Bretagne et Normandie se sont engagés, parmi d'autres, dans cette démarche.

Partenaire des organismes dédiés à la protection de l'environnement

Une mention particulière doit être faite concernant les organismes dédiés à la protection des espaces naturels et à la mise en œuvre des politiques environnementales :

- Les EPF d'État peuvent coopérer via des conventions-cadres avec le Conservatoire du Littoral, permettant ainsi de démultiplier l'action foncière de ce dernier sur les espaces littoraux, en vue de la préservation de leur biodiversité et/ou traitement des risques de submersion.
- Les EPF d'État coopèrent également avec les Conservatoires régionaux des espaces naturels. En tant que porteurs de valeurs du développement durable et de la qualité de l'architecture et de l'urbanisme, les EPF se rapprochent des professions concernées : non seulement ils participent à la commande publique en matière d'expertise et de définition des projets urbains permis par leur action foncière, mais ils contribuent également à promouvoir l'action des professionnels et à sensibiliser les étudiants des filières correspondantes.

Enfin, le renouveau de la coopération avec les SAFER s'inscrit dans la mise en œuvre coordonnée et ambitieuse de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, « ALUR » du 24 mars 2014, et de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014. En particulier, les EPF et la Fédération Nationale des SAFER (FNSAFER) ont souhaité travailler ensemble aux conditions optimales d'application de ces lois, notamment pour lutter contre l'étalement urbain en périphérie des villes.

DES ÉQUIPES PLURIDISCIPLINAIRES AU SERVICE DE NOUVELLES AMBITIONS TERRITORIALES

La direction générale de l'établissement

Le directeur général, nommé par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme, exerce les missions exécutives de l'établissement. Pour ce faire, il s'adjoit les compétences de collaborateurs qu'il recrute et dont il organise l'activité.

À ce jour, les 10 EPF d'État emploient près de 640 salariés aux compétences variées occupant des postes liés à l'ingénierie foncière, à la maîtrise d'ouvrage de travaux de recyclage foncier, à la gestion du patrimoine des EPF, comme pour tout établissement ou entreprise, à la gestion administrative et financière.

Ingénierie foncière, conseils et assistance

Les profils de poste et les modes d'organisation diffèrent d'un EPF d'État à l'autre, tant ils résultent des enjeux fonciers auxquels ils doivent répondre sur leurs périmètres de compétence respectifs et de l'histoire spécifique de chaque établissement. Pour autant, des familles d'activité communes sont clairement identifiées et des domaines de compétences largement partagés entre les différents EPF d'État, soit par exemple :

- la pratique des études urbaines et foncières (études stratégiques, préalables d'opportunité, de capacité, de faisabilité...),
- les travaux d'observation et de géomatique (la connaissance des marchés, des références de prix...),
- la négociation des stratégies et des projets avec les collectivités territoriales,
- la négociation foncière et immobilière avec les propriétaires, particuliers et personnes morales privées ou publiques,
- l'exercice des procédures juridiques de maîtrise foncière publique (préemption, expropriation...),
- la gestion administrative, immobilière et technique des biens détenus par l'établissement pendant le portage, en portant une attention particulière à la sécurisation des sites,
- la maîtrise d'ouvrage d'études, d'expertises et de travaux de requalification de sites portés (déconstruction, désamiantage, clos-couvert, dépollution, terrassement, repaysagement, ingénierie écologique...),

- la préparation des actes de cession des biens, à l'issue de la période de portage, en vue de la mise en œuvre des projets portés par les collectivités locales,
- le suivi et l'évaluation de l'action opérationnelle de l'établissement.

Missions support

À ces activités du champ de l'ingénierie foncière, s'articulent les fonctions support correspondantes dans les domaines :

- de l'expertise juridique tant publique (code de l'urbanisme, code de l'expropriation, code de l'environnement) que privée (droit des contrats, relations avec le notariat...) ainsi que le champ du contentieux,
- des marchés publics de prestation intellectuelle, de services et de travaux,
- de la gestion financière et de la comptabilité,
- de la communication interne et externe, ainsi que du développement durable,
- de la gestion des risques tant techniques que juridiques et financiers,
- de la gestion des ressources humaines, de la formation des agents et de l'organisation du management des équipes.

