



## **EPFL Interdépartemental Foncier Cœur de France**



## QUI SOMMES - NOUS ?

3 et 29 déc. 2008 : Arrêtés préfectoraux de création de l'EPFL du Loiret .

23 juin 2014 : décision de modification des statuts votée par l'AG.

15 décembre 2014 : changement de dénomination en E.P.F.L.I Foncier Cœur de France.

18 janvier 2017 : arrêté préfectoral de région portant extension du périmètre de compétence de l'EPFLI aux nouveaux adhérents.

**L'EPFLI est un EPIC (établissement public à caractère industriel et commercial) doté de l'autonomie juridique et financière**

## QUE POUVONS-NOUS VOUS APPORTER ?

L'EPFLI a 2 missions :

- ❖ **Le portage foncier** : négocier, acquérir, porter, gérer et revendre les biens
- ❖ **Le conseil** : technique et juridique auprès de ses membres pour la mise en œuvre de stratégies foncières.

## L'ACTION FONCIERE EN 5 PHASES

**Négociation** : L'EPFLI négocie avec les propriétaires

**Acquisition** : L'EPFLI achète et stocke les biens bâtis et non bâtis pour les collectivités

**Portage** : L'EPFLI porte le bien à l'aide d'une convention de portage (2 à 12ans)

**Gestion des biens** : Entretien du site, sécurisation, démolition, dépollution, gestion locative, paiement des taxes foncières et des assurances

**Cession** : Cession à la collectivité à la fin du portage ou à une personne désignée par elle



# Les axes d'intervention



## 1) le logement :

↳ Objectifs : **soutenir la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat**, en favorisant la production d'une offre de logements diversifiés

↳ Moyens : **identifier les opérations à privilégier** par les SCOT, les PLH, emplacements réservés logement au PLU et les hébergements visant d'autres publics.



## 4) le renouvellement urbain :

↳ Objectifs : **faciliter les programmes communaux ou intercommunaux** de transformation des zones urbaines, dans le cadre d'un projet urbain.

↳ Moyens : **cibler les zones** concernées dans les Scot en lien les intercommunalités.

## 5) la protection des espaces naturels et du patrimoine bâti :

↳ Objectifs : **contribuer au maintien** des espaces naturels et sensibles et à leur préservation.

↳ Moyens : **en lien avec les départements**, création et/ou identification de zones classées en espaces naturels sensibles et veille foncière.



## 2) l'activité économique :

↳ Objectifs : **continuer à accompagner les communes de petites tailles** en aidant à la création ou au maintien d'une activité économique locale et favoriser l'attractivité territoriale.

↳ Moyens : **cibler les zones soutenues** par les intercommunalités.

## 6) les acquisitions en attente d'affectation :

↳ Objectifs : **constituer des réserves foncières d'opportunités** pour anticiper la maîtrise foncière publique.

↳ Moyens : **identifier les zones stratégiques des adhérents** (urbanisation future) et veille foncière.

## 3) la réalisation d'équipements publics d'infrastructures :

↳ Objectifs : **soutenir le développement des communes** en maintenant la variété d'intervention pour la réalisation d'équipements publics.

↳ Moyens : **identifier les mises à niveau** des équipements, les créations d'équipements neufs, les aménagements d'espaces publics....



## Quelques exemples de projets



⇒ **REVITALISATION DU CENTRE BOURG : PERENNISATION DE L'UNIQUE MAGASIN MULTI-COMMERCES DU VILLAGE.**

Commune de **CHEVILLON-SUR-HUILLARD** (Loiret - Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing)

Axe d'intervention : activité économique

Type de bien : local commercial loué en copropriété

Procédure d'acquisition : amiable

Durée du portage : 12 ans

Modalités de remboursement : annuités constantes

⇒ **Mise en place de nouvelles conditions locatives : baisse du loyer de 36 %**

## Quelques exemples de projets



⇒ **OPERATION MIXTE DE PRESERVATION ET DE SOUTIEN DU COMMERCE LOCAL AINSI QUE DE VALORISATION DU PATRIMOINE BATI.**

**Commune de LA FERTE-SAINT-AUBIN (Loiret - Communauté de Communes des Portes de Sologne)**



Axe d'intervention : activité économique

Type de biens : locaux commerciaux occupés en état d'abandon manifeste

**Procédure d'acquisition : EXPROPRIATION au profit de l'EPFLI suite à PROCEDURE DE DECLARATION DE BIENS EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE menée par la commune**

