



MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Rapport de la mission de préfiguration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

rapport final

Rapport CGEDD n° 010848-01
établi par
Philippe SCHMIT

Janvier 2017



L' auteur atteste qu'aucun des éléments de leurs activités passées ou présentes n'a affecté son impartialité dans la rédaction de ce rapport

Sommaire

Résumé.....	3
Liste hiérarchisée des recommandations.....	5
Recommandations de niveau 1.....	5
Recommandations de niveau 2.....	5
Introduction.....	7
1. Un point de départ identifié : l'établissement public foncier Poitou-Charentes.....	9
1.1. Une confiance indéniable des collectivités locales dans l'outil.....	9
1.2. Les principaux axes d'intervention de l'EPF se structurent autour de trois thématiques.....	12
1.2.1. <i>L'habitat</i>	12
1.2.2. <i>L'économie</i>	13
1.2.3. <i>La prévention des risques et l'environnement</i>	14
1.3. Un bilan favorable sur les paramètres principaux.....	14
1.4. Une TSE déjà basse et qui connaît une forte baisse.....	15
2. L'intérêt d'une extension de l'EPF Poitou-Charentes à la Nouvelle-Aquitaine.....	16
2.1. Un besoin réel constaté.....	16
2.1.1. <i>Une région dynamique à caractère rural qui reste confrontée au vieillissement de la population et au niveau de vie relativement faible</i>	16
2.1.2. <i>Une économie tournée vers le tertiaire malgré la forte présence de l'agriculture et de quelques pôles industriels en mutation</i>	18
2.1.3. <i>Les principaux enjeux liés à l'habitat</i>	20
2.1.4. <i>Les principaux indicateurs du marché immobilier de la grande région</i>	21
2.2. Une particularité, l'extrême diversité des territoires.....	21
2.2.1. <i>La Métropole de Bordeaux</i>	22
2.2.2. <i>Les villes centres d'agglomération de rang départemental (et leur aire d'influence)</i>	23
2.2.3. <i>Les autres villes centres d'agglomération (et leur aire d'influence)</i>	23
2.2.4. <i>Les polarités structurantes de l'espace rural</i>	23
2.2.5. <i>Le littoral</i>	24
3. Les orientations pour une action foncière renforcée.....	25
3.1. Des priorités d'action à préciser dans le prochain PPI 2018-2023.....	25
3.2. Des modes d'action à adapter aux territoires.....	26
3.2.1. <i>Un besoin de stratégie foncière pour mieux maîtriser le développement : agir en anticipation</i>	27
3.2.2. <i>La contribution active de l'EPF à la réalisation de projets locaux : action foncière et ingénierie</i>	27
3.2.3. <i>Le portage d'un foncier d'opportunité</i>	27
3.2.4. <i>La stratégie de maîtrise des prix</i>	28

3.3. La recherche d'un périmètre cohérent.....	28
3.3.1. La pertinence d'intervention.....	28
3.3.2. La question de la superposition des EPF : la recherche d'un consensus d'intervention.....	29
3.4. Un plan d'intervention à affiner, mais qui exige la mise en place de politiques foncières très différenciées.....	30
<i>Une mutation à accompagner à toutes les échelles.....</i>	31
4. Adapter l'établissement aux nouveaux enjeux.....	33
4.1. Une gouvernance appuyée sur les acteurs de l'aménagement.....	33
4.1.1. La gouvernance de l'EPF PC.....	33
4.1.2. La particularité du territoire de Nouvelle-Aquitaine et ses exigences en matière de gouvernance.....	33
4.2. La création d'agences territoriales.....	37
4.3. Des effectifs à faire progresser sur les fonctions de développement et de conseil. .	39
4.4. Une première maquette budgétaire.....	41
4.5. Un principe à instaurer dans la phase d'extension : le retour des recettes vers les territoires qui les auront produites.....	45
5. Conclusion.....	46
Annexes.....	49
1. Lettre de mission.....	50
2. Illustration des actions de l'EPF-Poitou-Charentes.....	52
3. Les partenariats déjà noués par l'EPF PC.....	56
3.1. Les partenariats stratégiques.....	56
3.2. Les partenariats institutionnels.....	57
4. Gouvernance, éléments de comparaison avec les autres EPFE principaux	60
5. Projet de décret d'extension de l'établissement public Poitou-Charentes. .	64
6. Maquette budgétaire 2017 – 2022.....	73
6.1. Maquette avec un taux de taxe spéciale d'équipement unique sur l'ensemble du périmètre du nouvel établissement.....	73
6.2. Maquette avec un lissage de la taxe spéciale d'équipement sur les nouveaux territoires entrants.....	77
7. Liste des personnes ayant été auditionnées par le rapporteur.....	81
8. Glossaire des sigles et acronymes.....	84

Résumé

L'Établissement public foncier Poitou-Charentes (EPF PC) créé en 2008 fournit une prestation de qualité aux collectivités locales de son périmètre régional. Alors que la fusion des régions Poitou-Charentes, Limousin et Aquitaine a donné naissance à une région très vaste, la Nouvelle-Aquitaine, la ministre chargée de l'urbanisme et de l'aménagement a engagé une consultation confiée aux services déconcentrés auprès des principaux élus de la nouvelle région sur l'opportunité d'étendre l'EPF PC au nouveau territoire régional. L'étude d'opportunité rendue par le préfet de région en octobre 2016 concluait à l'intérêt de cette extension sauf dans les départements des Landes et des Pyrénées-Atlantiques et dans l'agglomération d'Agen, déjà couverts par des EPF locaux. La ministre a souhaité en lançant une mission de préfiguration approfondir les conditions d'extension de cet établissement sur les territoires ne pouvant pas disposer des services d'un EPF.

Au terme d'une série d'entretiens entre le préfigurateur et de nombreux élus régionaux, départementaux, d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et de villes du périmètre pressenti, le rapport propose de confirmer le périmètre de l'EPF Nouvelle-Aquitaine comprenant les départements suivants : la Charente, la Charente-Maritime, la Vienne, les Deux-Sèvres, la Haute-Vienne, la Corrèze, la Creuse, la Dordogne, le Lot-et-Garonne (hors agglomération d'Agen), la Gironde.

Compte tenu de la très grande diversité des territoires de la région, le rapport estime nécessaire de structurer le futur établissement avec un conseil d'administration donnant une part importante de la décision aux administrateurs issus du bloc communal (communes et EPCI) mais aussi d'organiser l'établissement en trois agences territoriales afin d'assurer une relation de très grande proximité entre l'EPF et les acteurs de l'aménagement que sont les collectivités locales et leurs regroupements.

Le financement de l'établissement via la taxe spéciale d'équipement est globalement consenti compte tenu des incidences limitées de cette fiscalité sur les ménages et les entreprises. L'EPF actuel prélève un produit fiscal qui, ramené à l'habitant, est l'un des plus bas de France. Les élus contactés par la mission privilégient un maintien de niveau d'imposition et souhaitent constater un emploi de cette ressource sur le territoire qui l'a produite. Cette demande peut être satisfaite pour assurer rapidement la confiance dans l'outil. L'objectif est bien d'asseoir la crédibilité de celui-ci sur les dix départements pour qu'il entre prochainement en action.

Ce vœu des élus s'exprime dans le contexte particulier de créations récentes de la nouvelle région et de la Métropole bordelaise. Il est redouté qu'une intervention déséquilibrée de l'EPF, notamment en appui à la dynamique métropolitaine autour de Bordeaux, ne délaisse des territoires en situation de vulnérabilité (villes-centres, bourgs-centres).

Enfin, parmi les grands enjeux du futur établissement, il faudra intégrer à titre principal :

- le besoin de contenir la tension du marché immobilier sur le littoral,
- l'intervention dans les centres urbains (villes et bourgs) pour contribuer à leur revitalisation,
- l'appui au développement de la métropole bordelaise,
- le développement économique, industriel, tertiaire et commercial, mais aussi la restructuration de zones d'activités économiques (ZAE) frappées de désuétude ou d'obsolescence,
- l'appui aux communes concernées par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) sur le pourcentage minimal de logements sociaux,
- le renforcement de la protection des personnes et des biens face à des risques naturels et technologiques identifiés,
- l'action en faveur de la préservation d'espaces naturels lorsque l'acquisition est effectuée en vue d'un portage foncier limité dans le temps.

La mission a recommandé de mener la consultation sur le décret de transformation de l'EPF Poitou-Charentes au premier trimestre 2017. Cette phase ayant été engagée, il conviendra à l'issue de cette procédure de saisir le Conseil d'État puis de veiller à une publication rapide du décret étendant l'EPF PC aux six nouveaux départements couverts.

Ainsi, après l'installation de son nouveau conseil d'administration au second semestre 2017, il sera possible d'assurer un démarrage effectif de l'activité de l'EPF au plus tard au 1^{er} janvier 2018.

Liste hiérarchisée des recommandations

Pages

Recommandations de niveau 1

Assurer le déroulement des procédures pour que le décret d'extension de l'EPF aux six nouveaux départements soit applicable avant la fin du premier semestre 2017 et que l'établissement soit opérationnel (après l'installation du nouveau conseil d'administration) au plus tard au 1er janvier 2018. 26

Retenir comme périmètre de compétence de l'EPF les dix départements : la Charente, la Charente-Maritime, la Vienne, les Deux-Sèvres, la Haute-Vienne, la Corrèze, la Creuse, la Dordogne, la Gironde, le Lot-et-Garonne (hors agglomération d'Agen). 30

Retenir la composition suivante pour le Conseil d'administration de l'EPF-NA : 8 membres au titre de la région, 11 membres au titre des départements (dont 2 pour la Gironde), 4 membres pour la Métropole, 20 membres pour les communautés d'agglomération, 10 membres pour les communautés de communes et des communes non couvertes par un EPCI disposant de la compétence PLUI à raison d'un représentant par département désigné par l'association départementale des maires et présidents d'EPCI, de 4 représentants de l'État et de membres siégeant à titre consultatif (CESER, CRCI, CRA et CRMA). 35

Recommandations de niveau 2

Préparer au 2ème semestre 2017 puis adopter dès 2018 un programme pluriannuel d'intervention basé sur le besoin des acteurs publics locaux. Produire ensuite des déclinaisons territoriales du PPI par territoires pour chacune des agences de l'établissement. 26

Proposer d'intégrer dans le prochain programme pluriannuel d'intervention le développement de la stratégie foncière à moyen et long termes, le renforcement de l'ingénierie au profit des collectivités et EPCI n'en disposant pas, l'amplification des stratégies de maîtrise des prix du foncier, notamment en zone tendue. 28

Créer des agences territoriales de l'EPF à Poitiers, à Limoges, en Gironde. Elles auraient vocation à assurer une présence de proximité et à être à l'écoute des élus et des problématiques locales. Un conseil consultatif d'agence rassemblerait au sein de chacune d'elles, les membres du conseil d'administration issu du territoire, les maires des principales villes et tous les EPCI non représentés au conseil d'administration.	38
Composer un bureau de 19 membres : 2 pour la région, 3 pour les départements, 1 pour la Métropole, 7 pour les communautés d'agglomération, 5 pour les autres EPCI et 1 pour l'État.	36
Au sein du bureau de l'EPF attribuer cinq postes de vice-présidents, un pour chacun des collèges suivants : région, départements, Métropole, communautés d'agglomération, autres EPCI.	36

Introduction

La région Nouvelle-Aquitaine a été officiellement créée au 1^{er} janvier 2016 par l'installation de ses instances de gouvernance sur les trois régions à avoir fusionné : l'Aquitaine, le Limousin et Poitou-Charentes. La nouvelle région comprend 5,8 millions d'habitants et couvre 84 061 km². Elle est la 4^{ème} région française par sa population¹ mais elle est la première en termes de superficie².

L'espace géographique de la région s'inscrit pour l'essentiel dans celui couvert par le duché d'Aquitaine à la fin du XI^{ème} siècle. Elle possède 720 kilomètres de façade maritime, des espaces très divers (montagnes avec les Pyrénées et le Massif central, espaces littoraux de La Rochelle à Biarritz, territoires de plaine notamment le long de la Garonne, de la Charente et de la Gironde) et un contraste fort entre des territoires ruraux et la métropole bordelaise au dynamisme démographique et économique très envié.

Le besoin de développement ou simplement de renouvellement urbain de nombreux territoires de la Nouvelle-Aquitaine les a conduits à souhaiter disposer d'outils spécifiques de maîtrise foncière. On dénombre quatre établissements publics fonciers (EPF) locaux (Landes, Pays Basque, Béarn, Agglomération d'Agen) et un EPF d'État compétent sur les quatre départements de Poitou-Charentes. Par ailleurs, en Gironde et dans le Lot-et-Garonne, des projets de création d'EPF de niveau départemental ont été envisagés sans prospérer.

Au moment où la Nouvelle-Aquitaine se structure et adopte des politiques d'intervention dans le cadre de stratégies régionales, l'État s'est posé très tôt la question de l'opportunité d'une extension/transformation de l'EPF Poitou-Charentes à la nouvelle région.

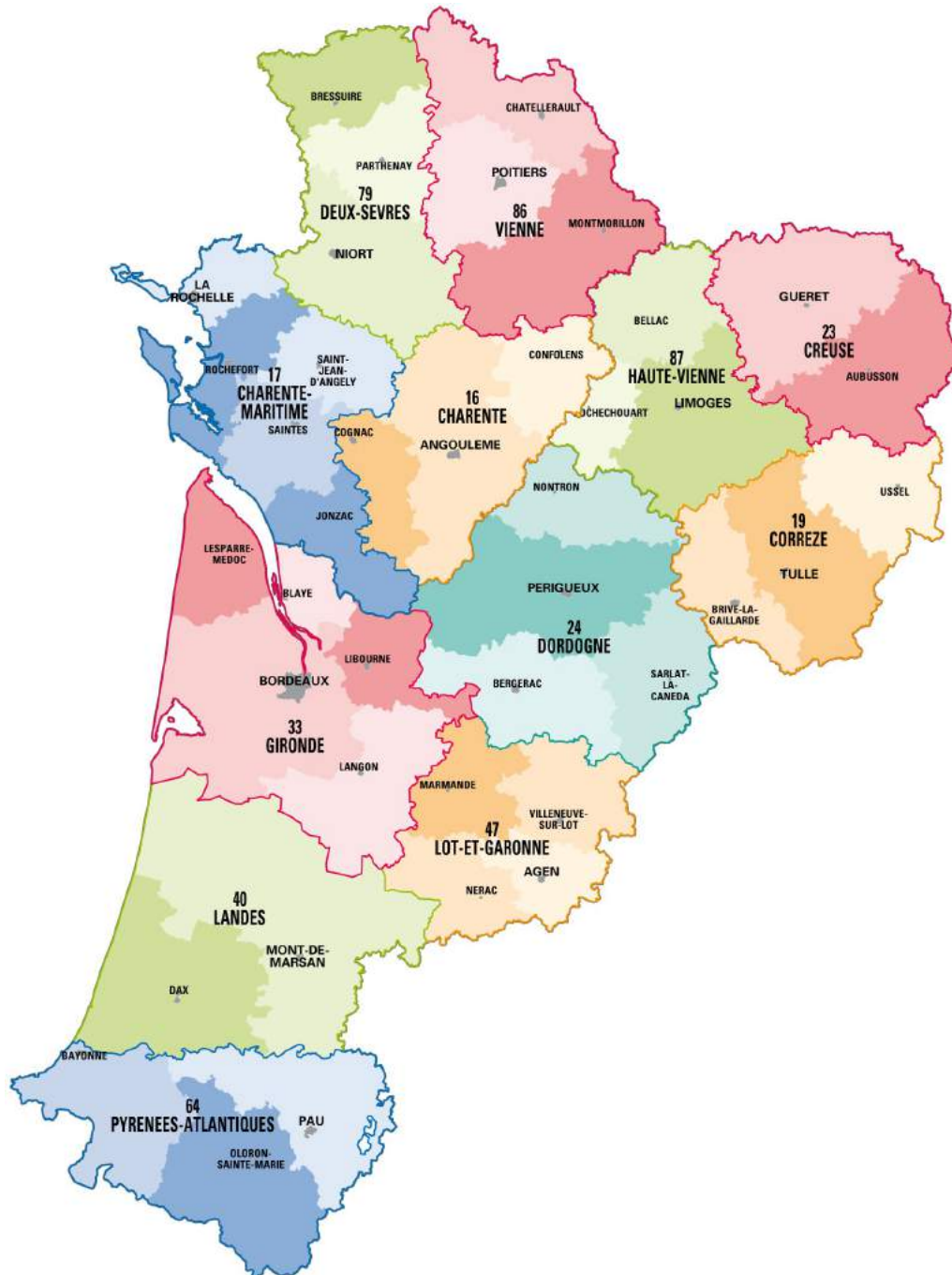
Une étude d'opportunité a été commandée dans ce sens le 18 janvier 2016 par la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité au préfet de la région. Par un courrier du 3 octobre 2016, le préfet de la région Nouvelle Aquitaine adressait à la ministre l'étude d'opportunité concluant favorablement à l'extension de l'EPF existant et suggérant que « *l'étude de préfiguration porte sur le périmètre suivant : les départements des anciennes régions Poitou-Charentes et Limousin avec une attention particulière au département de la Haute-Vienne qui a exprimé des réticences à l'égard de cette extension, et, s'agissant de l'ancienne Aquitaine, les départements de la Dordogne, du Lot-et-Garonne à l'exception de l'agglomération d'Agen, et de la Gironde* ».

Le 12 octobre 2016, la ministre signait une lettre de mission en vue de la préfiguration du futur établissement public foncier de la Nouvelle-Aquitaine après désignation par le conseil général de l'environnement et du développement durable de M. Philippe Schmit, inspecteur général, pour mener à bien cette

¹ Après l'Île-de-France qui compte 11,9 millions d'habitants, Auvergne-Rhône-Alpes qui compte 7,7 millions d'habitants et Hauts-de-France qui en compte 5,9 millions

² Devant la Guyane 83 846 km², l'Occitanie 72 724 km² et Auvergne-Rhône-Alpes 69 711 km². Sa surface est comparable à celle de l'Autriche, représente deux fois celle de la Suisse (41 285 km²)

mission. Il a bénéficié lors de la mission de l'appui du directeur général de l'établissement public foncier Poitou-Charentes, M. Philippe Grall.



La Nouvelle-Aquitaine (découpage par arrondissements)

1. Un point de départ identifié : l'établissement public foncier Poitou-Charentes

L'établissement public foncier Poitou-Charentes (EPF-PC) a été créé par le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 pour exercer ses compétences sur l'ensemble du territoire de la région Poitou-Charentes. Il appartient à la catégorie des EPF d'État.

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre des grandes orientations nationales (lutte contre la consommation foncière, égalité des territoires...), notamment des lois n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). L'EPF doit ainsi contribuer à l'effort de développement de l'offre de logements et appuyer les communes en déficit de logements sociaux au sens des lois solidarité et renouvellement urbains (SRU) et de celle instituant le droit au logement opposable (DALO).

1.1. Une confiance indéniable des collectivités locales dans l'outil

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI), défini par son conseil d'administration, qui décline des axes stratégiques. Les actions menées par l'EPF sont énoncées dans le PPI qui est la pièce maîtresse d'orientation de la structure. Il constitue le document cadre désormais exigé pour l'ensemble des EPF depuis la mise en œuvre de la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Le PPI réaffirme les missions de l'établissement, d'une part de favoriser l'émergence de projets urbains qui tiennent compte des enjeux du développement durable, et d'autre part, de porter et de préparer les fonciers potentiels de ces projets dans une logique d'anticipation à plus ou moins long terme.

L'EPF-PC a adopté le 4 décembre 2013 son PPI couvrant la période 2014-2018. Les priorités fixées dans ce document sont les suivantes :

- soutenir et faciliter les politiques foncières des collectivités ;
- accompagner des politiques foncières pérennes en mesure d'anticiper les mutations des territoires ;
- permettre la restructuration des centres-bourgs ;
- contribuer à la régulation du marché foncier ;
- contribuer au développement de l'offre de logements abordables ;
- contribuer à la limitation de la consommation d'espace ;
- reconverter et recycler le foncier bâti pollué ou dégradé.

Implanté sur les quatre départements de l'ancienne région Poitou-Charentes, territoire de compétence défini dans son décret de création, l'établissement participe activement à l'équilibre territorial. Il propose ainsi des interventions dans une approche qualitative de tous les territoires et met à leur disposition son

ingénierie qui se traduit par un accompagnement allant de la signature des conventions aux cessions du foncier aux opérateurs, en passant par des études de stratégie foncière, de faisabilité et des travaux de démolition, de dépollution, etc.

L'action de l'EPF est définie par son conseil d'administration. Comme pour tous les EPF d'État, le conseil d'administration de l'EPF (31 membres au total actuellement) est composé très majoritairement (85% des sièges) d'élus représentant les différentes collectivités locales de la région (région, départements, EPCI, agglomérations). L'État dispose de quatre représentants (Logement, Urbanisme, Finances, Intérieur).

Les chambres consulaires régionales et le conseil économique, social et environnemental régional (CESER) disposent d'une voix consultative au Conseil d'administration. Ce dernier est un bon exemple de gouvernance partagée entre les collectivités et l'État. Il réunit des élus intéressés dans les questions foncières. Les orientations de l'établissement se dégagent par consensus.

L'EPF intervient, pour tous les territoires qui en font la demande, via des conventions cadres ou de projet. Les conventions approuvées par le conseil d'administration et signées avec les collectivités permettent d'établir des périmètres dans lesquels l'EPF réalise l'ensemble des missions pour lesquelles il est habilité : le repérage, la négociation et l'acquisition du foncier, le conseil aux collectivités dans la définition du projet urbain, ainsi que la remise en état des sols.

L'EPF intervient au profit de l'égalité des territoires. Sur les territoires urbains et en tension, il agit afin de maîtriser le foncier et de permettre la sortie de projets urbains et de programmes de logements sociaux.

Dans les territoires ruraux, l'EPF lutte contre l'extension urbaine par l'identification des friches, des biens en situation d'abandon ou encore par une « pédagogie » portant sur « un urbanisme maîtrisé ».

