



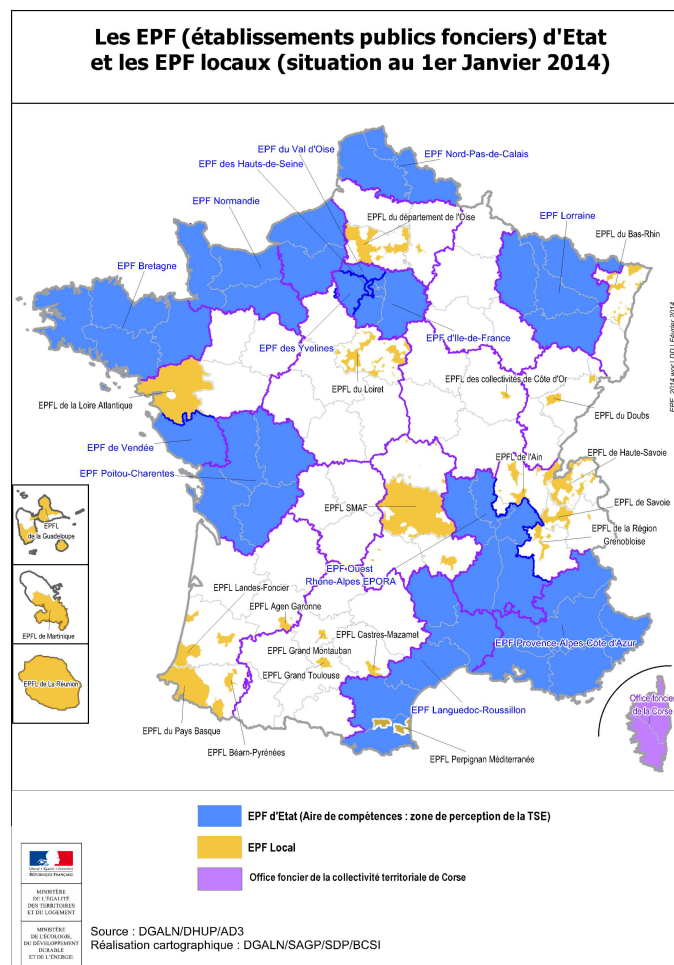
Renforcer l'intervention des Établissements Publics Fonciers

L'un des objectifs de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) est de développer l'offre de logements, tout en limitant l'artificialisation des sols. Les politiques foncières sont un levier majeur pour parvenir à cet objectif, et les Établissements Publics Fonciers (EPF), qui interviennent en appui des collectivités, sont des acteurs essentiels de ces politiques. Au 1^{er} janvier 2014, il existe 13 EPF d'État et 22 EPF locaux, qui couvrent environ 50% des communes et 60% de la population.

La loi encourage donc la création de tels établissements sur d'autres territoires que ceux qui sont actuellement couverts, notamment sur des territoires où l'offre d'ingénierie foncière est éparpillée ou absente, afin de mieux répondre aux enjeux de transition écologique des territoires et de lutte contre l'étalement urbain. Elle vient également renforcer et préciser le rôle et l'articulation des opérateurs fonciers.

1. Vers une meilleure articulation entre EPF d'État et EPF locaux

Les périmètres de compétences des EPF d'État couvrent de larges territoires, à l'échelle d'un département au minimum (EPF de Vendée) et de deux régions au maximum (EPF de Normandie), alors que les EPF locaux couvrent des territoires plus restreints, regroupant généralement des intercommunalités, mais pouvant atteindre la quasi-totalité d'un département (EPFL de Loire Atlantique). La loi vient préciser les modalités de superposition ou d'articulation des EPF d'État et des EPF locaux (article 144). Actuellement, il n'existe qu'un cas de superposition d'un EPF d'État et d'un EPF local, entre l'EPF de Languedoc Roussillon et l'EPF local de Perpignan.



1.1. Clarification des modalités de superposition des EPF d'État et des EPF locaux

Pour les EPF locaux créés avant le 26 juin 2013, l'article 144 précise que dorénavant, un nouvel EPF d'État ne pourra se superposer, totalement ou partiellement, avec un tel EPF qu'avec l'accord des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers, dont le territoire est concerné par la superposition.

Pour les EPF locaux créés après le 26 Juin 2013, la superposition éventuelle d'un EPF d'État ne sera pas soumise à l'accord des collectivités concernées.

1.2. Simplification de la création ou de l'extension des EPF locaux

Le développement des EPF locaux est encouragé à travers la simplification des conditions d'adhésion des intercommunalités lors de la création ou de l'extension d'un EPF local. Auparavant, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ne pouvaient adhérer que s'ils disposaient des compétences SCoT, PLH et ZAC. Désormais, la création, ou l'extension, d'un EPF local peut se faire au vu des délibérations concordantes des EPCI dotés uniquement de la compétence PLH, ainsi que, le cas échéant, des communes non membres de ces EPCI.

Par ailleurs, la loi, dans son article 146, vient renforcer le rôle du préfet de région dans la phase de création ou d'extension d'un EPF local. Les EPF locaux, qui étaient jusque-là créés par arrêté des préfets de départements, seront dorénavant créés par arrêté du préfet de région, sur délibérations concordantes des EPCI compétents en matière de PLH et des communes non membres de ces EPCI. Dans un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations, le préfet de région doit donner un avis motivé sur la création, ou l'extension, de l'EPF local. En cas de refus, cet avis devra se fonder sur les données locales relatives aux périmètres existants ou proposés d'établissements publics fonciers ou de schéma de cohérence territoriale et à l'évaluation des besoins fonciers correspondant aux enjeux territoriaux en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement. Cet avis du préfet de région garantira donc la pertinence et la cohérence du périmètre de l'EPF local. Il faut également noter que la possibilité d'une création par accord tacite du préfet, qui existait jusque-là, a été supprimée.