Durée du portage : 2 ans

Modalités de remboursement : dissocié (remboursement à terme du capital, frais de portage annualisés)



⇒ **Mise en place de baux dérogatoires au statut des baux commerciaux pour maintenir et sécuriser l'occupation commerciale.**

⇒ **Réalisation de travaux urgents de conservation (réfection de la toiture).**

⇒ **Création d'une copropriété en vue de la revente des biens par lots aux commerçants en place.**



## Quelques exemples de projets



### ⇒ AMENAGEMENT D'UNE ENTREE DE VILLE

Commune de SAINT BENOIT-SUR-LOIRE (Loiret – Communauté de Communes du Val de Sully)



Axe d'intervention : réalisation d'équipements publics et d'infrastructures

Type de bien : ensemble immobilier vétuste



⇒ EXPROPRIATION suite à DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE « RESERVE FONCIERE » : procédure simplifiée et outil d'action de la maîtrise foncière, particulièrement adapté au champ d'action d'un EPFL.

L'acquisition s'avère ici urgente face aux risques inhérents à l'état de l'immeuble alors même que les caractéristiques du projet ne sont pas encore clairement définies.

⇒ Objectif de démolition du bâti en cours de portage.



## Quelques exemples de projets



### ⇒ REAMENAGEMENT DES ABORDS DE L'ECOLE ELEMENTAIRE

**Commune de DONNERY (Loiret – Communauté de Communes des Loges)**

Axe d'intervention : réalisation d'équipements publics et d'infrastructures

Type de biens : bâtis

**Procédure d'acquisition : PREEMPTION PAR DELEGATION COMMUNALE, en deux fois (DIA reçues à quelques mois d'intervalle)**