Un fonctionnement en réseau

Depuis le début des années 2000, les EPF d'État ont une pratique de coopération et de rencontres de travail, sous la forme d'échanges entre les directeurs généraux et/ou avec l'administration centrale.

Cette pratique informelle s'est développée et un rythme de deux à trois rencontres par an s'est naturellement imposé. Ce dispositif, couplé avec la renaissance de clubs thématiques, se développe depuis fin 2006 et a permis de mutualiser connaissances et pratiques sur des sujets complexes.

Elle a facilité une forte contribution des EPF à des mutualisations plus large comme la réflexion engagée sur l'utilisation de « Demandes de Valeurs Foncières » (DVF), base de donnée de la Direction Générale des Finances Publiques compilant les transactions immobilières intervenues sur un territoire.

Le foncier est au cœur de nombreux enjeux et ses acteurs doivent faire face à la concurrence foncière et à la complexité des procédures et des projets.

C'est dans ce contexte que les EPF poursuivent leur fonctionnement en réseau :

- réseaux thématiques dans tous les domaines utiles (réseau des SG-DAF, expertises et conseils, travaux-gestion, SIG...),
- production de synthèses sur la réalité des EPF et contributions communes sur les sujets les concernant (expertise et contribution sur les sites et sols pollués...),
- veille sur les sujets juridiques, économiques, sociaux, fiscaux, etc. ayant des implications pour les EPF,
- par l'échange entre les EPF et les administrations centrales ; en particulier, en contribuant au rétablissement d'un échange continu sur les enjeux, les contraintes, les objectifs et les pratiques des EPF.

Des valeurs communes

Forts de leurs expériences et des compétences acquises depuis les cinquante dernières années, les EPF d'État partagent les mêmes valeurs :

- le sens de la rigueur, de la réactivité et de la performance,
- la conscience du service public, la probité, l'écoute des partenaires et des collectivités territoriales,
- la maîtrise de toutes les échelles du temps du foncier, du court au long terme,
- la maîtrise des échelles spatiales attachées à l'exercice des politiques foncières et des projets du macro au micro territorial,
- la pratique de l'interdisciplinarité et l'exercice du rôle d'ensemblier.

TEXTES LEGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

Ce n'est que depuis la **loi n°2005-32 du 18 janvier 2005**, dite loi de « Programmation pour la cohésion sociale », que le code de l'urbanisme distingue la catégorie des EPF d'État de celle des établissements publics d'aménagement (EPA). Inscrite à l'article L.321-1, cette distinction a d'abord pris la forme de deux alinéas différents, le a) pour les EPA, le b) pour les EPF.

La rédaction des articles L.321-1 et suivants a été profondément revue par l'**ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011** : le cadre législatif des EPF d'État est posé par la section I (articles L.321-1 à L.321-13)¹.

L'article **L.321-1** renvoie à la définition des actions ou opérations d'aménagement posées par l'article **L.300-1**:

Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.» (alinéas 2 à 5 du L.321-1)

L'article **L.321-4** ouvre aux EPF d'État la possibilité d'exproprier et d'exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, ainsi que le droit de préemption prévu par le code rural et de la pêche maritime (article L.143-2 9°) en faveur des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains encadrés par les articles L.143-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article **L.321-13** renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de déterminer les conditions d'application de cette section législative. Ce décret a été publié le 20 décembre 2011 (n°2011-1900). Il est codifié aux articles R.*321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article R.*321-6 réserve au conseil d'administration des EPF la compétence de fixer le montant de la ressource fiscale spécifique prévue par la loi. Cette ressource, la taxe spéciale d'équipement, est instituée par le code général des impôts à l'article 1607 ter. La répartition du produit de la taxe est définie à l'article 1636 B octies I du même code.

