

ASSEMBLEE GENERALE DU 07/12/2022

PROCES-VERBAL

L'Assemblée générale de l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC s'est tenue le 07 décembre 2022 à 16h00 au Conseil Départemental du Doubs à Besançon, sous la présidence de Monsieur Philippe Alpy.

Membres présents :

Président : M. ALPY

Conseil Départemental du Doubs /Jura : M. BILLOT - Mme BRAND – Mme CHOUX - M. DALLAVALLE – Mme GUYEN – M. GUYON - M. KRUCIEN – M. MAIRE DU POSET – M. MATOCQ-GRABOT - M. METHOT – Mme ROGEBOZ – M. VIENET

Conseil Régional : Mme RAPENNE

Communautés d'agglomération, urbaines : M. ANDRE - Mme GAGLIOLO - M. GUY - M. MICHAUD - Mme PRESSE - Mme SAUMIER

Communautés de communes : M. ALPY - M. BOUVERET - M. BRAND – M. CUCHEROUSET – M. DANCOURT - M. FAIVRE-PIERRET - M. JOUVIN - M. KURT - M. PETIT

Membres excusés et représentés :

Conseil Départemental du Doubs : M. BEAUDREY (pouvoir à M. BILLOT) – M. CHALUMEAUX (pouvoir à Mme ROGEBOZ) – Mme HENRI (pouvoir à M. KRUCIEN) – Mme LEROY (pouvoir à M. DALLAVALLE) - M. LIME-VIEILLE (pouvoir à Mme BRAND) – Mme MAILLARD (pouvoir à Mme GUYEN) - M. MOLIN (pouvoir à M. GUYON) - Mme TISSOT-TRULLARD (pouvoir à M. MAIRE DU POSET) – Mme VOIDEY (pouvoir à M. METHOT)

Communautés d'agglomération, urbaines : Mme BARTHELET (pouvoir à M. MICHAUD) – M. BONNEFOND (pouvoir à M. GUY) - M. BOURQUIN (pouvoir à Mme PRESSE) – M. FELT (pouvoir à Mme GAGLIOLO) - M. FROEHLI (pouvoir à Mme SAUMIER) – Mme JARROT (pouvoir à M. PETIT) – Mme LEMOINE (pouvoir à M. FAIVRE-PIERRET) – Mme MABIRE (pouvoir à M. ANDRE) - M. MORENO (pouvoir à M. JOUVIN) – Mme MULOT (pouvoir à M. BRAND)

Communautés de communes : Mme DEPARIS-VINCENT (pouvoir à M. CUCHEROUSET) – M. FRIGO (pouvoir à M. BOUVERET) – Mme RAMBAUD (pouvoir à M. KURT)

Assistaient également :

Mme COULON Adeline (EPF) – Mme BURGHARDT Sylvie (EPF) – Mme MARQUIS Karine (EPF)

M. REDOUTEY Florent (services de PMA) – Mme CLERMIDY Frédérique (services de PMA) – Mme BAUD Christelle (services de CUGBM) – M. BREHIN-ROSSBACH (DREAL) – M. LORENZELLI Guy (Paierie départementale)

Le quorum 51/82 étant atteint, l'Assemblée peut en conséquence valablement délibérer.

M. ALPY, Président, ouvre la séance en remerciant les participants pour leur présence et en indiquant que l'ordre du jour porte sur les points suivants :

1. Désignation d'un(e) secrétaire de séance et adoption du compte-rendu de séance précédente
2. Demande d'adhésion
3. Point sur le périmètre de l'EPF
4. Tendances budgétaires - Avis
5. Fixation du produit 2023 de la Taxe Spéciale d'Equiperment
6. Point sur l'activité 2021 de l'Organisme de Foncier Solidaire Doubs BFC
7. Questions diverses

DELIBERATION N°07– DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE ET ADOPTION DU COMPTE-RENDU DE LA SEANCE PRECEDENTE

Monsieur ALPY ouvre la séance et indique que le quorum est atteint.

Il demande qu'un secrétaire de séance parmi les membres de l'Assemblée générale présents soit élu.

Il indique que le compte-rendu de la précédente assemblée générale du 21 septembre 2022 doit être adopté.

DELIBERATION :

L'Assemblée générale décide de désigner Mme CHOUX, secrétaire de séance—et d'adopter le compte-rendu de la séance précédente, à savoir la réunion de l'Assemblée générale du 21 septembre 2022.

.

RESULTATS DU SCRUTIN : 51 votants et 51 voix pour.

DELIBERATION N°08– DEMANDE D'ADHESION

La Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne située dans le département de la Saône-et-Loire (29 communes, 15 426 habitants), a demandé son adhésion à l'EPF (selon délibération du 27 octobre 2022). Le Bureau du CRHH a donné un avis favorable à cette demande d'adhésion dans sa séance du 24/11/22.

Les statuts de l'EPF stipulent dans leur article 8 « nouvelles adhésions » que :

« Les EPCI à fiscalité propre, ainsi que les communes appartenant à un EPCI non-membre de l'EPF, les Départements, la Région de Bourgogne-Franche-Comté peuvent demander leur adhésion à l'établissement public après sa constitution.

La demande d'adhésion est soumise à l'Assemblée générale de l'EPF qui décide à la majorité des 2/3 de ses membres présents ou représentés de la suite à donner à cette demande ».

M. Mugeot explique que les besoins d'ingénierie des collectivités augmentent justifiant l'augmentation des adhésions. Sur le périmètre de cette communauté de communes, plusieurs opérations sont susceptibles d'être engagées telles que des projets de revitalisation, d'implantation d'entreprises, de résorption des friches et des vacances commerciales.

Le titulaire et le suppléant seront installés à la prochaine séance.

DELIBERATION :

L'Assemblée générale décide de donner un avis favorable à la demande d'adhésion de la Communauté de communes Brionnais Sud.

RESULTATS DU SCRUTIN : 51 votants et 51 voix pour.

DELIBERATION N°09– POINT SUR LE PERIMETRE EPF

A sa création avec l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2007, l'EPF couvrait une population de 303 000 habitants sur 88 communes. Le périmètre d'intervention de l'EPF s'est depuis considérablement élargi.

L'EPF est aujourd'hui constitué de :

- Grand Besançon Métropole (200 685 hbts, 68 communes)
- PMA, (142 732 hbts, 72 communes)
- ECLA, (35 900 hbts, 32 communes)
- CC des Deux Vallées Vertes (16 166 hbts, 54 communes)
- CC Doubs Baumoises (16 436 hbts, 58 communes)
- CC du Plateau de Frasnay et du Val de Drugeon (6 295 hbts, 10 communes)
- CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs (16 647 hbts, 32 communes)
- CC Loue Lison (26 018 hbts, 72 communes)
- CC de Montbenoit (8 171 hbts, 16 communes)
- CC du Pays de Maiche (19 054 hbts, 43 communes)
- CC du Pays de Sancey-Belleherbe (5 596 hbts, 27 communes)
- CC du Val de Morteau (21 654 hbts, 8 communes)
- CC Haut Jura Arcade Communauté (9 608 habitants, 4 communes)
- CC de Puisaye-Forterre (34 699 habitants, 57 communes)
- CU Le Creusot Montceau-les-Mines (93 985 habitants, 34 communes)
- CC Altitude 800 (6 838 habitants, 11 communes)
- CC Pays de Lure (19 994 habitants, 24 communes)
- CC des Vosges du Sud (15 578 habitants, 22 communes)
- CA de l'Auxerrois (69 811 habitants, 29 communes)
- CC Jura-Nord (11 895 habitants, 32 communes)
- CC La Grandvillière (5 554 habitants, 8 communes)
- CC Haut-Jura Saint-Claude (20 660 habitants, 22 communes)
- CC Avallon, Vézelay, Morvan (19 141 habitants, 48 communes)

- CC La Plaine Dijonnaise (22 462 habitants, 22 communes)
- la Commune d'Auxonne (7 699 habitants)
- CC des Portes du Haut Doubs (27 096 habitants, 47 communes)
- CC du Plateau du Russey (7 013 habitants, 17 communes)
- CC Rahin et Chérimont (11 998 habitants, 9 communes)
- Terre d'Emeraude Communauté (25 567 habitants, 92 communes)
- CC Bazois Loire Morvan (15 633 habitants, 46 communes)
- CC du Clunisois (14 474 habitants, 42 communes)
- Département du Doubs
- Département du Jura
- Département du Territoire de Belfort
- Région Bourgogne Franche-Comté
- CC Amognes Cœur du Nivernais (8 769 habitants, 28 communes) en cours d'adhésion
- CC Brionnais Sud Bourgogne (15 426 habitants, 29 communes) en cours d'adhésion

Après l'adhésion de la CC Amognes Cœur du Nivernais et de la CC Brionnais Sud Bourgogne, la population couverte par l'EPF sera donc de **979 254** habitants, **1116** communes, **5** Communautés d'agglomérations ou urbaines, **27** Communautés de communes et 1 commune.

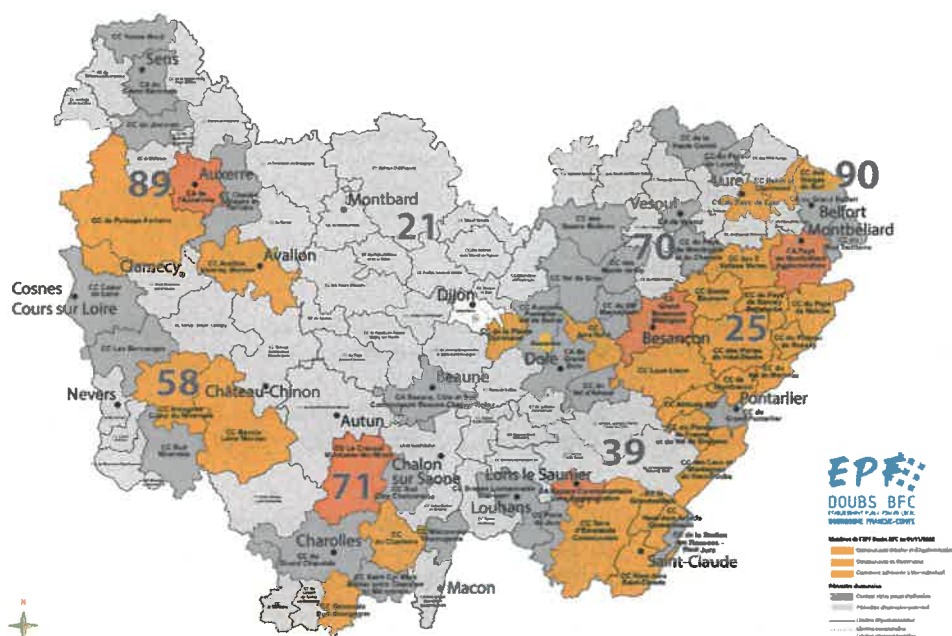
L'EPF poursuit ses contacts avec les communautés de communes avec l'objectif de couvrir l'ensemble du territoire du Doubs et, depuis la modification de ses statuts, les EPCI volontaires des autres départements de la région. Pour rappel, des présentations de l'EPF ont été réalisées auprès des EPCI, collectivités ou partenaires suivants :