Durée du portage : 6 ans

Modalités de remboursement : annuités constantes

⇒ **Réhabilitation du bâti en logement d'urgence le temps du portage.**



# Quelques exemples de projets



## SEMOY - Champ Prieur

• ⇒ **Projet de réalisation d'une ZAC lieudit « le champ prieur »**

**Commune de Semoy ( Loiret - Agglo)**

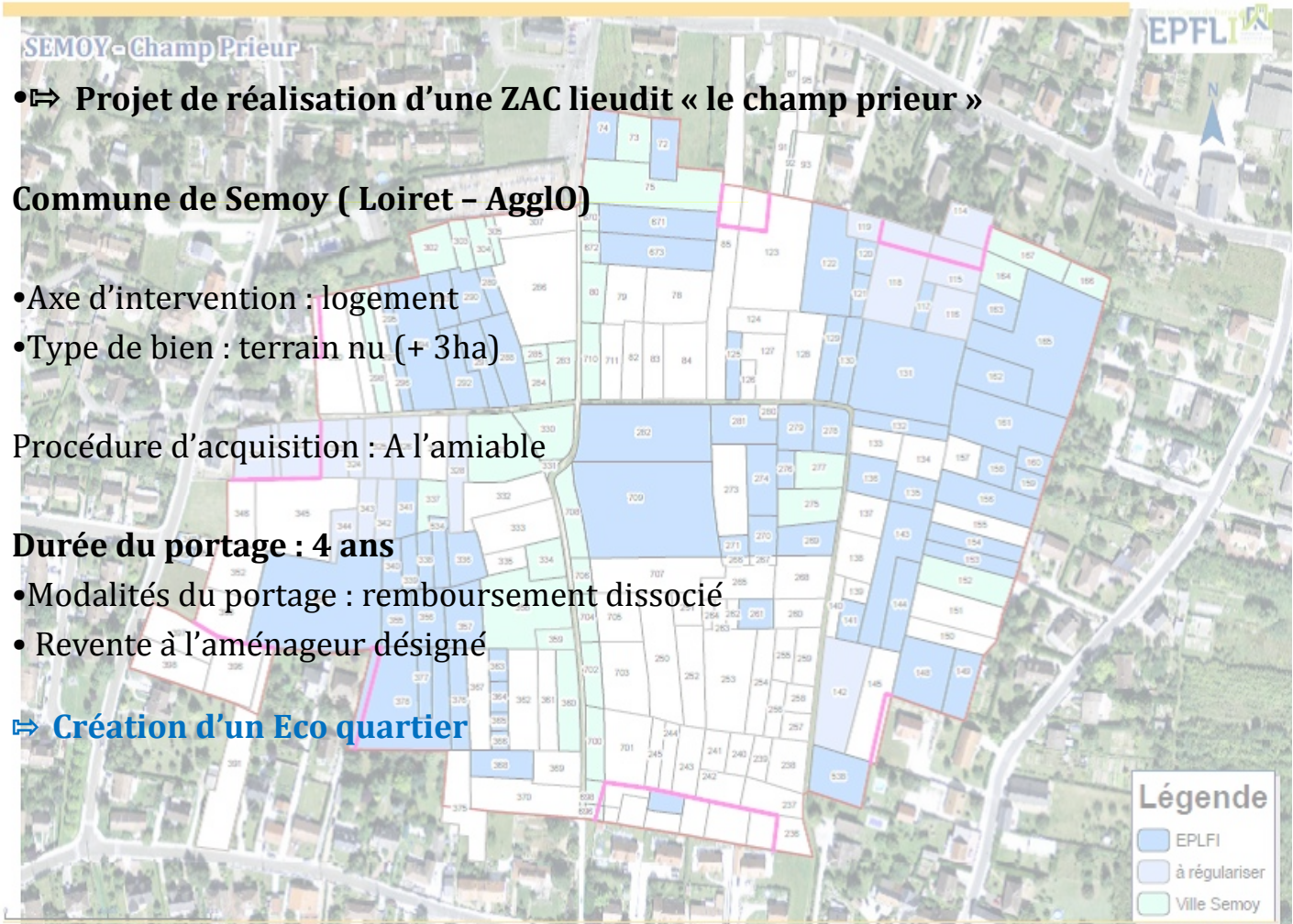
- Axe d'intervention : logement
- Type de bien : terrain nu (+ 3ha)

Procédure d'acquisition : A l'amiable

**Durée du portage : 4 ans**

- Modalités du portage : remboursement dissocié
- Revente à l'aménageur désigné

⇒ **Création d'un Eco quartier**



Légende	
<span style="color: blue;">■</span>	EPLFI
<span style="color: lightblue;">■</span>	à régulariser
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Ville Semoy

Sources : PVA 2010 FIT CONSEIL SA - PCI DGFIP Version Septembre 2015 - Département du Loiret - janvier 2017 - EPFLI FONCIER COEUR DE FRANCE  
 Reproduction interdite

# La gouvernance



**Assemblée générale**  
 106 membres en 2016  
 (Communes, EPCI, Départements, Région)  
 Vote de la TSE (1x/an)

## Conseil d'administration

26 membres  
 Arbitrage sur les dossiers  
 Approbation des adhésions  
 Vote du budget  
 Autorise l'emprunt  
 Délègue ses compétences au Directeur

## Président

Présente les orientations et le programme d'intervention  
 Fixe l'ODJ des assemblées et dirige les débats

## Directeur

Prépare et exécute les décisions du CA  
 Recrute le personnel  
 Ordonne les dépenses et recettes  
 Représente l'Établissement

## Une équipe

Acquisition - gestion - cession  
 Accompagnement des collectivités et stratégies foncières

