EPF smaf AUVERGNE
Établissement public foncier

L'action foncière au service des collectivités

Caroline ARNOUX, Responsable du service
Gestion des Immeubles

Saint-Flour - 30 juin 2017

EPF SMAF AUVERGNE *65, boulevard François Mitterrand 63000 Clermont- Ferrand*
Tél : 04 73 29 00 87 Fax : 04 73 29 00 11

Les Etablissements Publics Fonciers locaux

Les Etablissements Publics Fonciers locaux

QU'EST-CE QU'UN EPF LOCAL ?

Un EPF local est un outil mutualisé créé à l'initiative des collectivités locales, pour se doter des moyens techniques et financiers leur permettant de mettre en œuvre leur stratégie foncière et servir tous projets de développement de leurs territoires.

Tel que défini dans la loi ALUR du 24 mars 2014 :

L'EPF local met en place les stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain, en limitant et maîtrisant la consommation d'espaces, en mettant en place des politiques d'anticipation et de requalification foncière pour répondre aux besoins futurs de développement.

QU'EST-CE QU'UN EPF LOCAL ?

Qui peut adhérer à un EPF local ?

Depuis la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017:

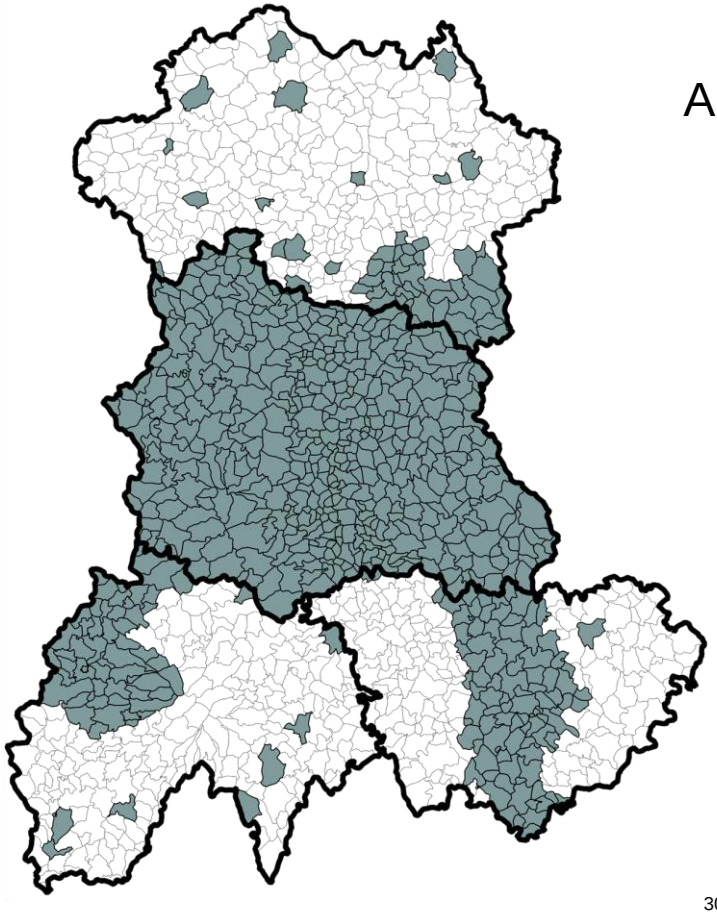
- Tout EPCI disposant de la compétence PLH ;
- Les communes à titre individuels, lorsqu'elles font partie d'un EPCI ne disposant pas de la compétence PLH.

