

L'Établissement Public Foncier (EPF)

Un EPF est un Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC).

On distingue généralement deux sortes d'EPF : les EPF d'État (EPFE) et les EPF locaux (EPFL). La nuance tient principalement à leur mode de création et à l'ambition poursuivie :

- un EPFE est créé par décret en Conseil d'État, après recueil de l'avis local (Conseils Régionaux et Départementaux, EPCI, communes de plus de 20 000 habitants hors EPCI). Il a pour vocation de répondre à des politiques nationales sur des territoires considérés comme « à forts enjeux » dont la taille peut varier du département à l'inter-région. Créé en 1968, l'Établissement Public Foncier de Normandie est le premier du genre ;
- un EPFL quant à lui, est créé par délibération des EPCI et des conseils municipaux des communes qui souhaitent en créer un. Il a alors vocation à mener une politique foncière, au bénéfice d'une stratégie d'aménagement commune à tous les partenaires. Son périmètre est généralement plus petit que celui d'un EPFE, mais il peut s'agrandir au fur et à mesure de son existence. Les EPFL ont été instaurés depuis la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) en 1991.

Leurs compétences et leurs activités sont celles du recyclage foncier : acquisition de terrains, portage, gestion, remise en état et proto-aménagement (pré-verdissement ou remembrement foncier par exemple), études pré-projet...

Créé en 1968, l'Établissement Public Foncier Normandie est le premier des EPF d'État à avoir été mis en place. Ses missions sont les suivantes :

- procéder à toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens du code de l'urbanisme et notamment le renouvellement urbain, la reconversion des friches industrielles, la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords, et à contribuer à la protection des espaces agricoles, à la préservation des espaces naturels remarquables et à l'aménagement du territoire ;
- procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement des missions définies ci-dessus.

Si son action s'entend au niveau communal, la stratégie d'action foncière est le plus souvent élaborée au niveau intercommunal. L'action de l'EPF se situe en amont d'un aménagement ou en accompagnement de celui-ci. Elle varie selon le contexte et la nature du projet et peut aller de l'étude de faisabilité à la réalisation de travaux de résorption de friche en passant bien entendu par l'acquisition foncière et le portage. La valeur ajoutée de l'établissement est d'autant plus grande que celui-ci intervient bien en amont du projet.

Ses domaines d'interventions répondent aux enjeux du territoire : développement durable, développement économique, habitat et cohésion sociale, développement équilibré et soutien aux collectivités, réalisation de grands projets.

Divers outils sont proposés aux collectivités afin de les accompagner au mieux dans leurs projets : l'observation foncière, la réalisation d'études foncières et d'études d'urbanisme pré-opérationnelles, l'ingénierie foncière et le portage foncier, le traitement des friches (travaux de démolition, dépollution...), l'aide au montage d'opérations de logement ou encore le portage immobilier en faveur de certains projets économiques.

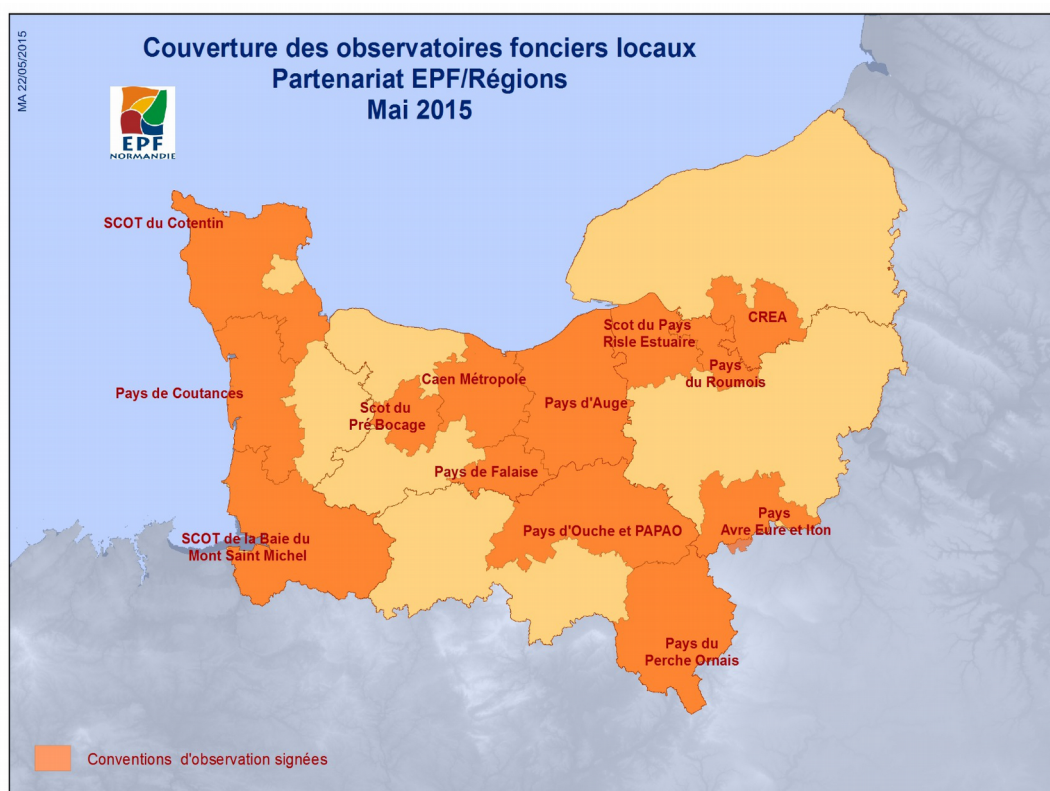
Son intervention permet aux collectivités de réduire et surtout de maîtriser les coûts liés à la maîtrise foncière et de bénéficier du savoir-faire des équipes spécialisées de l'EPF.