- pour le Doubs, CC Canton de Quingey, Dessoubre-Barbèche, du Larmont (Grand Pontarlier), Mont d'Or deux Lacs, Pays de Pont-de-Roide, Plateau du Russey, commune de Morteau, Communauté de communes du Val de Morteau, Mont d'Or Deux Lacs, Pays de Maïche, Altitude 800, Plateau du Russey, Portes du Haut-Doubs, **Grand Pontarlier**
- pour le Jura, ECLA, CC Grandvillière, Pays de Salins les Bains, Station des Rousses, Arbois Vignes Villages, Comté de Grimont, Haut-Jura Arcade, Haut-Jura Saint-Claude, Jura Sud, Portes Haut-Jura, Jura Nord, Grandvillière, Pays des Lacs, Région d'Orgelet, Val d'Amour, Jura Sud, Commune d'Arinthod (Communauté de Communes de la Petite Montagne), Porte du Jura, La CA du Grand Dole, et auprès de la Chambre d'agriculture du Jura, la DDT du Jura, la SOCAD Jura Habitat, le PNR du haut-Jura, **Champagnole Nozeroy Jura**,
- pour la Haute-Saône, CC du Pays de Luxeuil, du Pays de Lure, des Quatre Rivières, Haute-Comté, Rahin et Chérimont, Val de Gray, Monts de GY, Pays de Luxeuil, Conférence des exécutifs de Haute-Saône, CA de Vesoul, CC du Pays de Montbozon Chanois, Val Marnaysien,
- pour le territoire de Belfort, CC la Haute Savoureuse puis CC des Vosges du Sud, Sud territoire, Communes de Danjoutin et Belfort, Conférence des exécutifs du Territoire de Belfort, Commune de Delle, Association des Maires 90, Le Département du Territoire de Belfort
- pour la Saône-et-Loire, la commune de Tournus, lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « centres-bourgs », la Communauté urbaine Le Creusot Montceau-les-Mines, les communautés de communes St Cyr-Mère-Boitier-Entre-Charolais-et-Maconnais, Clunisois, l'Agence d'urbanisme Sud Bourgogne, la CC Mâconnais et Tournugeois, la CC Saint-Cyr-Mère-Boitier-Entre-Charolais-Et-Maconnais, CC Sud-Cote-Chalonnaise, CC du Clunisois, CC Bresse Iouhannaise, CC Le Grand Charolais, **CC Brionnais Sud Bourgogne**
- pour l'Yonne, commune d'Avallon, Communauté d'agglomération de l'Auxerrois, Communauté d'agglomération du Grand Sénonais, Communautés de communes Chablis Villages & Terroirs, Puysaie-Forterre, Yonne Nord, CC Avalon-Vézelay-Morvan ainsi que Yonne Développement et Yonne Equipement et lors de la réunion du club des ComCom (14 EPCI présents) organisée par le Préfet de l'Yonne, Cc du jovinien
- pour la Nièvre, le Département, Pays Nivernais-Morvan, CC Loire Vignoble Nohain, CC Sud Nivernais, Bazois-Loire-Morvan, Les Bertranges, Cœur de Loire, **Morvan Sommets Grands Lacs, Amognes Cœur Nivernais**,
- pour la Côte d'Or, la commune d'Auxonne, le pays Seine & Tilles en Bourgogne, la CC de la Plaine Dijonnaise, CCI21, CA Beaune-côté-sud, **Gevrey-Chambertin Nuits Saint Georges, Montbardois**
- le Comité de l'Administration Régionale (CAR) de Franche-Comté, de Bourgogne-Franche-Comté,
- le SGAR de Franche-Comté, de Bourgogne-Franche-Comté, les 8 DDT de BFC, le CRHH,
- les services de la Région Franche-Comté, de Bourgogne-Franche-Comté.
- La Banque des Territoires (CDC),
- L'Agence Economique Régionale de BFC
- Action Logement.

A signaler également, la poursuite des contacts avec l'EPFL de la Côte d'Or dans le cadre de sollicitations sur les départements bourguignons.

M. Mougeot indique qu'il a constaté (post-crise-covid) une croissance des demandes de présentation par les communes se trouvant autour des nouvelles communautés de communes adhérentes.

M. Alpy explique que les freins à l'adhésion d'un EPFL sont liés à la TSE (fiscalité pourtant réformée à la baisse) et à la difficulté rencontrée par les villes-centres et petites villes de demain d'obtenir un accord unanime des autres communes membres de l'EPCI. Ce problème national a été présenté au ministre afin de le sensibiliser à la possibilité de l'adhésion individuelle des communes-



DELIBERATION :

L'Assemblée générale prend connaissance du périmètre d'intervention de l'EPF.

RESULTATS DU SCRUTIN : 51 votants et 51 voix pour.

DELIBERATION N°10– TENDANCES BUDGETAIRES AVIS

Le Conseil d'administration est compétent pour arrêter le budget (état prévisionnel des recettes et des dépenses). L'Assemblée générale étant compétente pour sa part pour fixer le montant annuel de la TSE, il paraît opportun qu'elle soit saisie de ces tendances budgétaires.

Le PPI 2021-2025 a été adopté sur la base d'un volume d'acquisitions de 83 M€ sur 5 ans. Le volume des acquisitions pour 2022 s'élève, à ce jour, à 11,3 M€, et les rétrocessions s'établissent à hauteur de 3,3 M€ (valeur provisoire). Avec l'extension du périmètre de l'EPF, les adhésions constatées à ce jour, les perspectives de portages de plus en plus importantes pour les années à venir, il convient d'adapter, en 2023, les moyens que l'EPF devra mobiliser.

Par arrêté du 4/5/2021 signé du Préfet de région, l'EPF a reçu l'agrément « ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE » aussi, le budget annexe correspondant a été créé pour la première fois en 2022.

Il conviendra également de mettre en œuvre le Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 (PPI). Pour rappel, ce programme permettra de favoriser la création de logements abordables et adaptés, les opérations de revitalisation, la réutilisation des espaces dégradés voire les actions en faveur de la préservation de la biodiversité.

Enfin, le développement de l'EPF sur la Bourgogne sera poursuivi.

Aussi, compte tenu :

- des opérations d'opportunité qui ne manqueront pas de surgir en cours d'exercice,
- de la programmation 2023, non connue à ce jour,
- de l'évolution du périmètre de l'EPF et des adhésions en cours,
- du reliquat d'acquisition à accomplir sur les opérations relevant des deux derniers PPI,
- des projets OFS dont le budget annexe 2023 sera équilibré par le budget principal

il est proposé :

- un financement des acquisitions à concurrence de 20 % de fonds propres (a minima)
- la poursuite du développement opérationnelle de l'Organisme de Foncier Solidaire Doubs BFC
- la mise en œuvre, pour la 3^{ème} année, du PPI 2021-2025
- le principe d'un budget proposé sur la base des éléments connus avec, en cours d'année, des décisions modificatives en fonction de la réalité des acquisitions et rétrocessions réalisées
- un niveau de ressources propres adapté au nouveau périmètre de l'EPF et au nouveau contexte fiscal applicable depuis 2021
- la perception des frais de portage selon le règlement d'intervention.

M. Alpy informe être sollicité en termes de participation aux foncières. Il ajoute que M. Mougeot est attentif aux besoins notamment concernant la revitalisation des petits commerces et dans l'artisanat.

M. Mougeot explique que la couverture à l'échelle de la région et la participation aux déconstructions augmentent les volumes portés ; chaque semaine, des élus appellent l'EPF pour demander de traiter de nouvelles opportunités. Il ajoute que nos participations éventuelles aux foncières sont mises en attente afin de mieux évaluer la charge de travail générée et que le contexte actuel appelle à la prudence dans ce domaine.

M. Petit demande si les actions de dépollution sont répercutées dans les rétrocessions.

M. Mougeot confirme que cela est bien répercutées dans les rétrocessions et qu'une nouvelle ingénierie est mise en place sur le montage des projets dans le cadre du fonds friches/vert.

DELIBERATION :

L'Assemblée générale décide de donner un avis favorable sur les évolutions financières présentées.

RESULTATS DU SCRUTIN : 51 votants et 51 voix pour.