La remontée dans les parties législative et réglementaire du code de l'urbanisme de la plupart des dispositions qui figuraient jusqu'à présent dans le décret propre à chaque établissement, ainsi que l'actualisation de ces dispositions, ont conduit à une réécriture générale des statuts de chaque EPF. Ne subsistent dans ces nouveaux décrets que des renvois au code et les éléments propres à un EPF : son périmètre de compétence, son siège et sa gouvernance (membres du conseil d'administration ayant voix délibérative ou consultative, désignation de ses membres, autorités de contrôle). Ces décrets ont été publiés entre fin 2013 et fin 2014 pour l'ensemble des EPF, à l'exception de celui de l'EPF Ile-de-France qui a été publié en mai 2015 et qui tient compte de la fusion de ce dernier avec les EPF des Hauts-de-Seine, du Val d'Oise et des Yvelines. En 2017 ont été modifiés les décrets statutaires des EPF Poitou-Charentes et Languedoc-Roussillon avec l'élargissement de leur périmètre d'intervention et leur transformation en EPF Nouvelle-Aquitaine et Occitanie.

¹ Le texte issu de l'ordonnance a été modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi Alur (articles 66 et 144) : d'une part, les EPF peuvent se voir confier la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, en application des articles L741-1 et -2 du code de la construction et de l'habitation ; d'autre part, le périmètre de compétence d'un EPF d'État peut se superposer partiellement ou totalement à celui d'établissements publics fonciers locaux, sous certaines conditions.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS ILLUSTRANT LES SAVOIR-FAIRE DES EPF D'ÉTAT



REVITALISER LE CENTRE-VILLE

L'EPF de la Vendée a acquis à l'Aiguillon-sur-Mer, deux terrains en centre-ville, lancé les études de faisabilité et piloté les travaux de déconstruction-désamiantage d'un local commercial et d'une maison d'habitation et les travaux de confortement des ouvrages mitoyens, pour disposer d'une assiette foncière suffisante pour lancer un nouveau projet. L'emprise de 1 300 m² ainsi libérée, les terrains seront cédés à un bailleur social pour la construction de 10 logements sociaux (dont 8 logements intermédiaires et 2 maisons groupées)..



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Pour favoriser l'accueil de jeunes ménages, l'EPF de Bretagne a mobilisé une emprise de près de 6000 m² à Plouhinec (zone littorale du Morbihan). Le programme mixte comprend une maison médicale 51 logements dont 39 logements locatifs sociaux. Cette mobilisation foncière contribue à revitaliser le centre-bourg.



REQUALIFIER LES FRICHES INDUSTRIELLES

Au nord de la gare d'Hazebrouck, l'ancienne cour de marchandises d'une superficie de 2 ha, que l'EPF Nord-Pas de Calais a acquis, fait l'objet d'une vaste opération d'aménagement. A terme, ce site comprendra un programme mixte de logements, de bureaux et commerces, un parking relais, des équipements publics...

DES MISSIONS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIÉES, DES MODES D'INTERVENTION INNOVANTS POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ENJEUX DES TERRITOIRES

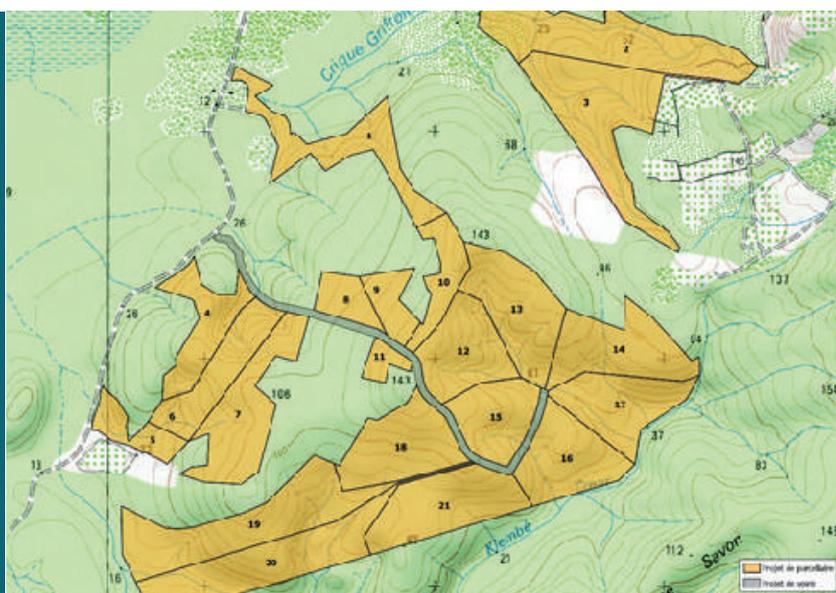
XXXXXX

XXXXX



ÊTRE UN ACTEUR DE LA VALORISATION DES TERRITOIRES

Sur la commune de Roura, l'EPFA de **Guyane**, au termes d'études géotechniques, agro-pédologiques et topographiques, vient d'engager une vaste opération d'aménagement de 305 ha pour désenclaver et relancer l'exploitation de terres agricoles. 2.4 km de voirie sont en cours de réalisation.

