



EPF
DOUBS BFC
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

**L'EXPERTISE FONCIERE
AU SERVICE DES COLLECTIVITES**

Périmètre d'intervention de l'EPF
au 01/01/2024

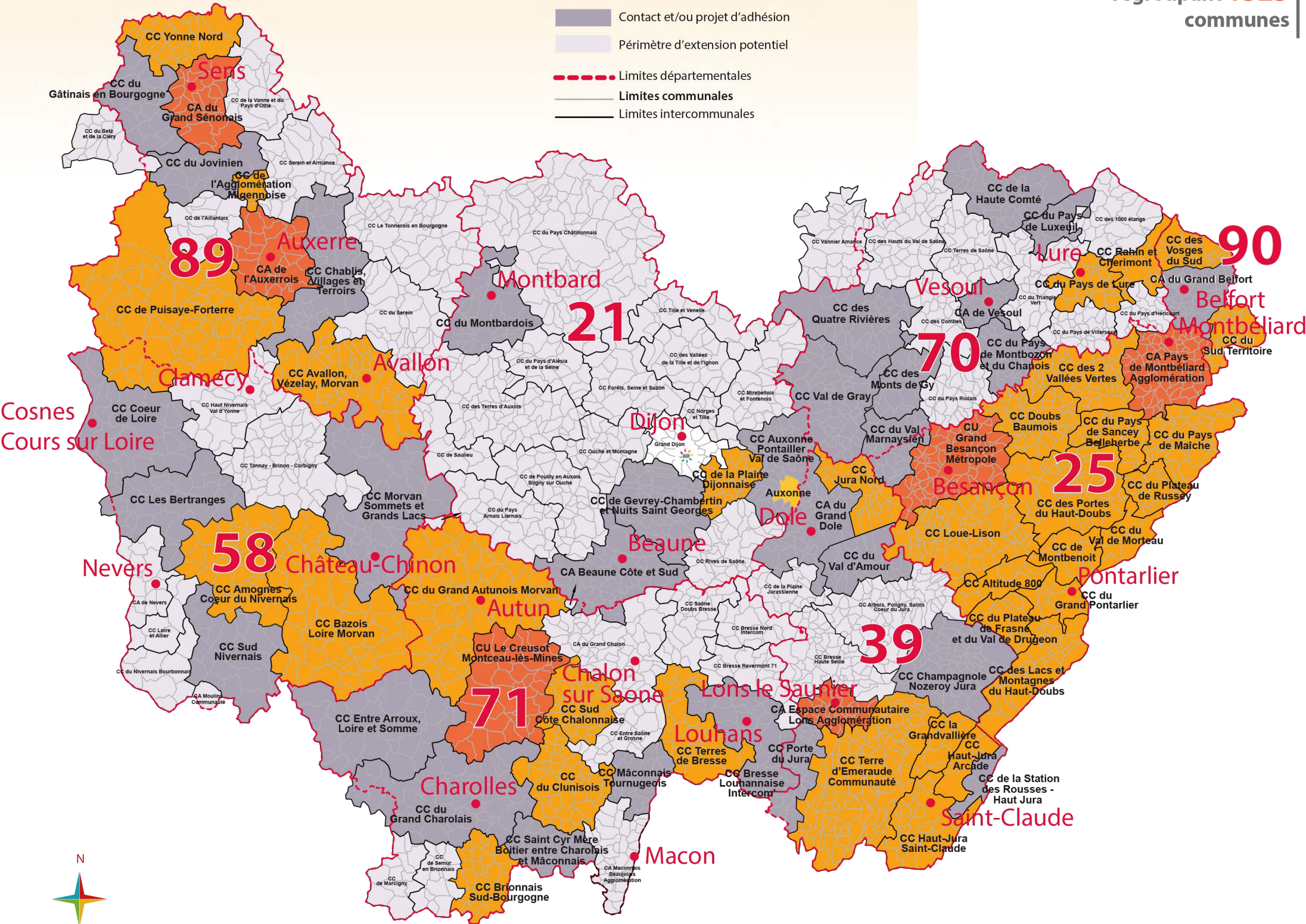
Membres de l'EPF Doubs BFC au 01/01/2024

- Communauté Urbaine et d'Agglomération
- Communauté de Communes
- Commune adhérente à titre individuel

Périmètre d'extension

- Contact et/ou projet d'adhésion
- Périmètre d'extension potentiel
- Limites départementales
- Limites communales
- Limites intercommunales

1 200 000 habitants
pour 40 EPCI
regroupant 1325 communes



Créé en janvier 2007, l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Doubs est devenu en 2017 l'EPF Doubs Bourgogne – Franche-Comté.

Conformément au Code de l'urbanisme, son périmètre d'intervention correspond au territoire des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui en sont membres. Les communes, bien que non membres à titre individuel (sauf exceptions), peuvent bien évidemment bénéficier des services de l'EPF dès lors que l'EPCI auquel elles appartiennent est membre de l'EPF.

L'EPF intervient en matière de portage foncier : il a ainsi vocation à acquérir directement, sur demande d'une collectivité, des biens nus ou bâtis, les gérer puis les rétrocéder à la collectivité (ou à tout autre organisme désigné par celle-ci) lorsqu'elle est prête à réaliser son projet.

