

Faisabilité de l'extension de l'EPF-LR sur la grande région



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
LANGUEDOC-
ROUSSILLON-
MIDI-PYRÉNÉES

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

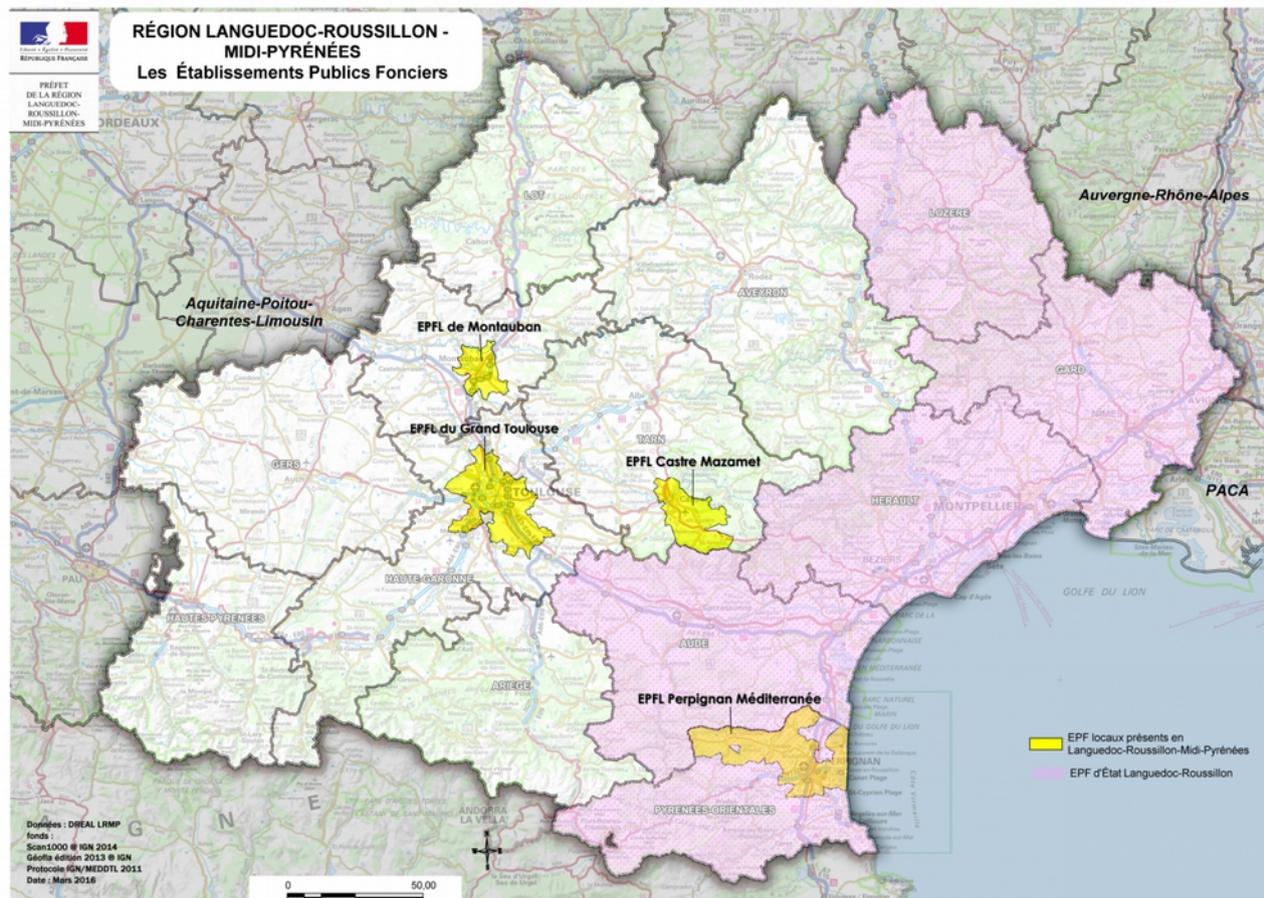
Un établissement public foncier (d'État) pourquoi, pour qui ?