Budget Principal EPF :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU DOUBS BFC			
Etat prévisionnel des dépenses et des recettes 2023 - Comptabilité M 4			
Article	Libellé	BP 2022	BP 2023
EXPLOITATION			
DEPENSES DE FONCTIONNEMENT			
023	Virement à la section d'investissement	6 270 250.00 €	7 188 987.00 €
011	Charges à caractère général	19 016 000.00 €	20 004 000.00 €
6012	Portage foncier		19 400 000.00 €
60121	Portage foncier - coût d'achat	16 000 000.00 €	
60122	Portage foncier - Frais d'acquisition	1 000 000.00 €	
60123	Portage foncier - Frais d'études	100 000.00 €	
60124	Portage foncier - Travaux	300 000.00 €	
60125	Portage foncier - Impôts fonciers	600 000.00 €	
60127	Portage foncier - Frais accessoires	400 000.00 €	
6233	Foires - Expositions	8 000.00 €	8 000.00 €
604	Achats d'études et prestations de services	200 000.00 €	50 000.00 €
605	Achats de matériels, équipements et travaux	7 000.00 €	7 000.00 €
6061	Fournitures non stockables (eau,	5 000.00 €	8 000.00 €
6238	Frais divers de publicité	6 000.00 €	6 000.00 €
6063	Fournitures d'entretien	4 000.00 €	2 000.00 €
6064	Fournitures administratives	8 000.00 €	7 000.00 €
6066	Carburant	14 000.00 €	16 000.00 €
6132	Location immobilière	1 000.00 €	1 000.00 €
6135	Location auto/copieur/timbrage/Bacs déchets	30 000.00 €	34 000.00 €
6152	entretien réparation sur bien immobilier	10 000.00 €	
61521	Entretien sur bâtiments publics		10 000.00 €
61551	Entretien réparation véhicules et copieurs	5 000.00 €	5 000.00 €
6156	Maintenance informatique	40 000.00 €	55 000.00 €
6161	Prime d'assurance - Multirisques	100 000.00 €	120 000.00 €
6168	Assurances propres	9 000.00 €	9 000.00 €
6255	frais de deménagement	1 000.00 €	1 000.00 €
617	Services extérieurs Etudes et recherches	0.00 €	100 000.00 €
618	Formation, Documentation et abonnement	24 000.00 €	24 000.00 €
6226	Honoraires (sur portage)	35 000.00 €	42 000.00 €
6231	Annonces et insertions	4 000.00 €	4 000.00 €
6236	Catalogues et imprimés	8 000.00 €	6 000.00 €
6251	Voyages et déplacements	8 000.00 €	7 000.00 €
6256	Frais de mission	15 000.00 €	12 000.00 €
6257	Réceptions	15 000.00 €	12 000.00 €
6261	Frais d'affranchissement	10 000.00 €	11 000.00 €
6262	Frais de télécommunications	19 000.00 €	17 000.00 €
627	Services bancaires et assimilés	3 000.00 €	3 000.00 €
628	services extérieurs (cotis EPFL asso-adhésions)	19 000.00 €	
6281	Concours divers (cotisations...)		19 000.00 €
6358	Taxes sur les véhicules de société	2 500.00 €	2 500.00 €
63512	Taxe foncière siège Epf	5 000.00 €	5 000.00 €
63513	Impôts - Taxes - OM - Siège EPF	500.00 €	500.00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	1 413 650.00 €	1 523 650.00 €
6311	Taxe sur les salaires	65 000.00 €	71 000.00 €
6332	Cotisation FNAL	650.00 €	650.00 €
6333	Participation formation	12 000.00 €	12 000.00 €
6411	Salaires de base	775 000.00 €	850 000.00 €
6451	Cotisations Urssaf	170 000.00 €	185 000.00 €
6452	Cotisations Prévoyance	19 000.00 €	21 000.00 €
6453	Cotisations Ircantec	80 000.00 €	87 000.00 €
6454	Cotisations Assedic	27 000.00 €	29 000.00 €
6458	Cotisations aux autres organismes sociaux	32 000.00 €	35 000.00 €
6478	Autres charges sociales diverses (Tickets rest.)	23 000.00 €	23 000.00 €
648	Autres charges de personnel	210 000.00 €	210 000.00 €
65	Autres charges de gestion courante	54 005.00 €	54 005.00 €
653	Indemnités représentatives frais membres CA	10 000.00 €	
6532	Frais de missions membres CA		10 000.00 €
6541	créances admises en non valeur (particuliers)	20 000.00 €	20 000.00 €
6542	créances éteintes (professionnels)	20 000.00 €	20 000.00 €
658	Charges diverses de gestion courante	5.00 €	5.00 €
651	Redevances pour concessions	4 000.00 €	
6518	Autres charges de gestion courante		4 000.00 €

66	Charges financières	99 800.00 €	119 800.00 €
66111	Intérêts réglés à l'échéance	90 000.00 €	110 000.00 €
66112	Intérêts - Rattachement des ICNE	9 500.00 €	9 500.00 €
6688	Autres charges financières	300.00 €	300.00 €
67	Charges exceptionnelles	1 451 000.00 €	1 036 918.00 €
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	100 000.00 €	100 000.00 €
6743	subv except. Fonctionnement	1 351 000.00 €	936 918.00 €
68	Dotations aux Amortissements, aux Dépréciations et aux Provisions		- €
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		
042	Chapitre globalisé d'ordre - Opérations d'ordre de transfert entre sections	56 017 800.00 €	68 024 000.00 €
6031	Variation des stocks de terrain	56 000 000.00 €	68 000 000.00 €
6811	Dotation aux amortissements	17 800.00 €	24 000.00 €
TOTAL	DEPENSES FONCTIONNEMENT	84 322 505.00 €	97 951 360.00 €
RECETTES DE FONCTIONNEMENT		BP 2022	BP 2023
002	Excédents antérieurs reportés		
70	Ventes de prestations de services	4 550 000.00 €	7 600 000.00 €
701	Ventes de produits finis et intermédiaires		7 000 000.00 €
7012	Portage foncier - Ventes de terrains	4 000 000.00 €	
7018	Autres (indemn. Accessoires rétrocession))	100 000.00 €	
706	Prestations de services		600 000.00 €
7064	Rémunération des opérations sous mandat (Frais de Portage)	450 000.00 €	
73	Produits issus de la fiscalité	6 150 000.00 €	6 600 000.00 €
731	Taxe spéciale d'équipement	6 150 000.00 €	6 600 000.00 €
732	Produits du prélèvement de l'art. 55 Loi SRU	0.00 €	0.00 €
74	Dotations et participations	3 270 000.00 €	111 860.00 €
741	Subventions d'exploitation - Etat	3 200 000.00 €	
742	Subventions d'exploitation - Région		41 860.00 €
743	Subventions d'exploitation - Département	50 000.00 €	50 000.00 €
745	Subventions d'exploitation - (grpt Collectivités EPCI)	20 000.00 €	20 000.00 €
75	Autres produits de gestion courante	10 005.00 €	3 212 000.00 €
755	Compensation de taxe speciale d'équipement liée à la suppression de la taxe d'habitation		3 200 000.00 €
758	Produit divers de gestion courante	10 005.00 €	12 000.00 €
76	Produits financiers	5 000.00 €	5 000.00 €
7688	Autres produits financiers	5 000.00 €	5 000.00 €
77	Autres produits exceptionnels	16 000.00 €	16 000.00 €
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs)	15 000.00 €	15 000.00 €
778	Autres produits exceptionnels	1 000.00 €	1 000.00 €
013	Atténuation de charges	1 121 500.00 €	1 876 500.00 €
6019	Produits en atténuation de charges		1 870 000.00 €
601291	Locations	650 000.00 €	
601295	Remboursements d'impôts fonciers	450 000.00 €	
601298	Portage foncier - Travaux	- €	
64191	Remboursement sur rémunération personnel	1 500.00 €	1 500.00 €
64198	Autres remboursements	20 000.00 €	5 000.00 €
042	Chapitre globalisé	69 200 000.00 €	78 530 000.00 €
6031	Variation des stocks de terrain	69 200 000.00 €	78 530 000.00 €
TOTAL	RECETTES FONCTIONNEMENT	84 322 505.00 €	97 951 360.00 €

INVESTISSEMENT			
DEPENSES D'INVESTISSEMENT			
Article	Libellé	BP 2022	BP 2023
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	- €	- €
16	Emprunts et dettes assimilées	2 789 544.00 €	3 989 544.00 €
1641	Emprunt en euros	1 300 000.00 €	2 500 000.00 €
165	Dépôts et cautionnements reçus	4 000.00 €	4 000.00 €
1687	Autre dette - Solde annuités collectivité	1 485 544.00 €	1 485 544.00 €
1688	Intérêts courus		
20	Immobilisations incorporelles	242 000.00 €	242 000.00 €
2031	Frais d'étude	200 000.00 €	200 000.00 €
2033	Frais d'insertion	10 000.00 €	10 000.00 €
2051	Concessions et droits assimilés (logiciels...)	30 000.00 €	30 000.00 €
2087	Autres immo incorporelles reçues au titre d'une mise à disposition	2 000.00 €	2 000.00 €
21	Immobilisations corporelles	42 500.00 €	42 500.00 €
2115	Terrain bâti (Achat siège EPF)	- €	- €
2135	Batiment		
2182	matériel de transport	2 500.00 €	2 500.00 €
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	20 000.00 €	20 000.00 €
2184	Mobilier	20 000.00 €	20 000.00 €
23	Immobilisations en cours	100 000.00 €	100 000.00 €
2313	Immobilisation en cours construction	100 000.00 €	100 000.00 €
27	Autres immos financières	900 000.00 €	900 000.00 €
275	Dépôts et cautionnements versés	900 000.00 €	900 000.00 €
040	Chapitre globalisé d'ordre transfert entre sections	69 200 000.00 €	78 530 000.00 €
312	Portage	69 200 000.00 €	78 530 000.00 €
041	Chapitre globalisé d'ordre	1 788 949.00 €	1 650 704.00 €
2763	créances sur collectivités publiques	1 788 949.00 €	1 650 704.00 €
TOTAL	DEPENSES D'INVESTISSEMENT	75 062 993.00 €	85 454 748.00 €
RECETTES D'INVESTISSEMENT			
Article	Libellé	BP 2022	BP 2023
001	Solde d'exécution d'investissement reporté		
10	Dotation fonds divers réserves	- €	- €
1068	Autres réserves	0	0
16	Emprunt et dettes assimilées	10 139 243.00 €	7 826 303.00 €
1641	Emprunt	10 133 243.00 €	7 820 303.00 €
165	Dépôts et cautionnement reçus	6 000.00 €	6 000.00 €
27	Autres immobilisations financières	846 751.00 €	764 754.00 €
275	Dépôts et cautionnements versés		
2763	créances sur collectivités publiques	846 751.00 €	764 754.00 €
040	Chapitre globalisé d'ordre	56 017 800.00 €	68 024 000.00 €
312	Portage	56 000 000.00 €	68 000 000.00 €
28135	Constructions, installations générales (amortissements)	5 000.00 €	5 000.00 €
28182	Véhicule transport	600.00 €	1 000.00 €
28183	Matériel de bureau et informatique (amortissement)	6 000.00 €	10 000.00 €
28184	mobilier (amortissements)	6 200.00 €	8 000.00 €
041	Opérations patrimoniales	1 788 949.00 €	1 650 704.00 €
1687	Autre dette - Solde annuités collectivité	1 788 949.00 €	1 650 704.00 €
2763	créances sur collectivités publiques		
021	Virement de la section de fonctionnement	6 270 250.00 €	7 188 987.00 €
TOTAL	RECETTES D'INVESTISSEMENT	75 062 993.00 €	85 454 748.00 €