L'Etablissement Public Foncier Auvergne

- Présentation -

Présentation de l'EPF Auvergne

SES ADHERENTS

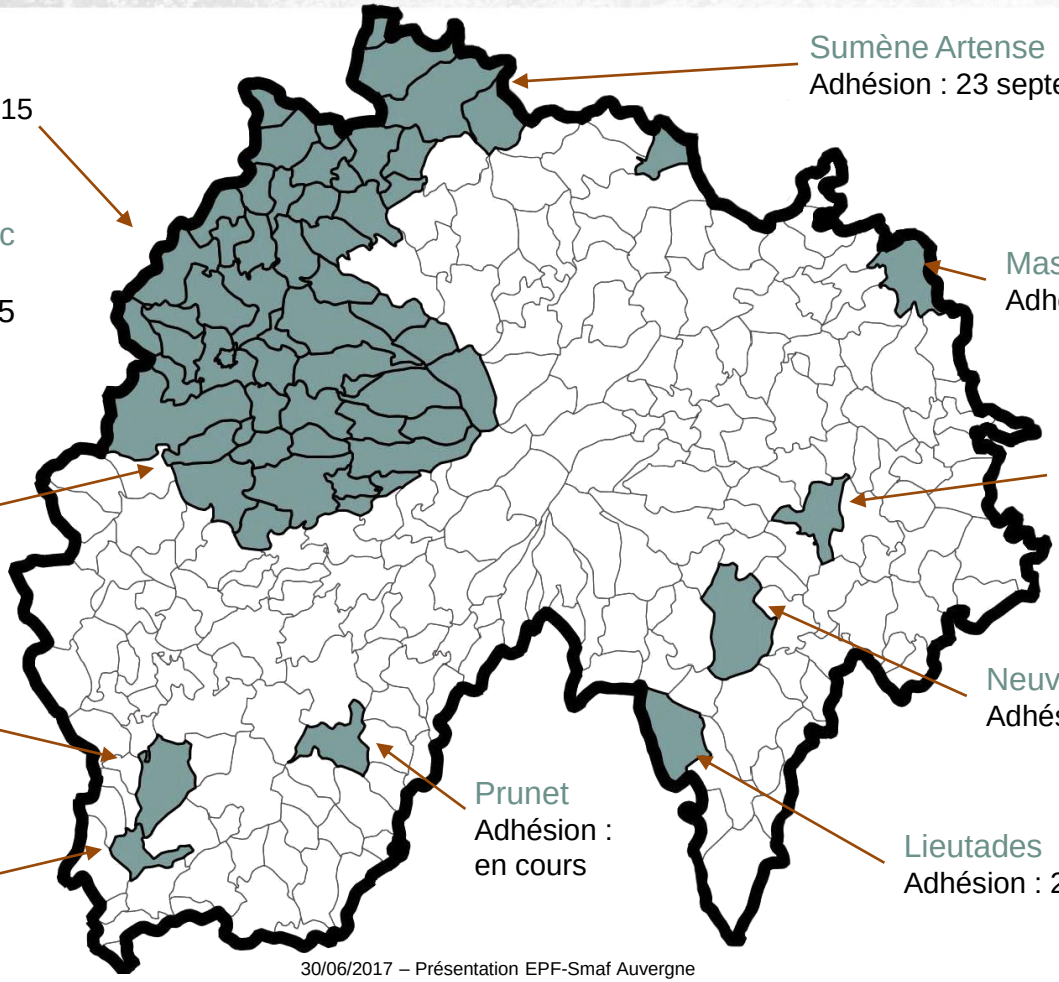


Au 30 juin 2017, il comporte :

- 675 communes,
- 20 EPCI,
- la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
- les Départements de l'Allier et du Puy-de-Dôme,
- 24 syndicats,
- 3 organismes socio-économiques associés.

Présentation de l'EPF Auvergne

SES ADHÉRENTS DANS LE CANTAL



Pays de Mauriac
Adhésion : 08 septembre 2015

Syndicat des eaux de Drugeac et Saint Bonnet de Salers
Adhésion : 08 septembre 2015