- Origine : un EPF est créé « dans les territoires où l'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifie », le plus souvent à l'initiative des collectivités.
- Finalité et modalités d'action d'un EPF : l'action foncière (portage)
- Domaines d'intervention / compétences : lutte contre l'étalement urbain, la spéculation foncière, production de logements, développement économique
- Moyens financiers : la TSE
- EPF d'État et EPF local

Un établissement public foncier (d'État)

Zoom régional

- l'EPFE LR
- les 4 EPFL





ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
LANGUEDOC
ROUSSILLON

Présentation de l'EPF LR

Une gouvernance adaptée aux territoires

- Un CA constitué de 28 membres et présidé par un membre du conseil régional
- Une gouvernance partagée (élus locaux/Etat) mais sans parité : 24 élus/4 représentants de l'Etat
- Une présence des élus (CR, CD, EPCI), gage de la diversité des territoires

Un partenariat structurant

Les communes et les EPCI

La SAFER, les Agence d'urbanisme, les CAUE.... : *mise en réseau et mutualisation des moyens, des compétences*

Les bailleurs sociaux : *sécuriser les opérations et établir des rapports de confiance*

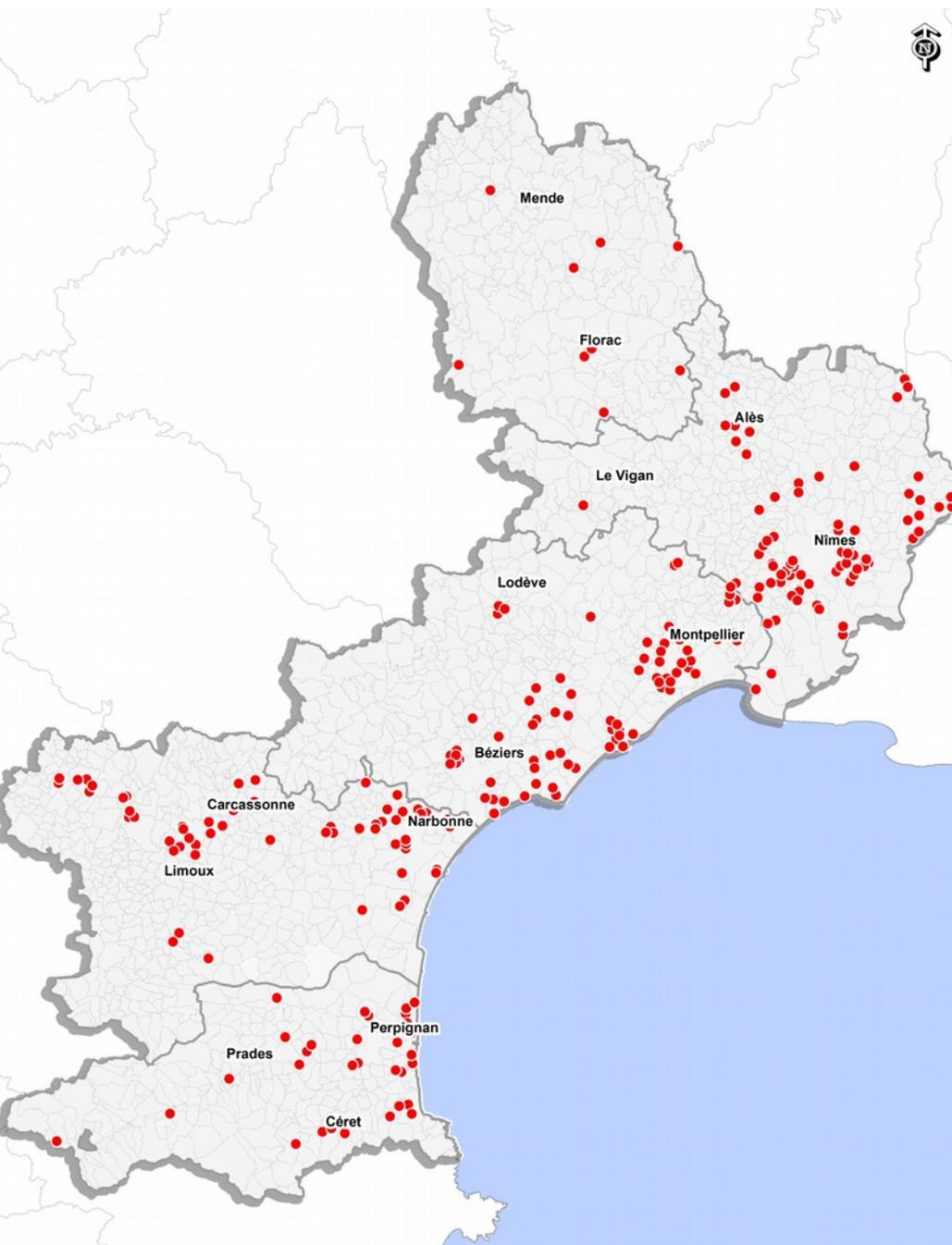
Pour répondre aux orientations et aux besoins des territoires