Budget Annexe OFS :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC- BUDGET ANNEXE OFS 2023 - M4			
FONCTIONNEMENT DEPENSES			
Article	Libellé	BP OFS 2022	BP OFS 2023
023	Virement à la section d'investissement	1 260 000.00 €	800 000.00 €
011	Charges à caractère général	36 000.00 €	33 000.00 €
611	Sous-traitance générale	20 000.00 €	10 000.00 €
6152	Entretien et réparations sur biens immobiliers	2 000.00 €	
61521	Entretien sur bâtiments publics		2 000.00 €
6168	Autres Assurances	2 000.00 €	2 000.00 €
617	Services extérieurs études et recherches		10 000.00 €
6226	Honoraires	5 000.00 €	5 000.00 €
6251	Voyages et déplacements	1 000.00 €	1 000.00 €
6261	Affranchissements	500.00 €	500.00 €
6262	Frais de télécommunications	500.00 €	500.00 €
63512	Taxes foncières	5 000.00 €	2 000.00 €
012	Charges de personnel et frais assimilés	60 000.00 €	20 000.00 €
6218	Autre personnel extérieur	60 000.00 €	20 000.00 €
042	Opérations d'ordre entre section	0.00 €	0.00 €
6031	Variation des stocks de marchandises et de terrains nus	0.00 €	0.00 €
6811	Dotations aux amortissements	0.00 €	0.00 €
66	CHARGES FINANCIERES	- €	88 918.00 €
6688	Autres charges financières		88 918.00 €
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	- €	- €
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)	- €	- €
678	Autres Charges Exceptionnelles	- €	- €
68	Dotations aux amortissement dépréciations et provisions	- €	- €
6815	Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	- €	- €
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants	- €	- €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT		1 356 000.00 €	941 918.00 €
FONCTIONNEMENT RECETTES			
Article	Libellé	BP OFS 2022	BP OFS 2023
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0.00 €	0.00 €
002	Excédents antérieurs reportés fonctionnement	0.00 €	0.00 €
013	Atténuations de Charges	0.00 €	0.00 €
6019	Produits en atténuation de charges	0.00 €	0.00 €
042	Opérations d'ordre entre section	0.00 €	0.00 €
6031	Variation des stocks de marchandises et de terrains nus	0.00 €	0.00 €
70	Ventes de produits, prestations de services	5 000.00 €	5 000.00 €
701	Ventes de produits finis et intermédiaires	0.00 €	0.00 €
706	Prestations de services	0.00 €	0.00 €
7083	Locations diverses	5 000.00 €	5 000.00 €
70871	Remboursements des frais sur biens en portage	0.00 €	0.00 €
70872	Remboursements des frais hors biens en portage	0.00 €	0.00 €
74	Dotations et participations	- €	- €
742	Région	- €	- €
743	Département	- €	- €
744	Participation des communes	- €	- €
75	Autres Produits de Gestion Courante	- €	- €
758	Produits Divers de Gestion Courante	- €	- €
76	Produits Financiers	- €	- €
7688	Autres produits financiers	- €	- €
77	Produits Exceptionnels	1 351 000.00 €	936 918.00 €
774	Subventions exceptionnelles	1 351 000.00 €	936 918.00 €
TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT		1 356 000.00 €	941 918.00 €

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC- BUDGET ANNEXE OFS 2023 - M4			
INVESTISSEMENT DEPENSES			
Article	Libellé	BP OFS 2022	BP OFS 2023
001	Solde d'exécution d'investissement reporté	0.00 €	0.00 €
001	Déficit antérieur reporté investissement	- €	- €
040	Opérations d'ordre entre section	0.00 €	0.00 €
312	Portage	0.00 €	0.00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	0.00 €	0.00 €
2763	Créances sur des collectivités publiques	0.00 €	0.00 €
20	Immobilisations incorporelles	10 000.00 €	- €
2031	Frais d'études, de recherche et de développement	10 000.00 €	
21	Immobilisations corporelles	1 000 000.00 €	600 000.00 €
2111	Terrains nus		400 000.00 €
2115	Terrains bâtis	1 000 000.00 €	200 000.00 €
22	Immobilisations reçues en affectation	- €	- €
2111	Terrains	- €	- €
2231	Constructions	- €	- €
23	Immobilisations en cours	250 000.00 €	200 000.00 €
2313	Constructions travaux proto-aménagement	150 000.00 €	50 000.00 €
23132	Constructions travaux réhabilitation	100 000.00 €	150 000.00 €
TOTAL	DEPENSES D'INVESTISSEMENT	1 260 000.00 €	800 000.00 €
INVESTISSEMENT RECETTES			
Article	Libellé	BP OFS 2022	BP OFS 2023
001	Report excédents antérieurs	0.00 €	0.00 €
001	Report excédents antérieurs	0.00 €	0.00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	1 260 000.00 €	800 000.00 €
021	Virement de la section de fonctionnement	1 260 000.00 €	800 000.00 €
16	Emprunt et dettes assimilées	0.00 €	0.00 €
1641	Emprunt	0.00 €	0.00 €
20	Immobilisations incorporelles	0.00 €	0.00 €
2031	Frais d'études, de recherche et de développement	0.00 €	0.00 €
21	Immobilisations corporelles	0.00 €	0.00 €
2111	Terrains	0.00 €	0.00 €
22	Immobilisations reçues en affectations	0.00 €	0.00 €
2211	Terrains	0.00 €	0.00 €
23	Immobilisations en cours	0.00 €	0.00 €
237	Avances et acomptes versés sur com. immos incorporelles	0.00 €	0.00 €
238	Avances et acomptes versés sur com. immos corporelles	0.00 €	0.00 €
040	Opérations d'ordre entre section	0.00 €	0.00 €
312	Portage	0.00 €	0.00 €
041	Opérations d'ordre à l'intérieur de la section	0.00 €	0.00 €
1687	Autres Dettes	0.00 €	0.00 €
TOTAL	RECETTES D'INVESTISSEMENT	1 260 000.00 €	800 000.00 €

DELIBERATION N°11-- FIXATION DU PRODUIT 2023 DE LA TAXE SPECIALE D'EQUIPEMENT (TSE)

L'Assemblée générale de l'EPF a décidé de l'instauration de la TSE lors de sa séance du 18 novembre 2008 et a fixé chaque année, depuis cette date, le produit de cette taxe à percevoir à 3,6 M€ puis 4 M€ en 2016, 4,6 M€ en 2017, 6,6 M€ en 2018, 8,7 M€ en 2019, 9,3 M€ en 2020, 9,35 M€ en 2021 et 2022.

Le PPI 2021-2025 porte sur un volume prévisionnel de 83 M€ et l'EPF accroît son périmètre d'intervention régulièrement ; aussi, il importe de conserver les ressources nécessaires au fonctionnement de l'EPF, qui, jusqu'à présent, a dû recourir à l'emprunt pour financer une partie de ses acquisitions.

Au vu du périmètre d'extension de l'EPF, et pour ne pas réduire sa capacité d'intervention, il a été proposé d'adapter, chaque année, le montant de la TSE en tenant compte notamment de la population couverte.

Pour rappel, 2021, année 1 de la réforme de la taxe d'habitation,

Le contexte de la réforme de la Taxe d'habitation (TH) a fait qu'en 2021, la TH a été supprimée pour les 80%, mais également pour les 20% restants, puisque dans ce dernier cas il s'agissait d'une TH versée au budget de l'Etat dite "nationalisée".

Il n'y a donc plus de TH "classique" versée aux collectivités, sauf pour la TH des résidences secondaires.

En conséquence, les calculs des taux TSE 2023 se feront, comme en 2022, en retenant les bases TH des seules résidences secondaires, avec celles classiques de Taxe Foncière (comprenant Foncier Bâti (FB) et Foncier non Bâti (FNB)) et de Contribution Foncière des Entreprises (CFE).

Pour rappel, modification des bases CFE

Les principaux impôts de production, la cotisation foncière des entreprises (CFE), la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et la taxe foncière sur les propriétés bâties acquittée par les entreprises (TFPB) ont été réduits (articles 3, 4 et 42). Pour la CVAE, elle a été réduite de moitié. La baisse de la CFE s'est accompagné, en 2021, de la possibilité de prolonger de trois ans l'exonération de CFE en cas de création ou d'extension d'établissements.

Conséquences pratiques pour le produit attendu de l'EPF en 2022 et 2023

Rappelons que lorsque l'EPF décide d'un produit, quel qu'il soit, il revient à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) de calculer les taux correspondants pour la répartition sur les contribuables. La réforme a donc eu une incidence directe sur le taux des contribuables mis à contribution, et donc sur le poids de la charge fiscale transférée, qui est, depuis 2021, assise sur le FB et la CFE.

En 2023, comme en 2022, le produit attendu ne sera réparti, comme indiqué ci-avant, qu'entre les redevables de la TH sur les résidences non principales, les taxes foncières et la CFE. Cela veut dire nécessairement une base plus réduite (perte de l'assiette de la TH sur les résidences principales) et donc forcément une augmentation des taux d'imposition des redevables TF/CFE. Il ne peut donc y avoir, sans accompagnement de l'Etat, décision d'un produit sans augmentation corrélative, ni pour les ménages, ni pour les entreprises, par rapport à 2021.

C'est pourquoi, l'Etat avait prévu, afin d'éviter un ressaut d'imposition, de prendre à sa charge à compter de 2021, une dotation à verser aux EPF. Le montant de cette compensation budgétaire est égal au produit de TSE versé à l'EPF en 2020, réparti d'une part, entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les résidences principales et, à la moitié du produit réparti entre les personnes assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la cotisation foncière des entreprises pour les locaux évalués selon les dispositions de l'article 1499 du code des impôts, d'autre part (établissement industriel). Cette compensation a été fixée, chaque année, à 3 216 923 € depuis 2021.

En résumé, si l'EPF attend un produit 2023, de 9,8 M€ (selon décision des élus), ce produit sera financé par :

-> une dotation de l'Etat, identique à la dotation versée en 2021 et 2022 (sous réserve d'une législation constante) ;

-> le recours à la fiscalité pour le complément.

Compte tenu de la population actuellement couverte par l'EPF (979 254 habitants), il est proposé de fixer le produit de la TSE à 9 800 000 € pour 2023, en ce compris, :

- La dotation de l'Etat correspondant au montant versé à l'EPF au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les résidences principales en application du H. du V de l'article 16 de la n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 ;
- La dotation de l'Etat correspondant à la moitié du montant versé à l'EPF au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties et celles assujetties à la cotisation foncière des entreprises, pour les locaux évalués selon les dispositions de l'article 1499 du code général des impôts, et en application de l'article 29 III B-1 de la loi de finances pour 2021.

Les dispositions législatives spécifiques sur la TSE perçue par les EPF locaux sont régies par :

- l'article 1607 bis du Code Général des Impôts,
- l'article L324-4 du Code de l'urbanisme.