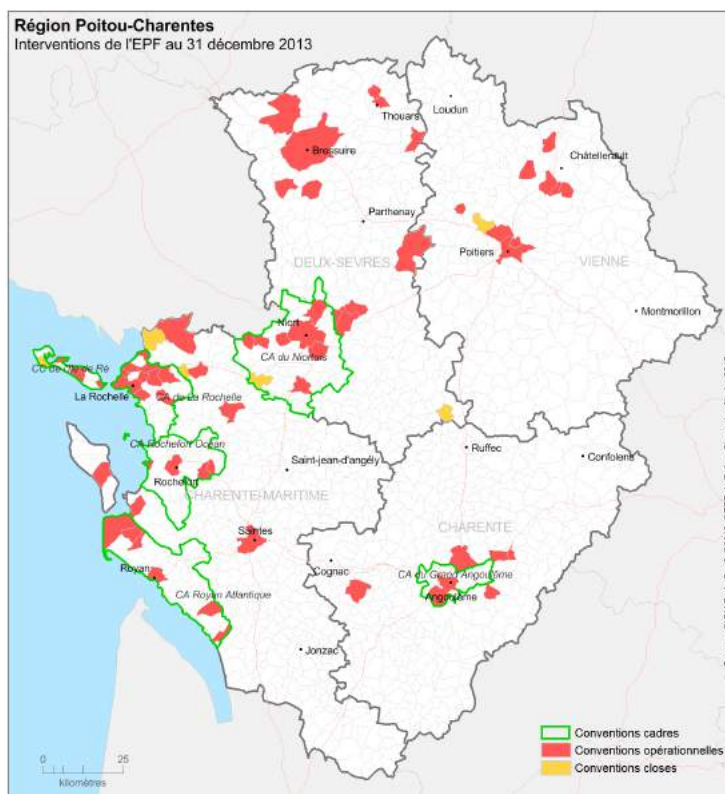
L'EPF développe son savoir-faire sur des situations extrêmement diverses, et sur des emprises très variées. Ainsi, l'EPF peut participer aux missions suivantes :

- l'appui de proximité et l'ingénierie qualifiée pour soutenir les projets des collectivités locales ;
- les études de gisement foncier facilitant le repérage des espaces de développement pour la commune et la préfiguration d'une vision du projet urbain. Cela peut se concrétiser par le repérage d'îlots prioritaires d'intervention, en vue d'un portage foncier futur, sur des communes de tailles très variables ;
- les études préalables avec notamment la réalisation de plans guide où l'EPF porte avec une collectivité les projets clés du développement d'une ville, des études de commerce contribuant à la coordination de l'ensemble des acteurs du secteur en vue de l'acquisition de surfaces commerciales locales (souvent de trop petite taille) et du remembrement pour de nouvelles surfaces attractives ;
- les études de faisabilité concourant à l'évaluation de l'ensemble des contraintes qui se posent sur un site opérationnel ; elles aboutissent à un plan de recomposition du site et définissent des programmes de logements, commerces, équipements ;

- l'ingénierie de travaux (dépollution, démolition) et la gestion du patrimoine qui permet aux collectivités et opérateurs de disposer de biens disponibles pour la réalisation des projets ;
- la consultation d'opérateurs en vue de la cession de lots.

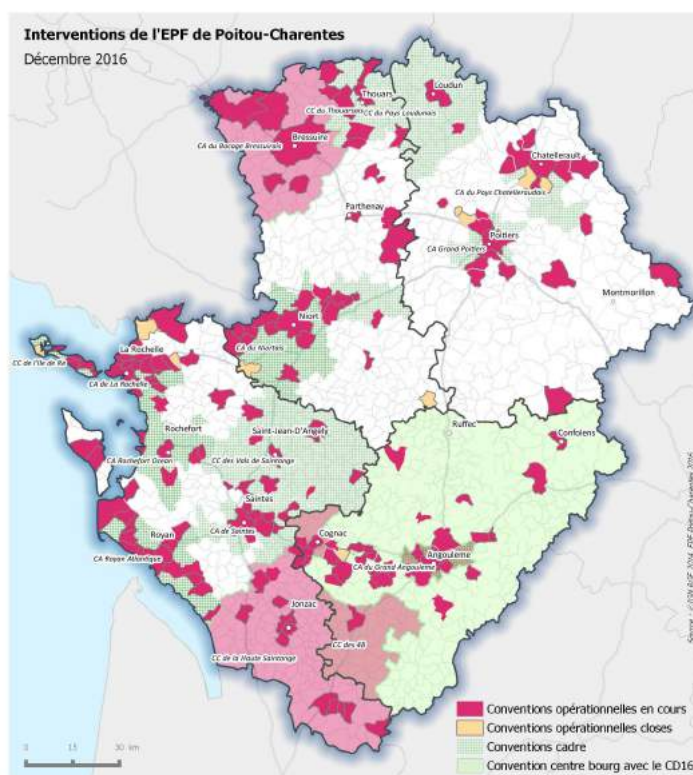
Fondamentalement, l'action de l'EPF est d'assurer un portage de court ou moyen terme incluant la gestion temporaire des objets portés pendant cette même durée.

Pour mener à bien ces missions, l'EPF a noué un certain nombre de partenariats spécifiques avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), la SNCF, l'agence régionale de santé (ARS), le Conservatoire du Littoral et l'université de Bordeaux via le consortium InnovaSol³.



conventions signées en décembre 2013 (source EPF PC)

³ Consortium sur la recherche et l'innovation dans l'aide à la décision sur les diagnostics et les techniques de dépollution



conventions signées en décembre 2016 (source EPF PC)

1.2. Les principaux axes d'intervention de l'EPF se structurent autour de trois thématiques.

1.2.1. L'habitat

Le développement de l'offre de logements, notamment sociaux, doit prendre en compte la lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

L'EPF contribue au développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins, tant en termes de construction neuve que de réhabilitation (logements locatifs ou en accession à la propriété).

Sur un objectif régional de production de 9000 logements par an d'ici 2040 en Nouvelle-Aquitaine, l'EPF vise un niveau d'acquisitions foncières correspondant à la production annuelle d'au moins 750 logements notamment aidés et situés dans les zones tendues comme périurbaines et rurales.

Par ailleurs, l'objectif de faire progresser le taux de logements locatifs sociaux de 10,5 % à 11,4 % de logements sociaux publics et privés conventionnés au sein du parc de résidences principales en 2020 est également inscrit au PPI actuel de

l'EPF. Il existe en effet un enjeu particulier de développement du logement locatif social sur l'ex-région Poitou-Charentes.

Les communes carencées

35 communes de la région ne répondent pas à leurs obligations légales de disposer de 20 % ou 25 % de logements sociaux. Plus de 50 % d'entre elles sont situées en Charente-Maritime et sont principalement les communes qui ont les taux les plus faibles.

Des conventions tripartites ont été signées entre l'EPF, l'État et des communes comme Vaux-sur-Mer et Saint-Palais-sur-Mer, communes carencées de l'ex-région Poitou-Charentes assignant à l'EPF la mission d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à l'atteinte des objectifs fixés à ces collectivités.

L'accompagnement de l'EPF ne s'arrête pas là en termes d'aides aux communes déficitaires. En effet, l'EPF perçoit depuis 2013 les pénalités « SRU » qui lui sont reversées à l'exception de celles prélevées sur Le Grand Poitiers.

Dans ce cadre, et grâce au dispositif de minoration institué par le PPI 2014-2018 adopté par délibération du conseil d'administration (CA) le 10 décembre 2013, l'EPF a validé dès la fin de l'année 2015, à hauteur de 1,235 M€, des interventions foncières pour des projets de logements dans plusieurs communes dont la majorité se situe en zone tendue ou très tendue. Ce dispositif sert à améliorer le financement d'opérations exemplaires en cas de déficit avéré.

1.2.2. L'économie

L'EPF intervient en vue du développement ou du maintien de l'activité économique, par la restructuration des zones d'activité, des friches commerciales et industrielles ou celle des centres-bourgs.

L'action de l'EPF s'inscrit dans la perspective de contribuer, aux côtés des collectivités et en mobilisant les acteurs tant institutionnels que privés, à créer les conditions de développement des entreprises, tant artisanales, commerciales, qu'industrielles.

L'EPF intervient pour des projets en centre-bourg avec pour but d'améliorer la qualité du centre urbain, de préserver le cadre de vie notamment en termes de commerces, d'espaces publics et de parkings.

Dans les communes plus isolées, l'EPF est confronté à des problématiques de centre-bourg ancien, de retraitement du bâti très dense et de l'habitat dégradé, de création d'emprises utilisables et de restructuration d'îlots avec des commerces en pied d'immeubles sans accès indépendants aux étages. Un des enjeux principaux reste la création d'une centralité dans les tissus souvent très pavillonnaires et peu structurés. Les projets sont donc souvent d'implanter des commerces et de créer une identité de cœur de bourg.

1.2.3. La prévention des risques et l'environnement

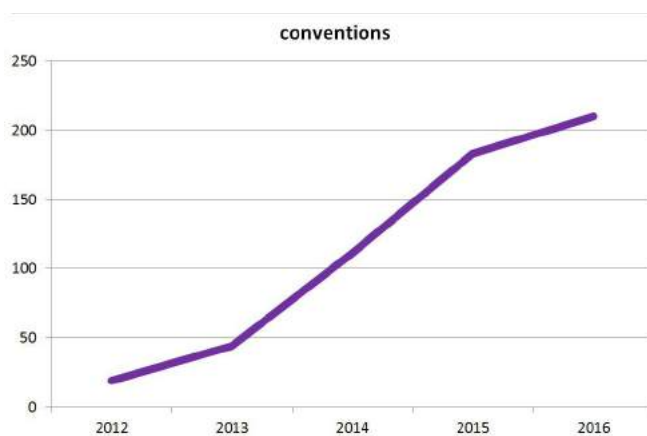
L'intervention de l'EPF en matière d'environnement se résume à des actions de protection contre les risques naturels ou technologiques et de préservation ou de reconquête de la biodiversité dans des programmes d'aménagements urbains ou périurbains.

La prévention des risques naturels et technologiques et les mesures foncières de protection sont un enjeu important pour plusieurs collectivités. L'EPF accompagne les collectivités dans leurs projets d'aménagement ou de requalification de périmètres présentant un risque majeur afin de réduire ou exclure ces risques.

Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) prévoient la maîtrise de l'urbanisation aux abords des exploitations industrielles⁴. En matière de risques naturels, l'ancienne région Poitou-Charentes est particulièrement concernée en raison de sa large façade littorale. Ainsi, la tempête Xynthia a frappé le département de la Charente-Maritime le 28 février 2010 provoquant de graves inondations dans 70 communes soulignant la vulnérabilité du territoire.

L'EPF intervient dans plusieurs communes touchées par cette tempête en vue de la reconstruction de nouveaux logements et dans le cadre des programmes d'action de prévention des inondations (PAPI).

1.3. Un bilan favorable sur les paramètres principaux



évolution du nombre de conventions signées entre l'EPF-PC et les communes et EPCI

Les principaux indicateurs relatifs à l'établissement sont bien orientés : dette de moins de 5 M€, trésorerie de 20 M€, stock foncier de 63 M€, cessions en 2016 à hauteur de 13 M€, acquisitions annuelles 17 M€ en 2016, 50 conventions cadres ont été signées ou sont sur le point de l'être avec des EPCI ou des départements, 210 conventions sont opérationnelles avec des communes ou des EPCI, représentant un potentiel de 5000 logements dont 1000 logements sociaux (en création sur les fonciers conventionnés à fin 2015). La taxe spéciale d'équipement (TSE) est fixée à un taux bas.

⁴ Dans l'ex-région de Poitou-Charentes et parmi eux, trois PPRT comprennent des mesures foncières : PPRT Antargaz à Gimeux et Merpins (Charente), PPRT Picoty-SDLP à La Rochelle (Charente-Maritime) et Sigap Ouest à Niort (Deux-Sèvres), sites sur lesquelles l'EPF intervient.

Dans le domaine de l'habitat, représentant 70% des conventions, l'EPF intervient pour le développement du logement tant en zone détendue qu'en zone tendue. L'EPF a conventionné avec 26 communes déficitaires au titre de la loi SRU sur les 35 sur l'ensemble de la région Poitou-Charentes (14 communes reversent des produits issus de la loi SRU à l'EPF), et a proposé une intervention à l'ensemble des communes restantes qui peuvent en bénéficier si elles le souhaitent. En matière d'activité économique, représentant 15% des conventions, l'EPF intervient désormais principalement en reconversion des ZAE existantes.

1.4. Une TSE déjà basse et qui connaît une forte baisse

La TSE voit son plafond fixé par la loi de finances. Pour l'exercice 2016, il était de 9,89 millions d'euros. Le conseil d'administration de l'EPF PC a arrêté le montant de ses recettes issues de la TSE à la somme de 9 millions d'euros pour l'exercice 2016⁵. Cela ramenait la contribution fiscale à 4,96 € à l'habitant. Rappelons que cette taxe est financée pour partie par les entreprises et pour partie par les ménages. L'incidence sur la feuille d'imposition d'un contribuable à la taxe d'habitation serait de moins d'1 € pour la plupart des appartements et entre 1,5 et 3 euros pour la plupart des contribuables vivant en pavillons.

La particularité de la TSE dans le cadre de l'EPF PC est de connaître depuis quatre ans une baisse significative (-35 % depuis 2012). Cette baisse se justifie compte tenu de la constitution d'un stock de foncier permettant d'assurer la rotation de ses actifs immobiliers par le mécanisme des cessions/acquisitions effectuées chaque année. La TSE est donc moins sollicitée pour assurer cet équilibre.

⁵ Source direction générale de l'établissement public foncier Poitou-Charentes

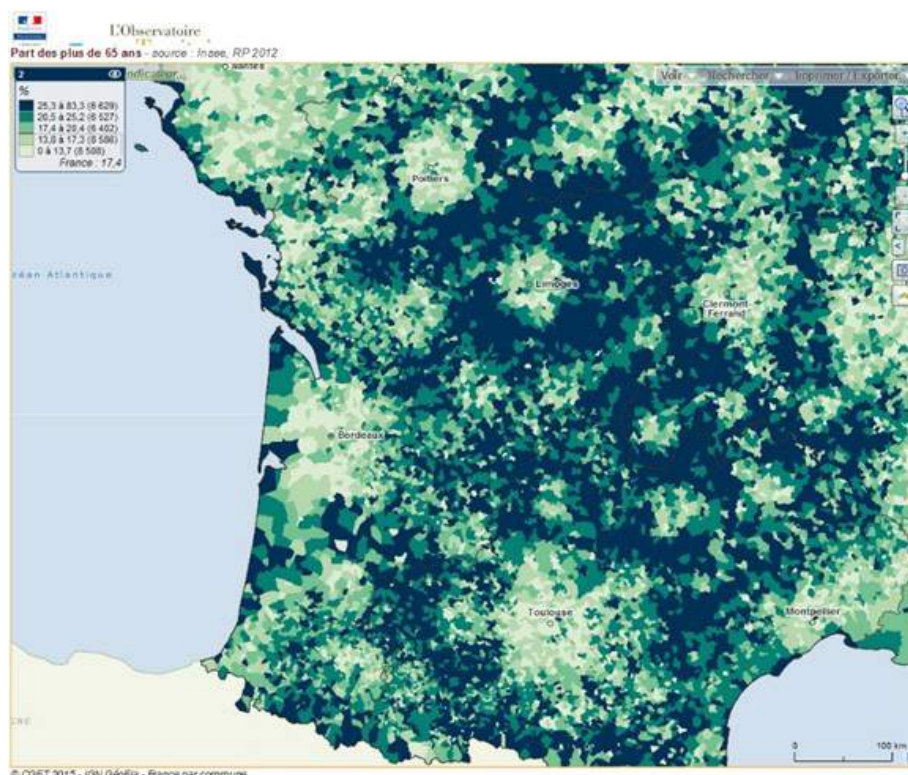
2. L'intérêt d'une extension de l'EPF Poitou-Charentes à la Nouvelle-Aquitaine

L'EPF Poitou-Charentes a désormais atteint son rythme de croisière. Il dispose d'un stock de foncier considérable, d'un taux de taxe spéciale d'équipement parmi les plus bas de France, d'une dette très réduite et d'une trésorerie conséquente. Compte tenu de ces éléments, la projection de l'établissement sur un territoire plus vaste peut être envisagée sans qu'il faille au préalable modifier les équilibres atteints.

2.1. Un besoin réel constaté

2.1.1. Une région dynamique à caractère rural qui reste confrontée au vieillissement de la population et au niveau de vie relativement faible

La nouvelle région représente 15 % du territoire métropolitain et compte 5 879 144 habitants (population municipale au 1er janvier 2014), soit 9 % de la population métropolitaine. La nouvelle Aquitaine est en moyenne faiblement peuplée (70 hab/km²), au-dessous de la moyenne nationale établie à 118 hab/km².



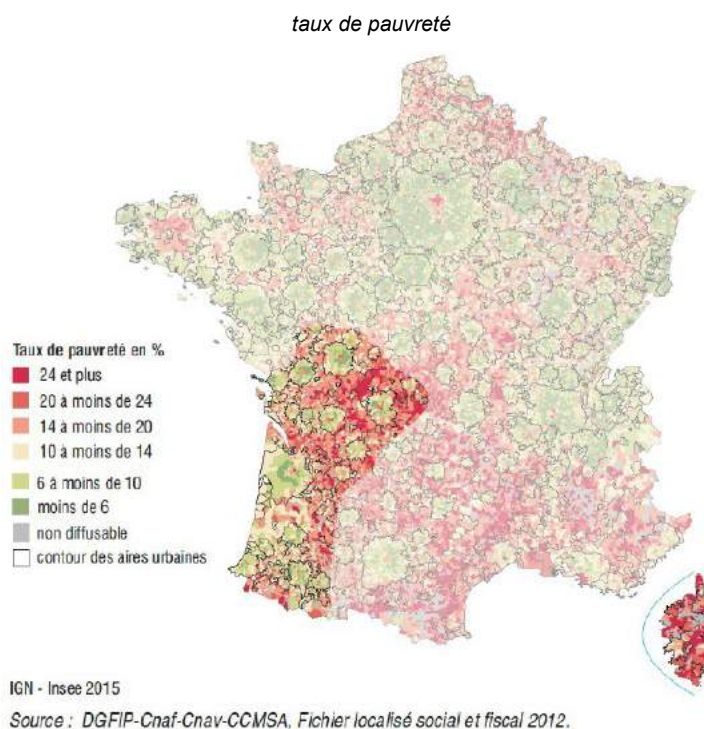
part des plus de 65 ans dans la population

Le caractère rural de la nouvelle région est manifeste. Le degré d'urbanisation de la grande région (70 %) est inférieur à celui de la France (France métropolitaine hors Île-de-France), soit 80 %. La Nouvelle Aquitaine compte 25 grandes aires urbaines. La croissance de sa population est particulièrement marquée sur le littoral.

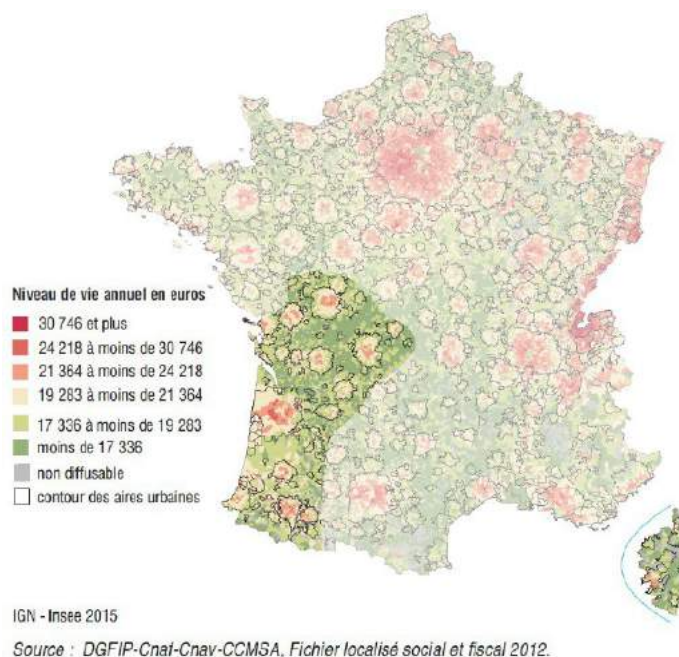
La Nouvelle Aquitaine est confrontée à un phénomène de vieillissement. En 2011, la région compte près de 1,6 million de personnes âgées de 60 ans, soit 27,4 % du total de sa population contre 23 % pour la France.

La moitié de la population de la Nouvelle Aquitaine a un niveau de vie annuel inférieur à 19 360 euros. Les 10 % des personnes les plus modestes ont un niveau de vie annuel inférieur à 10 820 euros (le seuil de pauvreté est de 11 844 €/an).

Selon une étude de l'Insee sur les pôles urbains de 2011, 43 % de la population régionale habite dans l'une des sept plus grandes aires urbaines. Le taux de pauvreté est plus important dans les villes-centres des grandes aires urbaines, où la pauvreté touche particulièrement les familles monoparentales, les familles nombreuses et les ménages jeunes. Ainsi, à Bordeaux le taux de pauvreté dépasse 16 % en centre-ville alors qu'il baisse à 10 % dans la banlieue et la couronne.