Une couverture territoriale sur tous les départements



- Une équipe de 25 salariés intervenant pour le compte des collectivités sur l'ensemble du territoire de l'ex région Languedoc-Roussillon
- Un fonctionnement par binômes foncier/aménagement par département permettant :
 - *une continuité de l'action et une présence forte et de qualité à chaque étape de l'élaboration du projet*
 - *une proximité auprès des élus pour répondre à la diversité des territoires*

LL'EPF LR en quelques chiffres



Depuis sa mise en place effective
au 1er janvier 2009 :

Plus de 150 communes et de
structures intercommunales
conventionnées

25M€/an d'acquisitions
(objectif PPI 2014-2018)

3000 logements /an soit 1/3
des besoins annuels
nouveaux de logements

Une déclinaison des actions en trois axes



70% du volume financier des acquisitions dédiés au logement (dont 25% de LLS)



20% du volume financier des acquisitions dédiés à l'activité économique et à la création d'emploi



10% du volume financier dédiés à la prévention des risques et la préservation de la biodiversité

Trois axes permettant la mise en œuvre d'autres politiques publiques

La lutte contre l'étalement urbain et la spéculation foncière

La protection des terres agricoles notamment dans les franges urbaines

La participation à la construction de la ville durable

Cela passe par :



Des efforts pour le renouvellement urbain (habitat et friches industrielles et commerciales)

La requalification des centres anciens permettant de garder les services et la population

Par le respect des identités locales et des paysages

Les apports d'un EPF d'Etat

■ Portage sans marge du foncier avec une temporalité adaptée :

Paiement sous trois semaines (pas de promesse de vente)

Revente au prix courant au bailleur ou à l'opérateur, ce qui évite aux collectivités toute dépense financière liée au portage

■ Une mise à disposition gratuite d'une ingénierie de projet sur l'ensemble du processus : conseil, expertise, et accompagnement

■ Une mutualisation du réseau de compétences (interne et partenariat) au service des élus

■ La possibilité du recours à une minoration foncière pour assurer l'équilibre des opérations complexes

■ La possibilité de co-financement d'études

Les bénéfices d'un EPF d'Etat pour vos territoires



■ Une contribution à la solidarité entre les territoires

■ La construction de la ville et du territoire durable

■ La lutte contre les inégalités territoriales

■ La contribution à la préservation de la qualité de vie des habitants

Partenariat et diversité.....

- des territoires les plus urbains aux territoires les plus ruraux
- des territoires très bien desservis en transports aux territoires les plus enclavés
- du littoral à la montagne
- en réhabilitation comme en extension urbaine
- sur le champ diversifié du logement : accession, Logement Locatif Social, copropriétés dégradées
- sur des friches : agricoles, industrielles, touristiques
- Sur les différents champs couverts par les politiques des risques : inondation, technologiques
- Sur les problématiques liées à la protection de la biodiversité, à l'agriculture, en matière de mesures compensatoires par exemple