M. Mugeot précise que la TSE provient (avec la dotation d'Etat) pour moitié (environ) des ménages et pour moitié des entreprises par le biais de la CFE et du foncier non bâti. Par ailleurs, l'Etat compense la réduction de la taxe d'habitation, la dotation étant fixée depuis 2020. Il ajoute que l'EPF Doubs BFC a une fiscalité particulièrement contenue. Du fait notamment,

de la réforme de la fiscalité (baisse de moitié pour les entreprises par la réduction des bases de CFE et suppression de la TH pour les ménages), la TSE représente désormais environ 2 à 4 € par an, en moyenne, par ménage fiscalisé (fonction de la valeur des biens donc difficile à établir).

M. Alpy interroge M. Lorenzelli sur le montant maximum autorisé. Il est indiqué que le montant maximum possible est de 10€ (en valeur absolue 20 € par habitant tout compris, ménages et entreprises).

M. Mougeot ajoute que la TSE de l'EPF Doubs BFC est parmi la plus faible-au sein des EPFL.

M. Petit demande si en cas de suppression de la compensation d'Etat, la répercussion sera faite sur les ménages et les entreprises.

M. Mougeot confirme qu'en votant un montant de TSE, en ce compris la dotation d'Etat, la répercussion se fera automatiquement sur les ménages en cas de suppression de la compensation d'Etat. Il précise cependant que l'impact serait de 1 ou 2 € en moyenne par ménage. En cas d'évènement majeur, l'assemblée générale aurait (sous réserve des délais réglementaires) la possibilité de modifier la délibération concernant le vote de la TSE.

M. Lorenzelli explique qu'il y a un service dédié concernant les calculs des taxes et qu'ils sont en attente de ces informations et nous saurons ensuite si l'état baisse sa dotation.

M. Mougeot rappelle la poursuite de la réforme fiscale pour les entreprises. Au vu de la raréfaction du foncier qui se profile, il faut être vigilant pour ne pas réduire nos possibilités et qu'il ne serait pas opportun de baisser la TSE.

M. Billot indique que ce n'est pas le mode de calcul qui est remis en cause mais la répartition.

Mr Petit alerte sur le mauvais message délivré en termes de décision politique.

M. Alpy ajoute que la complexité de la fiscalité nous oblige à être vigilant au regard de notre population, c'est pour cela que tous les EPF locaux avaient, pour la plupart, convenu d'une formulation identique.

M. Michaud partage ce qui est exposé et indique que nous avons besoin de ces moyens, de ces portages pour maîtriser le foncier de notre territoire et ne pas afficher nos ambitions serait contraire à notre rôle.

M. Alpy indique qu'il est préférable d'intégrer la dotation de l'Etat dans la délibération. Une nouvelle Assemblée générale serait organisée en cas de baisse ou de suppression de la dotation afin de décider en connaissance de cause.

M. Billot appuie les propos de Mrs Michaud et Alpy sur un tel schéma.

DELIBERATION :

L'Assemblée générale décide de fixer le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement à percevoir en 2023 à 9 800 000 €, en ce compris :

- la dotation de l'Etat correspondant au montant versé à l'EPF au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les résidences principales en application du H. du V de l'article 16 de la n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 ;
- la dotation de l'Etat correspondant à la moitié du montant versé à l'EPF au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties et celles assujetties à la cotisation foncière des entreprises, pour les locaux évalués selon les dispositions de l'article 1499 du code général des impôts, et en application de l'article 29 III B-1 de la loi de finances pour 2021.

RESULTATS DU SCRUTIN : 51 votants dont

23 membres pour les Départements / Région
16 membres pour les Communautés d'Agglo / Urbaine
12 membres pour les Communautés de Communes

DELIBERATION N°12– POINT SUR L'ACTIVITE 2021 DE L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DOUBS BFC

L'Assemblée générale est invitée à adopter le rapport d'activités de l'année 2021.

DELIBERATION :

L'Assemblée générale décide d'adopter le rapport d'activités 2021 de l'Organisme de Foncier Solidaire.

RESULTATS DU SCRUTIN : 51 votants et 51 voix pour.

QUESTIONS DIVERSES

❖ Propositions législatives de l'association nationale des EPFL

L'EPF Doubs BFC a participé, dans le cadre d'un groupe de travail Inter-EPF, à l'élaboration de propositions législatives susceptibles de favoriser l'action des EPF au service des projets des collectivités ; ces propositions portent sur différentes thématiques :

- Rendre la fiscalité plus stable et plus juste
- Soutenir économiquement le ZAN
- Permettre l'accès à un EPF sur l'ensemble du territoire national
- Encadrer les frais d'agences immobilières
- Transférer des droits réels et obtenir la gratuité de la publication des conventions constitutives de droits réels

- Affirmer plus explicitement la possibilité offerte aux EPFL à réaliser ou faire réaliser des travaux dans des bâtiments à conserver
- Accéder aux données LOVAC et LOVACOM
- Subdéléguer le droit de priorité et le droit de délaissement.

La présentation détaillée de ces propositions se trouve en annexe.

Une rencontre doit avoir lieu le 12 décembre 2022 avec l'Etat pour débattre de l'ensemble de ces propositions et également pour échanger sur le FCTVA et la TVA sur les terrains à bâtir.

❖ Le loi 3 DS et la notion de conflit d'intérêt (note remise sur table aux membres lors de la séance)

La charte de l'élu local prévoit que : **« l'élu local veille à prévenir ou à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêts. Lorsque ses intérêts personnels sont en cause dans les affaires soumises l'organe délibérant dont il est membre, l'élu local s'engage à les faire connaître avant le débat et le vote »** (article L. 1111-1-1 du code général des collectivités locales).

Qu'est-ce qu'un conflit d'intérêt ?

Selon la loi du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, constitue un conflit d'intérêts toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés, qui est de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction. Ainsi, il y a un possible conflit d'intérêts dès lors que l'élu a un intérêt personnel distinct des intérêts de la commune ou collectivité qu'il représente. En cas de conflit d'intérêts, que faire ? L'élu concerné doit :

- S'abstenir de participer au vote,
- Sortir de la salle du conseil dès l'ouverture des débats afin que sa seule présence ne puisse être considérée comme ayant exercé une influence sur leur orientation,
- Voire s'abstenir d'assister aux réunions.

A défaut, la délibération à laquelle l'élu intéressé a pris part est illégale et encourt le risque d'être annulée en vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

En outre, l'élu litigieux peut également être poursuivi du délit de prise illégale d'intérêts prévu à l'article 432-12 du code pénal et ainsi encourir jusqu'à 5 ans d'emprisonnement et 500.000 euros d'amende.

Ces règles visent à assurer la probité de la vie publique.

Toutefois, elles peuvent également nuire au bon fonctionnement des organes décisionnels des collectivités territoriales en provoquant de nombreux départs.

Quelles nouvelles dispositions introduites par la loi 3 DS ?

C'est la raison pour laquelle la loi n°2022-217 du 21 février 2022 dite loi 3DS réforme le dispositif du conflit d'intérêts pour les élus désignés par la loi au sein d'organismes extérieurs (article L. 1111-6 du code général des collectivités territoriales).

Le principe :

Désormais, les élus désignés par la loi pour participer aux organes décisionnels d'une autre personne morale de droit public ou d'une personne morale de droit privé ne sont pas considérés, du seul fait de cette désignation, comme étant en situation de conflit d'intérêts lorsque la collectivité territoriale délibère sur une affaire intéressant la personne morale concernée ou inversement lorsque cette dernière se prononce sur une affaire intéressant la collectivité territoriale. Autrement dit, le conflit entre deux intérêts publics n'est plus répréhensible à ce titre.

Attention : Ce principe ne vise que les conflits entre deux intérêts publics. Si l'élu en question a un intérêt personnel, il doit s'abstenir de prendre part à la délibération. Faute de quoi, le conflit d'intérêts sera constitué.

Les exceptions :

En cas de sollicitation d'un élu pour un vote dans l'un des cas suivants, le conflit d'intérêts peut être caractérisé et l'élu concerné ne peut donc pas prendre part au vote.

- Les décisions de la collectivité territoriale attribuant à la personne morale concernée :
 - un contrat de la commande publique,
 - une garantie d'emprunt ou une aide revêtant la forme de prestations de services, de subventions, de bonifications d'intérêts, de prêts ou d'avances remboursables, de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente à un taux nul ou à des conditions plus favorables que les conditions du marché.
- Les commissions d'appel d'offres ou à la commission de délégation de service public lorsque la personne morale concernée est candidate ;
- Les délibérations portant sur leur désignation ou leur rémunération au sein de la personne morale concernée.

Attention : Les exceptions précitées ne s'appliquent pas aux délibérations portant sur une dépense obligatoire et sur le vote du budget.

Les conséquences pour l'EPFL Doubs BFC

Un délégué siégeant aux instances de l'EPFL est donc concerné par le conflit d'intérêt lorsque :

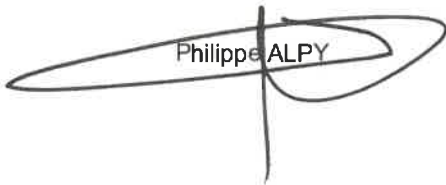
- Il a un intérêt personnel distinct des intérêts de l'EPFL et qu'il est personnellement intéressé par le vote soumis à l'instance (par exemple l'avis de la CAO pour le choix d'une entreprise privée dans laquelle il a des intérêts personnels) ;
- L'instance de l'EPFL se prononce sur une affaire intéressant la collectivité territoriale qu'il représente (par exemple une délibération du CA avec une subvention exceptionnelle et dérogatoire de l'EPF pour minorer la cession d'un terrain)
- L'instance de l'EPFL se prononce sur une affaire intéressant la personne morale qu'il représente (par exemple une délibération du CA sur le financement d'une prestation de services d'un organisme dont l'élu est délégué (ADIL, CAUE, Agences d'urbanisme, SPL ...))

❖ **Prochaines dates à retenir**

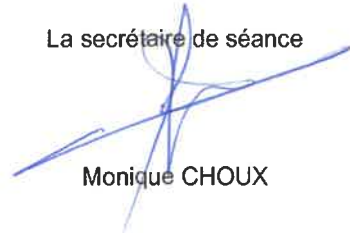
Il est indiqué que la prochaine Assemblée Générale aura lieu le vendredi 23 juin 2023 à 8H30 à la Saline d'Arc-et-Senans (date modifiée en raison d'un problème de disponibilité des salles) et le prochain Conseil d'administration est fixé au 22 février 2023 16 H 00 au siège de l'EPF.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président clôt la séance.