Ses sources de financement sont multiples : principalement les produits de cession des terrains, la Taxe Spéciale d'Équipement (additionnelle à la fiscalité locale) mais aussi des contributions (de l'État, de collectivités, ...) et des emprunts. L'EPF reçoit le produit du prélèvement des communes n'ayant pas respecté les 20 % de logements sociaux de la loi SRU.

Exemples d'actions de l'EPF Normandie

DÉVELOPPEMENT DE L'OBSERVATION FONCIÈRE

(financement par 1/3 associant les Régions, l'EPF et les intercommunalités concernées)



PORTAGE D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Maintien du commerce en milieu rural Le Teilleul (Manche)

Acquisition d'un bâtiment mixte en centre-bourg du Teilleul, à la demande de la Communauté de Communes du Montmortais, pour y installer immédiatement un commerce d'optique.



RECYCLAGE FONCIER



Source : Logipays

Réalisation d'un programme de logements en centre-bourg

Grentheville (Calvados)

En centre bourg de Grentheville (Calvados) portage foncier, démolition d'un ancien bâtiment agricole, au titre du Fonds friches régional, puis revente avec la mobilisation du Fonds de Minoration Foncière, au bailleur social Logipays, pour réaliser un programme de 10 logements sociaux individuels groupés certifiés Qualitel BBC Effinergie.

ÉTUDES D'URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNEL



Source : Atelier d'urbanisme URBéA

Étude de faisabilité d'une nouvelle zone d'activité

La Haye du Puits (Manche)

Étude de faisabilité d'une nouvelle zone d'activité, pour le compte de la Communauté de Communes de La Haye du Puits (Manche), réalisée en 2014 sous maîtrise d'ouvrage EPF et confiée à l'atelier d'urbanisme URBéA.

Faire appel à la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural)

La SAFER est une société anonyme, sans but lucratif, avec des missions d'intérêt général, chargée, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances, de mettre en œuvre le volet foncier des politiques publiques agricoles, de développement local des territoires ruraux et péri-urbains. Issues des lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, les SAFER sont au nombre de 26 et couvrent tout le territoire. Elles ont vu leurs missions s'adapter au fil du temps et très récemment par la loi d'avenir pour l'agriculture du 14/10/2014.

Leurs missions sont toutes d'intérêt général : protéger et dynamiser l'agriculture, développer la vitalité des territoires (activités économiques), protéger la nature (ressources naturelles, qualité de l'eau, biodiversité, etc.).

Le contexte de pénurie foncière et de vigilance accrue demandée aux élus au regard de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier, fait de ces sociétés **un lieu privilégié de discussion pour rechercher un consensus et faire aboutir des projets** sur des assiettes foncières libérées **dans les meilleures conditions possibles pour les agriculteurs, les élus et l'intérêt général.**

La SAFER Basse-Normandie intervient auprès des collectivités (600 conventions en cours sur toute la Basse-Normandie) **pour soutenir tous types de projets fonciers** : réalisation d'observatoires fonciers, d'études, de portage de terrains compensateurs permettant de débloquent des situations de perte de surface pour les agriculteurs, rôle « d'interface entre des intérêts par nature divergents » ; elle permet de faire aboutir dans des délais rapides tout projet impactant le foncier.

La prévention des conflits d'usage des sols est d'autant plus efficace que les projets ont été anticipés dans le cadre de conventions qu'elle propose à toutes collectivités.

Aide à la négociation d'emprise foncière, à la réalisation d'échange de terrains lorsqu'une terre agricole est concernée par le projet de la collectivité, son action est d'autant plus fondée en aval qu'elle a apporté en amont **un outil précieux d'aide à la décision aux élus à travers son association VIGISOL qui permet de prendre en compte la qualité des sols dans la définition des zonages.**

POUR ALLER PLUS LOIN...

Certu, Fiches « Les établissements publics foncier d'État (EPFE) » et « Les établissements publics foncier Locaux (EPFL) », mars 2015 :

http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/etablissement-public-foncier-a784.html?id_rubrique=79

Les établissements publics fonciers locaux (EPFL) :

http://www.epfl.fr/Menu%20ACCES_RAPIDE/EPFL.php

L'EPF Normandie : <http://www.epf-normandie.fr/>

Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural : www.safer.fr

Voir le film VIGISOL : <http://www.youtube.com/embed/vwLGPAV0JxE>