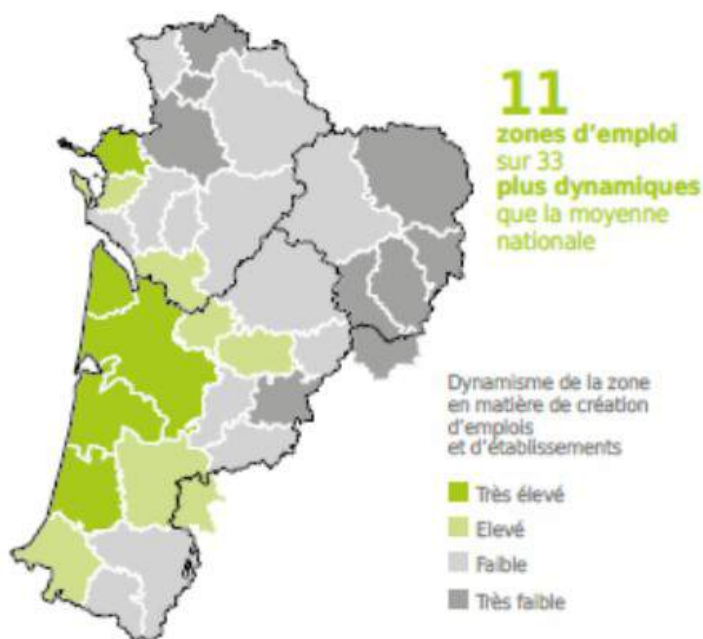


niveau de vie annuel en euros



2.1.2. Une économie tournée vers le tertiaire malgré la forte présence de l'agriculture et de quelques pôles industriels en mutation

Troisième région économique française, après l'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes, la Nouvelle Aquitaine contribue au PIB national à hauteur de 7,7 %. La nouvelle région présente une forte domination du secteur tertiaire en nombre d'emplois. Elle est la première région agricole en termes d'emplois (5 % au niveau régional contre 3 % au niveau national). L'agriculture représente 4,1 % de la valeur ajoutée en Nouvelle Aquitaine.



Le secteur tertiaire place la région en troisième position nationale. Les emplois dans le tertiaire représentent 76 % de l'emploi régional (contre 79 % au niveau national). Le poids des services administrés dans la valeur ajoutée régionale a progressé entre 2008 et 2012 (+ 1,5 point au niveau régional contre + 1,4 point au niveau national hors Île-de-France). Ce secteur, situé

Source : INSEE

devant les activités tertiaires marchandes, est le premier contributeur à la croissance de la région.

L'industrie représente 12 % de l'emploi régional. Huit zones d'emploi régionales sont spécialisées dans l'industrie.

Sur les 33 zones régionales d'emploi, 11 se distinguent par leur dynamisme en matière de création d'emplois et d'établissements. Il s'agit des zones d'emplois concentrées sur le littoral et autour de Bordeaux.

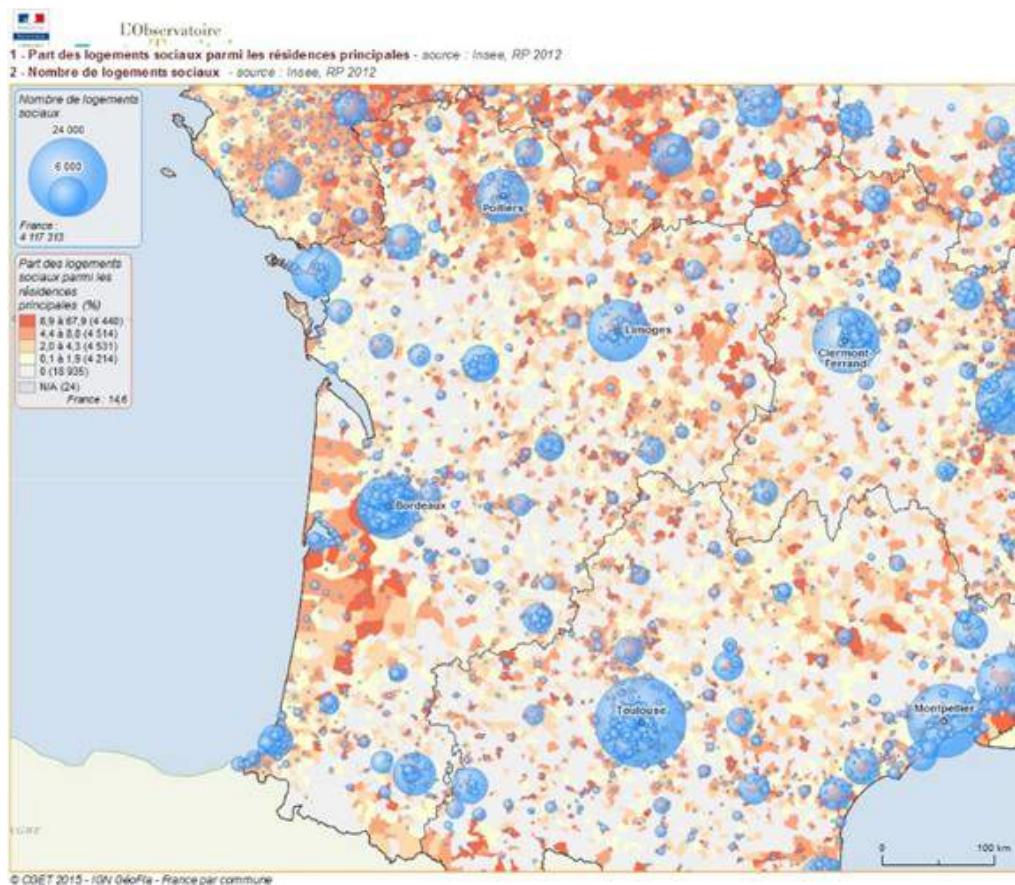
Le tissu d'entreprises se caractérise par la prépondérance des très petites entreprises (TPE), 90 % des entreprises existantes sur le territoire comptent moins de 10 salariés, contre 64 % au niveau national. Le diagnostic établi dans le cadre de la procédure d'élaboration du Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) pourra être utile dès les prochains mois pour venir conforter les politiques mises en œuvre par la région et les EPCI, notamment en déclinaison des objectifs fixés dans le document régional⁶. Dans ce schéma, le conseil régional annonce la création d'un contrat économique spécifique pour les agglomérations majeures de la région⁷. Il sera intéressant d'appréhender très tôt comment l'EPF pourrait contribuer à la réussite de ces actions spécifiques en facilitant la création de richesses sur ces territoires.

⁶Celui-ci a été adopté par le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine le 19 décembre 2016. A propos de l'intervention de la région dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, il précise : « A ce stade, la Région ne prévoit pas de compléter de façon systématique les aides à l'immobilier d'entreprise attribuées par les EPCI à fiscalité propre. Néanmoins, un regard sera porté au cas par cas pour les territoires en déprise, les projets fortement générateurs d'emplois dans les filières stratégiques régionales ou dans des filières locales spécifiquement identifiées dans les contrats d'agglomération ou de communautés de communes, ou pour les territoires où les EPCI ne disposent manifestement pas des ressources fiscales suffisantes.

L'éligibilité des territoires à l'abondement au cas par cas de projets immobiliers sera définie a priori par la carte des politiques contractuelles. Néanmoins, la Région se garde la possibilité de définir des infra-périmètres au sein d'un EPCI (quartier politique de la ville ou communes particulièrement économiquement touchées) qui, pour un temps donné, sur des secteurs d'activités définis et en accord avec l'EPCI, pourraient bénéficier d'un accompagnement spécifique de la région sur le champ de l'immobilier et/ou de l'aménagement économique ».

⁷ SRDEII page 125

2.1.3. Les principaux enjeux liés à l'habitat



part des logements sociaux parmi les résidences principales et nombre de logements sociaux

Les logements de la Nouvelle-Aquitaine représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice aux résidences secondaires, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12 % pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

Le premier enjeu est constitué par le parc social. Il atteint 10,1 % du parc des résidences principales, un taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16 %), avec des disparités entre les départements. Les territoires ruraux présentent des taux faibles (6 %) de logement locatif social (LLS). Selon les études, les besoins en logements sociaux se situent entre 2 200 et 2 900 logements sociaux supplémentaires par an⁸.

Le deuxième enjeu important est la vacance de logements située principalement en milieu rural. Elle atteint 8,3 % du parc de logement (+ 56 183 logements vacants entre 2008 et 2013). Elle augmente chaque année d'environ 1 %. Ce phénomène présente des disparités territoriales. Ainsi en Gironde, la vacance est plus faible (6,4 %) alors que le Lot-et-Garonne voit son taux fixé à 10,7 %, la Corrèze à 11,3 % et la Creuse à 13,7 %. Dans le cadre du schéma régional évoqué supra, la région souligne qu'elle souhaite se « focaliser » sur plusieurs

⁸ Estimations de la DREAL, prise en compte des projections par l'agence d'urbanisme de Bordeaux pour la Métropole

thématiques dont la construction de logements sociaux. Le rapprochement des différents acteurs territoriaux notamment au sein de l'EPF devrait permettre de mieux coordonner les différentes politiques envisagées et de les rendre ainsi plus efficaces encore.

2.1.4. Les principaux indicateurs du marché immobilier de la grande région

La tension du marché régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.

Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale, même s'il existe de fortes disparités.

Les surfaces médianes des terrains se situent à moins de 800 m² (secteur littoral et grandes agglomérations) et plus de 2 500 m² dans les territoires ruraux dans l'est de la région. La région a connu un important étalement urbain, notamment sur sa façade ouest.

Dans la région, le vieillissement de la population et la baisse de la taille des ménages reflètent le changement sociétal rencontré dans l'ensemble du pays. Le parc des résidences principales est en augmentation dans toute la région. La vacance continue, elle aussi, de progresser, surtout dans les départements plus ruraux comme la Creuse, le Lot-et-Garonne ou la Dordogne.

2.2. Une particularité, l'extrême diversité des territoires

La région Nouvelle-Aquitaine se caractérise par une typologie de territoires très contrastée. Elle comprend une façade maritime où la tension immobilière est patente et où le besoin d'action au titre de la politique de prévention des risques est élevé (au-delà des secteurs fortement touchés par la tempête Xynthia de février 2010).

Autour de Bordeaux, la métropolisation est effective et perceptible. Elle se caractérise par une transformation du territoire qui gagne en densité et en attractivité. Celle-ci s'est accrue récemment grâce au statut de capitale régionale qui contribue au mouvement centripète actuellement constaté.

Les autres territoires des dix départements concernés par le projet sont constitués de villes-centres assurant des fonctions de chef-lieu (des anciennes régions ou de départements), d'agglomération qui tentent de conserver une relation équilibrée avec leur environnement et de communes aux interactions locales plus limitées, parfois fragilisées par le déclin de l'industrie ou par le transfert ou la restructuration du secteur tertiaire. Ces territoires sont assurément au sein de l'ensemble régional les plus vulnérables.

On peut distinguer cinq grands profils de territoire dans l'espace régional de la Nouvelle-Aquitaine où l'on constate des besoins insatisfaits dans la politique

foncière pour diverses raisons détaillées ci-après.

La région a précisé le 19 décembre 2016 son intention de « *construire avec les EPCI des contrats afin de se doter d'une visibilité moyen terme sur les projets de développement et sur les enjeux des territoires* ». La compétence de l'EPF sur la plupart des périmètres concernés devrait contribuer à faciliter et à accélérer la réalisation des projets portés par les élus.

2.2.1. La Métropole de Bordeaux

Dotée des compétences et des outils (PLUi valant PLH) permettant de maîtriser la consommation de l'espace et la production de nouveaux logements à l'instar de ce qui est potentiellement attendu d'une politique foncière, la Métropole bénéficie d'une attractivité qui lui assure la présence d'opérateurs (EPA Euratlantique, La Fabrique Urbaine, opérateurs privés), favorisant la mise en œuvre de sa politique. Celle-ci peut être jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements /50 000 hectares nature, OIN Bordeaux Euratlantique).

La Métropole n'intervient cependant que sur de grands territoires d'opérations majeures sans décliner des interventions sur plusieurs territoires de proximité nécessitant une action foncière plus en « dentelle ». En zone tendue, à côté de sites majeurs de développement, il existe des sites également intéressants (voire stratégiques) mais avec des complexités foncières (multipropriétaires, emprise trop grande pour réaliser l'opération en une fois...). Sans stratégie foncière de secteur, ces emprises intéressantes peuvent être vendues par divisions successives ou être gelées, les promoteurs négociant rarement avec une multiplicité de propriétaires.

Il existe dans la métropole un tissu d'étalement urbain, intra et extra rocade, dont les trames urbaines sont à revisiter dans le cadre d'une plus grande « urbanité ». Un travail de densification progressive de proximité à partir de petits remembrements fonciers permet de préparer les opérations d'aménagement des prochaines décennies⁹.

En matière de développement économique, afin de préserver le caractère « moteur » de la métropole sur le bassin d'emploi régional et maintenir son attractivité, le potentiel de requalification du foncier économique déprécié ou en friche est à analyser finement.

En parallèle aux zones d'activité en perte de vitesse ou en déshérence, les territoires peuvent être confrontés à la présence de friches industrielles. Ces friches parfois situées en tissu urbain constitué et de taille importante représentent des verrues urbaines mais potentiellement des sites stratégiques de reconversion et les futurs quartiers de la ville de demain. La difficulté de leur recyclage tient généralement à la présence de bâtiments dégradés dont les coûts de réhabilitation sont prohibitifs et de polluants.

D'une manière générale, la constitution de réserves foncières de moyen et long termes peut permettre de modérer le marché foncier et lutter, autant que faire se

⁹ L'une des illustrations en est la notion d' « *interfaces métropolitaines* » développée par le président du SYSDAU, cf numéro Hors Série de la revue Urbanisme p 24.

peut, contre la spéculation et le renchérissement des coûts. Une stratégie foncière d'ensemble, contrairement à des acquisitions faites au coup par coup, permet par ailleurs de maîtriser la plus-value des fonciers à proximité des projets structurants (infrastructures de transports comme le tramway de la métropole ou opérations immobilières d'envergure avec l'exemple de Bordeaux Euratlantique) et d'intervenir en densification.

Par ailleurs, les franges de la Métropole méritent d'être intégrées dans une action stratégique de moyen/long termes¹⁰.

2.2.2. Les villes centres d'agglomération de rang départemental (et leur aire d'influence)

Il s'agit des territoires qui ont été directement impactés par des décennies de périurbanisation : perte d'habitants, peu de renouvellement de l'offre, marché immobilier et locatif peu tendu. Concentrées sur des opérations de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social, confrontées à des logiques de marché défavorables au produit collectif en ville, elles ont des difficultés à rebondir.

Certaines villes moyennes connaissent une réduction de leur attractivité économique pour les entreprises parce qu'elles n'offrent pas de lieux de vie qualitatifs pour les salariés. Elles font partie de ces territoires peu intéressants pour les opérateurs et les promoteurs. Les besoins de logements et d'espaces de développement de l'activité existent dans une moindre mesure que dans les zones tendues, mais leur satisfaction reste fondamentale. Ces villes constituent des points d'ancrage essentiels dans le maillage du territoire. L'un des enjeux pour elles sera de pouvoir agir en réseau avec la Métropole.

2.2.3. Les autres villes centres d'agglomération (et leur aire d'influence)

Les enjeux constatés dans les villes centres d'agglomération de rang départemental sont également identifiés dans les autres villes centres d'agglomération. Les besoins demeurent importants en termes d'offres et de réponses en logements, en activités économiques, en services, etc.

Elles sont moins impliquées dans les réseaux de ville et n'offrent pas le même niveau que leurs homologues de rang départemental. Leur attractivité s'en ressent. L'intérêt d'une intervention foncière est par conséquent de faciliter l'action publique et d'impulser des projets en tout ou en partie issus de l'ingénierie de l'EPF, sans se substituer à l'ingénierie existante..

2.2.4. Les polarités structurantes de l'espace rural

Ces polarités subissent les phénomènes de périurbanisation et sont fragilisées. Elles jouent pourtant un rôle essentiel dans l'organisation du tissu rural en tant

¹⁰ « Restent désormais deux grands sujets, qui accompagnent naturellement la phase II du projet urbain bordelais : les boulevards et la rocade » déclaration de M. Juppé, président de Bordeaux-Métropole dans la revue Urbanisme Hors Série n°58 novembre 2016.

que pôles d'équipements et de services. Leurs besoins se traduisent de façon différente de ceux des territoires tendus.

Les moyens des EPCI et des communes ne permettent pas à ces territoires de bâtir des stratégies foncières. Sans maîtrise des opérations à engager en vue du maintien ou du développement des services existants, les opérateurs sont peu enclins à investir dans ces communes, notamment en vue de la construction de logements.

Le maintien des services à la population est un enjeu d'aménagement du territoire et de cohésion sociale pour donner à ce réseau des pôles ruraux un rôle dans le maillage territorial.

2.2.5. Le littoral

Le littoral est caractérisé par une forte pression, des besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations littorales sont en outre confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l'offre de logement, qui trouve sa réponse dans une périurbanisation subie.

Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers, ce qui a comme effet un surenchérissement du foncier et l'éviction des populations modestes vers l'intérieur des terres. La demande des actifs contribue donc à une relocalisation de populations au sein d'un même département.

Hormis la Gironde, ces territoires sont dotés d'outils opérationnels permettant la maîtrise rationnelle et stratégique du foncier. L'EPF de Poitou-Charentes n'œuvre pas seul sur ce vaste territoire régional. Plusieurs opérateurs fonciers locaux sont déjà présents avec des territoires et des axes d'interventions plus restreints.

3. Les orientations pour une action foncière renforcée

L'extension de l'EPF Poitou-Charentes à la partie de Nouvelle-Aquitaine non couverte par des EPF locaux doit en premier lieu être conçue en fonction des réponses que l'établissement est susceptible d'apporter aux territoires concernés. La détermination des priorités a été arrêtée après un dialogue approfondi avec les principaux acteurs de l'aménagement du territoire.

3.1. Des priorités d'action à préciser dans le prochain PPI 2018-2023

Parmi les grands enjeux du futur établissement, il faudra intégrer à titre principal :

- un besoin de contenir la tension du marché immobilier sur le littoral,
- l'intervention dans les centres urbains (villes et bourgs) pour contribuer à leur revitalisation,
- le développement économique et commercial local (en zone urbaine tendue, comme en centres-bourgs) mais aussi la restructuration de ZAE en voie d'obsolescence,
- l'appui au développement de la métropole,
- l'appui aux communes concernées par l'article 55 de la loi SRU sur le pourcentage minimal de logements sociaux,
- la contribution de l'établissement à la protection des personnes et des biens face à des risques naturels et technologiques identifiés,
- l'action en faveur de la préservation d'espaces naturels lorsqu'il s'agit d'effectuer un portage temporaire de foncier.

La recherche d'un équilibre entre les différentes priorités de l'établissement devra faire l'objet d'arbitrages ultérieurs au sein du conseil d'administration puisqu'il lui reviendra d'adopter le programme pluriannuel d'intervention. Le contexte incite à être particulièrement vigilant pour s'assurer d'une bonne prise en compte des spécificités des différents territoires. En effet, de nombreux secteurs vulnérables (villes-centres, bourgs-centres) redoutent une intervention déséquilibrée de l'établissement au profit de la métropole bordelaise. Il conviendra de rassurer en montrant l'intérêt d'un outil pleinement partagé.

La plus grande partie de Nouvelle-Aquitaine, c'est-à-dire celle qui n'est pas exposée directement à la façade maritime connaît une situation de fragilité. Les communes et EPCI bénéficiant de l'effet LGV de Poitiers à Bordeaux en passant par Angoulême sont sans doute moins sujets aux vulnérabilités déjà citées, mais nombre de communes sont fortement exposées au déclin, qu'il concerne la présence des services publics, du commerce ou des fonctions principales qui animent un centre-ville ou un centre-bourg. Cette problématique est relativement nouvelle depuis 4 ou 5 ans et pourrait être renforcée par la métropolisation. Les politiques publiques nationales paraissent insuffisantes à elles seules à enrayer ce phénomène. De nombreuses villes de la région ont un taux de vacance de logement supérieur à la moyenne nationale. Il y a là un premier indicateur d'alerte que viennent souvent corroborer les statistiques sur la vacance des commerces, lorsqu'elles existent, ou celles sur la fermeture ou le transfert de services publics.

L'EPF doit faire de l'intervention dans ces territoires fragiles une de ses priorités et l'adapter à chaque sous-ensemble (aux territoires ruraux comme au « croissant de pauvreté aquitain¹¹ »). Compte tenu de ces situations, il est donc nécessaire d'engager rapidement la procédure de transformation/extension de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes pour viser une mise en place de l'établissement sur les nouveaux territoires au 2^{ème} semestre 2017 afin de le rendre pleinement opérationnel au 1^{er} janvier 2018.

1. Assurer le déroulement des procédures pour que le décret d'extension de l'EPF aux six nouveaux départements soit applicable avant la fin du premier semestre 2017 et que l'établissement soit opérationnel (après l'installation du nouveau conseil d'administration) au plus tard au 1^{er} janvier 2018.

Des documents stratégiques négociés avec tous les acteurs, des déclinaisons à l'échelle des agences

Compte tenu de ce qui précède, il est plus que jamais nécessaire de mener une très forte concertation en amont de l'adoption du programme pluriannuel d'intervention et ce, dès le deuxième semestre de 2017. A ce titre, la mission propose que les priorités soient identifiées au sein de chacun des territoires de compétence des agences de l'établissement et qu'elles soient formalisées dans un document élaboré au sein du Conseil consultatif d'agence¹².

Le Conseil d'administration de l'EPF adopterait en 2018 son PPI en prenant en compte les priorités émanant de chacune des agences ainsi que les orientations stratégiques de l'État¹³. Une fois le PPI approuvé, l'administration de l'EPF adresserait aux membres des conseils consultatifs d'agence un document de déclinaison du PPI en réponse à la demande montante du conseil d'agence.

2. Préparer au 2^{ème} semestre 2017 puis adopter dès 2018 un programme pluriannuel d'intervention basé sur le besoin des acteurs publics locaux. Produire ensuite des déclinaisons territoriales du PPI par territoires pour chacune des agences de l'établissement.

3.2. Des modes d'action à adapter aux territoires

Les besoins des collectivités territoriales et de leurs groupements sont de plusieurs ordres.

¹¹ Expression tirée des études de l'INSEE « Insee analyse Aquitaine de novembre 2014 » et reprise notamment dans le livre blanc des territoires girondins du conseil général en 2015, page 82

¹² Leur composition et leur structure de gouvernance sont précisés au chapitre 4-2

¹³ Enoncées le 11 mars 2015 pour ce qui concerne l'EPF Poitou-Charentes, elles portaient notamment sur la réponse à apporter à la crise du logement par une contribution de l'EPF à l'objectif de construction et de réhabilitation (production d'au moins 750 logements par an), à la maîtrise de l'étalement urbain et à l'émergence de projets EcoQuartiers. L'EPF était également invité à mobiliser sa capacité d'expertise et d'ingénierie auprès des collectivités et des aménageurs dans un rôle de pédagogie. Il lui était également demandé de rechercher l'accompagnement des collectivités et EPCI dans leurs projets d'aménagement ou de requalification, notamment en zones de risques naturels et technologiques.