élit

nomme

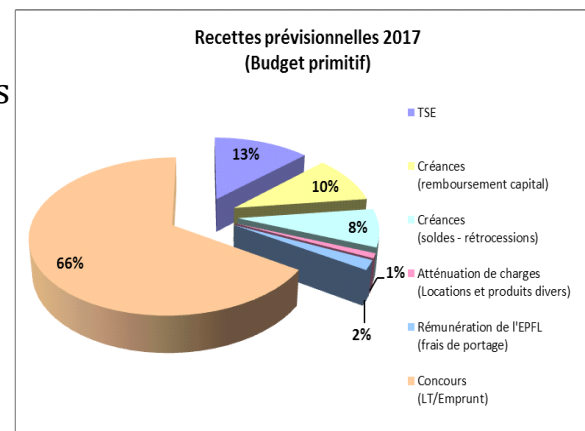
recrute



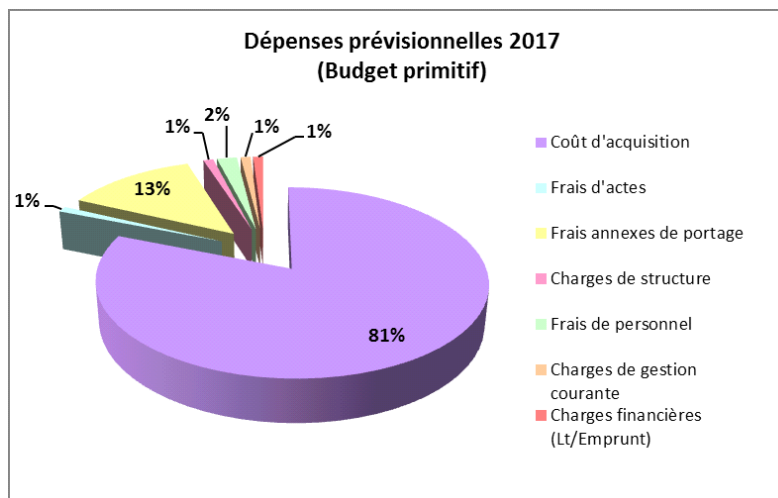
- *Adhésions prises en compte tout au long de l'année*
- *Faculté d'acquérir à un prix différent de France Domaine*
  - *Instauration d'un prix plancher à 10 000€*
    - *Portage foncier jusqu'à 12 ans*
  - *Faculté de sortir par anticipation sans frais*
    - *Faculté de prolongation sans frais*

Un budget 2017 de près de 13 millions d'euros:

- ◆ TSE 13 % des recettes,
- ◆ Annuités de portage pour 10 % des recettes
- ◆ Emprunts pour 66 % des recettes,
- ◆ Produits des cessions 8 %,
- ◆ Frais de portage 2 %
- ◆ Produits des biens gérés 1 %,



**Les dépenses de portage représentent 95 % des dépenses prévisionnelles...**



## Focus sur la TSE



cette fiscalité foncière constitue le fondement de la politique foncière  
 le produit de la TSE voté par l'AG 2016 est de 1 740 141 €.  
 ce produit est prélevé sur les territoires membres de l'EPFLI



- la TSE sert à acquérir le stock foncier = fonds propres
- la TSE permet de diminuer les emprunts et les frais financiers correspondants.
- A long terme et avec l'effet revolving (= fonds réutilisés après chaque cession pour financer les acquisitions), l'Etablissement pourrait envisager de ne plus recourir aux emprunts ou de diminuer les frais de portage des opérations et alléger ainsi le coût global de portage pour les collectivités.



- ❖ Elle sert à accroître les moyens financiers de l'Etablissement, donc sa solidité (ressource stable et continue) et par extension, la durabilité de son action.
- ❖ Il est rappelé que l'emprunt est mutualisé au niveau de l'établissement et non affecté aux opérations. La charge financière de l'emprunt est une dépense de fonctionnement de l'Etablissement.