Le Président,

Philippe ALPY

La secrétaire de séance

Monique CHOUX



Propositions Législatives 2022

**Association Nationale des
Établissements Publics Fonciers Locaux**

Préambule

La maîtrise du foncier est le prérequis indispensable à tout projet d'aménagement du territoire. Spécialistes des questions foncières, les Établissements Publics Fonciers Locaux (EPFL), tels que définis à l'article L324-1 du code de l'urbanisme, 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.

Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Ils peuvent également contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

Depuis la loi Climat et résilience d'août 2021, les EPFL ont pour nouvelle mission la limitation de l'artificialisation des sols et ils peuvent contribuer aux politiques d'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Ainsi, les EPFL sont des acteurs incontournables de la mise en œuvre des nouveaux enjeux liés à la sobriété.

Créée il y a 14 ans, l'Association nationale des EPFL rassemble les 24 EPFL de France métropolitaine et d'outre-mer ainsi que l'Office foncier de Corse. Elle attache une attention particulière à la mise en œuvre de propositions législatives de façon à répondre aux enjeux d'action foncière actuels et futurs.

Le présent document a donc pour objectif de recenser l'ensemble des propositions législatives, qu'elles s'inscrivent dans un projet de loi en cours ou non, et quel que soit leurs dimensions : ajustements techniques ou propositions de fonds.

Sommaire

P1 - RENDRE LA FISCALITÉ PLUS STABLE ET PLUS JUSTE 4

P2 - SOUTENIR ÉCONOMIQUEMENT LE ZAN 9

P3 - PERMETTRE L'ACCÈS À UN EPF SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATIONAL 10

P4 - ENCADRER LES FRAIS DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES 13

P5 - TRANSFÉRER DES DROITS RÉELS ET OBTENIR LA GRATUITÉ DE LA PUBLICATION DES CONVENTIONS CONSTITUTIVES DE DROITS RÉELS 14

P6 - AFFIRMER PLUS EXPLICITEMENT LA POSSIBILITÉ OFFERTE AUX EPFL À RÉALISER OU FAIRE RÉALISER DES TRAVAUX DANS DES BÂTIMENTS À CONSERVER 15

P7 - ACCEDER AUX DONNEES LOVAC ET LOVACOM 16

P8 - SUBDÉLÉGUER LE DROIT DE PRIORITÉ ET LE DROIT DE DÉLAISSEMENT 17

1 - RENDRE LA FISCALITÉ PLUS STABLE ET PLUS JUSTE

a. Stabiliser et pérenniser la Taxe Spéciale d'Équipement

La Taxe Spéciale d'Équipement

L'article 1607 bis du code général des impôts régit la Taxe Spéciale d'Équipement pour les Établissements Publics Fonciers Locaux.

Il dispose que :

- la Taxe Spéciale d'Équipement est destinée à permettre de financer les acquisitions foncières et immobilières correspondant à la vocation des Établissements Publics Fonciers Locaux ;
- le produit de cette taxe est arrêté chaque année par l'EPFL dans la limite d'un plafond fixé à 20 € par habitant situé dans son périmètre ;
- le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement est réparti, entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation (RS) et à la cotisation foncière des entreprises dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'établissement public ;
- pour les trois années suivant celle au cours de laquelle le périmètre de compétence d'un établissement public foncier a été étendu, l'assemblée générale de l'établissement public peut arrêter un produit différent pour le territoire sur lequel il était compétent avant l'extension de son périmètre et le territoire auquel sa compétence a été étendue.

L'impact de la suppression de la taxe d'habitation et de la réforme de la CFE sur la Taxe Spéciale d'Équipement

Historique

La suppression de la taxe d'habitation pour 80 % des ménages est une mesure de campagne du Président Emmanuel Macron pour redonner du pouvoir d'achat aux Français. Sa mise en œuvre a été étalée sur 3 ans à hauteur d'une réduction de 1/3 chaque année.

Le 23 mai 2017, le Président de l'Association, Alphonse BELLONTE, a écrit au ministre de l'Action et des Comptes Publics, Gérald DARMANIN, afin d'attirer son attention sur la réforme

de la taxe d'habitation et notamment pour l'informer de l'importance que revêt la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) pour les EPFL. Le 7 septembre 2017, les représentants de l'Association nationale des EPFL ont rencontré Justine COUTARD, Directrice adjointe de cabinet du ministre de l'Action et des Comptes publics. A l'époque, il leur a été indiqué que les taxes additionnelles dont la TSE ne seraient pas impactées.

Fin 2017, l'Inspection Générale des Finances a réalisé une étude sur la TSE des EPF d'Etat. Deux EPF Locaux avaient également été consultés : l'Agence foncière de Loire-Atlantique (pas de TSE) et l'EPF Auvergne. Les éléments d'analyse de cette étude ont été repris dans le cadre du rapport RICHARD-BUR sur la refonte de la fiscalité locale publié en mai 2018.

Le 19 avril 2019, des représentants de l'Association ont rencontré Mathieu LEFEVRE, Conseiller parlementaire auprès du ministre de l'Action et des Comptes Publics afin de faire part des propositions de l'Association sur la TSE. Jugées intéressantes, ces propositions n'ont toutefois pas été retenues dans le cadre du projet de loi de finances.

Suite à la publication du projet de loi de finances pour 2020, le Président de l'Association a alors adressé un nouveau courrier à Gérald DARMANIN afin de soulever plusieurs interrogations relatives à la TSE. Un courrier réponse du Secrétaire d'Etat, Olivier DUSSOPT, en date du 19 décembre 2019 a indiqué que l'Association serait tenue informée. Il n'y a malheureusement pas eu de suite.

La loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a prévu finalement qu'en 2020, le taux issu de la répartition de la TSE sur la taxe d'habitation ne peut dépasser le taux appliqué en 2019 et qu'en 2021, **une dotation de l'Etat** (« égal au produit versé à ces EPF en 2020 au titre du produit de la TSE réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les résidences principales ») sera versée aux EPF en compensation de la perte de TSE issue de la taxe d'habitation. Ainsi cette dotation ne pourra être perçue ni par les EPFL sur les territoires en extension ni par les EPFL nouvellement créés.

Le 15 janvier 2020, des représentants de l'Association ont rencontré Mme Carole PUIG-CHEVRIER, Conseillère technique « collectivités territoriales et aménagement du territoire » auprès du 1er Ministre Edouard PHILIPPE (suite à un courrier envoyé par l'Association en date du 29 novembre 2019). L'objectif était d'évoquer des sujets d'actualité dont celui de la fiscalité.

De la même manière, la TSE a aussi été à l'ordre du jour de plusieurs entretiens au cours de l'année 2019 avec le Ministre en charge du Logement, Julien DENORMANDIE et la responsable du Bureau des politiques foncières, Ghislaine BORDES (ministère de la Cohésion des territoires).

Dans le cadre de la mobilisation des EPFL dans le contexte de la crise sanitaire, l'Association a adressé le 15 juin 2020 une série de propositions pour apporter son soutien aux acteurs économiques. Le ministre des Finances, Bruno LE MAIRE, a salué cette démarche.

La loi de finances pour 2021 n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 a prévu à compter de 2021 le versement d'une **nouvelle dotation de l'Etat** aux EPFL pour pallier une **nouvelle perte de taxe** suite à une récente réforme fiscale visant à soutenir les entreprises : « Le montant de cette dotation est égal à la moitié du produit réparti, en 2020, entre les personnes assujetties

à la taxe foncière sur les propriétés bâties et celles assujetties à la cotisation foncière des entreprises, pour les locaux évalués selon les dispositions de l'article 1499 du même code ».

Importance de la TSE pour soutenir l'activité des EPFL

Les EPFL sont très sollicités et leurs activités sont de plus en plus croissantes et variées (cf. rapports d'activité).

Voici quelques exemples :

- Programmes, plans et dispositifs nationaux (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Fonds friches, Plan « initiatives copropriétés dégradées », etc.)
- Recyclage des friches
- Zéro Artificialisation Nette
- Préservation de l'environnement / compensation environnementale
- Accession à la propriété (OFS/BRS)
- Production de logements
- Développement économique, Etc.

En particulier, depuis la loi Climat et Résilience de 2021, les EPFL ont pour nouvelle compétence **la limitation de l'artificialisation des sols**. Dans un rapport spécial de juin 2022 sur "Les outils financiers pour soutenir l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette", le Sénateur Jean-Baptiste BLANC, a souligné le rôle important des EPF, aussi bien d'État que locaux. A ce titre le rapporteur demande que **leurs moyens soient renforcés et garantis sur le long terme** afin que les EPF soient les bras armés d'une véritable politique de maîtrise publique du foncier.

La TSE est leur principale ressource financière qui leur permet d'agir avec efficacité (financement des acquisitions foncières dans des délais rapides et aux volumes financiers élevés, études, travaux de proto-aménagement, interventions multiples de reconstruction de la ville sur la ville, dépenses annexes, etc.).

Impact des réformes

Or, depuis 2019 (cf. loi de finances pour 2020 et loi de finances pour 2021), on remarque clairement que **les bases fiscales* sur lesquelles reposent la TSE se fragilisent peu à peu**.

Le principe de dotation sur le budget de l'Etat n'est pas satisfaisant car :

- Il ne garantit pas une source de revenu pérenne (quid des dotations après 2022 ?) ;
- Il n'est pas adapté aux EPFL car d'une part ces derniers ont une gouvernance locale (les élus fixent et votent en Assemblée générale le niveau de TSE) et d'autre part des

adhésions de collectivités sont toujours en cours (principe de libre adhésion) et sont ainsi exclus du calcul de la dotation.

Proposition d'évolution

Ainsi, l'objet de la proposition est de **stabiliser et pérenniser la Taxe Spéciale d'Équipement**.

Pour cela, voici des suggestions :

- Une nouvelle répartition de la TSE sur 3 taxes + la taxe d'habitation sur les résidences secondaires avec une part de report plus important sur la Taxe Foncière Non Bâti dans les zones U (simulation sur feuille d'imposition en cours) ;
- Une nouvelle taxe ou un fonds dont les EPFL pourraient être destinataires : taxe sur les multi-propriétaires ? taxe sur les logements touristiques à fort rendement ? nouvelle fiscalité liée au ZAN ? fonds de compensation environnementale ?