3.2.1. Un besoin de stratégie foncière pour mieux maîtriser le développement : agir en anticipation

Les territoires soumis à une tension du marché immobilier sont nombreux¹⁴. Leurs élus s'emploient bien souvent à contenir la tendance à un étalement urbain par l'élaboration de PLU restrictifs, voire de PLUI qui facilitent une spécialisation territoriale plus poussée. Mais cette action reste limitée sans outil foncier pour engager des politiques de maîtrise de l'espace à moyen ou long terme. Or, la maîtrise du foncier est la clé de la maîtrise d'un territoire. La baisse des crédits d'intervention foncière des collectivités locales est une réalité. Elle encourage la réduction des budgets consacrés aux interventions foncières stratégiques, parfois même elle contribue à un déstockage de fonciers pourtant nécessaires aux projets de la collectivité.

Pourtant l'élaboration d'une stratégie foncière permet au-delà de la planification de définir les étapes de programmation des projets. Dans ce cadre, l'action d'un EPF trouve sa pleine utilité pour acquérir les biens mobilisables pour les projets futurs. C'est ce qu'un vice-président de Bordeaux Métropole mentionne sous l'expression « *avoir un PLU d'avance* ». L'EPF peut s'inscrire dans ces stratégies territoriales par ses conventions actuelles, mais aussi par les études de gisement foncier qui peuvent également influencer sur l'écriture des PLU.

3.2.2. La contribution active de l'EPF à la réalisation de projets locaux : action foncière et ingénierie

Les collectivités sollicitent l'EPF en fonction de projets précis, par exemple : développement de l'offre de logements, contribution au développement d'une zone d'activité économique, revitalisation de centre-bourg. Dans ce cadre, les conventions opérationnelles de l'EPF viseront à concentrer l'intervention de l'établissement sur le montage de l'opération, de l'étude préalable jusqu'au lancement du chantier.

L'EPF doit, à ce titre, poursuivre, voire amplifier son travail d'ingénierie permettant via des études préalables¹⁵ d'accélérer les projets. Cette pratique est très appréciée des élus de Poitou-Charentes. Elle conviendrait particulièrement à des collectivités ne disposant pas de services d'ingénierie pouvant assurer le pilotage de l'ensemble des phases et des procédures indispensables à la réussite d'un projet.

3.2.3. Le portage d'un foncier d'opportunité

Les mutations foncières sont aussi souvent la source de réflexions locales sur l'opportunité de définir un projet. L'intervention de l'EPF via des conventions cadres permet d'assurer une vigilance de la collectivité locale ou de l'EPCI mais

¹⁴ 3 agglomérations du périmètre projeté sont classées en zone tendue pour le logement au titre de la loi ALUR (agglomération de Bordeaux avec 64 communes, agglomération de La Rochelle avec 10 communes et l'agglomération d'Arcachon avec 4 communes)

¹⁵étude de plan-guide, de faisabilité, les consultations d'opérateurs et même lorsque cela est nécessaire, la préparation du dossier de déclaration d'utilité publique et/ ou l'intervention en proto-aménagement et dans certains cas précis en minoration de charges foncières

aussi de l'EPF sur le marché des transactions et, le cas échéant, de déclencher les procédures d'acquisition et de portage par l'établissement du bien convoité. Les élus ont alors défini dans la convention les secteurs à enjeux de leur territoire sur lesquels l'EPF a un rôle renforcé de veille.

Ce type d'action nécessite une connaissance fine du terrain et un travail de proximité des agents de l'EPF. Cela conduit la mission, comme précisé infra, à proposer la création d'agences territoriales de l'EPF pour être au plus près des acteurs du foncier et disposer des informations au plus tôt.

3.2.4. La stratégie de maîtrise des prix

Les stratégies de maîtrise de prix sont insuffisamment répandues, mais elles ont une grande utilité lorsqu'il s'agit de freiner les tentations spéculatives sur la valeur des biens entrant dans le projet de la commune ou de l'EPCI. A cet effet, la négociation et l'acquisition foncières (préemption, voire expropriation lorsque cela est nécessaire) en vue de la constitution de prix de référence constituent des actions que les services des collectivités n'ont en général pas la capacité ou le temps d'entreprendre. Les pourparlers placent souvent l'élu dans une position délicate puisque le cédant peut également être électeur dans la commune.

L'intervention de l'EPF permet d'objectiver les conditions de cession et de protéger les élus de surenchères éventuelles. Elle a également un autre intérêt avec le retrait de France Domaine du périmètre des « petites cessions ». L'intervention de l'EPF peut contribuer à la fixation des prix de références. La relative neutralité et le professionnalisme de l'outil ne manqueront pas d'être pris en compte en cas de contentieux devant le juge civil.

3. Proposer d'intégrer dans le prochain programme pluriannuel d'intervention le développement de la stratégie foncière à moyen et long termes, le renforcement de l'ingénierie au profit des collectivités et EPCI n'en disposant pas, l'amplification des stratégies de maîtrise des prix du foncier, notamment en zone tendue.

3.3. La recherche d'un périmètre cohérent

3.3.1. La pertinence d'intervention

L'intervention d'un EPF exige une cohérence en ce qui concerne son territoire de compétence. Si la recherche d'une compétence à l'échelle régionale (cas de l'établissement public foncier en Île-de-France, en Normandie, en PACA, etc.) s'impose dans de très nombreux cas, elle ne constitue pas une obligation.

La mission a donc considéré que le périmètre devait résulter des avis favorables des principales collectivités concernées d'une part et d'un besoin constaté d'intervention en matière foncière pour répondre aux objectifs d'un tel outil¹⁶. La consultation organisée par le préfet de région au premier semestre 2016 a permis

¹⁶ Définis par l'article 321-1 du code de l'urbanisme de la façon suivante : ils « 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 ».

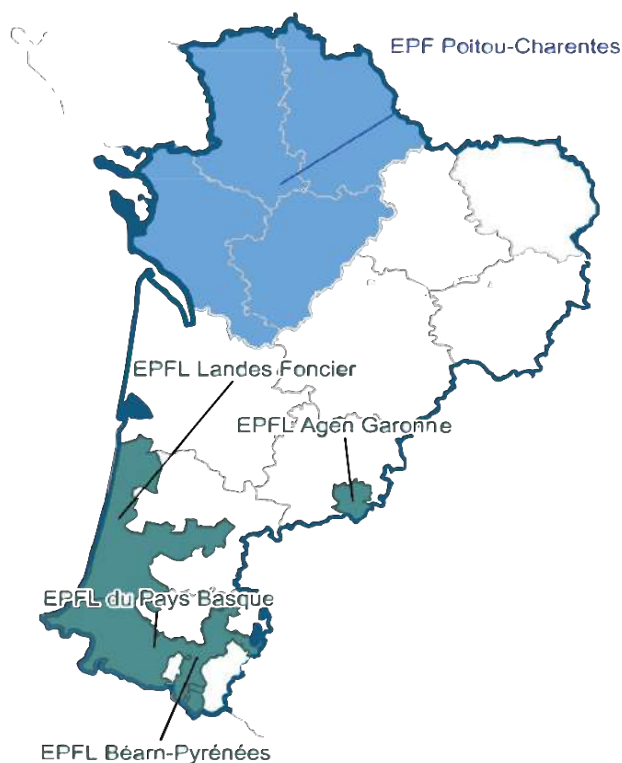
d'éclairer la ministre sur les positions des départements et des principaux EPCI et de certaines communes. La région, quelques départements, des EPCI ont délibéré sur le principe d'intégrer l'EPF-PC dans sa phase d'extension/transformation à la majeure partie de la Nouvelle Aquitaine. Les nombreuses consultations menées dans le cadre de la mission ont permis de constater que les responsables d'exécutifs à s'être montrés défavorables à cette évolution ont été très peu nombreux dans chacun des dix départements proposés

Cela conduit dans une première approche à intégrer l'ensemble du périmètre de Nouvelle-Aquitaine puis à examiner la question juridique de la superposition des établissements lorsqu'un EPF local existe.

3.3.2. La question de la superposition des EPF : la recherche d'un consensus d'intervention

La superposition d'un EPF d'État sur un EPF local est prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article L321-1 du code de l'urbanisme. Dès lors qu'un EPF local préexiste et a été créé avant le 26 juin 2013, la superposition « est soumise à l'accord des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition ».

Cette disposition a conduit la mission à écarter l'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine dans les Pyrénées-Atlantiques déjà largement couverts par deux



Les EPFL dans la région Nouvelle-Aquitaine

établissements publics fonciers locaux (EPFL du Pays Basque créé le 21 décembre 2005 couvrant 158 communes, EPFL Béarn Pyrénées créé le 13 octobre 2010 couvrant 117 communes) et dans les Landes (EPFL Landes Foncier créé le 24 novembre 2005 couvrant 134 communes).

Lors de la consultation menée par le préfet de région, il n'est pas apparu de consensus pour envisager la superposition d'un EPF État à ces établissements publics locaux. Les deux départements concernés ont donc été soustraits du périmètre possible de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

puisque les EPCI concernés disposent d'une forme de « droit de veto » et qu'il ne paraissait pas opportun de créer un double mécanisme d'intervention foncière dans des départements dont la majorité des communes concernées peut déjà utiliser l'outil.

Un quatrième EPFL existe, il est situé dans la communauté d'agglomération d'Agen. Il a été créé en décembre 2010 sur un périmètre de 29 communes totalisant 93 363 habitants soit le même que celui de l'EPCI. Il n'est pas envisagé son extension au territoire du Lot-et-Garonne. Le conseil départemental s'est exprimé le 18 novembre 2016 en faveur de la couverture du Lot-et-Garonne par l'EPF Nouvelle Aquitaine (EPF NA). La question posée ici était de s'assurer qu'une superposition des deux structures sur le territoire de la communauté d'agglomération d'Agen serait acceptée. Dans tous les cas, l'EPFE devrait couvrir le reste du département de Lot-et-Garonne.

Après plusieurs échanges avec le président de l'EPFL et le président de la communauté d'agglomération d'Agen, la proposition retenue n'est pas en faveur de la superposition. La mission estime que le tropisme de l'EPFL pour l'action économique pourrait justifier une intervention importante de l'EPFE particulièrement sur la question du logement. En effet, la vacance de logements particulièrement élevée à Agen (3130 logements vacants en 2013 à comparer aux 17 823 résidences principales) appelle un besoin d'intervention dans ce domaine. La vulnérabilité de certains centres-bourgs dans l'agglomération justifie également un renforcement de l'action publique.

Un partenariat sur les modalités d'action entre les deux établissements est indispensable pour coordonner le travail à mener et, dans la mesure du possible, créer l'effet de levier permettant de retrouver des dynamiques locales. Ce partenariat est en discussion mais ne devrait pas aboutir à brève échéance d'autant plus que les responsables de l'EPFL ne souhaitent pas instaurer avant plusieurs années de fiscalité dédiée à la maîtrise foncière.

4. Retenir comme périmètre de compétence de l'EPF les dix départements : la Charente, la Charente-Maritime, la Vienne, les Deux-Sèvres, la Haute-Vienne, la Corrèze, la Creuse, la Dordogne, la Gironde, le Lot-et-Garonne (hors agglomération d'Agen).

3.4. Un plan d'intervention à affiner, mais qui exige la mise en place de politiques foncières très différenciées

A l'échelle de vastes territoires, la réponse aux besoins devra être examinée selon les contextes territoriaux.

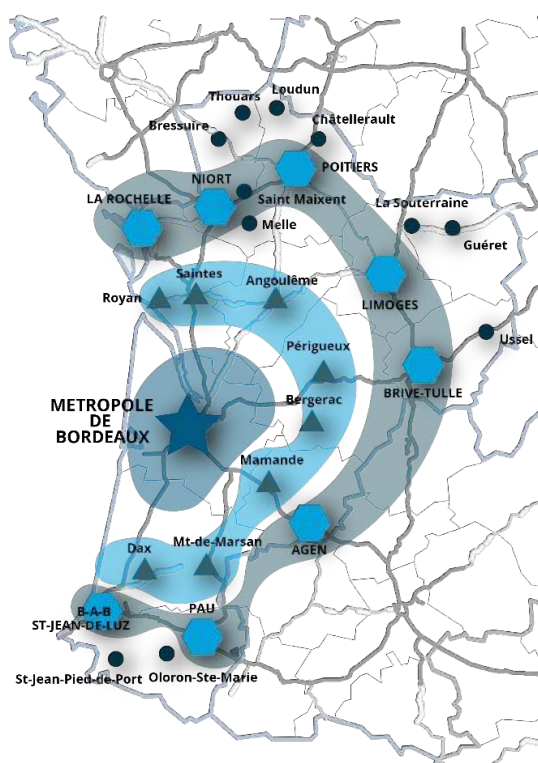
Le premier mode d'action de l'EPF consisterait à accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation.

Le deuxième type d'interventions vise à guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimoniale d'activité).

Le troisième repose sur le principe d'optimisation économique de l'utilisation foncière, où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

Une mutation à accompagner à toutes les échelles

Avec les nouveaux contours de la région, les stratégies territoriales seront nécessairement questionnées. Or, les collectivités dotées d'une politique de l'habitat inscrite dans la durée, prenant en compte une stratégie de maîtrise foncière, sont peu nombreuses. Cela constitue un premier argument en faveur d'un déploiement d'un outil capable d'entraîner de nouvelles méthodes de travail.







Si la Métropole bordelaise n'est pas contestée en tant que locomotive de ce grand Sud-Ouest, les autres villes majeures doivent trouver leur place : c'est dans leur intérêt réciproque. La Métropole ne sera forte que si elle est capable d'organiser un véritable échange avec les villes et constituer ainsi un réseau intelligent et étendu. Ce système réticulaire se dessine par étapes. Il doit être travaillé afin que la métropolisation n'assèche pas le devenir des autres territoires.

Les responsables des villes de rang départemental ou même régional commencent à se rencontrer pour imaginer leur devenir. Un certain nombre de plus petites villes se positionnent même comme des relais en grande périurbanisation, c'est le cas d'Angoulême par exemple, qui joue la carte d'un partenariat stratégique fort tant urbain qu'économique.

La Métropole et les réseaux de villes de la nouvelle région d'après les travaux de A'Urba, agence d'urbanisme

Légende

-  Métropole Locomotive
-  Réseau de villes moyennes (à 1h de la métropole)
-  Réseau de villes départementales (à 2h)
-  Petites villes périphériques

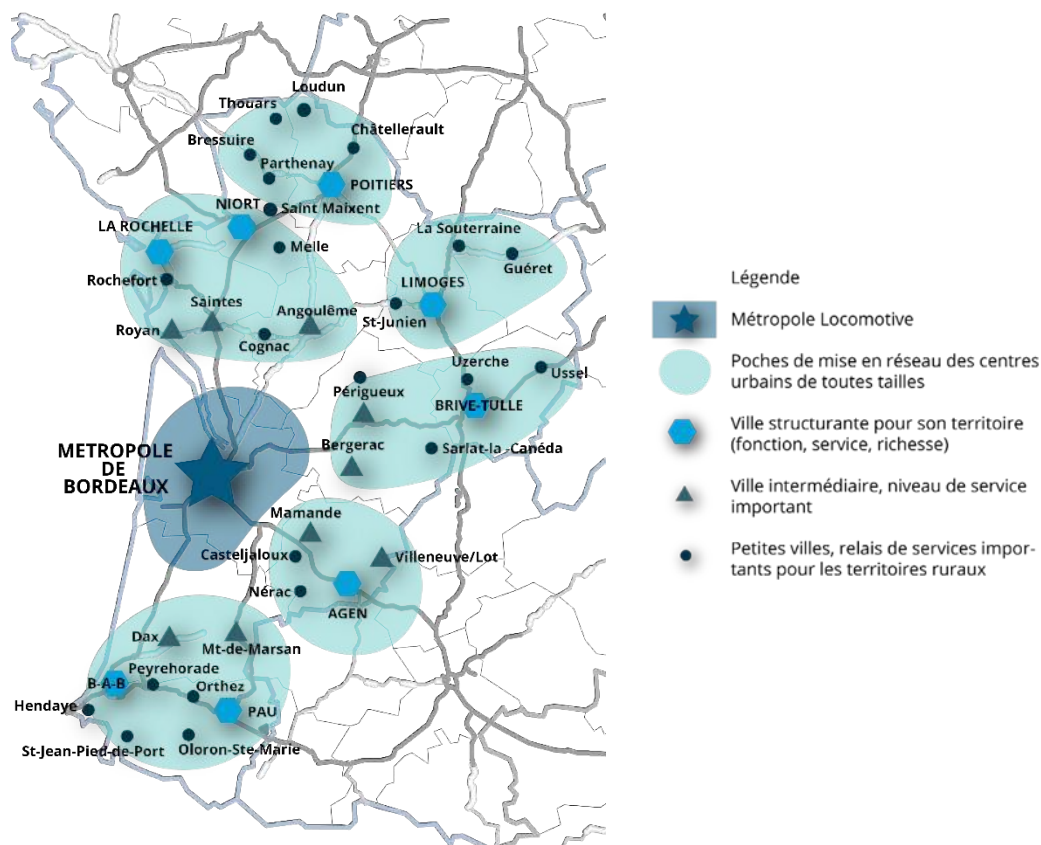
L'action foncière n'est pas tout. L'exigence de l'adosser à une stratégie urbaine et à un développement coordonné peut contribuer à faire émerger une vision d'ensemble et de fait, à favoriser une certaine équité pour les habitants des territoires, des plus ruraux aux plus urbains.

La politique foncière est stratégique à un échelon régional pour couvrir les enjeux de sécurité, de développement, de préservation de la ressource naturelle, de

concurrences ou/et de complémentarités de territoires au sein de l'espace régional.

La politique foncière est vertueuse quand elle crée une démarche de projet entre le territoire et l'outil, qu'on pourrait opposer à la démarche de cueillette (acquisitions en opportunité) fréquemment observée dans la gestion municipale du foncier.

La gestion de projets mettant en jeu du foncier nécessite une intervention très qualitative durant laquelle l'EPF traduit les souhaits des collectivités et des EPCI auprès des détenteurs dans des négociations qui exigent une grande expérience.



Les réseaux de proximité des principales villes de la nouvelle région

La logique de projet permet de traiter de façon agile les contradictions auxquelles sont soumises les territoires et leurs élus, au profit d'un espace à reformer, à structurer, mais aussi à commercialiser, à intégrer et à socialiser.

Parce que les changements à l'œuvre dans la région impacteront tous les territoires, l'expérience de l'EPF se montrera très utile pour apporter aux élus, à chaque échelle territoriale, l'outil permettant de réaliser leurs stratégies de développement qu'elles soient par bassins de population ou d'emplois, par réseaux de bourgs ou de villes, ou par thématiques (emplois, logements).

4. Adapter l'établissement aux nouveaux enjeux

Aucun établissement public foncier n'a, jusqu'à présent, été confronté à un territoire si vaste. Cette extension intervient après une restructuration territoriale très récente et alors que l'EPF existant sur quatre départements présente de bons résultats et une gouvernance stabilisée.

Il convient de prendre en compte des besoins multiples et très différents d'un territoire à l'autre. Des similitudes existent entre les situations rencontrées. Elles appellent des solutions se fondant sur les mêmes méthodes et techniques, faciles à mutualiser au niveau régional pour atteindre un niveau élevé de performance et de mobilisation des acteurs économiques et des investisseurs nationaux, locaux et régionaux.

4.1. Une gouvernance appuyée sur les acteurs de l'aménagement

4.1.1. La gouvernance de l'EPF PC

La situation actuelle de l'EPF Poitou-Charentes accorde une part relativement importante des sièges au conseil d'administration au bloc communal (41 % des voix au sein du conseil d'administration, contre 35 % en PACA, 37 % en Normandie et 39 % en Bretagne, mais 50 % en Languedoc-Roussillon). La place des acteurs du bloc communal au sein d'un territoire très vaste comme l'est la nouvelle région conduit à chercher à s'appuyer sur les communes polarisantes et surtout les EPCI qui bénéficient des compétences d'aménagement de l'espace et de planification urbaine sur ces territoires.

4.1.2. La particularité du territoire de Nouvelle-Aquitaine et ses exigences en matière de gouvernance

La nouvelle région issue de la fusion des trois régions Poitou-Charentes, Limousin et Aquitaine se distingue, comme présenté supra, par des territoires très contrastés. Ces caractéristiques doivent orienter le choix d'une gouvernance stable et respectueuse des acteurs locaux.

Peu d'élus ont formulé des souhaits précis en matière de gouvernance. Les exécutifs des conseils départementaux de Gironde et de Charente-Maritime ont demandé que le poids démographique des départements soit pris en compte au sein de la future gouvernance. De son côté, le président du conseil départemental de Dordogne a souhaité que le nombre de représentants des départements soit égal à celui des représentants des communautés d'agglomération. Au sein de la Métropole, le directeur général des services et le vice-président chargé des questions foncières ont indiqué à la mission qu'une représentation de quatre élus de Bordeaux Métropole était susceptible de contribuer à la bonne implication de la structure au sein de l'établissement. La majeure partie des élus a mentionné l'importance de

s'appuyer sur le bloc local (EPCI et communes) et de limiter le nombre d'administrateurs issus de Gironde, de la région et de la Métropole redoutant une forme d'hégémonie de Bordeaux et de sa métropole sur l'action de l'EPF.

Le conseil d'administration

	Région	Départements	Métropole	Communautés d'agglomération	Autres EPCI à compétence PLUI	État	Total
EPFPC	6	8	0	9	4	4	31

Rappel de la Gouvernance actuelle de l'EPF Poitou-Charentes : son conseil d'administration

On dénombre actuellement sur le périmètre pressenti (Nouvelle-Aquitaine sans les Landes et les Pyrénées Atlantiques et sans l'agglomération d'Agen) 20 communautés d'agglomération¹⁷ (EPCI de plus de 50 000 habitants ou chef-lieu de département) susceptibles d'entrer dans le périmètre de l'établissement reconfiguré. Au 1er janvier 2013¹⁸, c'est-à-dire avant les regroupements intervenus le 31 décembre 2016, les communautés d'agglomération du périmètre retenu totalisaient 1 711 063 habitants. La Métropole bordelaise regroupait 749 595 habitants tandis que l'ensemble des communautés de communes comptaient 2 228 873 habitants.