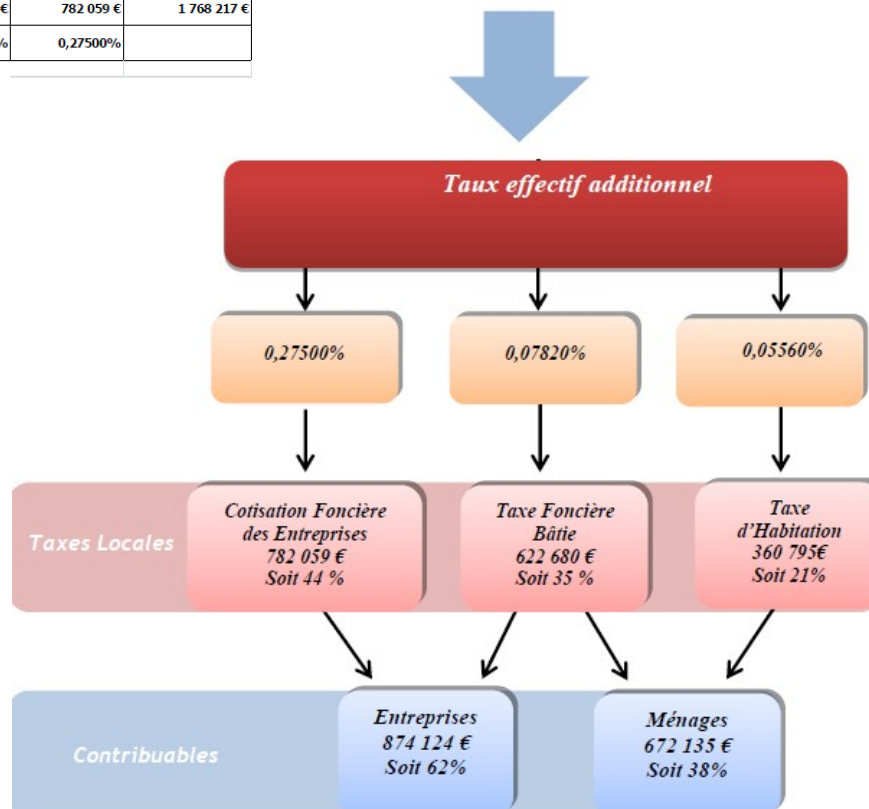
## La TSE de l'EPFLI au titre de 2016 :

TSE perçue en 2016 sur une base d'un produit voté par l'AG de décembre 2015 de € 1 651 218 € Base 3 € pour 550 406 habitants (45 et 28)					
	TH	TFB	FNB	CFE*	TOTAL
<b>Total TSE 2016</b>					
total prélèvement TSE 2016 (45 et 28)	360 795 €	622 680 €	2 683 €	782 059 €	1 768 217 €
Taux effectifs additionnels sur 2016	0,05560%	0,07820%	0,13900%	0,27500%	

\* Cotisation Foncière des Entreprises



Produit voté  
1 651 218 €\*  
↓





**Commune ORLEANS**

**TAXE D'HABITATION 2015 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS**

Éléments de calcul	Commune	Syndicat de communes	Intercommunalité	Taxe spéciale d'équipement	Taxe GEMAPI
Valeur locative brute €	5689		5689	5689	
Valeur locative moyenne	3433		3433	3433	
• Général à la base	15 %		15 %		
A • Personne(s) à charge	515		515	515	
B – Par personne rang 1 ou 2					
T pour 2 personne(s)	15 %		15 %		
E pour 1 personne rang 3 ou +	1030		1030	1030	
M – Par personne rang 3 ou +	20 %		20 %		
E pour 1 personne(s)	687		687	687	
N • Spécial à la base	15 %		15 %		
S • Spécial handicapé	%		%		
Base nette d'imposition €	3457		3457	3457	
Taux d'imposition 2015	20,99 %	%	7,52 %	0,0556 %	%
Cotisations 2015 €	726		260	2	
Dont Majoration 20 % Res. Secondaires					
Taux d'imposition 2014	20,99 %	%	7,52 %	0,0618 %	%
Rappel cotisations 2014	720		258	2	
Variation en valeur	+6		+2	0	
Variation en pourcentage	+0,83 %	%	+0,78 %	0 %	%
Abattements de référence 2003/2015 €	Commune	Syndicat	Intercommunalité	TSE	Taxe GEMAPI
• Général à la base					
• Par personne(s) à charge (rang 1 ou 2)					
• Par personne(s) à charge (rang 3 ou 4)					
					Total des cotisations 988

\* (coût d'un appel local, à partir d'un poste fixe, depuis la France métropolitaine et les départements d'outre-mer, hors éventuel surcoût de votre opérateur)