Le préfet de région, qui est au cœur de la procédure de consultation lors de la création des EPF d'État, généralement d'échelle régionale, et qui prend *in fine* la décision de création des EPF locaux devient ainsi le garant de la bonne articulation et de la complémentarité des EPF.

1.3. Mise en cohérence des missions et modalités d'action des EPF locaux avec celles des EPF d'État

La loi Alur (article 146) vient mettre en cohérence les missions des EPF locaux avec celles définies pour les EPF d'État. Ainsi, ces établissements publics fonciers, sont chargés, comme les EPF d'État, de « mettre 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... ». Leur mission de mobilisation du foncier, en vue de la construction de logements, est ainsi clairement affirmée.

Dans un même souci d'harmonisation, les EPF locaux sont maintenant tenus d'élaborer un programme pluriannuel d'intervention (PPI), dont le contenu est analogue aux PPI des EPF d'État : il tient compte notamment des orientations des documents d'urbanisme et des PLH et est transmis au préfet de région.

La loi précise également que les EPF locaux disposent du droit de priorité et que leur intervention en commune carencée pour le compte du préfet s'exerce dans le cadre de conventions et ne nécessite pas l'accord de la commune concernée.

La loi dote enfin les EPF locaux d'un outil de maîtrise foncière supplémentaire par rapport aux EPF d'État. Ils peuvent désormais gérer, pour le compte des collectivités membres de l'EPF local, les procédures de mise en demeure lorsque le propriétaire d'un bien invoque son droit de délaissement en emplacements réservés.

2. Renforcement de la coopération avec les SAFER et les autres organismes chargés de la préservation des espaces naturels et agricoles

À l'instar des EPF d'État, la loi vient préciser que l'intervention des EPF locaux en matière de préservation des espaces naturels et agricoles est réalisée à titre subsidiaire (article 146).

Dans la pratique, la plupart des EPF d'État et certains EPF locaux travaillent en coopération avec les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), le Conservatoire du Littoral, ou les Conservatoires Régionaux des Espaces Naturels, pour les opérations conduites dans les espaces naturels ou agricoles. Le principe de coopération des EPF avec les SAFER et autres organismes chargés de la préservation des espaces naturels et agricoles est maintenant inscrit dans l'article L321-1 pour les EPF d'État et l'article L321-4 pour les EPF locaux, et il est précisé que cette coopération doit être formalisée dans le cadre de conventions.

L'objet de ces conventions de partenariat peut notamment viser une meilleure articulation de leurs interventions foncières au regard des compétences et des moyens respectifs de chaque opérateur. Ces conventions améliorent la lisibilité du rôle et des fonctions de chacun.

3. Création d'une mission nouvelle pour les EPF d'État : la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national

La loi Alur a créé des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), qui peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Chaque opération fait l'objet d'une convention entre personnes publiques, dont l'opérateur chargé de la mise en œuvre.

Certaines de ces opérations, si elles présentent des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessitent de lourds investissements, peuvent être déclarées d'intérêt national au sens de l'article L121-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, l'État pourra confier, par décret en Conseil d'État, la conduite d'une telle opération à un EPF d'État (Art. 66 de la Loi). Un article L321-1-1 a donc été créé, afin d'ajouter cette mission nouvelle des EPF d'État à celles figurant dans l'article L321-1 et de préciser les conditions dans lesquelles elle peut s'exercer.

Ainsi lorsqu'il se voit confier une telle mission, un EPF d'État doit coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention, et réaliser ou faire réaliser certaines des actions mentionnées dans la convention : le dispositif d'intervention immobilière et foncière (portage de lots de copropriété), la mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

L'EPF peut financer ce type d'intervention via la taxe spéciale d'équipement (TSE), dans la limite de 5€ par habitant ; l'article 1607 ter du code général des impôts a été modifié en ce sens.

Ce type d'ORCOD d'intérêt national sera réservé à des situations exceptionnelles, par leur ampleur et leur gravité, notamment en Île-de-France. Les EPF d'État n'ont donc pas vocation à intervenir de façon régulière dans le cadre de telles opérations.

4. Suppression des dispositions spécifiques à certains EPF d'État concernant la taxe spéciale d'équipement et possibilité de mise à bail des biens acquis

La loi Alur supprime les dispositions spécifiques pour les EPF de Lorraine, de Normandie et de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui limitaient le montant de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), principale ressource financière des EPF. Ainsi, le montant de la TSE à percevoir est fixé par le conseil d'administration de chaque EPF d'État, dans la limite de 20 € par habitant résidant sur le territoire relevant de sa compétence, comme pour les EPF locaux.

La loi précise également dans l'article 144 que les biens acquis par les EPF d'État, qui avaient jusque-là vocation à être cédés, peuvent maintenant faire l'objet d'un bail.

5. Création de l'office foncier de la Corse

Enfin, l'article 148 met fin à l'établissement public foncier de Corse, et crée un office foncier de la Corse, établissement public de la collectivité territoriale de Corse, à caractère industriel et commercial. Cet établissement a des missions similaires à celles des EPF.

Les textes de références

Code de l'urbanisme :

Articles L.321-1 à L.321-1 » et R321-1 à R.321-22 pour les EPF d'État

Articles L.324-1 à L.324-9 et R.324-1 à R.324-4 pour les EPF locaux

Autres textes :

Ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement et l'agence foncière technique de la région parisienne

Décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 relatif aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement et l'agence foncière technique de la région parisienne