La gouvernance de l'EPF doit prendre en compte, en premier lieu, les collectivités directement bénéficiaires de l'action de l'établissement. Cela justifie de donner une majorité de postes d'administrateurs aux représentants du bloc communal (Métropole, communautés d'agglomérations, communautés de communes ou communes non membres d'un EPCI ayant une compétence en matière de PLUI). Au sein de ce bloc, il est proposé de retenir le principe selon lequel chaque communauté d'agglomération dispose d'un poste au conseil d'administration. Les communautés de communes et les communes, disposeraient collectivement d'un poste par département, la métropole bordelaise, compte tenu de son poids démographique et des enjeux spatiaux, de quatre administrateurs.

¹⁷ En Charente : le Grand Angoulême, le Grand Cognac, en Charente-Maritime : les communautés d'agglomération de Saintes, de Rochefort Océan, de La Rochelle et de Royan Atlantique, dans la Vienne, celles du Grand Poitiers et du Pays Châtelleraudais, dans les Deux-Sèvres, celles du Bocage Bressuirais et de Niort, en Corrèze, celles du bassin de Brive et de Tulle Agglomération, dans la Creuse, celle de Gueret, en Haute-Vienne, la communauté d'agglomération de Limoges Métropole, en Dordogne, le Grand Périgueux et la communauté d'agglomération Bergeracoise, en Gironde, les communautés du Libournais et du Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique, dans le Lot-et-Garonne, celles du Grand Villeneuvois, de Val de Garonne Agglomération. Celle d'Agen est à ce stade hors du périmètre proposé.

¹⁸ Les chiffres pris en compte pour le Grand Cognac sont ceux du 1^{er} janvier 2015 pour tenir compte de la fusion de plusieurs EPCI (source SDCI de la Charente)

Selon l'alinéa 1 de l'article L321-9 du code de l'urbanisme¹⁹, chaque département (ils sont 10 concernés) dispose d'au moins un poste au sein du conseil d'administration. La proposition est de retenir un siège pour chaque département à l'exception de la Gironde qui en aurait deux pour tenir compte de l'écart démographique avec les autres départements. Il représente à lui seul 31,48 % de la population concernée.

Au sein de l'établissement actuel, la région dispose de 6 sièges au conseil d'administration alors que chacun des départements est titulaire de deux sièges. Compte tenu des évolutions intervenues avec la loi NOTRE accordant à la région une place particulière dans l'aménagement des territoires via l'élaboration du schéma régional d'aménagement, de développement durable et de l'égalité des territoires (SRADDET), du Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) et du retrait de l'action économique des compétences départementales au profit de la région et des EPCI, il est proposé de fixer à huit le nombre de représentants de la région. De son côté, l'État pourrait rester à quatre représentants puisqu'il s'agit au sein du conseil d'administration d'éclairer les élus et de proposer une bonne coordination entre les politiques publiques.

	Région	Départements	Métropole	Communautés d'agglomération	Autres EPCI à compétence PLUI	État	Total
Proposition de la mission	8	11	4	20	10	4	57

Gouvernance proposée de l'EPF Nouvelle-Aquitaine : son conseil d'administration

Ainsi, au sein du nouveau conseil d'administration, le bloc communal, directement concerné par les conventions et l'action foncière, représenterait près de 62 % des administrateurs, l'État 7 %, la région 11 % et les départements 20 %.

Le décret fondateur de l'EPF sur la région Nouvelle-Aquitaine devrait également comprendre des membres à titre consultatif comme le Conseil économique, social et environnemental régional (CESER), la chambre régionale de commerce et d'industrie (CRCI), la chambre régionale d'agriculture (CRA) et la chambre régionale des métiers et de l'artisanat (CRMA).

5. Retenir la composition suivante pour le Conseil d'administration de l'EPF-NA : 8 membres au titre de la région, 11 membres au titre des départements (dont 2 pour la Gironde), 4 membres pour la Métropole, 20 membres pour les communautés d'agglomération, 10 membres pour les communautés de communes et des communes non couvertes par un EPCI disposant de la

¹⁹ Les régions et les départements sont chacun représentés au conseil d'administration par un ou plusieurs membres désignés, respectivement, par leur organe délibérant.

compétence PLUI à raison d'un représentant par département désigné par l'association départementale des maires et présidents d'EPCI, de 4 représentants de l'État et de membres siégeant à titre consultatif (CESER, CRCI, CRA et CRMA).

Le bureau

La composition du bureau actuel de l'EPF PC est la suivante :

	Région	Départements	Métropole	Communautés d'agglomération	Autres EPCI à compétence PLUI	État	Total
EPFPC	1	1	0	3	2	1	8

Rappel de la Gouvernance actuelle de l'EPF Poitou-Charentes : son bureau

Le bureau du futur EPF pourrait être constitué avec un objectif de réunir un bureau de moins de 20 membres en mettant l'accent sur les collectivités et EPCI utilisateurs directs de l'EPF.

La proposition de composition du bureau est la suivante :

	Région	Départements	Métropole	Communautés d'agglomération	Autres EPCI à compétence PLUI	État	Total
EPFNA	2	3	1	7	5	1	19

Gouvernance proposée de l'EPF Nouvelle-Aquitaine : son bureau

Au sein du bureau de l'EPF NA, cinq postes de vice-présidents pourraient être créés, un par collège (à l'exception de celui de l'État), le collège rassemblant les administrateurs venant d'un même type de mandants. Trois des vice-présidents auraient notamment vocation à présider les conseils consultatifs d'agence.

6. Composer un bureau de 19 membres : 2 pour la région, 3 pour les départements, 1 pour la Métropole, 7 pour les communautés d'agglomération, 5 pour les autres EPCI et 1 pour l'État.

7. Au sein du bureau de l'EPF attribuer cinq postes de vice-présidents, un pour chacun des collèges suivants : région, départements, Métropole, communautés d'agglomération, autres EPCI.

4.2. La création d'agences territoriales

Pour tenir compte de la diversité territoriale et du besoin d'agir avec les collectivités territoriales, un fonctionnement de l'EPF en agences ou antennes²⁰ paraît s'imposer. Plusieurs raisons plaident pour cette organisation. La première est le besoin d'être au plus près des acteurs, au plus près des enjeux du territoire, notamment dans la phase de constitution du stock de foncier. La seconde est qu'il serait très difficile d'anticiper et de suivre les évolutions foncières depuis une structure très centralisée, notamment lorsqu'il faut évaluer les conditions de réalisation des projets pouvant permettre la cession ultérieure du foncier. Cela nécessitera un effort important de mutualisation des ressources et de coordination pour assurer une intervention optimale au service des élus.



Structuration proposée de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

Le maintien du siège et de moyens d'intervention à Poitiers n'a pas fait l'objet de critiques de la part des élus rencontrés lors de la mission. La création de deux agences, l'une à Limoges, l'autre en Gironde, aurait un intérêt pour permettre un rayonnement de l'établissement sur ses nouveaux terrains d'intervention. Les structures déconcentrées seraient constituées pour l'essentiel de chefs de projets, interlocuteurs privilégiés des maires ou des présidents d'EPCI. Pour assurer la bonne adhérence entre ces agences et les collectivités et EPCI concernés par les interventions de l'EPF, il pourrait être proposé de réunir deux fois par an un conseil

²⁰ L'EPF de Normandie dispose d'un siège social à Rouen et d'une antenne à Saint-Contest dans le Calvados

consultatif d'agence afin de travailler au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, d'en assurer la déclinaison locale à l'échelle de l'agence et le suivi une fois celui-ci approuvé.

La création des agences se justifie :

- à Limoges pour assurer une proximité pour les départements de la Creuse, de la Corrèze, de la Haute-Vienne et de la Dordogne correspondant à des territoires éloignés de la métropole et des infrastructures LGV.

- à Bordeaux ou Libourne, pour accompagner la métropolisation, faciliter la prise en compte des enjeux littoraux sur les deux départements de Gironde et de Charente-Maritime et anticiper les effets de la future ligne LGV Bordeaux-Toulouse, s'inscrire dans les effets de la métropolisation, notamment dans le Lot-et-Garonne.

- à Poitiers, en complément des équipes (support, financières et d'études et travaux – dépollution) installées au siège de l'établissement. L'équipe de l'agence serait constituée de chefs de projets dédiés aux départements de Charente, des Deux-Sèvres et de la Vienne. La cohérence entre ces départements est notamment liée aux futurs effets de la LGV et à des caractéristiques assez analogues quant au besoin d'intervention de l'EPF (revitalisation ou restructuration de centres-villes et rénovation urbaine).

Un conseil consultatif par agence

Compte tenu de la diversité territoriale et du besoin d'ancrer l'action de l'EPF dans un rapport de proximité avec les collectivités territoriales, la mission estime nécessaire, compte tenu de l'étendue du territoire d'intervention de l'EPF, d'associer à chaque agence de l'établissement un conseil consultatif qui rassemblerait les membres du conseil d'administration issus de ce territoire, les EPCI non représentés au CA et les maires des communes de plus de 10 000 habitants.

Cette instance consultative devrait permettre l'expression de tous les acteurs, compétents sur les questions foncières, issus des collectivités territoriales. C'est notamment dans ce cadre que les chambres consulaires à l'échelle régionale pourraient être invitées à s'exprimer comme les représentants de la SAFER lorsque des politiques d'interventions foncières sont à construire.

8. Créer des agences territoriales de l'EPF à Poitiers, à Limoges, en Gironde. Elles auraient vocation à assurer une présence de proximité et à être à l'écoute des élus et des problématiques locales. Un conseil consultatif d'agence rassemblerait au sein de chacune d'elles, les membres du conseil d'administration issu du territoire, les maires des principales villes et tous les EPCI non représentés au conseil d'administration.

4.3. Des effectifs à faire progresser sur les fonctions de développement et de conseil

Historiquement, depuis 2008, les administrateurs de l'EPF Poitou-Charentes ont tenu à la progressivité des moyens affectés au fonctionnement de l'EPF tout comme à la modération fiscale.

Dans le cadre du 2^e PPI de l'établissement (2014-2018), l'évolution des effectifs de l'EPF a permis aux équipes d'être très mobilisées sur les centres-bourgs, les centres anciens, les communes tendues du littoral soumises à l'article 55 de la loi SRU, le devenir du foncier commercial en centre-ville, mais aussi des projets complexes de toute taille en renouvellement urbain. L'appui et l'aide à la décision auprès des collectivités visent à leur permettre de conduire des interventions foncières dans des conditions financières et opérationnelles le plus efficacement possible.

Les élus de Poitou-Charentes pour leur quasi-totalité tiennent à conserver le même niveau d'implication des équipes sur leurs territoires tout en étant favorables à l'élargissement du périmètre de compétence de l'Etablissement.

Les effectifs actuels de l'EPF PC (1^{er} février 2017) sont composés de la façon suivante :

Directeur général	1
Directeurs opérationnels et adjoint au directeur général	2
Secrétaire général	1
Directeurs de projet	5
Chefs de projets et juriste	2
Chargés d'opérations	4
Assistants chargés du foncier et des opérations	5
Chefs de projets et techniciens d'études et de travaux	4
Gestionnaires (comptabilité/finances)	2
Chargé des ressources humaines et moyens généraux	1
Assistants administration générale	2
Agence comptable	1
TOTAL	30

L'EPF intervient actuellement depuis le siège de Poitiers sur l'ensemble des quatre départements de Poitou-Charentes (parfois à 2h30 de route ou de transports ferroviaires), grâce à ses salariés opérationnels qui acceptent de se déplacer parfois plusieurs jours pour mutualiser les déplacements et les réunions afin d'être au plus proche des élus et de l'avancement de leurs projets. Cette méthode de travail a permis une évolution progressive des effectifs, donc de la masse salariale, tout en maîtrisant les coûts de fonctionnement à travers une seule implantation.

Tous les salariés ont donc leur lieu de travail au siège, situé à Poitiers depuis 2008. Les effectifs et les frais de fonctionnement représentent actuellement un budget annuel d'environ 2,5 millions d'euros soit près de 28 % du produit annuel de la TSE (9 millions d'euros).

L'élargissement de la zone de compétence de l'établissement pourrait ainsi le conduire à se structurer en complétant son organisation territoriale en trois pôles d'intervention sur le terrain permettant ainsi une présence optimale des équipes auprès des élus tout en maintenant une forte mutualisation régionale notamment sur des thématiques similaires.

L'évolution des effectifs devrait porter essentiellement sur les moyens opérationnels déployés sur le terrain pour la négociation foncière, l'analyse et l'aide à la décision relative aux projets, les contacts avec les élus et les opérateurs, mais aussi les capacités d'études, et d'intervention opérationnelle en termes de démolition, de dépollution et de préparation du foncier en vue de sa cession.

À terme, le rythme de croisière de l'établissement devrait justifier une augmentation des effectifs selon le tableau présenté ci-après :

Fonctions	Effectifs avant l'extension	Effectifs à horizon 2020/2022
Directeur général	1	1
Secrétaire général	1	1
Directeurs opérationnels et adjoint au directeur général	2	2
Directeurs de projet	5	6
Chefs de projets et juristes	2	5
Chargés d'opérations	4	6
Assistants chargés du foncier et des opérations	5	9
Chefs de projets et Techniciens d'études et de travaux	4	6
Gestionnaires (comptabilité/finances)	2	4
Chargé des ressources humaines et moyens généraux	1	2
Chargés des moyens logistiques	0	1
Assistants administration générale	2	3
Agence comptable	1	3
TOTAL	30	44

Dans cette configuration, chaque agence pourrait être constituée de 5 salariés (deux chefs de projets, deux chargés d'opérations, un assistant) environ, encadrés par un directeur territorial.

Cette évolution des effectifs reste raisonnable comme elle l'a été depuis l'origine et l'effectif à terme se situerait dans la moyenne basse des autres EPF d'Etat comparables.

4.4. Une première maquette budgétaire

La taxe spéciale d'équipement (TSE) est une des ressources de l'EPF, la principale à moyen terme étant les cessions. Lorsque cela est nécessaire, l'établissement mobilise l'emprunt. Les EPF sont également autorisés à percevoir des subventions des collectivités (l'EPF-PC n'en a jamais perçu depuis 2008).

L'équilibre entre les différentes ressources se fait aujourd'hui au profit des cessions du fait du bon avancement des projets appuyés par l'EPF.

La TSE prélevée est à 25% du montant maximal autorisé par la loi (20€/habitant), soit 4,96 €/habitant, une des plus basses de France. Le montant prélevé est également limité par la loi de finances.

Afin d'éclairer la décision des élus, la DRFIP a effectué des simulations départementales pour l'EPF. Elles ont appuyé les décisions des élus départementaux et de certains élus d'agglomérations, notamment en Dordogne, Creuse, Lot-et-Garonne et Gironde.

Des exemples sur des feuilles d'impôts anonymisées ont été calculés par l'EPF à partir de cas concrets²¹ sur son territoire d'intervention actuel ou sur quelques exemples dans des départements comme en Gironde et en Dordogne et Lot-et-Garonne.

Le montant total de TSE potentiellement payé par chaque ménage dépend de la valeur locative de leur habitation.

Ces valeurs locatives diffèrent en fonction de nombreux facteurs : valeur cadastrale du bien, abattements, décidés par les collectivités locales, liés à la situation familiale et aux revenus, etc.

Actuellement, l'impact sur la fiscalité des ménages imposables de l'ex région Poitou-Charentes est en moyenne²² de 0,5 € pour un appartement en zone rurale à 4 euros pour une maison moderne dans une commune littorale située en zone tendue (taxe d'habitation et taxe foncière).

Pour les ménages et selon ces estimations, la valeur payée à l'année par un ménage imposable à la taxe d'habitation (TH) et à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est pour la grande majorité des cas comprise entre 0,25 et 2 euros pour chacune des taxes. C'est le foyer locataire ou le foyer propriétaire qui paie ce montant, selon la taxe.

Le besoin en financement via la TSE est réparti approximativement à 60% par les ménages (TH, TFB) et à 40% par les entreprises (CFE).

²¹Les bases par ménage relèvent du secret fiscal et ainsi l'impact par ménage ne peut faire l'objet que d'illustrations anonymisées par l'EPF à partir de cas qui ont été portés à sa connaissance.

²² selon la valeur locative des biens et par feuille d'impôt (taxe d'habitation et taxe foncière)

Principe d'application de la TSE

La TSE est un impôt d'État dont le montant est fixé annuellement par le Conseil d'Administration, les administrateurs de l'État ne prenant pas part au vote. Il est totalement indépendant des fiscalités locales et de leurs produits.

Les services des impôts (DRFIP) déterminent ensuite les taux additionnels aux quatre taxes directes locales (taxe d'habitation, taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe foncière sur les propriétés non bâties, cotisation foncière des entreprises) permettant d'atteindre le montant voté.

La répartition des produits entre les quatre taxes se fait en proportion des recettes que chacune des taxes a procuré l'année précédente à l'ensemble des communes et de leurs groupements situés sur le territoire de compétence.

Pour chaque taxe, il y a à terme un seul taux additionnel sur l'ensemble du territoire d'intervention.

La loi de finances rectificative pour 2016²³ a créé une possibilité de lissage en trois ans de la taxe spéciale d'équipement pour les territoires intégrant un EPF existant.

Il sera donc possible à compter du 1^{er} janvier 2018 de procéder à une montée progressive du taux de TSE sur les nouveaux territoires de l'EPF. Cette décision relèvera de son conseil d'administration.

La TSE apparaît donc sur les feuilles d'impositions locales mais reste un impôt d'État, identifié dans une colonne à part, affecté à l'EPF. Cette colonne est actuellement vierge dans les départements concernés par l'élargissement de la zone de compétence de l'EPF.

Montants prélevés

Les taux additionnels s'appliquent aux bases de chaque taxe, avec quelques spécificités :

- S'agissant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les terres à usage agricole sont exonérées ;
- S'agissant de la taxe d'habitation et de la taxe foncière sur les propriétés bâties, les bailleurs sociaux et les sociétés d'économie mixte sont exonérés de la TSE au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources. Les locataires sont, dans ce cas, exonérés de la TSE ;

Les taux actuels sont présentés dans le tableau suivant :

²³ N°2016-1918 du 29 décembre 2016, article 73

taxes	Taux actuels
Taxe d'Habitation	0,109%
Taxe foncière sur les propriétés bâties	0,165%
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	0,371%
Cotisation Foncière des Entreprises	0,655%

Les taux effectifs peuvent être modifiés, selon le périmètre retenu, qui peut affecter à la marge la répartition entre les différentes taxes.

Scénarios financiers de l'EPF (maquettes PPI – programme pluriannuel d'intervention)

Deux scénarios ont été définis par la mission. Le premier est celui d'une application des taux actuellement pratiqués pour la TSE à l'ensemble des 10 départements de l'EPF étendu. Le second différencie le maintien du taux actuel sur les départements de l'ancienne région Poitou-Charentes et pratique un lissage du taux en 2018 et 2019 en Dordogne, Corrèze, Creuse, Gironde, Lot-et-Garonne (hors Agglomération d'Agen), Haute-Vienne, en application du 3^{ème} alinéa de l'article 1607 ter du code général des impôts²⁴.

Dans les tableaux présentés à l'annexe 6, la mission distingue, outre la vision consolidée, trois sous-ensembles :

- les quatre départements actuels : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne
- les territoires qu'il est envisagé d'intégrer hors Bordeaux Métropole : Dordogne, Corrèze, Creuse, Gironde hors Métropole, Lot-et-Garonne (hors Agglomération d'Agen), Haute-Vienne
- Bordeaux Métropole

Le scénario comprend une année de transition en 2017 avec éventuellement des premières interventions sur les nouveaux départements en fin d'année, un PPI 2018-2022 qui comprendrait une déclinaison spécifique pour chacun des trois sous-ensembles.

Le principe étudié consiste en une convergence à l'horizon 2020-2022 des nouveaux territoires et de la Métropole, sur lesquels l'EPF n'a aujourd'hui ni stock, ni TSE prélevée, et des territoires actuels.

La maquette financière globale est donc la somme des trajectoires de ces trois sous-ensembles.

²⁴*"Pour les trois années suivant celle au cours de laquelle le périmètre de compétence d'un établissement public foncier a été étendu, le conseil d'administration de l'établissement public peut, dans les conditions prévues aux premier et deuxième alinéas du présent article, arrêter des produits différents pour le territoire sur lequel il était compétent avant l'extension de son périmètre et pour le territoire auquel sa compétence a été étendue."*

Pour la compréhension et la logique de chaque maquette, les frais de fonctionnement sont individualisés par sous-ensemble même si le principe de l'extension est bien de mutualiser et de permettre des économies substantielles, qui se manifestent par un niveau sur les territoires actuels en vitesse de croisière de 1,7M€ plus bas qu'aujourd'hui.

Il s'agit d'un parti prévisionnel de gestion qui résulte de la volonté des administrateurs actuels en Poitou-Charentes de voir la fiscalité maîtrisée, et poursuivre son évolution baissière.

Territoires actuels

Sur le territoire actuel, la maquette reprend les éléments affinés lors de plusieurs conseils d'administration successifs. Les principes directeurs en sont une intervention foncière restant soutenue (19M€/an), des cessions importantes en cours à des opérateurs, pas de besoins nouveaux d'endettement, et une trésorerie en diminution régulière.

Nouveaux territoires

Sur les nouveaux territoires, la maquette spécifique comprend :

Dépenses foncières : La possibilité d'une activité foncière est prévue dès fin 2017, limitée en raison du temps nécessaire au conventionnement, aux négociations foncières et à la préparation des actes authentiques (des interventions par préemption seraient par exemple possibles). Les demandes d'interventions seront examinées très activement dès la publication du décret d'élargissement et pour des situations d'urgence, dès le premier conseil d'administration de l'EPF élargi.

Dans le scénario retenu, l'intervention foncière est en croissance soutenue jusqu'à 2021, avec un niveau modéré (50% maximum des niveaux moyens) attendu en 2020 (comme ce fut le cas en Poitou-Charentes en 2014²⁵). Il dépendra fortement de la nature et du nombre des projets des nouvelles collectivités. Le modèle d'accompagnement de l'EPF en termes d'études et de gestion de projet permet d'envisager une croissance régulière.