L'ingénierie de projet

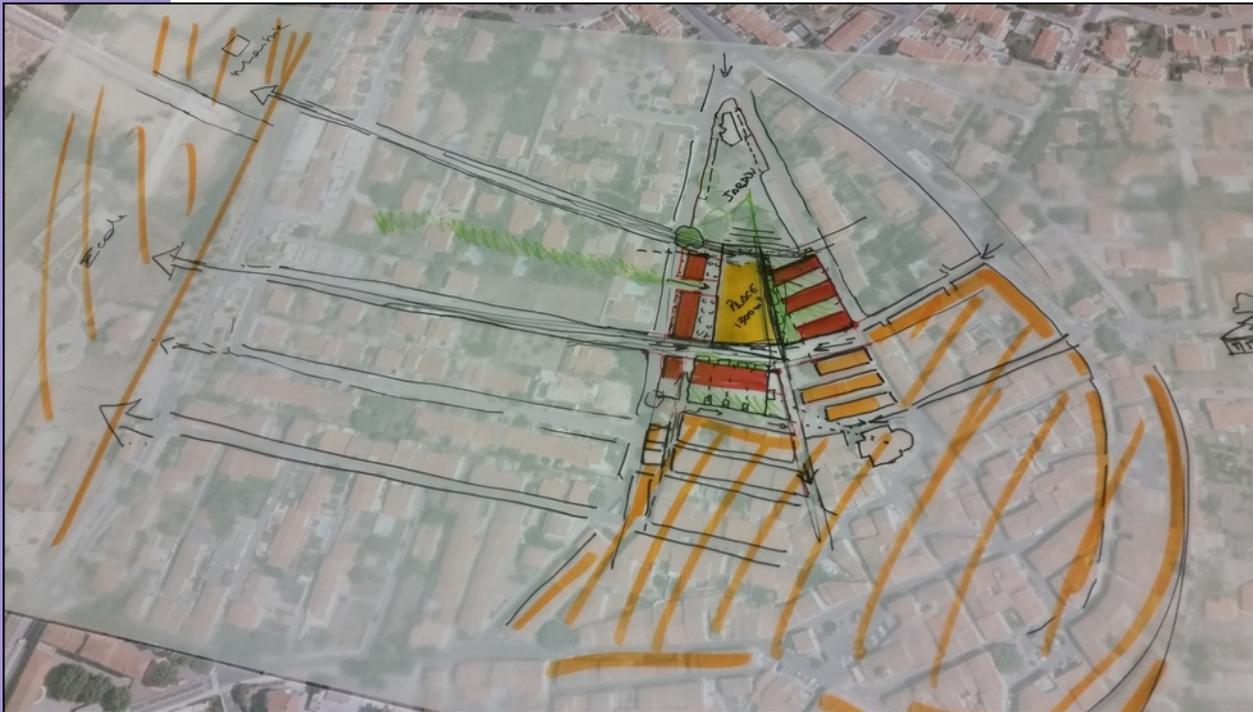
Un accompagnement gratuit sur l'ensemble du processus

Une aide à la décision

Une sécurisation des opérations en termes financiers et qualitatifs

- **L'amont des projets**
- **L'accompagnement des projets**
- **Le suivi des projets**