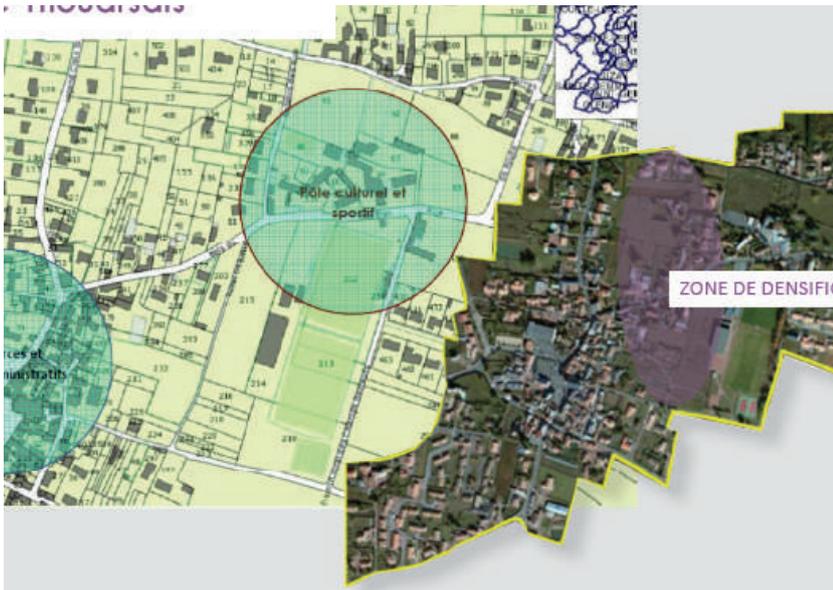


DES PROJETS INNOVANTS

L'État, la Région Bretagne, l'EPF de **Bretagne** et la Caisse des Dépôts, ont lancé un appel à candidatures au terme duquel 208 projets ont été présentés et 60 projets innovants retenus. Le principe de cet appel à projets est de tester de nouveaux modèles de développement, utiles à tous les territoires avec des projets répondant aux usages des habitants avec des activités économiques diversifiées, des commerces, des équipements culturels ambitieux, un habitat adapté aux parcours résidentiels et aux enjeux de mixité sociale.



EXEMPLES D'OPÉRATIONS ILLUSTRANT LES SAVOIR-FAIRE DES EPF D'ÉTAT



RESTRUCTURATION DU CENTRE-VILLE

Pour requalifier le centre-bourg et créer des équipements structurants sur la Commune de Mauzé-Thouarsais, l'**EPF Nouvelle-Aquitaine** s'est mobilisé pour assurer la sauvegarde et la réhabilitation d'un bâti de qualité en mauvais état et la mise en valeur des espaces extérieurs. Une opération d'aménagement va permettre de créer un « pôle de convivialité et de culture ».



ORCOD-IN (COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES)

L'**EPF Ile-de-France** est le premier EPF d'Etat mobilisé pour mener une opération Orcod-IN. A Clichy-sous-Bois, cette opération concerne 30% de la population de la Ville. Son intervention aux côtés des différents partenaires a principalement pour objectif d'acquies et de porter des logements, réhabiliter et transformer les copropriétés et mener le projet urbain aux côtés de la Ville.



REQUALIFICATION DE CENTRE-VILLE

L'**EPORA** contribue à la requalification de la ville d'Anneyron (Drôme) qui prévoit un vaste projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en centre-bourg. L'Epóra a acquis les tènements, les a déconstruits et dépollués puis les a revendus à deux opérateurs (Drôme Aménagement Habitat et Habitat Dauphinois) pour la construction d'une quarantaine de logements et commerces.