Le scénario principal sur la Métropole retient une intervention très active, conformément aux souhaits exprimés par les élus. Cela nécessite en conséquence un emprunt plus soutenu, permettant de mobiliser ainsi 14 millions d'euros minima, dès 2018. Ce montant pourra évoluer à la hausse avec un taux de TSE identique à celui pratiqué actuellement sur Poitou-Charentes en mobilisant un emprunt dont les charges financières seront, au plus, limitées au produit annuel de la TSE pour une puissance d'intervention maximale.

Le scénario alternatif sur la Métropole limite très fortement les capacités d'emprunt en 2018-2019 et implique ainsi une montée en charge effective à partir de 2021 uniquement. Il aboutit à un résultat similaire sur les autres nouveaux territoires.

²⁵L'intervention de l'EPF est désormais très homogène sur son territoire actuel depuis ces trois dernières années (2013-2016) par rapport à la création (2009-2011). Lors de la création de l'EPF en 2010 au contraire, l'activité initiale était forte puis a diminué sur les acquisitions très importantes

Cessions foncières : elles commencent en 2019 à un rythme modéré, et augmentent fortement à partir de 2020, tel que cela fut observé au moment de la création de l'EPF en Poitou-Charentes.

Trésorerie : Pour chaque sous-ensemble, la trésorerie reste limitée entre 3 et 10M€ annuellement. Sur l'ensemble de l'EPF, la trésorerie reste de l'ordre de grandeur d'une année de TSE et d'un quart à un tiers des dépenses foncières annuelles, ce qui permet de faire face à la variabilité des dépenses foncières.

Le détail des maquettes est présenté en annexe 6.

4.5. Un principe à instaurer dans la phase d'extension : le retour des recettes vers les territoires qui les auront produites

Lors des entretiens avec les élus, une crainte est apparue de voir les recettes issues de la TSE mutualisées à l'excès et principalement orientées vers des interventions dans les parties urbaines du territoire (métropole bordelaise, communes littorales aux prises avec des situations de risques, agglomérations devant accompagner l'effet TGV).

De nombreux interlocuteurs ont souhaité qu'un mécanisme de transparence sur l'emploi de la TSE soit instauré et que son emploi soit quasi exclusivement dédié au territoire qui en génère le produit.

Cette pratique a déjà été mise en œuvre dans d'autres d'EPF. Elle ne résulte pas de dispositions juridiques, mais elle apparaît comme une règle de bonne gouvernance durant la période où l'établissement doit en quelque sorte « *faire ses preuves* » auprès des élus et services des nouveaux territoires d'intervention. La mission est favorable à cette pratique, au moins pour le premier PPI, dès lors que ce « retour » est jugé sur une période suffisante.

Pour assurer le respect de cette proposition, certains élus ont suggéré la signature entre les collectivités territoriales présentes au CA d'un pacte de gouvernance qui reprenne ces engagements.

La mission ne saurait s'exprimer sur ce qui relève stricto sensu du domaine des élus locaux entre eux. Toutefois, il semble utile de fixer rapidement, par ce biais ou par d'autres mesures plus appropriées, les règles d'une gouvernance paisible et consensuelle de l'établissement.

5. Conclusion

La mission, au terme d'un processus d'audition de près de 60 élus directement concernés, dont une majorité de présidents d'EPCI ou de communes, considère que l'extension proposée est attendue et même souhaitée à court terme.

Il résulte des consultations menées en octobre et novembre 2016, puis de la présentation du rapport d'étape dans les départements non encore couverts par l'EPF, une forte volonté pour que le nouvel EPF couvre l'intégralité des départements de Nouvelle-Aquitaine à l'exception des Landes et des Pyrénées-Atlantiques et de l'agglomération d'Agen dans le Lot-et-Garonne qui disposent déjà d'outils dédiés à l'intervention foncière (EPFL du Pays Basque, EPFL du Béarn, EPFL Landes Foncier, EPFL Agen Garonne).

La gouvernance proposée s'inspire beaucoup de celle déjà mise en place en Poitou-Charentes et qui a su convaincre. Elle confère au bloc communal une place majoritaire dans les instances de décision en permettant à chaque communauté d'agglomération de disposer d'un siège au conseil d'administration et aux autres EPCI d'être représentés à raison d'un d'entre eux par département. La métropole bordelaise aurait quatre sièges. Chaque conseil départemental disposerait d'un siège (avec un siège de plus pour la Gironde compte tenu de son poids démographique), la région de huit sièges, l'État de quatre.

Au sein du bureau, la mission propose que chaque collège représentant les différents types de collectivités territoriales ou d'EPCI désigne un vice-président. Le bureau de dix-neuf membres serait composé de sept pour les communautés d'agglomération (et éventuellement communautés urbaines ultérieures), cinq pour les communautés de communes et communes, trois pour les départements, deux pour la région, un pour Bordeaux Métropole, un pour l'État. Il comprendrait les vice-présidents.

La grande région Nouvelle-Aquitaine constitue une particularité dans le paysage administratif français par son étendue et par les distances à franchir pour relier les limites régionales cardinales. Cette situation, comme la diversité des territoires concernés, exigent d'innover dans la structuration de l'établissement.

La mission propose d'implanter trois agences territoriales permettant de travailler directement auprès des collectivités et des EPCI et ainsi de conforter l'image de réactivité et de proximité de l'EPF actuel.

La mission présente deux maquettes budgétaires dont devront se saisir les élus du conseil d'administration, une fois celui-ci installé : l'une établie sur la base d'un maintien des taux actuellement pratiqués pour la TSE, une seconde utilisant le mécanisme de lissage de la TSE rendu possible par la loi de finances rectificative 2016. Dans les deux cas, les capacités d'intervention foncière de l'EPF est considérable. Elle varie entre 257 et 281 millions d'euros pour la période 2017-2022.

Les consultations visées à l'article L 321- 8 et suivant du code de l'urbanisme lançant le processus de transformation de l'EPF existant ont été engagées début janvier 2017. Il faudra que la procédure d'extension exigeant la présentation d'un projet de décret devant le Conseil d'État soit poursuivie au 1^{er} trimestre 2017 et que le décret puisse être publié avant juin 2017.

L'établissement pourrait couvrir les six nouveaux départements au début de l'été 2017. La phase de désignation de ses administrateurs serait alors engagée. Après l'installation du nouveau conseil d'administration et au plus tard au 1^{er} janvier 2018, l'établissement serait en ordre de marche.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philippe Schmit', with a stylized flourish at the end.

Philippe Schmit

Inspecteur général de
l'administration du développement durable

Annexes

1. Lettre de mission



MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

La ministre

Paris, le 12 OCT. 2016

D-16018793

Monsieur l'Inspecteur Général,

En début d'année 2016, dans le contexte de mise en place de la région Nouvelle-Aquitaine, j'ai souhaité que soit engagée une étude d'opportunité quant au périmètre sur lequel il serait pertinent que l'EPF Poitou-Charentes puisse intervenir à l'avenir, au sein de la nouvelle grande région. Cette étude d'opportunité, confiée au Préfet de Région, a été menée par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), avec l'appui des directions départementales des territoires et du directeur général de l'EPF. Dans un premier temps, un diagnostic des enjeux fonciers et un état des lieux des acteurs intervenant dans la région en matière de foncier ont été réalisés. Une phase de pédagogie et de concertation avec les collectivités des territoires non couverts actuellement a également été menée.

Le rapport que le préfet de région m'a remis le 3 Octobre 2016, confirme l'opportunité de mener une étude de préfiguration afin d'étendre le périmètre de l'établissement public foncier sur l'ensemble du territoire de la région, à l'exception de l'agglomération d'Agen, et des départements des Pyrénées-Atlantiques et des Landes, qui sont aujourd'hui très largement couverts par des Établissements Publics Fonciers locaux.

Pour assurer cette extension dans les meilleures conditions, je souhaite vous confier une mission de préfiguration, que vous dirigerez, auprès de Monsieur le préfet de région et en lien constant avec lui.

Cette mission de préfiguration consistera dans un premier temps à poursuivre la concertation avec les collectivités territoriales et leurs groupements, de façon à créer les conditions nécessaires à l'extension de périmètre. Vous animerez donc la concertation avec les collectivités territoriales et leurs groupements. Cette première phase devra permettre de préciser rapidement le périmètre d'extension –notamment sur les territoires pour lesquels il ne se dégage pas encore de consensus clair, en Gironde et en Haute-Vienne notamment. Elle devra également permettre d'adapter en conséquence la gouvernance de l'établissement, tout en préservant l'équilibre et la qualité du travail de l'actuel conseil d'administration et de son bureau. En outre, vous vérifierez la possibilité d'une articulation ultérieure entre les EPFL existants et l'EPF d'État afin d'assurer un même niveau d'ingénierie foncière à terme pour les collectivités concernées.

Monsieur Philippe SCHMIT
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex

55 rue Saint Dominique – 75007 Paris – Tél : 33 (0)1 40 81 23 22
www.logement.gouv.fr

Dans une seconde phase, cette mission devra permettre de contribuer, en s'appuyant sur le diagnostic réalisé lors de l'étude d'opportunité et en tenant compte des interventions engagées et programmées sur le périmètre actuel de l'établissement :

- à la détermination des orientations essentielles, des objectifs à moyen terme et des principes d'intervention de l'établissement public foncier sur son futur périmètre, avec un objectif d'appui aux territoires tant urbains que ruraux. Vous analyserez spécifiquement les orientations qu'il conviendrait de retenir pour que l'EPF réponde aux enjeux de la métropole bordelaise tout en conservant un équilibre fort entre les territoires ;

- à la définition des conditions du développement des partenariats avec les autres acteurs du foncier dans la région et des modalités de coordination entre les EPF locaux et le futur EPF d'État ;

- à la proposition des éléments financiers et institutionnels qui permettront de définir le cadre d'intervention du futur établissement, en particulier en ce qui concerne l'application de la taxe spéciale d'équipement (TSE) ;

- à la proposition d'une organisation territoriale et structurelle du futur EPF.

Vous travaillerez sur ces points en collaboration avec le directeur général de l'établissement, les services déconcentrés régionaux et départementaux de l'État et à partir des contacts avec les collectivités locales.

Au cours de votre mission, vous veillerez à ce que le fonctionnement de l'établissement soit préservé au moment de l'extension, afin qu'il puisse poursuivre son action sur son périmètre actuel.

Vous pourrez vous appuyer sur l'EPF Poitou-Charentes pour mener à bien cette mission de préfiguration, et plus particulièrement dans sa seconde phase.

Les services de l'État, direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (Sous-direction de l'aménagement durable) et direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) vous apporteront leur concours et mettront à votre disposition tous les documents indispensables à la bonne conduite de cette mission.

En lien avec Monsieur le préfet de Région, vous me rendrez compte de vos premières conclusions avant le 15 novembre 2016, afin que le projet de décret portant extension de l'établissement puisse faire l'objet de la consultation des collectivités et de leurs groupements prévue au code de l'urbanisme, dès janvier 2017.

Vous me remettrez vos conclusions définitives au plus tard le 31 janvier 2017.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma meilleure considération,



Emmanuelle COSSE

Copie Vice-Présidente du CGEDD
Copie Préfet de Région
Copie Directeur EPF Poitou-Charentes

2. Illustration des actions de l'EPF-Poitou-Charentes

Opération de logements à Puilboreau

La collectivité a envisagé, en lien avec l'EPF, un projet d'aménagement de logements, afin de développer l'offre d'habitat au sein de la commune et d'accroître l'attractivité du parc de logement.

L'enjeu primordial était de revaloriser le patrimoine bâti du centre bourg et de favoriser l'accès à la propriété au sein de la commune.

Le projet consistait à développer une opération de 22 logements, dont 11 logements sociaux, sur une emprise foncière en cœur de bourg. Suite à la démolition et à la consultation d'opérateurs, les travaux de réaménagement sont en cours. Une autre opération de ce type a été entreprise à Puilboreau.



Opération de logements à Saint-Maixent l'Ecole

La commune recense un nombre important de logements et de commerces non occupés dans son centre ancien. Afin d'y pallier, l'EPF a envisagé, pour le compte de la commune, de réhabiliter les fonciers vacants, afin de rénover le parc d'habitat et la diversité des commerces. Il est essentiel pour ces communes intermédiaires entre grandes villes régionales et espaces ruraux, de maintenir une offre de services suffisante, et un bassin de vie confortable, afin de conforter leur importance régionale.

Réhabilitation de la Galerie du Donjon, à Niort

Dans le but de pérenniser son attractivité et sa polarisation, la ville de NIORT a souhaité donner une nouvelle impulsion commerciale au centre-ville.

C'est dans ce cadre que, dans une ancienne galerie commerçante à l'abandon, l'EPF a acquis individuellement les lots de la copropriété (21 lots au total). La cession a été réalisée en 2014 pour plus de 1M€, au coût de revient et s'est traduite par l'ouverture d'une grande enseigne commerciale en 2016 qui donne une impulsion très forte au centre-ville. Depuis, la vente d'autres grandes propriétés privées est relancée. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une convention relative à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) lancée par la ville de Niort.

Ce type d'intervention en centre-ville de l'EPF portant autant sur les logements que sur le foncier commercial est un levier puissant pour pousser les acteurs privés à réinvestir les centres-villes, s'il s'accompagne d'une régulation forte, voire d'un arrêt du développement en périphérie des zones d'extension commerciales ou de lotissements.



Implantation d'une ZAC au sein du quartier de la Gare à Angoulême

L'enjeu visé par la ville d'Angoulême et l'EPF était de faire du quartier de la gare une entrée de ville attrayante et valorisante pour l'image du territoire de la ville, avec l'insertion de la LGV.

Pour ce faire, une convention a été signée entre l'EPF et la ville d'Angoulême, afin de développer un projet de réhabilitation du quartier de la Gare. Le vaste périmètre et son hétérogénéité, impliquaient des travaux assez importants. Le site est actuellement en cours d'acquisition et de déconstruction.



Réhabilitation de l'ancienne caserne de gendarmerie sur la commune de Châtelleraut

A Châtelleraut, il a été envisagé la reconversion du site de l'ancienne école de Gendarmerie, dénommée Caserne de Laage, fermée depuis 2009. Cette friche urbaine est située en plein cœur de la Ville, il s'agit d'une réelle opération de restructuration urbaine d'un îlot composé de plusieurs bâtiments présentant des enjeux de densification de l'urbanisation.

En attendant la réalisation du projet, l'acquisition du foncier par l'EPF a permis à un prestataire de service qui assure la sécurisation du site de rénover certaines chambres pour de la location. Le site est donc déjà réhabilité provisoirement, en attendant l'aménagement final de logements sociaux.



Réhabilitation de logements et de commerces sur la commune de LOUDUN

La commune de Loudun perd son attractivité ; la vacance de ses logements et commerces augmente. Loudun étant un pôle essentiel du nord de la Vienne, il est primordial de renforcer l'offre de logement, de services et de commerces au sein de la commune afin d'assurer une réponse adaptée aux besoins des communes rurales environnantes, ainsi qu'un équilibre avec la région de Thouars.

Il a donc été envisagé par la commune de réhabiliter certains fonciers du centre bourg, afin de revaloriser l'offre de logements et de maintenir une activité commerciale à hauteur des besoins. Il est actuellement entrepris des études de valorisation du foncier commercial, pour réaliser au mieux les projets de la commune. L'EPF y prend toute sa part.

Implantation d'une entreprise d'eau minérale sur la commune de Jonzac

Jonzac, sous-préfecture de la Charente-Maritime, est située au sein d'un triangle reliant Saintes, Angoulême et Bordeaux. Jonzac est un carrefour de communication important.

La commune joue donc le rôle de pôle économique et commercial, et se doit de pérenniser son dynamisme et son attractivité afin d'assurer le développement des autres communes de la Haute Saintonge.



Dans ce cadre, elle a envisagé, en lien avec l'EPF, un projet de production d'eau minérale naturelle, à partir d'une source de son territoire communal. Ce projet assurera son développement économique, avec la création d'emplois, la commercialisation d'un produit local.

L'EPF est en phase d'acquisition d'un bien à proximité de la source.

Réhabilitation de logements, commune de Fourras

Localisée en bordure du littoral à proximité immédiate de Rochefort, la commune de Fourras revêt une attractivité certaine sur le marché foncier et immobilier. Soumise aux obligations de la loi SRU, la commune a la volonté de favoriser l'installation sur le territoire de jeunes ménages en leur proposant une offre de logements adaptée en qualité et en prix.

Elle souhaite aussi, pour attirer ces ménages et leur offrir des conditions de vie de qualité, assurer la pérennité de commerces, des services et des équipements publics du centre-ville. L'étude de gisements fonciers a permis un conventionnement avec la commune fin 2015 sur plusieurs sites identifiés, les négociations ont commencé sur ces sites.

Aménagement de boulevards de la commune de La Rochelle

L'EPF a la capacité de préparer le dossier de déclaration d'utilité publique et de mener la procédure d'expropriation, comme d'être délégataire du droit de préemption, pour le compte de la collectivité.

Sur un site, à proximité de la rocade, l'EPF a réalisé une préemption sur une propriété très intéressante pour réaliser un projet de densification. Les discussions avec les propriétaires attendants et les opérateurs permettent d'envisager la réalisation d'une opération de logements mixte sur ce site très visible et stratégique. Les cessions des fonciers de l'EPF seront en faveur de projets denses en raison de la nécessité de développer une offre de logements abordables en cœur de ville et enrayer les pertes de population observées sur l'essentiel de l'agglomération. L'intervention de l'EPF contribue ainsi à la régulation des prix du marché dans une zone très tendue.

3. Les partenariats déjà noués par l'EPF PC

3.1. Les partenariats stratégiques

Département de la Charente

Le Département de la Charente et l'EPF se sont entendus pour intervenir ensemble sur des projets répondant aux priorités de chacun notamment sur des projets de centres-bourgs de développement de l'habitat, de maintien ou de développement des commerces et des services sur des secteurs de dents creuses, de friches ou d'ilots en déprise.

L'objectif des partenaires est de :

- Rechercher à coordonner leurs actions,
- Créer une synergie dans les moyens d'études et dans les moyens financiers
- Développer un effet de levier
- Rationnaliser la dépense publique propre à faire émerger les projets.

Ce partenariat a été signé en 2015.

Des partenariats sont en cours de signatures d'ici fin 2016 avec les départements de la Vienne et de la Charente-Maritime également.

ARS

La convention partenariale entre l'EPF et l'ARS signée en mai 2015 a pour but de la mise en valeur du patrimoine des établissements de santé et ceux de collectivités pour développer des logements à des prix abordables.

Les objectifs de ce partenariat consistent plus précisément dans la :

- Mise en relation des établissements de santé qui le souhaitent avec l'EPF pour un examen de leurs projets et, le cas échéant, la proposition à la collectivité compétente d'une convention pour la réalisation d'une opération sur le site
- Compréhension des enjeux de valorisation des sites hospitaliers, par la mutualisation des résultats des études qui pourraient être réalisées, par un échange régulier et par la présence de l'EPF et de l'ARS aux réunions relatives à des projets de collectivités sur les sites hospitaliers de l'ancienne région Poitou-Charentes.

DREAL

En 2013, une convention partenariale, avec une dimension technique a été passée entre l'EPF et la DREAL. Cette convention permet aux deux institutions de coordonner leurs interventions et d'échanger régulièrement sur les dossiers et de développer les échanges en matière de connaissance du territoire via des études et l'échange de données statistiques.

Cette convention partenariale a pour objectif de :

- Définir les conditions dans lesquelles chacune des parties met à disposition de l'autre partie des fichiers et données statistiques,
- proposer un programme commun d'études qui pourrait être mis en place.

3.2. Les partenariats institutionnels

Agence d'urbanisme A'URBA

Un partenariat a été mis en place entre l'A'URBA, (agence d'urbanisme de la métropole bordelaise et de l'Aquitaine) et l'EPF. L'intérêt de ce partenariat pour l'EPF est de s'appuyer sur une agence très impliquée auprès des territoires avec une importante expertise. Ainsi, de par son expérience, l'agence est en capacité d'apporter en complément de l'appui déjà existant des éléments stratégiques sur les trajectoires d'évolution des territoires sur de nombreux sujets (politiques foncières, politiques du logement, politiques économiques, observatoires...). L'objectif est donc bien que l'A'URBA puisse enrichir les études de l'EPF sur les territoires de sa compétence mais également sur les nouveaux territoires, sur des agglomérations comme sur des zones rurales plus larges, maillées de pôles d'équilibre de taille moyenne.

Les sujets explorés dans le cadre de ce partenariat portent sur l'analyse des territoires, des mutations pavillonnaires, de l'optimisation foncière et la densification périurbaine. Il est également projeté d'étudier les bourgs structurants, et les territoires ruraux et semi-ruraux autant que sur les villes intermédiaires. Des études portant sur les marchés immobiliers et sur la structuration des activités économiques peuvent également être conduites.

Pour l'année 2017, deux sujets intéressent particulièrement les collectivités accompagnées par l'EPF. La subvention qui serait versée permettrait d'appuyer ces deux axes stratégiques et de donner des résultats immédiatement utilisables pour les projets. Ces axes seront approfondis en 2017 dans le cadre du programme de travail :

- L'axe sur la revitalisation des centres concerne plusieurs aspects de la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs. Il s'agit d'analyser les opérations déjà menées, leurs conditions de réalisation, leurs bilans, et les caractéristiques des opérateurs, les moyens mis en œuvre, leurs stratégies d'implantation et de recherche de foncières. La méthode employée par l'A'URBA qui a une expérience certaine dans ce type d'études exploratoires pourra être répliquée sur les autres territoires de la région, potentiellement à travers le programme d'actions 2017.
- L'axe sur la mutation de l'espace périurbain concerne des territoires qui sont parmi les principaux axes d'intervention de l'EPF. L'agence a une approche de catégorisation des types de tissus urbains ou immobiliers (atouts/handicaps), notamment pour déterminer les cibles des opérations de restructuration : ménages, personnes âgées par exemple, en fonction des caractéristiques du quartier ou du site : proximité des équipements,

qualité du cadre, proximité des services. Cette analyse sur les publics cibles sera d'un grand intérêt pour déterminer les critères à utiliser lors des consultations d'opérateurs de l'EPF et pour conseiller la collectivité pour des quartiers ou des sites d'intervention prioritaires.