* La TSE perçue par les EPFL repose sur 4 taxes : la CFE (environ 43%), la TFB (environ 32%), la TH (environ 25% – aujourd'hui en dotation sauf sur les RS) et la TFNB (environ 0,2%).

b. Réintégrer des dépenses d'acquisition et d'aménagement de terrains dans l'assiette du FCTVA

La réforme de la FCTVA introduite dans la loi de finances pour 2021 a rendu les comptes 211 « terrains » et 212 « Agencement et aménagement de terrains » inéligibles au FCTVA. Cette exclusion augmente de façon significative l'impact budgétaire pour les collectivités territoriales lors des rachats de terrains auprès des Établissements Publics Fonciers (EPF). Combinée à la réforme en cours de la TVA sur marge (qui devrait de facto réduire drastiquement son champ d'application), la réforme de la FCTVA engendre de lourdes pertes financières pour les collectivités territoriales. Ces dernières auront moins de capacité à acquérir les terrains nécessaires à leurs projets d'aménagement du territoire.

Alors que les EPF Locaux sont de plus en plus sollicités par les collectivités territoriales pour répondre aux grands enjeux actuels : lutte contre l'artificialisation des sols, reconquête des friches, production de logements sociaux, ... cet impact de la réforme de la FCTVA apparaît contradictoire avec les politiques publiques portées par l'Etat et fortement préjudiciable pour les territoires.

Ainsi il est demandé au législateur de **réintroduire les opérations d'aménagement et d'acquisition de terrains dans le champ du FCTVA** dans la prochaine loi de finances.

c. Exonérer des plus-values immobilières les propriétaires qui cèdent leurs biens à des EPFL

Actuellement, l'exonération des plus-values immobilières réalisées au profit des collectivités territoriales et de certains établissements publics, prévue au 8° du II de l'article 150 U du CGI est subordonnée à l'engagement du cessionnaire de revendre, dans un certain délai, les biens acquis à un organisme en charge du logement social. Ainsi les EPFL disposent d'un délai de trois ans pour bénéficier de l'exonération des plus-values immobilières sur les terrains cédés à des organismes de logements sociaux. Or, dans la pratique, cela n'est pas applicable car les EPFL réalisent des portages longs supérieurs à une durée de 3 ans (voir des portages de plus de 20 ans dans le cadre des baux emphytéotique réalisés au profit des organismes de logements HLM) et mènent des procédures qui prennent un certain temps (exemples : procédure d'expropriation, restructuration d'îlots, etc.).

La proposition est d'obtenir au même titre que les exonérations déjà consenties aux bailleurs sociaux, l'exonération de plus-values immobilières pour les propriétaires qui cèdent leurs biens à un Établissement public foncier sans condition de délai de revente et sans condition de destination finale du projet.

Comment le traduire dans la loi ?

Article 150 U du Code général des impôts

« 7° Qui sont cédés du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2018 à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à un établissement public foncier mentionné aux articles L321-1 ou L324-1 du code de l'urbanisme, à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, aux sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du même code ou à tout autre cessionnaire qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever des logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 dudit code dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. Dans ce dernier cas, l'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier. En cas de manquement à l'engagement d'achèvement des locaux au terme du délai de quatre ans, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte. En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement d'achèvement des locaux dans le délai restant à courir. Le non-respect par la société absorbante de l'engagement d'achèvement des locaux entraîne l'application de l'amende prévue pour le cessionnaire. Le présent 7° ne s'applique pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ; »

ou alternative :

Accorder à minima un délai d'une durée de 10 ans :

Article 150 U du Code général des impôts

“ 8° Qui sont cédés jusqu'au 31 décembre 2022 à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent ou à un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme en vue de leur cession selon les modalités prévues au a du 7° du présent II.

L'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux destinés à être construits conformément au quatrième alinéa du même 7°.

Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que le bien soit cédé, dans le délai d'un an suivant son acquisition, étendu à ~~trois~~ dix ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier.”

2- SOUTENIR ÉCONOMIQUEMENT LE ZAN

a. Pérenniser et mieux encadrer le fonds friches

Le fonds friches du plan France Relance a été un franc succès ; il a débloqué de nombreux projets. Les EPFL ont parfois été directement destinataires de ces fonds afin d'acquérir les friches et de mettre en œuvre des travaux de proto-aménagement pour le compte des collectivités locales.

Une pérennisation de ce fonds est indispensable dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN.

En outre, quelques axes d'amélioration sont suggérés :

- Faire en sorte que le fonds soit prioritairement orienté vers les EPFL et plus largement vers les acteurs publics : collectivités locales, bailleurs, opérateurs fonciers publics, aménageurs publics, etc. et ainsi avoir la capacité pour ces acteurs à se pré-positionner ;
- Permettre un peu plus de souplesse dans le montage et la solvabilité des dossiers : sur certains territoires le projet d'aménagement n'est pas toujours finement déterminé mais il y a nécessité d'intervenir rapidement sur ces fonciers : risque de spéculation, dégradation progressive de l'état du sol, etc. Un bilan foncier semble plus adapté pour les opérateurs comme les EPF ;
- Prévoir une meilleure appréciation des bilans d'opérations.

b. Définir un modèle économique de la désartificialisation et de la renaturation

En application de la loi Climat et Résilience, adoptée en août 2021, les EPFL ont désormais pour nouvelle compétence « la limitation de l'artificialisation des sols ».

Refaire la ville sur la ville, recomposer l'urbain, au titre de la mise en œuvre des politiques de renouvellement et d'aménagement urbains, constituent le cadre de l'intervention des EPFL. Acquérir des fonciers bâtis, dépolluer, décontaminer, désamianter, déconstruire pour livrer des fonciers prêts à l'emploi en fin de portage, sont au cœur des missions des EPFL. Ni aménageur ni maître d'ouvrage de projet de construction, l'activité des EPF n'en est pas moins très directement liée aux objectifs de limitation de l'artificialisation des sols.

Dans certains cas, l'intervention des EPFL visent même à desartificialiser des sites abandonnés, à risques ou à fort potentiel de gain écologique, où des projets d'aménagement du territoire ne sont pas ou plus possibles, en vue de leur renaturation et peut ainsi contribuer positivement aux objectifs de Zéro Artificialisation Nette. C'est le cas notamment des sites de friches industrielles ou urbaines, très dégradés ou paupérisés, pollués ou dangereux, et lorsque ces friches sont situées dans les secteurs à risque impactés par des prescriptions d'inconstructibilité.

Les possibilités d'intervention dans ces secteurs généralement "hors marché immobilier" sont fortement compromises par une équation financière très pénalisante et l'absence de modèle économique. En l'absence de recettes de cession de charge foncière et donc de valorisation financière à terme, le financement de ces opérations repose entièrement sur la mobilisation de fonds publics, de la maîtrise foncière du site (généralement peu onéreuse) à la maîtrise d'ouvrage des travaux de proto aménagement (généralement très onéreuse) puis de renaturation du site.

Ce type d'intervention à fort potentiel de gain écologique, tant au niveau de la biodiversité que de l'environnement, ne peut s'adosser à aucun modèle économique .

L'objet de la proposition est donc de permettre aux EPFL d'assurer ce type d'intervention et bénéficier d'un **fonds dédié** (exemple : le fonds de 500 millions du programme de renaturation des villes) **au financement des travaux de désartificialisation et de renaturation**.

3 - PERMETTRE L'ACCÈS À UN EPF SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATIONAL

Tous les territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux doivent pouvoir bénéficier de l'expertise d'un Établissement Public Foncier pour l'accompagner en matière d'action foncière.

La question de la couverture du territoire national par des EPF doit être abordée d'abord par la capacité des opérateurs fonciers à répondre aux besoins des collectivités locales.

En d'autres termes, l'extension du périmètre d'un EPF n'a de sens et d'intérêt que si ce dernier apporte une réelle ingénierie et un service de proximité à ces nouveaux territoires.

a. Permettre aux communes de participer à la création d'un EPFL ou d'adhérer à un EPFL

La loi ELAN a permis à tout EPCI à fiscalité propre de devenir membre d'un EPFL. Les communes peuvent participer à la création d'un EPFL ou adhérer à un EPFL uniquement lorsqu'elles ne sont pas membres de l'un de ces EPCI. Or, les communes françaises sont toutes dans un EPCI à fiscalité propre.

A savoir :

EPCI fiscalité propre = métropole, communauté urbaine, communauté d'agglomération, communauté de communes

EPCI sans fiscalité propre = syndicat intercommunal à vocation unique, syndicat intercommunal à vocation multiple

Les EPCI sans fiscalité propre (syndicats) sont, par définition, dépourvus de tout pouvoir en matière fiscale (pas de vote des taux). Leurs ressources sont constituées soit d'une contribution budgétaire (les communes allouent les ressources nécessaires au fonctionnement de l'EPCI), soit d'une contribution fiscalisée (des taux additionnels aux taxes directes locales calculés par l'administration, sur la base du produit voté par le syndicat, s'ajoutent aux taux votés par la commune).

La raréfaction du foncier, la perspective du ZAN, les contraintes climatiques et énergétiques vont conduire les collectivités à agir davantage pour la maîtrise de leurs projets d'intérêt général en faveur de l'habitat et du développement économique notamment. La réutilisation des espaces est désormais un enjeu majeur. L'appui d'un EPF va devenir incontournable ; il l'est déjà pour les communes à forte centralité tels les communes Action Coeur de Ville ou Petites Villes de Demain ; c'est pourquoi **l'adhésion à un EPFL doit être facilité notamment pour les communes Petites Villes de Demain** dont les EPCI n'ont pas réussi à dégager une majorité pour une telle adhésion. Le refus des autres communes est souvent lié à la fiscalité qui découle de l'adhésion mais également sur l'idée (fausse) que l'adhésion de l'EPCI va servir davantage les intérêts de la ville centre ou des communes à forte centralité. Pourtant, la paupérisation de ces communes « centre » entraîne souvent la paupérisation des autres communes. Elles sont donc dépendantes les unes des autres. Faute de consensus dans son EPCI d'appartenance, l'adhésion à un EPFL d'une commune à titre individuel peut permettre d'éviter ce phénomène de paupérisation et accélérer la revitalisation des bourgs en difficultés. C'est également un moyen d'accélérer la transition écologique par la requalification des espaces les plus dégradés et les plus énergivores.

Bien entendu, l'adhésion de l'EPCI doit rester l'objectif principal dans la mesure où la démarche intercommunale reste la meilleure approche pour développer, au bon niveau, les politiques publiques d'un territoire qu'il soit rural ou urbain. Avec la loi Climat et Résilience **l'échelle du SCOT** est également pertinente pour faciliter l'adhésion des collectivités à un EPFL car c'est à ce niveau que sont déterminés les objectifs de lutte contre l'artificialisation.