Réhabilitation en limite de centre ancien et restructuration des faubourgs



Structuration d'entrée de ville



Céret - Pyrénées Orientales



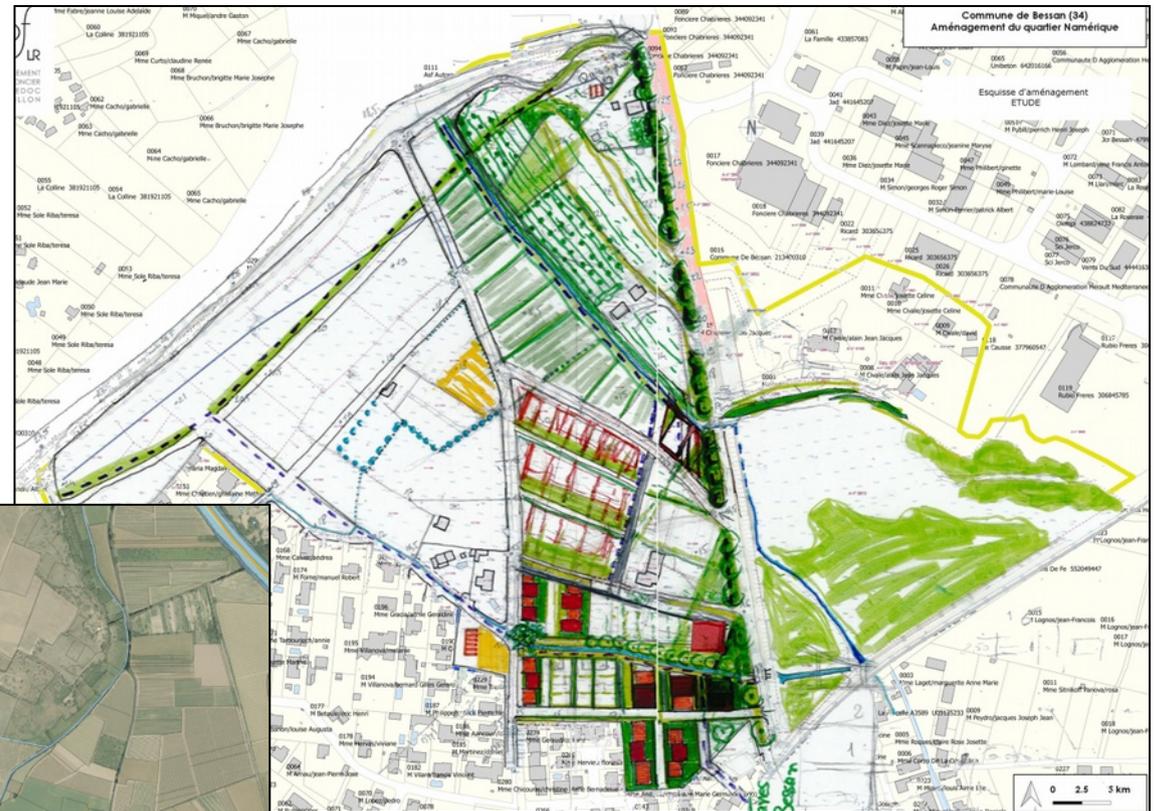
Aigues Mortes - Gard

Recomposition et consolidation des franges urbaines

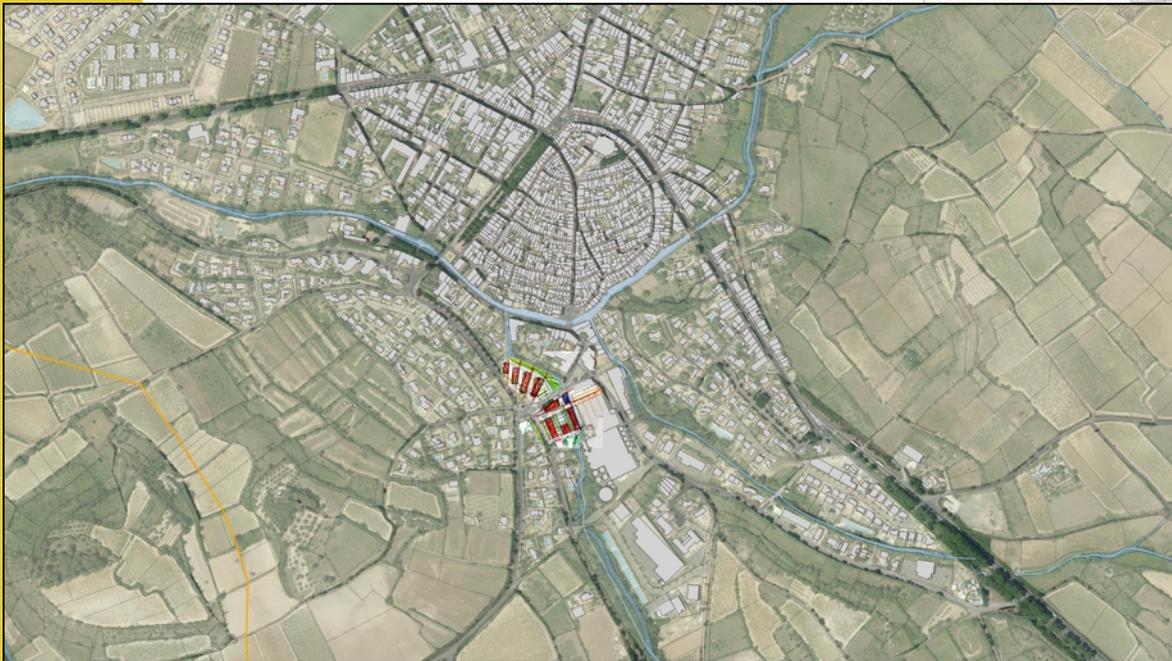
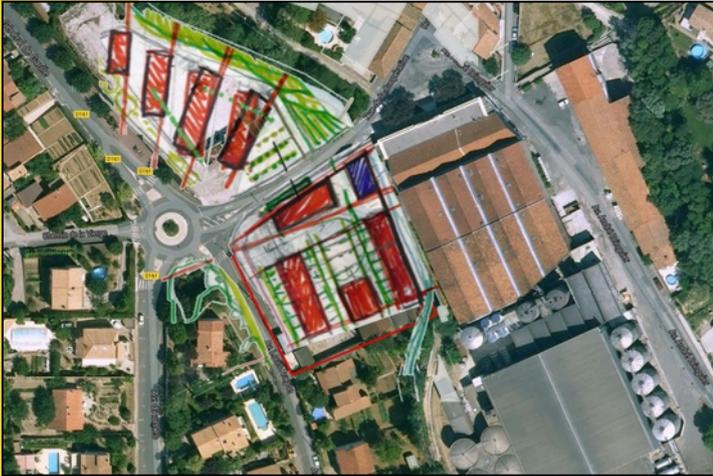