InnovaSol pour les sols pollués

L'EPF a rejoint le réseau collaboratif InnovaSol en 2016. Ce partenariat collaboratif entre industriels, chercheurs et acteurs publics regroupe des experts leaders dans leurs domaines de travail en

- créant un groupe transversal réunissant des scientifiques et des industriels au plan national,
- affirmant le partenariat InnovaSol et son identité « maîtres d'ouvrages » au plan national,
- développant des partenariats ad hoc par projet,
- développant un réseau de recherche et en intégrant de nouvelles thématiques.

La mission d'InnovaSol est d'assurer le développement et le transfert d'outils, de méthodes, de procédés innovants constituant autant d'applications concrètes de la recherche, afin de fiabiliser les outils et méthodes de gestion des sols pollués. InnovaSol a vocation à intervenir sur tout le territoire national en se positionnant sur la chaîne de valeur diagnostic/traitement in situ/risques.

L'objet d'InnovaSol, avec ce partenariat, est de mettre en œuvre toutes les actions concourant à l'innovation en matière de gestion des sites et sols pollués et la protection des eaux souterraines, notamment en ce qui concerne la fiabilisation des processus de prise de décision.

Les missions principales d'InnovaSol se retrouvent dans les actions suivantes :

- fiabiliser les outils et méthodes de gestion des sols pollués et de protection des eaux souterraines,
- développer des réseaux de coopération nationaux et internationaux,
- mener des actions de transfert vers les acteurs de la filière (bureaux d'étude et sociétés de dépollution), et les constructeurs de matériels, prioritairement en Région,
- structurer un retour d'expérience destiné aux maîtres d'ouvrages, en donnant notamment accès à l'expertise scientifique,
- favoriser les échanges d'expérience et de compétences entre secteur public et secteur privé, etc.

La SAFER

Depuis la création de l'EPF une convention partenariale a été signée entre l'EPF et la SAFER en vue de la préservation des terres agricoles, de la lutte contre l'étalement urbain et la protection de l'activité des exploitants/agriculteurs.

La convention cadre signée en 2014 a pour objet de définir et de préciser les objectifs généraux et les principes du partenariat entre l'EPF et la SAFER qui ont décidé de travailler dans le but de porter de manière efficace les objectifs définis par les ministères de tutelle, de réfléchir à une meilleure utilisation du foncier

agricole, de travailler de concert sur la question des compensations agricoles et de coopérer en matière de protection de l'environnement et des espaces naturels, notamment dans les zones humides, les périmètres de captage et les secteurs de compensation environnementale.

Sur la base de ce partenariat, une convention de partenariat national entre la fédération nationale (FN) SAFER et les EPF d'État a été signée. Historiquement, le partenariat a commencé en 2011 et avait comme but de mieux harmoniser les pratiques ou les comportements des deux familles d'organismes. Un groupe de travail a été créé à l'initiative des opérateurs au sein de l'Association Etudes Foncières (ADEF). Il s'agissait de rechercher les conditions de coopération permettant d'optimiser les démarches de maîtrise foncière publique nécessaire à l'aménagement durable d'un territoire.

Depuis la loi pour l'Accès au Logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 26 mars 2014 renforce ces partenariats entre les EPF et la FN SAFER par des relations conventionnelles s'appuyant sur l'expérience des conventions préexistantes entre EPF et Safer en région.

Le partenariat en cours a donc pour objet de proposer un cadre national portant sur les stratégies et les actions opérationnelles partagées par les opérateurs et d'en définir les principes de complémentarité. Ainsi, il veille à ce que l'accompagnement des politiques publiques définisse les axes stratégiques de coopération, que le partenariat conventionnel organise les interventions et favorise le dialogue. Plus d'une dizaine d'actions opérationnelles ont été identifiées dans le cadre de la convention, parmi lesquelles :

- l'accompagnement des politiques publiques de protection des espaces agricoles et de l'environnement, de l'économie agricole, et des espaces périurbains,
- l'accompagnement des politiques publiques d'habitat en milieu rural et de redéveloppement des centres bourgs par le recyclage immobilier et foncier du patrimoine rural,
- la mutualisation de l'observation foncière et l'articulation entre des actions d'expertise et de transmission de la connaissance,
- la mise en place d'éventuels dispositifs de compensation,
- l'encouragement à la déclinaison de partenariats EPF/ SAFER à toutes les échelles de territoires,

4. Gouvernance, éléments de comparaison avec les autres EPFE principaux

	bloc région	bloc départ...	bloc com	bloc État
EPF PC actuel	19,35	25,81	41,94	12,90
EPF PACA	17,65	35,29	35,29	11,76
EPF Normandie	20,93	32,56	37,21	9,30
EPF Bretagne	26,09	26,09	39,13	8,70
EPF Lang... Roussillon	17,86	17,86	50,00	14,29
EPF Ile -de-France	39,39	24,24	24,24	12,12

répartition actuelle des sièges d'administrateur par collèges au sein des EPF État

Rappel des textes relatifs aux EPFE

Article L321-1

Dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient, l'État peut créer des établissements publics fonciers. Leur superposition, totale ou partielle, avec des établissements publics fonciers locaux créés avant le 26 juin 2013 est soumise à l'accord des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition. A défaut de décision à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de leur saisine, leur accord est réputé acquis.

La région d'Ile-de-France compte un seul établissement public foncier de l'État.

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.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions.

Article L321-1-1

Nonobstant les missions définies à l'article L. 321-1, l'État peut confier par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, à un établissement public foncier la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, après avis de son conseil d'administration. L'avis est réputé favorable en l'absence de réponse dans un délai de trois mois.

La conduite de l'opération mentionnée au premier alinéa du présent article comporte :

1° La coordination des actions des personnes publiques signataires de la convention mentionnée à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que la préparation de ladite convention ;

2° La réalisation de tout ou partie des actions mentionnées aux 1°, 4°, 5° et 6° du même article L. 741-1.

Pour conduire une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, l'établissement public foncier d'Ile-de-France peut bénéficier du concours de l'Agence foncière et

technique de la région parisienne mentionnée à l'article L. 321-29 du présent code, selon des modalités fixées par convention entre les deux établissements.

Article L321-2

Sous réserve de l'accord prévu au premier alinéa de l'article L. 321-1, les établissements publics fonciers de l'État sont créés par décret en Conseil d'État après avis des conseils régionaux, des conseils départementaux, des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ainsi que des conseils municipaux des communes de 20 000 habitants et plus non membres de ces établissements, situés dans leur périmètre de compétence. L'avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de trois mois.

Article L321-3

Les établissements publics fonciers de l'État sont habilités à créer des filiales et à acquérir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions dans les conditions déterminées par le décret prévu à l'article L. 321-13.

Article L321-4

Les établissements publics fonciers de l'État peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.

Article L321-5

I. — L'établissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

- 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
- 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte :

- 1° Des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'État ;
- 2° Des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Article L321-6

Le conseil d'administration de l'établissement approuve le programme pluriannuel d'intervention et procède à sa révision.

Cette approbation et cette révision interviennent dans les conditions prévues par le décret mentionné à l'article L. 321-13.

En cas de modification des orientations stratégiques de l'État, le programme pluriannuel d'intervention est, si nécessaire, révisé et approuvé dans un délai fixé par le décret prévu à l'article L. 321-13.

Article L321-7

La délibération approuvant le programme pluriannuel d'intervention devient exécutoire dans les conditions prévues par le décret mentionné à l'article L. 321-13.

A défaut d'approbation par le conseil d'administration du programme pluriannuel d'intervention initial ou révisé dans les délais prévus par ce décret, il peut être adopté par l'autorité administrative compétente de l'État. Le programme pluriannuel d'intervention est alors exécutoire dès son adoption.

Article L321-8

Le conseil d'administration est composé de représentants de l'État et, pour au moins la moitié, de membres représentant les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre désignés dans les conditions définies à l'article L. 321-9.

Le décret qui crée l'établissement peut prévoir la possibilité pour d'autres personnes d'assister de manière permanente aux réunions du conseil d'administration. Chaque chambre consulaire et le conseil économique, social et environnemental sont représentés au conseil d'administration avec voix consultative.

Article L321-9

Les régions et les départements sont chacun représentés au conseil d'administration par un ou plusieurs membres désignés, respectivement, par leur organe délibérant.

Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et les communes non membres de ces établissements sont représentés directement ou indirectement. Les modalités de désignation de leurs représentants indirects sont fixées aux alinéas suivants.

Le ou les représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces établissements au conseil d'administration des établissements publics créés en application de l'article L. 321-1 sont désignés dans les conditions fixées par le décret qui crée l'établissement par une assemblée composée des présidents de ces établissements et des maires de ces communes.

Les présidents de ces établissements et les maires de ces communes peuvent se faire représenter par un autre membre de leur organe délibérant désigné par celui-ci.

Cette assemblée est réunie par l'autorité administrative compétente de l'État qui en fixe le règlement. Si l'assemblée ne désigne pas ses représentants au conseil d'administration de l'établissement, cette désignation peut être effectuée par cette autorité dans un délai de deux mois suivant la réunion de l'assemblée.

Nonobstant les dispositions prévues au troisième alinéa du présent article, le décret qui crée l'établissement peut prévoir que les représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et ceux des communes non membres de ces établissements publics au conseil d'administration sont désignés par les associations départementales représentatives des maires et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre des départements concernés, selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article L321-10

La liste des délibérations du conseil d'administration transmises à l'autorité administrative compétente de l'État en vue de leur approbation ainsi que les conditions dans lesquelles ces délibérations deviennent exécutoires sont fixées par le décret prévu à l'article L. 321-13.

Article L321-11

Le directeur général est chargé de l'administration de l'établissement.

Article L321-12

Dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique, les établissements publics fonciers de l'État peuvent exercer, en sus de leurs compétences, les missions visées aux 1°, 3°, 4° et 5° de l'article 5 de la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer, lorsque les agences créées à l'article 4 de cette même loi cessent leurs activités.

Article L321-13

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la présente section.

5. Projet de décret d'extension de l'établissement public Poitou-Charentes

Projet de Décret n° du
modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

NOR :

Publics concernés : Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, collectivités territoriales.

Objet : modification du statut de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : les statuts de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes sont modifiés pour tenir compte de la fusion des régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes au 1er janvier 2016. Il est également procédé à une extension du périmètre de l'EPF Poitou-Charentes à de nouveaux territoires. Cette extension de pleine compétence concerne l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, de la Haute-Vienne, et du Lot-et-Garonne à l'exception des communes dont la liste est annexée au présent décret. L'Etablissement est renommé Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Références : le texte modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 4111-1 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 1607 ter ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-1, L. 321-1 à L. 321-13, R*321-1 à R*321-6, R*321-8 à R*321-13, R*321-15 à R*321-19 et R*321-21 à R*321-22 ;

Vu la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral, notamment son article 1 ;

Vu l'ordonnance n°2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

Vu le [décret n° 55-733 du 26 mai 1955](#) modifié relatif au contrôle économique et financier de l'Etat ;

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes ;

Vu le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

Vu le décret n° 2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avis du conseil régional de Nouvelle-Aquitaine du ;

Vu l'avis du conseil départemental de la Charente du ;
Vu l'avis du conseil départemental de la Charente-Maritime du ;
Vu l'avis du conseil départemental de la Corrèze du ;
Vu l'avis du conseil départemental de la Creuse du ;
Vu l'avis du conseil départemental de la Dordogne du ;
Vu l'avis du conseil départemental de la Gironde du ;
Vu l'avis du conseil départemental du Lot-et-Garonne du ;
Vu l'avis du conseil départemental des Deux-Sèvres du ;
Vu l'avis du conseil départemental de la Vienne du ;
Vu l'avis du conseil départemental de la Haute-Vienne du ;
Vu l'avis de Bordeaux Métropole du ;
Vu l'avis de la communauté d'agglomération du ;
Vu l'avis de la communauté de communes de ...du ;
Vu l'avis de la commune du ;
Vu la saisine de du ;
Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Titre Ier : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1

Dans l'intitulé du décret du 30 juin 2008 susvisé, les mots : « Etablissement public foncier de Poitou-Charentes » sont remplacés par les mots : « Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine ».

Article 2

Les articles 1er, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11 et 12 du décret du 30 juin susvisé sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 1er. - L'établissement public foncier de l'Etat, dénommé Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, est compétent sur l'ensemble du territoire des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, des Deux-Sèvres, de la Vienne, de la Haute-Vienne et sur le territoire du département du Lot-et-Garonne, à l'exception des communes dont la liste est annexée au présent décret.

Art. 2 - Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'établissement est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour celui des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux. Pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics, ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt souscrit.

Lorsqu'il intervient au titre de la préservation des espaces naturels et agricoles, l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine coopère avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural concernée, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.

Art. 5 - L'établissement public est administré par un conseil d'administration de cinquante-sept membres, dotés chacun d'un suppléant conformément aux dispositions de l'article R. * 321-4 du code de l'urbanisme.

Il est composé de :

1° Cinquante-trois représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements :

a) Huit représentants de la région Nouvelle-Aquitaine, désignés par son organe délibérant ;

b) Onze représentants des départements désignés par leur organe délibérant, à raison de :

- un pour le département de la Charente ;
- un pour le département de la Charente-Maritime ;
- un pour le département de la Corrèze ;
- un pour le département de la Creuse ;
- un pour le département de la Dordogne ;
- deux pour le département de la Gironde ;
- un pour le département des Deux-Sèvres ;
- un pour le département de la Vienne ;
- un pour le département de la Haute-Vienne ;
- un pour le département du Lot-et-Garonne ;

c) Quatre représentants de Bordeaux Métropole, désignés par son organe délibérant ;

d) Vingt représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la liste et le nombre respectif de représentants sont fixés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des collectivités territoriales. Cet arrêté est pris après avis des conseils régionaux, des conseils départementaux, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ainsi que des communes de 20 000 habitants et plus non membres de ces établissements, situés dans le périmètre de compétence de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine. L'avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de trois mois. Ces représentants sont désignés en son sein par l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ;

e) Dix représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, situés dans le périmètre de compétence de l'établissement, désignés dans les conditions fixées à l'article 6, à raison d'un représentant par département ;

2° Quatre représentants de l'Etat :

- un représentant désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales ;
- un représentant désigné par le ministre chargé de l'urbanisme ;
- un représentant désigné par le ministre chargé du logement ;
- un représentant désigné par le ministre chargé du budget.

Quatre personnalités socioprofessionnelles, désignées en son sein par l'organe délibérant de l'institution dont elles relèvent, assistent au conseil d'administration avec voix consultative :

- un représentant de la chambre régionale de commerce et d'industrie ;
- un représentant de la chambre régionale d'agriculture ;
- un représentant de la chambre régionale de métiers et de l'artisanat ;
- un représentant du Conseil économique, social et environnemental régional.

Le représentant de l'État dans la région Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent également de droit aux réunions du conseil d'administration et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent.

Le représentant de l'État dans la région Nouvelle-Aquitaine fixe par arrêté la liste nominative des membres du conseil d'administration et procède à son installation.

Art. 6 - Les associations départementales des maires de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, des Deux-Sèvres, de la Vienne, de la Haute-Vienne et du Lot-et-Garonne désignent, chacune pour leur part, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 321-9 du code de l'urbanisme, les représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes mentionnés au e du 1° de l'article 5.

Art. 7 - Les membres du conseil d'administration qui siègent en qualité de représentant des collectivités territoriales ou de leurs groupements sont désignés pour la durée du mandat électif dont ils sont investis. Leur fonction cesse avec celui-ci. Leur mandat est renouvelable.

Les autres membres du conseil d'administration sont désignés pour une durée de six ans. Leur mandat est renouvelable.

En cas de vacance d'un siège pour quelque cause que ce soit, il est procédé dans les deux mois au remplacement du membre qui a cessé de faire partie du conseil d'administration par un nouveau membre désigné, pour la durée du mandat restant à courir s'il s'agit d'un membre visé au premier alinéa ou pour une durée de six ans dans les autres cas, selon les mêmes modalités que celles ayant présidé à la désignation de celui qu'il remplace.

Les administrateurs sont tenus au respect des prescriptions de l'article R.* 321-5 du code de l'urbanisme.

Art. 8- Le conseil d'administration élit pour une durée de six ans, parmi les membres représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements, un président et cinq vice-présidents.

Le président et les vice-présidents sont répartis de la façon suivante :

- un représentant de la région au moins ;
- un représentant d'un département au moins ;
- un représentant de Bordeaux Métropole au moins ;
- un représentant des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au d du 1° de l'article 5 au moins ;
- un représentant des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et communes visés au e du 1° de l'article 5 au moins.

Il élit également douze membres qui, avec le président, les cinq vice-présidents et un représentant de l'Etat désigné par les membres de ce collège en son sein, constituent le bureau.

Celui-ci comporte deux représentants de la région Nouvelle-Aquitaine, trois représentants des départements, un représentant de Bordeaux Métropole, sept représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au d du 1° de l'article 5, cinq représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et communes visés au e du 1° de l'article 5, un représentant de l'Etat.

Les vice-présidents suppléent, dans l'ordre de leur élection, le président en cas d'absence ou d'empêchement.

Art. 9 - Le conseil d'administration est réuni et délibère dans les conditions fixées à l'article R.* 321-3 du code de l'urbanisme.

Ses procès-verbaux et délibérations sont adressés au représentant de l'État dans la région Nouvelle-Aquitaine. Ils le sont également au contrôleur budgétaire et à l'agent comptable de l'établissement.

Le président du conseil d'administration peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.

L'ordre du jour des séances doit être porté à la connaissance des membres du conseil, au moins dix jours francs à l'avance.

Le conseil d'administration délibère valablement lorsque deux cinquièmes des membres au moins participent à la séance. Quand, après une première convocation régulière, le conseil d'administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation à cinq jours au moins d'intervalle.

Les membres du conseil d'administration peuvent participer à une séance du conseil d'administration par des moyens de visioconférence permettant leur identification et leur participation effective à une délibération collégiale, dans des conditions précisées par le règlement intérieur. En pareil cas, le nombre de membres physiquement présents à la séance ne peut être inférieur au quart de l'effectif total du conseil.

Le recours à une procédure de consultation écrite du conseil d'administration peut être décidé à titre exceptionnel par le président, lorsque l'urgence nécessite une décision du conseil dans des délais trop brefs pour que cette décision puisse intervenir en séance

ordinaire. Cette consultation peut porter sur toute compétence du conseil d'administration à l'exception de celles prévues aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° de l'article 10.

Dans ce cas, les membres du conseil d'administration sont consultés individuellement par voie écrite, le cas échéant par courrier électronique, à l'initiative du président. Leur avis et leur vote doivent également être exprimés par écrit dans les mêmes conditions, dans un délai fixé par le président et qui ne peut être inférieur à trois jours ouvrés. Les conditions de quorum normalement en vigueur sont applicables à cette procédure et leur respect s'apprécie au moment du décompte des votes, lequel intervient au terme dudit délai.

La question qui fait l'objet de la consultation accélérée est inscrite de plein droit à l'ordre du jour de la plus prochaine réunion du conseil, pour compte rendu du président, indication des avis recueillis et du résultat du vote.

Les représentants de l'Etat ne prennent pas part au vote lors de l'examen de la délibération fixant le montant de la ressource fiscale prévue à l'article 1607 ter du code général des impôts.

En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

Art. 11 - Le bureau règle les affaires qui lui sont renvoyées par le conseil d'administration dans la limite des délégations qui lui sont accordées.

Les procès-verbaux et délibérations de ses réunions sont adressés au représentant de l'État dans la région Nouvelle-Aquitaine, au contrôleur budgétaire et à l'agent comptable de l'établissement.

Le représentant de l'État dans la région Nouvelle-Aquitaine peut soumettre au bureau toute question dont l'examen lui paraît utile. Le président est tenu de l'inscrire à l'ordre du jour de la réunion du bureau la plus proche.

Le représentant de l'État dans la région Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent de droit aux réunions du bureau et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent.

Le président du conseil d'administration peut inviter aux réunions du bureau toute personne dont l'audition lui paraît utile.

Les dispositions de l'article 9 relatives aux modalités de consultation écrite, le cas échéant par courrier électronique, des membres du conseil d'administration ou à leur participation aux séances par des moyens de visioconférence sont également applicables aux réunions de bureau.

Art. 12 - Le directeur général de l'établissement public est nommé dans les conditions prévues par l'article R. * 321-8 du code de l'urbanisme.

Ses compétences et les modalités de leur exercice sont fixées par les articles R. * 321-9 et R. * 321-10 du même code. »

Article 3

L'article 15 du décret du 30 juin 2008 susvisé devient l'article 14.

Article 4

L'article 16 du décret du 30 juin 2008 susvisé est remplacé par un nouvel article 15 ainsi rédigé :

« Art. 15. –Le contrôle de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est exercé par le représentant de l'État dans la région Nouvelle-Aquitaine. Les dispositions des I et III de l'article R. * 321-18 et I à III de l'article R. * 321-19 du code de l'urbanisme s'appliquent à l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine. »

Article 5

L'article 18 du décret du 30 juin 2008 susvisé devient l'article 16.

Article 6

L'annexe au présent décret constitue l'annexe au décret du 30 juin 2008 susvisé.

Titre II : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 7

I- Le conseil d'administration en place à la date de la publication du présent décret demeure en fonction jusqu'à la première réunion du conseil d'administration constitué dans les conditions prévues à l'article 5 du décret du 30 juin 2008 susvisé tel que modifié par l'article 2 du présent décret. Cette réunion doit avoir lieu au plus tard dans un délai de six mois à compter de la date de publication du présent décret.

II- Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté prévu au d) du 1° de l'article 5 du décret du 30 juin 2008 susvisé tel que modifié par l'article 2 du présent décret, les vingt représentants prévus au même alinéa sont :

- un pour la communauté d'agglomération du Grand Angoulême ;
- un pour la communauté d'agglomération de La Rochelle ;
- un pour la communauté d'agglomération de Royan Atlantique ;
- un pour la communauté d'agglomération de Rochefort Océan ;
- un pour la communauté d'agglomération du Niortais ;
- un pour la communauté d'agglomération du Grand Poitiers ;
- un pour la communauté d'agglomération du Pays châtelleraudais ;
- un pour la communauté d'agglomération de Saintes ;
- un pour la communauté d'agglomération du Bocage bressuirais ;
- un pour la communauté d'agglomération du Grand Cognac ;
- un pour la communauté d'agglomération du Bassin de Brive ;
- un pour la communauté d'agglomération Tulle Agglo ;
- un pour la communauté d'agglomération du Grand Guéret ;
- un pour la communauté d'agglomération de Limoges Métropole ;
- un pour la communauté d'agglomération du Grand Périgueux ;
- un pour la communauté d'agglomération Bergeracoise ;
- un pour la communauté d'agglomération du Libournais ;
- un pour la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique ;
- un pour la communauté d'agglomération de Val de Garonne Agglomération ;
- un pour la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois.

Article 8

Le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales, le ministre de l'intérieur, la ministre du logement et de l'habitat durable, le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics et la secrétaire d'Etat chargée des collectivités territoriales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le,

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'économie et des finances
Michel SAPIN

Le ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales,
Jean-Michel BAYLET

Le ministre de l'intérieur,
Bruno LE ROUX

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Emmanuelle COSSE

Le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics
Christian ECKERT

La secrétaire d'Etat chargée des collectivités territoriales
Estelle GRELIER

Annexe

COMMUNES NON COMPRISES DANS LE PERIMETRE DE COMPETENCE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE DANS LE DÉPARTEMENT DU LOT-ET-GARONNE

47001 Agen
47015 Astaffort
47016 Aubiac
47019 Bajamont
47031 Boé
47032 Bon-Encontre
47040 Brax
47051 Castelculier
47060 Caudecoste
47069 Colayrac-Saint-Cirq
47076 Cuq
47091 Estillac
47092 Fals
47100 Foulayronnes
47128 Lafox
47137 Laplume
47145 Layrac
47158 Marmont-Pachas

47169 Moirax
47201 Le Passage
47209 Pont-du-Casse
47225 Roquefort
47234 Saint-Caprais-de-Lerm
47238 Sainte-Colombe-en-Bruilhois
47246 Saint-Hilaire-de-Lusignan
47262 Saint-Nicolas-de-la-Balerm
47269 Saint-Pierre-de-Clairac
47279 Saint-Sixte
47288 Sauvagnas
47293 Sauveterre-Saint-Denis
47300 Sérignac-sur-Garonne

Annexe

COMMUNES NON COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE COMPETENCE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE DANS LE DÉPARTEMENT DU LOT-ET-GARONNE

47001 Agen
47015 Astaffort
47016 Aubiac
47019 Bajamont
47031 Boé
47032 Bon-Encontre
47040 Brax
47051 Castelculier
47060 Caudecoste
47069 Colayrac-Saint-Cirq
47076 Cuq
47091 Estillac
47092 Fals
47100 Foulayronnes
47128 Lafox
47137 Laplume
47145 Layrac
47158 Marmont-Pachas
47169 Moirax
47201 Le Passage
47209 Pont-du-Casse
47225 Roquefort
47234 Saint-Caprais-de-Lerm
47238 Sainte-Colombe-en-Bruilhois
47246 Saint-Hilaire-de-Lusignan
47262 Saint-Nicolas-de-la-Balerm
47269 Saint-Pierre-de-Clairac
47279 Saint-Sixte
47288 Sauvagnas
47293 Sauveterre-Saint-Denis
47300 Sérignac-sur-Garonne

6. Maquette budgétaire 2017 – 2022

6.1. Maquette avec un taux de taxe spéciale d'équipement unique sur l'ensemble du périmètre du nouvel établissement

M€	0	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027	Total 2017-2028
Charges															
Action foncière		24	44	56	50	64	67	281	67	69	70	70	70	346	651
Minoration foncière		5,5	6,5	6,5	8,5	11,5	12,5	45,5	12,5	13,5	14,5	14,5	14,5	69,5	120,5
Fonctionnement et investissement EPF		2,5	3,1	4,1	4,3	4,4	4,4	20,3	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	22	44,8
Remboursement d'emprunts		0	1	5	13	18	20	57	23	18	11	8	4	64	121
Frais financiers		0	0,27	0,52	0,67	0,69	0,63	2,78	0,44	0,27	0,14	0,04	0	0,89	3,67
Produits															
Produits de cession		15	15	23	36	54	69	197	74	74	74	74	74	370	582
Emprunts		5	19	26	25	20	15	105	7	4	0	0	0	11	121
TSE		9	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	116	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	116	241
Stocks															
Stock foncier : 2016 =	65	74	103	136	150	160	158		151	146	142	138	134		
Dette : 2016 =	0	5	23	44	56	58	53		37	23	12	4	0		
Trésorerie : 2016 =	15	12	14,33	14,41	22,14	20,75	23,42		20,28	16,31	13,47	13,73	18,03		

Maquette budgétaire 2017/2022 consolidée avec un taux de TSE unique sur l'ensemble de l'EPF NA
(ci-dessus, périmètre EPF-PC+nouveaux départements dont Bordeaux Métropole), source EPF-PC

NB : dans les tableaux présentés en annexe, le produit fiscal n'est pas déterminé à partir des bases fiscales réelles mais par simple application du ratio de TSE fixé à l'habitant à hauteur de 4,96 €

M€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027	Total 2017-2028
Charges														
Action foncière	19	19	19	15	19	20	92	20	20	20	20	20	100	211
Minoration foncière	5,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	32,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	32,5	70,5
Fonctionnement et investissement EPF	2,5	2	1,9	1,8	1,8	1,8	9,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	9	20,8
Remboursement d'emprunts							0						0	0
Frais financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits														
Produits de cession	15	15	17	18	18	19	87	19	19	19	19	19	95	197
Emprunts							0						0	0
TSE	9	9	9	9	9	9	45	9	9	9	9	9	45	99
Stocks														
Stock foncier : 2016 =	65	69	73	75	72	73	74	75	76	77	78	79		
Dettes : 2016 =	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Trésorerie : 2016 =	15	12	8,5	7,1	10,8	10,5	10,2	9,9	9,6	9,3	9	8,7		

Maquette budgétaire 2017/2022 avec un taux de TSE unique sur l'ensemble de l'EPF NA (ci-dessus, périmètre EPF-PC), source EPF-PC

M€		2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027	Total 2017-2028
Charges															
Action foncière		2	10	20	17	25	25	97	25	25	25	25	25	125	224
Minoration foncière		0	0	0	2	5	6	13	6	7	8	8	8	37	50
Fonctionnement et investissement EPF			0,8	1,7	1,9	2	2	8,4	2	2	2	2	2	10	18,4
Remboursement d'emprunts			1	1	3	5	7	17	10	8	6	4	2	30	47
Frais financiers			0,07	0,18	0,24	0,27	0,26	1,02	0,19	0,14	0,07	0,02	0	0,42	1,44
Produits															
Produits de cession		0	0	3	8	16	25	52	28	28	28	28	28	140	192
Emprunts		2	5	10	8	8	6	37	4	4	0	0	0	8	47
TSE			10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	52,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	52,5	105
Stocks															
Stock foncier : 2016 =	0	2	12	29	38	47	47		44	41	38	35	32		
Dette : 2016 =	0	2	6	15	20	23	22		16	12	6	2	0		
Trésorerie : 2016 =	0	0	3,63	4,25	6,61	3,84	5,08		4,39	4,75	2,18	1,66	3,16		

Maquette budgétaire 2017/2022 avec un taux de TSE unique sur l'ensemble de l'EPF NA (ci-dessus, périmètre nouveaux départements sans la Métropole), source EPF-PC

M€		2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027	Total 2017-2026
Charges															
Action foncière		3	15	17	18	20	22	92	22	24	25	25	25	121	216
Minoration foncière		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonctionnement et investissement EPF			0,3	0,5	0,6	0,6	0,6	2,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	3	5,6
Remboursement d'emprunts			0	4	10	13	13	40	13	10	5	4	2	34	74
Frais financiers		0	0,2	0,34	0,43	0,42	0,37	1,76	0,25	0,13	0,07	0,02	0	0,47	2,23
Produits															
Produits de cession		0	0	3	10	20	25	58	27	27	27	27	27	135	193
Emprunts		3	14	16	17	12	9	68	3	0	0	0	0	3	74
TSE			3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	18,5	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	18,5	37
Stocks															
Stock foncier : 2016 =	0	3	18	32	40	40	37		32	29	27	25	23		
Dette : 2016 =	0	3	17	29	36	35	31		21	11	6	2	0		
Trésorerie : 2016 =	0	0	2,2	3,06	4,73	6,41	8,14		5,99	1,96	1,99	3,07	6,17		

Maquette budgétaire 2017/2022 avec un taux de TSE unique sur l'ensemble de l'EPF NA (ci-dessus périmètre Bordeaux Métropole), source EPF-PC

6.2. Maquette avec un lissage de la taxe spéciale d'équipement sur les nouveaux territoires entrants

M€	0	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027	Total 2017-2028
Charges															
Action foncière		24	31	45	50	64	67	257	67	69	70	70	70	346	627
Minoration foncière		5,5	6,5	6,5	8,5	11,5	12,5	45,5	12,5	13,5	14,5	14,5	14,5	69,5	120,5
Fonctionnement et investissement EPF		2,5	3,1	4,1	4,3	4,4	4,4	20,3	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	22	44,8
Remboursement d'emprunts		0	1	6	13	15	17	52	20	16	11	6	2	55	107
Frais financiers		0	0,16	0,37	0,51	0,54	0,52	2,1	0,37	0,22	0,09	0,02	0	0,7	2,8
Produits		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cession		15	15	23	36	54	69	197	74	74	74	74	74	370	582
Emprunts		5	11	22	25	18	15	91	7	4	0	0	0	11	107
TSE		9	16,1	19,6	23,2	23,2	23,2	105,3	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	116	230,3
Stocks		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stock foncier : 2016 =	65	74	90	112	126	136	134	0	127	122	118	114	110	0	0
Dettes : 2016 =	0	5	15	31	43	46	44	0	31	19	8	2	0	0	0
Trésorerie : 2016 =	15	12	12,34	14,97	22,86	22,62	28,4	0,0	28,33	26,41	23,62	25,9	32,2	0	0

Maquette budgétaire 2017/2022 consolidée avec un lissage de la TSE sur les nouveaux territoires entrants
(ci-dessus périmètre EPF-PC+nouveaux départements dont Bordeaux Métropole), source EPF-PC

M€		2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027	Total 2017-2028
Charges															
Action foncière		19	19	19	15	19	20	92	20	20	20	20	20	100	211
Minoration foncière		5,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	32,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	32,5	70,5
Fonctionnement et investis		2,5	2	1,9	1,8	1,8	1,8	9,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	9	20,8
Remboursement d'emprunts								0						0	0
Frais financiers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits															
Produits de cession		15	15	17	18	18	19	87	19	19	19	19	19	95	197
Emprunts								0						0	0
TSE		9	9	9	9	9	9	45	9	9	9	9	9	45	99
Stocks															
Stock foncier : 2016 =	65	69	73	75	72	73	74		75	76	77	78	79		
Dette : 2016 =	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0		
Trésorerie : 2016 =	15	12	8,5	7,1	10,8	10,5	10,2		9,9	9,6	9,3	9	8,7		

*Maquette budgétaire 2017/2022 avec un taux de TSE unique sur l'ensemble de l'EPF NA (ci-dessus périmètre de l'actuel EPF-PC), source EPF-PC
(sans changement par rapport à la version présentée au 6-1)*

M€		2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027	Total 2017-2027
Charges															
Action foncière		2	6	14	17	25	25	87	25	25	25	25	25	125	214
Minoration foncière		0	0	0	2	5	6	13	6	7	8	8	8	37	50
Fonctionnement et investissement EPF			0,8	1,7	1,9	2	2	8,4	2	2	2	2	2	10	18,4
Remboursement d'emprunts			1	1	3	5	7	17	10	8	6	4	2	30	47
Frais financiers			0,07	0,18	0,24	0,27	0,26	1,02	0,19	0,14	0,07	0,02	0	0,42	1,44
Produits															
Produits de cession		0	0	3	8	16	25	52	28	28	28	28	28	140	192
Emprunts		2	5	10	8	8	6	37	4	4	0	0	0	8	47
TSE			5,3	7,8	10,5	10,5	10,5	44,6	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	52,5	97,1
Stocks															
Stock foncier : 2016 =	0	2	8	19	28	37	37		34	31	28	25	22		
Dettes : 2016 =	0	2	6	15	20	23	22		16	12	6	2	0		
Trésorerie : 2016 =	0	0	2,43	6,35	8,71	5,94	7,18		6,49	6,85	4,28	3,76	5,26		

Maquette budgétaire 2017/2022 avec un lissage de la TSE sur les territoires entrants (ci-dessus, périmètre nouveaux départements sans la Métropole), source EPF-PC

M€		2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total 2023-2027	Total 2017-2026
Charges															
Action foncière		3	6	12	18	20	22	78	22	24	25	25	25	121	202
Minoration foncière		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonctionnement et investissement EPF		0,3	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	2,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	3	5,6
Remboursement d'emprunts		0	5	10	10	10	10	35	10	8	5	2	0	25	60
Frais financiers		0	0,09	0,19	0,27	0,27	0,26	1,08	0,18	0,08	0,02	0	0	0,28	1,36
Produits															
Produits de cession		0	0	3	10	20	25	58	27	27	27	27	27	135	193
Emprunts		3	6	12	17	10	9	54	3	0	0	0	0	3	60
TSE			1,8	2,8	3,7	3,7	3,7	15,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	18,5	34,2
Stocks															
Stock foncier : 2016 =	0	3	9	18	26	26	23		18	15	13	11	9		
Dettes : 2016 =	0	3	9	16	23	23	22		15	7	2	0	0		
Trésorerie : 2016 =	0	0	1,41	1,52	3,35	6,18	11,02		11,94	9,96	10,04	13,14	18,24		

Maquette budgétaire 2017/2022 avec un lissage de la TSE sur les territoires entrants (ci-dessus , périmètre Bordeaux Métropole), source EPF-PC

7. Liste des personnes ayant été auditionnées par le rapporteur

<i>Nom</i>	<i>Prénom</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>
ARDOUIN	Eric	Métropole et Ville de Bordeaux	Directeur général des services
AUZOU	Jacques	CA de Périgueux (24)	Président
BALOGÉ	Jérôme	CA Niortais (79)	Président
BAUDOIN-CLERC	Anne-Gaëlle	Préfecture de Dordogne (24)	Préfète
BENQUET	Denis	CA Val de Garonne, Ville de Marmande (47)	Président et maire
BERNIER	Jean-Michel	CA du bocage bressuirais, ville de Bressuire (97)	Président et maire
BERTAUD	Nicolas	Communauté de communes du Cubzaguais	Directeur général des services
BLANCHÉ	Hervé	CA Rochefort Océan (17), ville de Rochefort	Président et maire
BONNEAU	François	Conseil départemental de Charente (16)	Président
BOBET	Patrick	Ville de Le Bouscat	Maire
BOST	Christine	Conseil départemental de Gironde, Bordeaux Métropole, ville d'Eysines	Vice-présidente (des deux structures), maire
BREUILH	Michel	CA de Tulle (19)	Président
CALMELS	Virginie	Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole	Adjointe au maire, vice-présidente
CAMANI	Pierre	Conseil départemental de Lot-et-Garonne (47)	Président et sénateur
CARON	Christophe	CC des villages du Midi corrézien (19)	Président
CASSANY	Patrick	CA du Grand Villeneuvois et ville de Villeneuve-sur-Lot (47)	Président et maire
CATHALA	Stéphane	Communauté de communes du Bazadais	Directeur général adjoint
CESAR	Gérard	Sénat, ville de Rauzan, CC Castillon-Pujols	Sénateur de la Gironde, maire, Président
CHASSEING	Daniel	Sénat (19)	Sénateur de la Corrèze
CHOPIN	Philippe	Préfecture de la Creuse (23)	Préfet
CLASSIQUE	Jean-Claude	CA de Saintes (17)	Président
COURBE	Philippe	Communauté de communes du Bazadais	Vice-président

Nom	Prénom	Organisme	Fonction
CORNU	Bernard	CA Grand Poitiers (86)	Vice-président en charge des politiques foncières
DARTOUT	Pierre	Préfecture de région Nouvelle Aquitaine, préfecture de Gironde (33)	Préfet de Gironde, Préfet de région
DAURÉ	Jean-François	CA Grand Angoulême (16)	président
DELUGA	François	Ville du Teich (33)	Maire
DE MALEISSYE-MELUN	Hugues	Bordeaux Métropole	Directeur général chargé de la valorisation du territoire
DE PERETTI	Jean-Jacques	CC de Sarlat-la-Canéda (24)	Président et maire de Sarlat
DES ESGAULX	Marie-Hélène	Sénat, ville de Gujan-Mestras, CA du Bassin d'Arcachon Sud	Sénatrice de la Gironde, maire, présidente
DIONIS DU SEJOUR	Jean	Ville d'Agen, CA d'Agen (47)	Maire et Président
DOKHELARD	Marie-Christine	Préfecture de la Vienne (86)	Préfète
DUMAS	Alain	Communauté de communes du Cubzaguais	Président, maire de Saint-Gervais
FAVREAU	Gilbert	Conseil départemental des Deux-Sèvres (79)	Président
FLORIAN	Nicolas	Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, ville de Bordeaux	Conseiller régional, adjoint au maire
GAUME	Bertrand	Préfecture de la Corrèze (19)	préfet
GLEYZE	Jean-Luc	Conseil départemental de Gironde (33)	Président
GOURINCHAS	Michel	CC du Grand Cognac (16)	président
GUTTON	Jérôme	Préfecture des Deux-Sèvres (79)	Préfet
HOURCADE-HATTE	Corine	CC du Haut-Limousin, commune de Bellac (87)	Présidente et maire
ILBERT	Nicolas	Conseil régional Nouvelle-Aquitaine	Conseiller technique au cabinet du Président
IMBERT	Corinne	Conseil départemental de Charente-Maritime, Sénat, maire de Beauvais-sur-Matha	1ère vice-présidente, sénatrice, maire
JALON	Eric	Préfecture de Charente-Maritime (17)	Préfet
JUPPE	Alain	Métropole de Bordeaux, ville de Bordeaux	Président, maire, Ancien Premier ministre
KISS	Andréa	Ville de Le Haillan	Maire
LABARDIN	Michel	Ville de Gradignan, syndicat mixte du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	Maire, président
LAFON	Bruno	Communauté d'agglomération du	Président, maire

Nom	Prénom	Organisme	Fonction
		Bassin d'Arcachon nord, Ville de Biganos	
LALANDE	Bernard	Sénat (17)	Sénateur de Charente-Maritime
LARRE	Raphaël	Communauté de communes Latitude nord Gironde	Directeur général des services
LE MEHAUTE	Raphael	Préfecture de la Haute-Vienne (86)	Préfet
LOMBERTIE	Emile-Roger	Ville de Limoges (87)	maire
MANGON	Jacques	Bordeaux-Métropole, ville de Saint-Médard en Jalles	Vice-président, maire
MARTINEZ	Olivier	Conseil départemental des Landes (40)	Conseiller délégué en charge de l'EPF Landes Foncier
MOUILLER	Philippe	Sénat	Sénateur des Deux-Sèvres
MUGUAY	Jean-François	CC du Pays Sostranien et ville de la Souterraine (23)	Président et maire
N'GAHANE	Pierre	Préfecture de Charente (16)	Préfet
PEIRO	Germinal	Conseil départemental de Dordogne (24)	Président
PENY	Sandrine	Communauté d'agglomération de Brive/ville de Brive (19)	Chef du service urbanisme
PLISSON	Philippe	Assemblée Nationale et CC de l'Estuaire (33)	Député et président
RIGAUT	Régis	CC de Bourgneuf (23)	Président
RIVES	Georges	Établissement public foncier d'Agen	Directeur
ROUSSET	Alain	Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, Assemblée Nationale	Président, député
ROQUES	Pierre	Communauté de communes Latitude nord Gironde	Président
SIMONET	Alain	CC du Pays de Beynat (19)	Président
SOUILLE	Pierre	Communauté d'agglomération d'Agen	Directeur de projet
TALLIEU	Jean-Pierre	CA de Royan Atlantique (17)	Président
TANDONNET	Henri	Établissement public foncier d'Agen Garonne (47)	Président et sénateur
VANDENBROUCKE	Gérard	CA de Limoges agglomération (87)	Président et vice-président du conseil régional
VERGNIER	Michel	Ville de Guéret (23)	Député-maire
WILLAERT	Patricia	Préfecture de Lot-et-Garonne (47)	Préfet

8. Glossaire des sigles et acronymes

<i>Acronyme</i>	<i>Signification</i>
ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme renforcé
ARS	Agence régionale de Santé
CA	Communauté d'agglomération
CC	Communauté de communes
CESER	Conseil économique, social et environnemental régional
CFE	Contribution foncière des entreprises
CRCI	Chambre régionale de commerce et d'industrie
CRMA	Chambre régionale de métiers et de l'artisanat
DALO	Loi sur le droit au logement opposable
DGS	Directeur général des services
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EPA	Établissement public d'aménagement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPFE	Établissement public foncier d'État
EPF-PC	Établissement public foncier Poitou-Charentes
EPFL	Établissement public foncier local
LGV	Ligne à grande vitesse
LLS	Logements locatifs sociaux
NOTRE	Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République
OPAH-RU	Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
PACA	Provence-Côte d'Azur
PAPI	Programme d'action de prévention des inondations
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUI	Pan local d'urbanisme intercommunal
PPI	Programme pluriannuel d'intervention
PPRT	Plans de prévention des risques technologiques
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SNCF	Société nationale des chemins de fer français

Acronyme	Signification
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRDEII	Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation
SRU	Loi solidarité et renouvellement urbains
TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
TFPNB	Taxe foncière sur les propriétés non bâties
TSE	Taxe spéciale d'équipement
ZAE	Zone d'activité économique