SIAE de la région de Mauriac
Adhésion : 08 septembre 2015

Pays de Salers
Adhésion : 08 septembre 2015

Boisset
Adhésion : 23 septembre 2016

Saint Etienne de Maurs
Adhésion : 08 septembre 2015

Sumène Artense
Adhésion : 23 septembre 2016

Massiac
Adhésion : 08 septembre 2015

Saint-Flour
Adhésion : 07 mars 2016

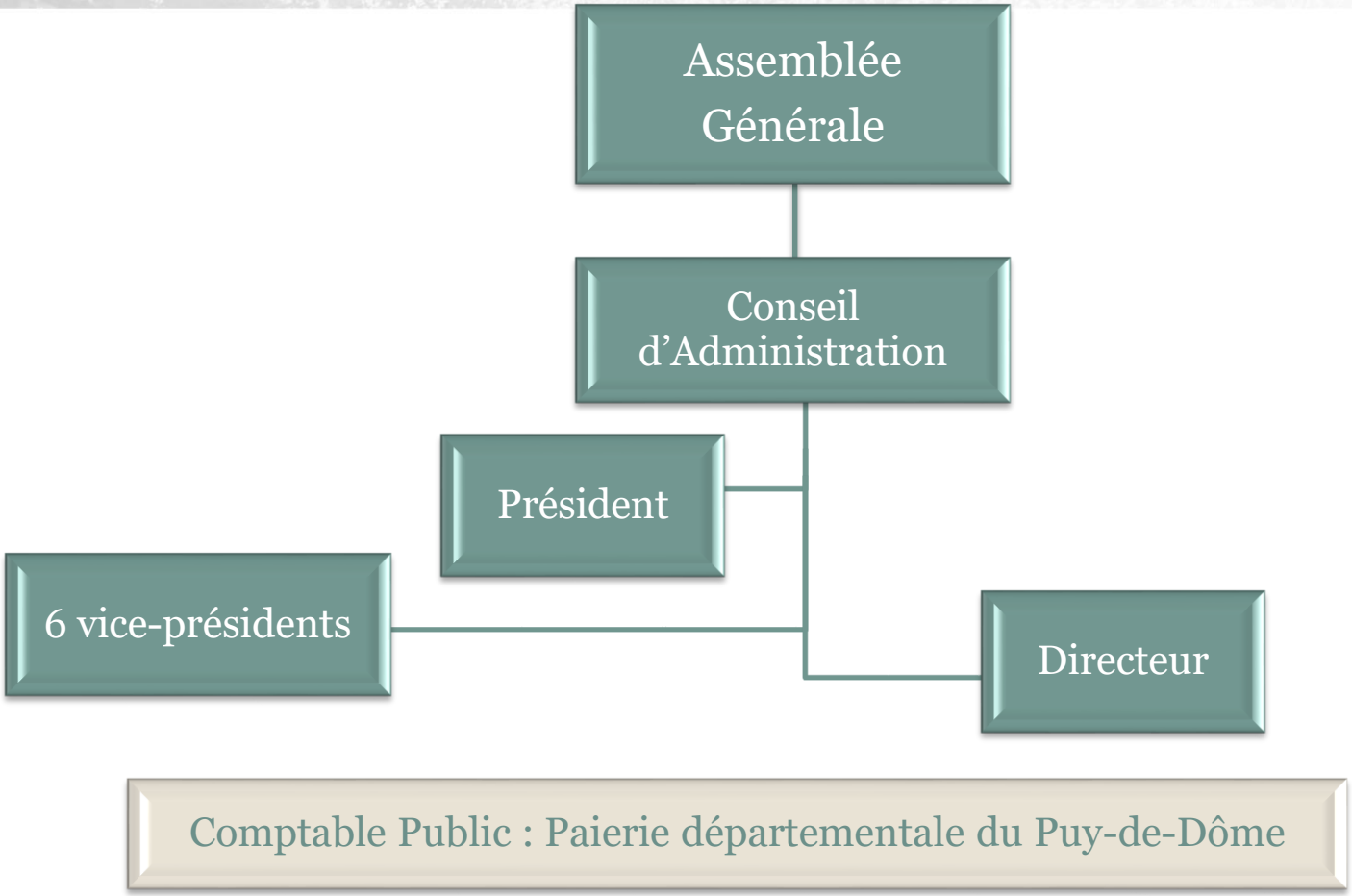
Neuveglise
Adhésion : 23 septembre 2014

Prunet
Adhésion : en cours

Lieutades
Adhésion : 23 septembre 2013

Présentation de l'EPF Auvergne

SA GOUVERNANCE



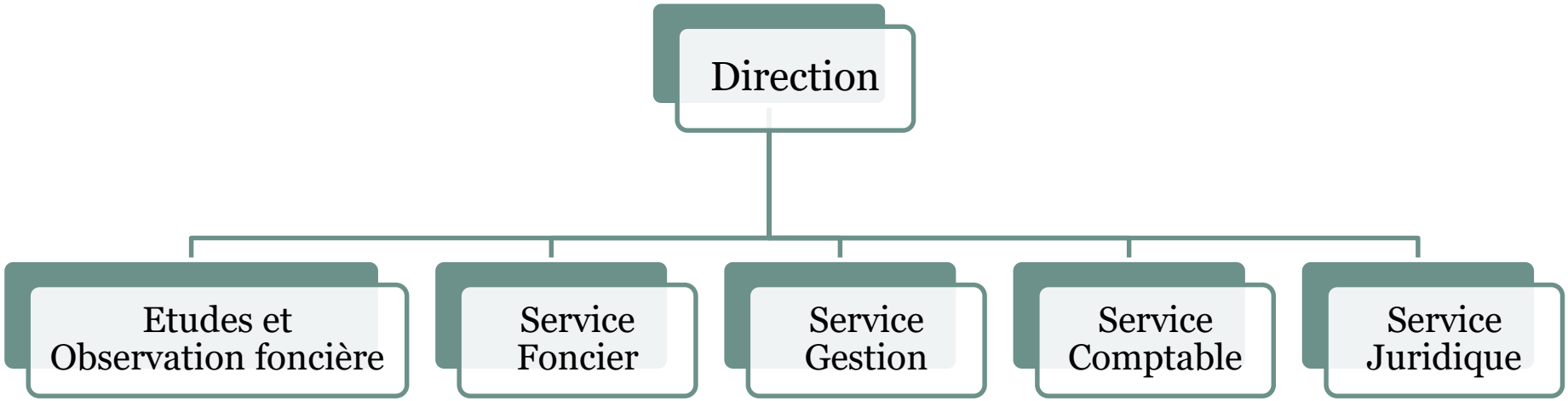
Présentation de l'EPF Auvergne

SES DOMAINES D'INTERVENTION

- Valorisation des centres bourgs et centres villes
- Production de logements
- Développement économique
- Maintien et renforcement des services et équipements
- Préservation des espaces naturels sensibles
- Réserve foncière
- Voirie

Présentation de l'EPF Auvergne

SON ORGANISATION



24 collaborateurs assurent la négociation, la gestion
et la revente des immeubles aux collectivités adhérentes.

L'Etablissement Public Foncier Auvergne

- Ses missions -

Les missions de l'EPF Auvergne

PLANIFICATION ET STRATEGIE

Opérations d'ensemble conventionnées

- Aide à la mise en place de politiques foncières anticipatrices
- Opérations concernées par ces dispositions :
  - Opérations faisant l'objet d'une ZAC
  - Opérations d'aménagement, d'un quartier ou d'un secteur, soumises à DUP
  - Opérations d'aménagement définies dans les PLU ou PLUI
  - Programmes définis pour un objectif déterminé
  - Projets retenus dans les CLD…

PLANIFICATION ET STRATEGIE

Opérations d'ensemble conventionnées

- Conditions techniques :
  - Délégation à l'EPF des outils fonciers
  - Opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF
  - Gestion des biens par l'EPF (démolition, désamiantage, dépollution, sécurisation, gestion locative…)
  - Financement incitatif : 12 annuités au taux de 1 %.

Les missions de l'EPF Auvergne

EXPERTISE FONCIERE

Acquisitions

Collectivité
Délibération confiant l'acquisition de l'immeuble avec engagement de rachat futur et précisant l'objectif du projet

EPF Auvergne
Instruction du dossier en fonction des objectifs
Demande d'estimation aux Domaines

CA EPF Auvergne
Présentation pour validation au Conseil d'administration