Marcorignan - Aude

Recomposition et consolidation des franges urbaines



Reconversion de friches – Les caves coopératives et distillerie



L'étude de faisabilité de l'extension de l'EPF-LR au territoire de l'ex-MP

Pourquoi une étude de faisabilité ?

- Le contexte d'évolution des régions
- La commande de la Ministre (lettre du 18 janvier)

L'organisation mise en place

- comité de pilotage : membres, contributeurs, associés

Limite de l'exercice :

- une étude de faisabilité (opportunité), pas de préfiguration.



MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Paris, le 18 JAN. 2016

La ministre

à

Monsieur le Préfet de la région
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées

—
Référence : D16000395
Objet : perspectives d'évolution de l'EPF Languedoc Roussillon dans le contexte de création de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées
Pièce jointe : Fiche ALUR « renforcer l'intervention des établissements publics fonciers »

Créé en 2008 par décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008), l'Etablissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon couvre actuellement l'intégralité du territoire de la région Languedoc-Roussillon. Ses missions principales, comme pour tous les EPF de l'Etat, sont de mobiliser du foncier prioritairement pour la construction de logements, notamment sociaux.

La création de la grande région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées doit permettre de réaffirmer le rôle de cet établissement public. Elle constitue une opportunité pour que l'ingénierie de l'EPF en matière de mobilisation du foncier, de requalification de friches, de prise en compte des risques littoraux ou de revitalisation des centres-bourgs puisse bénéficier à d'autres territoires.

Le périmètre d'intervention d'un établissement public foncier de l'Etat est défini dans son décret statutaire sans contrainte particulière, néanmoins aujourd'hui, la majorité des EPF de l'Etat ont un périmètre d'intervention régional, afin d'assurer une bonne cohérence territoriale, une mutualisation des moyens d'action et une équité dans l'accès à l'ingénierie. Selon les termes de son décret actuel, l'EPF Languedoc-Roussillon ne peut et ne pourra intervenir que sur le territoire de l'ancienne région Languedoc-Roussillon.

Je vous demande donc d'engager, dès à présent, une étude d'opportunité quant au périmètre sur lequel il serait pertinent que l'EPF Languedoc-Roussillon puisse intervenir à l'avenir au sein de la nouvelle région, et de réfléchir aux modalités à mettre en œuvre pour assurer une bonne articulation entre les interventions de l'EPF Languedoc-Roussillon et celles des EPF locaux présents sur le territoire de la grande région.