## TAXES FONCIÈRES 2015 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : 450 LOIRET

Commune : 234 B ORLEANS

		Commune	Syndicats de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales ①	Taxe ordures ménagères ②	Taxe GEMAPI ③	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2014	29,81 %	%	1,28 %	17,06 %	0,0876 %	8,73 %	%	
	Taux 2015	29,81 %	%	1,28 %	17,06 %	0,0788 %	8,73 %	%	
	Adresse								
	Base	2043		2845	2845	2845	2845		
	Cotisation	848		36	485	2	248		1619
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisations								
	2014	841		36	481	2	246		
2015	848		36	485	2	248			
Variation en % ④	+0,83 %	%	0 %	+0,83 %	0 %	+0,81 %	%		
		Commune	Syndicats de	Inter	Taxe	Taxes	Chambre	Taxe	Total des

## Adhésion libre ...et gratuite



### ❖ Délibération de la collectivité souhaitant adhérer à l'EPFLI :

- prendre acte de la liste des membres de l'EPFLI.
- approuver les statuts.
- accepter le principe de la mise en place de la TSE sur son territoire
- désignation des représentants (*en fonction de la population couverte*)



### ❖ Délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI

### ❖ Délibération de l'Assemblée générale de l'EPFLI : valide le périmètre d'intervention de l'EPFLI et vote le montant de la TSE

### ❖ Arrêté préfectoral de Région pour acter l'extension de périmètre



La TSE est perçue en N+1 après l'adhésion.







### → Porteur de projet : EPCI

Intervention de l'EPFLI sur le territoire d'une commune membre avec son accord.

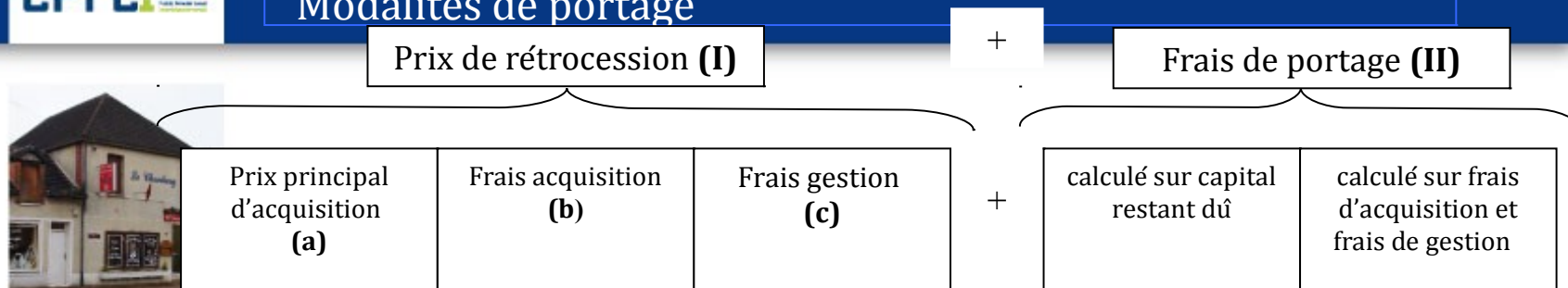


### → Porteur de projet : Commune

Intervention de l'EPFLI avec l'avis de l'EPCI.



## Modalités de portage



**I – le prix de cession** : il est composé des éléments suivants :

- a. le prix principal d'acquisition du bien : le prix figurant dans l'acte d'acquisition par l'EPFLI.
- b. les frais d'acquisition du bien : frais d'acte, indemnités d'éviction ou de emploi, éventuels frais d'avocats, d'experts, géomètre et intermédiaires
- c. les frais de gestion du bien : impôts, taxes, travaux, charges de propriété (assurances, ...), et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion du bien et assurée par l'EPFLI

**II - les frais de portage du bien** : Ils correspondent à la rémunération du service rendu par l'EPFLI. Il s'agit d'un taux déterminé en fonction de la durée de portage et appliqué sur le capital restant dû, les frais d'acquisition et de gestion.

**Taux de portage appliqués :**  
 années 1 et 2 : 2 % HT par an  
 années 3 à 8 : 3 % HT par an  
 années 9 à 12 : 3,5 % HT par an

Dans le bilan de gestion annuel, le montant des loyers perçus vient diminuer le montant de l'annuité.