La technique du portage foncier offre l'avantage pour la collectivité de faire pré-financer par l'EPF tout ou partie des dépenses d'acquisition des biens nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement sur une durée suffisamment longue, permettant à la collectivité de disposer desdits biens au moment opportun, sans apport financier immédiat. Cette technique permet à la collectivité de préparer dans les meilleures conditions possibles son projet. L'EPF étant propriétaire du bien acheté, il assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire pendant la durée du portage.

L'EPF est habilité à réaliser ces acquisitions-relais dans le cadre d'opérations :

- d'habitat, notamment social,
- de développement économique,
- de renouvellement urbain,
- d'équipements publics,
- de préservation des espaces agricoles, naturels ou de loisirs.

Outil au service des collectivités et de leurs politiques publiques, l'EPF accompagne ses membres dans la définition et la mise en œuvre des actions foncières nécessaires à l'aménagement de leur territoire.

L'EPF développe également, au travers d'un Organisme de Foncier Solidaire, créé par arrêté préfectoral du 4 mai 2021, une nouvelle activité ayant pour objectif de proposer aux ménages aux revenus modestes des logements en accession à la propriété à des coûts maîtrisés.

Cadre d'intervention de l'EPF



Bénéficiaires et obligations

Les acquisitions sont réalisées à la demande et pour le compte :

- . de ses membres (EPCI + Départements + Région),
- . des communes appartenant aux EPCI membres,
- . de leurs établissements publics,
- . et de toute personne publique appelée à intervenir sur son aire d'intervention.

Les collectivités s'obligent au respect des conditions et modalités de portage figurant au règlement intérieur de l'EPF, notamment l'engagement de garantir le rachat du bien concerné en fin de période de portage, soit en propre, soit par un organisme désigné par leurs soins.

Chaque opération fait l'objet de la signature entre l'EPF et la collectivité d'une convention.

Modalités d'acquisition

L'essentiel des acquisitions réalisées par l'EPF est négocié à l'amiable.

Néanmoins, il arrive que l'EPF soit amené à préempter à la demande des collectivités. L'EPF est habilité, conformément à l'article L.324-1 du Code de l'urbanisme, à exercer par délégation de leurs titulaires les droits de préemption et de priorité définis par ce Code.

L'EPF peut également, sur demande de la collectivité, mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Saisine de l'EPF

Opération programmable

1. L'EPF consulte les EPCI membres, au moins une fois par an, afin que ceux-ci établissent auprès de leurs communes un recensement des opérations qu'elles souhaitent voir prises en charge par l'EPF.
2. Les EPCI transmettent à l'EPF un état des opérations recensées pour leur territoire, qu'elles soient à leur bénéfice, à celui des communes ou de toute autre personne publique.
3. Le conseil d'administration de l'EPF établit, au vu de ces propositions, son programme d'intervention.

Opération non programmable

Lorsqu'une intervention rapide est nécessaire, les bénéficiaires peuvent solliciter une intervention dite "sur opportunité".

Tout projet foncier ou immobilier réalisé :

- . à la demande d'une commune nécessite l'accord de l'EPCI dont elle est membre ;
- . à la demande d'une personne publique autre qu'une commune nécessite l'accord de la commune du lieu d'implantation du projet.

Durée de portage

La durée de portage s'étend, pour une même opération, de la date de première acquisition à la date de la rétrocession finale.

Elle est limitée dans le temps mais n'a pas de durée minimale. À tout moment, la collectivité peut demander la rétrocession du bien.

Un portage est généralement conclu pour une période de 4 ans qu'il est possible de renouveler trois fois par tranche de deux ans.

La durée maximale de portage peut être portée à 14 ans (sous réserve de l'accord du conseil d'administration).

Cette prolongation à 14 ans s'accompagne du remboursement du bien à hauteur de 25 % par an sur les 4 dernières années de portage.

Ressources

La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) permet à l'EPF de financer une partie de ses acquisitions. La TSE est une taxe additionnelle aux quatre contributions locales directes (taxe d'habitation, taxe sur le foncier bâti, taxe sur le foncier non bâti et contribution foncière des entreprises). Elle a été instituée au profit des EPF afin de les doter d'une ressource propre. Le produit de la TSE est arrêté chaque année par l'assemblée générale de l'EPF.

Conditions financières de rétrocession

Prix global de rétrocession =
(payé à la signature de l'acte)

Prix d'acquisition

+ **frais d'acquisition**
(frais d'actes, notaire, diagnostic, géomètre, avocat, ...)

+ **indemnités de toute nature versées aux propriétaires, locataires et ayants droits**

+ **frais de préaménagement demandé par la collectivité**
(démolition, dépollution, ...)

+ **solde des frais de gestion externalisés**
(gestion des biens, impôts, ...)

Frais de portage

L'EPF ne facture pas de frais de gestion interne, mais perçoit chaque année de la part du bénéficiaire une participation qui comprend :

- impôts et taxes ;

- frais de portage annuels fixés au taux de 1 % HT les 4 premières années, 1,5 % les années 5 à 10, puis 2 % de 11 à 14 ans.