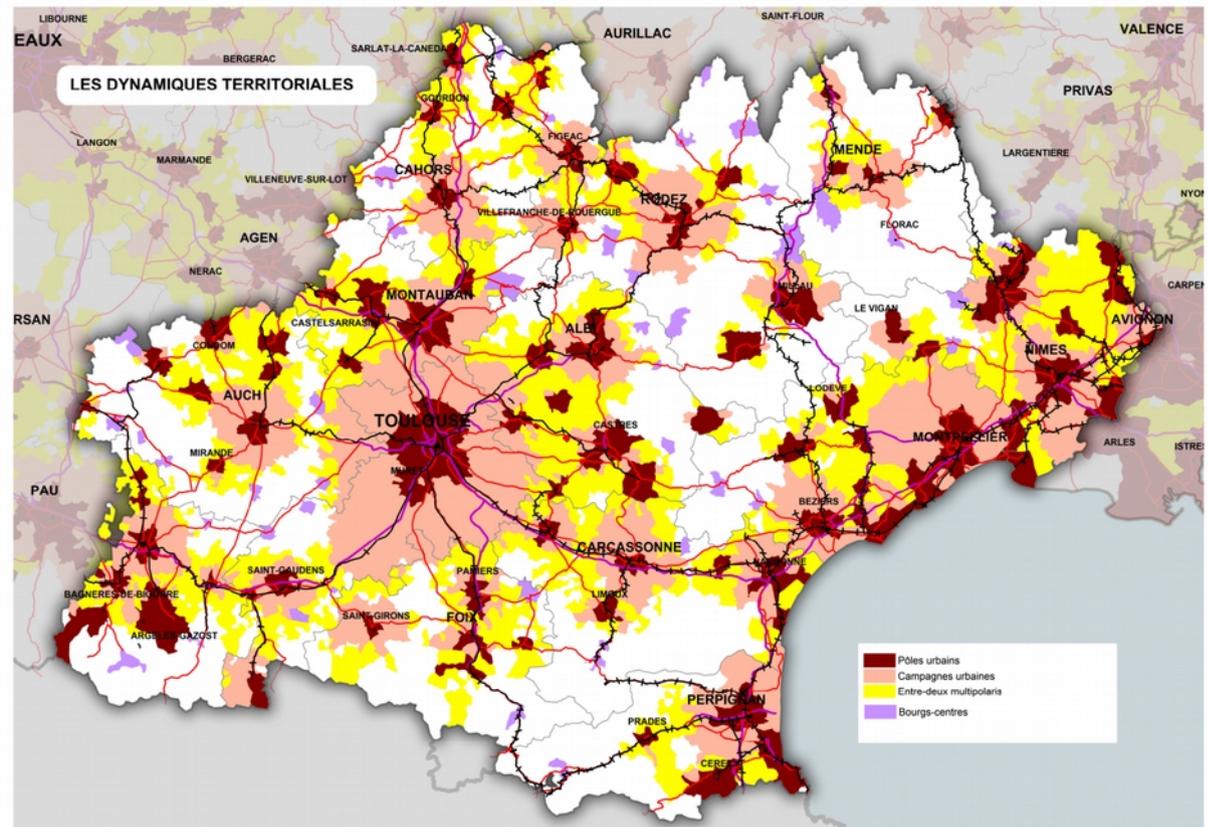


PRÉFET
DE LA RÉGION
LANGUEDOC-
ROUSSILLON-
MIDI-PYRÉNÉES

L'étude de faisabilité de l'extension de l'EPF-LR au territoire de l'ex-MP

Les principaux enseignements du nouveau contour régional :

- des territoires à enjeux multiples
- les acteurs en place EPFL, SAFER, AU... et l'EPF-LR



L'étude de faisabilité de l'extension de l'EPF-LR au territoire de l'ex-MP

L'extension de l'EPFE paraît bénéfique à tous les territoires, au moins ceux non couverts par un EPFL :

- pour répondre aux besoins avérés de portage et d'ingénierie de projet dans tous les territoires de la région ;
- en raison du peu d'opérateurs capables de répondre à ces besoins et de la présence d'un opérateur en place qui a fait ses preuves ;
- pour assurer une plus grande **égalité territoriale** entre les grandes villes, les « entre-deux » et les bourgs-centres
- sans négliger les questions encore à venir : quelle gouvernance ? quelle fiscalité ? quel fonctionnement garantissant une certaine proximité et une nécessaire réactivité ? quelle articulation possible avec les autres opérateurs fonciers ?