DES MISSIONS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIÉES, DES MODES D'INTERVENTION INNOVANTS POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ENJEUX DES TERRITOIRES

MOBILISATION D'UNE FRICHE HOSPITALIÈRE

Un éco-quartier à majorité résidentielle (accession libre, locatif social et intermédiaire) portant sur environ 60 000 m² de surface totale de plancher va être réalisé sur cette emprise de 3,4 hectares, située dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, que l'**EPF Ile-de-France** a cédé à l'aménageur désigné par la Ville.



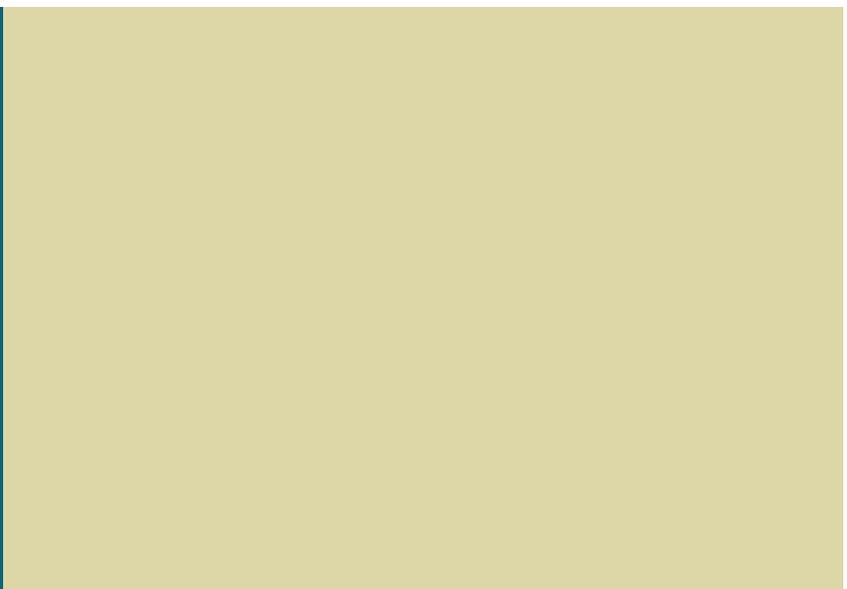
REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

A Nancy, 150 logements ont été réalisés sur le site d'une ancienne imprimerie. L'**EPF Lorraine** a acquis le site, réalisé les études préalables et engagé un vaste programme de travaux : démolition et purge des fondations, fouilles archéologiques de sauvetage, dépollution...



RECRÉER DE L'HABITAT À PROXIMITÉ DES TRANSPORTS

L'**EPF Normandie** est intervenu aux côtés de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, pour réhabiliter un bâtiment vétuste à proximité d'un projet de transport en commun.





UN NOUVEAU QUARTIER D'HABITATION

Dans le Gard, dans le centre-ville de Sommières, l'**EPF Occitanie** s'est mobilisé pour acquérir le site dit "Les Hauts de St Laze". 250 logements dont 65 logements locatifs sociaux sont en cours de réalisation. Les terrains ont été cédés à un aménageur pour créer un nouveau quartier d'habitation composé de maisons individuelles et de petits collectifs.



RECONVERSION D'UNE FRICHE MILITAIRE

La communauté de communes de Commercy Void Vaucouleurs et l'**EPF Lorraine** s'investissent dans la requalification du quartier militaire Oudinot à Commercy depuis 2013. Après une étude du projet, le site est acquis en partie par l'établissement public. Il est prévu d'y implanter des activités économiques, un centre de formation et un pôle aquatique. Des travaux de désamiantage et de déconstruction ont été lancés par l'EPFL en 2016.



CRÉATION D'UN QUARTIER MIXTE

L'EPF Ile-de-France a acquis 105 hectares de la friche PSA pour le compte de la Ville d'Aulnay-sous-Bois, et permettre le développement de la plus grosse opération des dix prochaines années en Ile-de-France : un quartier mixte mêlant activités, centres de formation, logements, équipements publics et espaces verts dans des proportions équilibrées.

Le départ des activités industrielles du groupe PSA en 2012 a libéré une emprise foncière de 180 hectares dont 75 hectares sont déjà occupés.