La proposition est donc de permettre aux communes (à minima celles ayant signé une convention Opération de Revitalisation de Territoire - ORT ou celles étant dans un périmètre

du SCOT dont des EPCI / communes sont déjà membres de l'EPFL) à participer au processus de création d'un EPFL et d'adhérer à un EPFL lorsque l'EPCI a émis au préalable un avis défavorable.

Comment le traduire dans la loi ?

Article L324-2 du Code de l'urbanisme

P1 : Permettre aux communes de participer à la création d'un EPFL.

« L'établissement public foncier est créé par le représentant de l'Etat dans la région au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ainsi que, ~~le cas échéant,~~ de conseils municipaux de communes ~~non membres de l'un de ces établissements~~ membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui, après saisine des communes qui souhaitent adhérer à un établissement public foncier local, aurait délibéré défavorablement. Lorsque les établissements publics de coopération intercommunale et les communes appartiennent à plusieurs régions, la décision est prise par arrêté conjoint des représentants de l'Etat concernés. »

Article L324-2-1 A du Code de l'urbanisme

P2 : Permettre aux communes d'adhérer seules à un EPFL lorsqu'au préalable l'EPCI a émis un avis défavorable.

« L'extension du périmètre d'un établissement public foncier local à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou, le cas échéant, ~~à une commune non membre d'un tel établissement~~ à une commune membre d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant délibéré dans les conditions prévues à l'article précédent est arrêtée par le représentant de l'Etat dans la région au vu des délibérations, d'une part, de l'organe délibérant de cet établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal de cette commune et, d'autre part, de l'établissement public foncier local.

ou alternative :

Article L324-2 du Code de l'urbanisme

P1 : Permettre aux communes de participer à la création d'un EPFL.

« L'établissement public foncier est créé par le représentant de l'Etat dans la région au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ainsi que, ~~le cas échéant,~~ de conseils municipaux de communes ayant signé une convention mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ~~non membres de l'un de ces établissements~~ membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui, après saisine des communes qui souhaitent adhérer à un établissement public foncier local, aurait délibéré défavorablement. Lorsque les établissements publics de coopération intercommunale et les

communes appartiennent à plusieurs régions, la décision est prise par arrêté conjoint des représentants de l'Etat concernés. »

b. Faciliter l'extension des EPFL

La loi Egalité et Citoyenneté de janvier 2017 donne au Préfet de région le droit de s'opposer à l'extension d'un EPFL. En d'autres termes, cela signifie que le Préfet de région peut s'opposer à la volonté d'une collectivité locale ou de son regroupement d'adhérer à un EPFL, ce qui est contraire au principe de libre administration des collectivités locales.

L'objectif de la proposition est donc d'inciter, le plus largement possible, les territoires à se doter d'un outil leur permettant d'élaborer et de mettre en œuvre leurs stratégies foncières. Il convient par ailleurs dans un souci de cohérence et d'économie d'échelle de faciliter la mutualisation des outils existants.

Ainsi, la décision d'adhérer à un EPFL doit rester entre les mains des collectivités locales, qui sont les plus à même de déterminer le périmètre territorial le plus adapté et sur lequel s'exercera la solidarité entre les collectivités. Le droit du Préfet de s'opposer à l'extension d'un EPFL doit être supprimé et se limiter à un contrôle de légalité.

Comment le traduire dans la loi ?

Article L324-2-1 A

« ~~L'extension est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans la région selon les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 324-2.~~

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de ces délibérations, le représentant de l'Etat dans la région constate par arrêté le nouveau périmètre de l'établissement public foncier local. »

4 - ENCADRER LES FRAIS DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Dans des territoires où le marché est très tendu, des dérives sont observées lors des procédures de préemption. Certaines agences immobilières réclament des frais d'agence injustifiés et astronomiques à l'EPFL acquéreur (et in fine à la collectivité locale) alors même que la procédure de préemption a déjà été lancée et qu'aucun service n'est rendu au propriétaire.

Le problème réside dans le cas des mandats signés entre le vendeur et l'agence qui stipulent que les frais d'agence sont à la charge du preneur, et notamment lorsque des agences mal intentionnées, sachant que le bien risque d'être préempté, inscrivent dans les mandats des honoraires très élevés en assurant au vendeur qu'il aura le prix net vendeur.

Comment le traduire dans la loi ?

Article L211-5 du Code de l'urbanisme

*« Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques. **Les honoraires de négociation ne sont pas dus par le titulaire du droit de préemption. Ils sont dus par le propriétaire du bien.** »*

Article R 213-8 du Code de l'urbanisme

« Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

a) Soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;

*b) Soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés, y compris dans le cas de versement d'une rente viagère. **Si le bien est situé dans un périmètre d'intervention ayant fait l'objet d'une délibération de la commune ou d'un EPCI compétent, les commissions d'intermédiaires stipulées dans la déclaration sont dues par le propriétaire.***

c) Soit son offre d'acquérir à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Dans le cas d'une vente envisagée moyennant le versement d'une rente viagère, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction doivent respecter les conditions de paiements proposées par le vendeur. Toutefois, le titulaire peut proposer, et la juridiction fixer, la révision du montant de cette rente et du capital éventuel. »

Article 213-7 du Code de l'urbanisme

« A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit à défaut d'accord sur le prix.

En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption. »

En cas d'acceptation par les parties du prix fixé par la juridiction, les commissions d'intermédiaire doivent être recalculés sur la base du prix fixé par le juge.

5 - TRANSFÉRER DES DROITS RÉELS ET OBTENIR LA GRATUITÉ DE LA PUBLICATION DES CONVENTIONS CONSTITUTIVES DE DROITS RÉELS

Condition prévue pour les réserves foncières mais pas les biens pour lesquels un projet est déjà défini, l'objet de la proposition est de **transférer la responsabilité du propriétaire à l'occupant** dans le cadre d'une mise à disposition d'un bien en cours de portage.

L'intérêt est de dégager au maximum la responsabilité de l'EPF lorsque le bien est mis à disposition.

Comment le traduire dans la loi ?

Article L 324-1 du Code de l'urbanisme

*« **Préalablement à l'aménagement définitif, ils peuvent consentir des occupations temporaires avec possibilité de transfert de droits réels et ~~ils~~ sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.** »*

Il serait également souhaitable d'**obtenir la gratuité de la publication des conventions constitutives de droits réels.**

6 - AFFIRMER PLUS EXPLICITEMENT LA POSSIBILITÉ OFFERTE AUX EPFL À RÉALISER OU FAIRE RÉALISER DES TRAVAUX DANS DES BÂTIMENTS À CONSERVER

En application de l'article L324-1 du code de l'urbanisme, "les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1. Ils sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis."

Les EPFL sont donc compétents pour réaliser ou faire réaliser des travaux nécessaires à la préparation de terrains prêts à l'emploi pour être utilisés ou aménagés ou simplement construits : travaux de sécurisation, déconstruction, décontamination, désamiantage ou dépollution. Néanmoins, concernant le portage de bâtiments à conserver, totalement ou partiellement, il convient de préciser les limites d'intervention pour les epfl concernant les "actions de nature à faciliter l'utilisation des biens ... immobiliers acquis".

L'objet de la proposition est donc de permettre aux EPFL de réaliser ou faire réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'utilisation futures des bâtiments qui sont amenés à être conservés : travaux de conservation, confortement ou sécurisation, travaux de déconstruction partielle, travaux de décontamination, curage ou désamiantage, travaux de mise aux normes et de second oeuvre conformes à l'usage du bien souhaité en fin de portage.

Cette compétence permettrait aux epfl de répondre à la demande des collectivités locales désireuses de voir conserver des bâtiments qui ont un intérêt patrimonial ou une valeur

d'usage, résidentielle ou économique, dans un contexte de marché immobilier demandeur mais dépourvu d'opérateur.

Comment le traduire dans la loi ?

Article L 324-1 du Code de l'urbanisme

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1. Ils sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis, **et ce compris l'ensemble des travaux nécessaires à l'utilisation future des bâtiments qui sont amenés à être conservés.**

7 - ACCEDER AUX DONNEES LOVAC ET LOVACOM

Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, un jeu de données sur les logements vacants, le fichier Lovac, a été mis en place par la DHUP en partenariat avec le CEREMA Hauts-de-France. Issu du croisement des fichiers 1767BISCOM, des Fichiers Fonciers et de DV3F retraités par le Cerema ainsi que de la Base Adresse Nationale, il combine les informations complémentaires de ces quatre fichiers, ce qui permet de caractériser très finement chaque logement vacant à l'adresse.

Accessible aux services de l'Etat, l'ANAH et les collectivités territoriales et leurs groupements, le fichier LOVAC peut être utilisé à deux fins principales :

- caractériser, quantifier et cartographier la vacance de logement sur un territoire
- contacter les propriétaires pour leur proposer une solution incitative de remise sur le marché de leur logement vacant

Petit à petit des données sur la vacance des activités économiques ou LOVACOM seront également disponibles. Les EPFL accompagnent et conseillent les collectivités locales. Pour cela ils sont dotés d'outils d'observation foncière et des experts géomaticiens traitent les fichiers fonciers. Actuellement les EPFL ne peuvent pas accéder directement à ces données. Ils sont obligés de conventionner avec chaque collectivité pour pouvoir y accéder.

L'objet de la proposition est donc de permettre aux EPFL d'être bénéficiaires de ces données.

8- SUBDÉLÉGUER LE DROIT DE PRIORITÉ ET LE DROIT DE DÉLAISSEMENT

Cette proposition a pour objet de prévoir une subdélégation du droit de priorité et de délaissement du maire à l'EPFL et de l'EPFL au Directeur.

Comment le traduire dans la loi ?

Article L 2122-22 du Code général des collectivités territoriales

« 22° D'exercer au nom de la commune le droit de priorité défini aux articles L. 240-1 à L. 240-3 du code de l'urbanisme ainsi que le droit de délaissement défini aux articles L230-1 à L230-6, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien dans les conditions que fixe le conseil municipal. »

Article L 5211-9 du Code général des collectivités territoriales

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire ainsi que le droit de priorité et le droit de délaissement en application du code de l'urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement. Il rend compte à la plus proche réunion utile de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence. »

Article R 324-2 du Code de l'urbanisme

« Le conseil d'administration peut déléguer au directeur, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 324-5. Le directeur peut à ce titre être chargé d'exercer au nom de l'établissement les droits de préemption, de priorité et de délaissement dont l'établissement est délégataire ou titulaire. Il rend compte de cet exercice au conseil d'administration à chacune de ses réunions. »