# Simulation financière de portage



Prix principal	100 000,00
Provision frais d'actes	2 000,00
Indemnités d'éviction	10 000,00
frais de démolition	45 000,00
* Autres frais	0,00
	<b>157 000,00</b>

## Option 1 : par remboursement constant



Annuité	Hypothèse 4 ans par remboursement constant			Remboursement par an
	Remboursement du capital	Remboursement des frais de portage	TVA en vigueur sur les frais de portage	
année 1	39 250,00	3 140,00	628,00	43 018,00
année 2	39 250,00	2 355,00	471,00	42 076,00
année 3	39 250,00	2 355,00	471,00	42 076,00
année 4	39 250,00	1 177,50	235,50	40 663,00
	157 000,00	9 027,50	1 805,50	
<b>Coût global prévisionnel en €</b>		<b>167 833,00</b>		<b>167 833,00</b>

\* Il convient de noter que d'autres frais pourront être dus (ex : assurance des biens, impôts fonciers, ...)



## Option 2 : par remboursement dissocié



Annuité	Hypothèse 4 ans par remboursement dissocié			Remboursement par an
	Remboursement du capital	Remboursement des frais de portage	TVA en vigueur sur les frais de portage	
année 1	0,00	3 140,00	628,00	3 768,00
année 2	0,00	3 140,00	628,00	3 768,00
année 3	0,00	4 710,00	942,00	5 652,00
année 4	157 000,00	4 710,00	942,00	162 652,00
	157 000,00	15 700,00	3 140,00	
<b>Coût global prévisionnel en €</b>		<b>175 840,00</b>		<b>175 840,00</b>

\* Il convient de noter que d'autres frais pourront être dus (ex : assurance des biens, impôts fonciers, ...)

## L'activité de gestion des biens

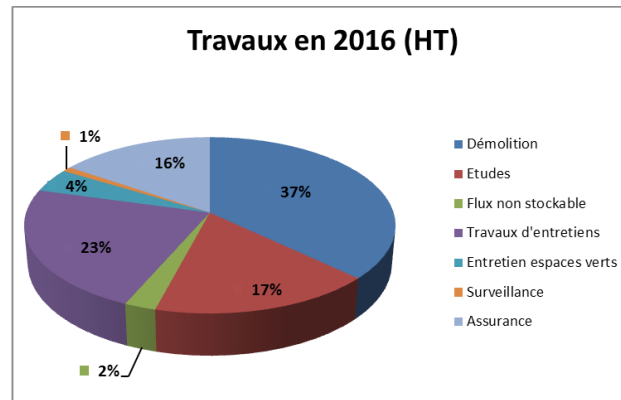


L'EPFLI est propriétaire de biens et doit à ce titre en assumer la responsabilité  
 -en cas d'occupation, l'EPFLI reçoit les recettes locatives et assume les charges du propriétaire.

-l'EPFLI est habilité à procéder aux travaux et études (démolition, dépollution, sécurité des biens et des personnes, maintenance et mise aux normes).



Livraison d'un terrain prêt à l'emploi



20 biens bâtis sont en stocks et ont généré près de 150 000 € de travaux en 2015 dont  
 37% de coût de démolition,  
 17 % ont fait l'objet d'études,  
 et 23 % ont fait l'objet de travaux du propriétaire.





## **L'EPFLI est un assujetti à la tva :**

- facturation des frais de portage en tva.
- Cession des biens en tva sur marge ou en tva sur la totalité.
  - sans incidence sur la fiscalité du porteur de projet (FCTVA ou circuit tva)

**Travaux durant le portage** : la maîtrise d'ouvrage des travaux par l'EPFLI permet une répercussion HT de ces dépenses dans le portage.  
Des travaux effectués par la commune ou l'EPCI sur un bien porté par l'EPFLI ne donnent pas lieu à récupération au titre du FCTVA.

**Travaux autorisés durant le portage** : démolition en qualité de propriétaire, travaux de dépollution en qualité de détenteur de déchets, travaux prescrits par des pouvoirs de police (arrêté de péril, arrêté préfectoral ICPE, ...), travaux liés à la sécurité des biens et des personnes (murage, clôture, ...) où la responsabilité de l'EPFLI peut être engagée, travaux de maintenance courante des constructions voire de mise aux normes en vue d'une occupation.



MERCI DE VOTRE ATTENTION