Services Foncier et Juridique de l'EPF
Négociation, démarches administratives
(acquisitions amiables, préemption, expropriation)

Les missions de l'EPF Auvergne

EXPERTISE FONCIERE

Aides techniques aux collectivités et moyens confiés

L'EPF Auvergne peut :

- acquérir des biens situés en emplacement réservé ;
- assister la commune dans les procédures de droits de priorité ;
- être délégataire des droits de préemption :
  - DP urbain,
  - DP urbain renforcé,
  - DP pour les communes disposant d'une carte communale,
  - DP **commercial**.

Les missions de l'EPF Auvergne

EXPERTISE FONCIERE

Outil de compétence Etat

- Il peut être titulaire ou délégataire du droit de préemption en zone d'aménagement différé :
  - pour les communes disposant d'un POS ou d'un PLU
  - pour les communes sans document d'urbanisme.
- Il peut agir par voie d'expropriation pour son compte ou pour le compte de ses membres.

Outil de compétence Département

- Il peut recevoir la délégation de l'exercice du droit de préemption pour les espaces naturels sensibles.
- Il peut faire des acquisitions dans le cadre de la protection et de la valorisation des espaces agricoles et naturels périurbains.

Les missions de l'EPF Auvergne

SAUVEGARDE ET VALORISATION DU PATRIMOINE

L'EPF Auvergne propose plusieurs services à ses adhérents en cours de portage :

- Gestion locative
  - Divers usages : habitation, professions médicales, **commerces**
  - Différents types de contractualisation : conventions précaires ou **baux commerciaux**
  - Travaux de mise aux normes : électrique, incendie, accessibilité (logements et **ERP**)
- Sécurisation
  - Condamnation des accès
  - Démolition des bâtis dégradés
  - Réfection de l'enveloppe du bâti pour assurer son intégrité (travaux de couverture principalement)
- Reconversion de friches : remise de terrains « prêts à bâtir »
  - Désamiantage et démolition de bâtiments
  - Dépollution des sols

MISE A DISPOSITION DES COLLECTIVITES EN COURS DE PORTAGE

En début ou en cours de portage, les collectivités peuvent prendre possession du bien de façon anticipée par le biais de **conventions de mise à disposition**.

- Motifs :
  - Travaux
  - Gestion locative
  - Usage par des tiers
- Amortissement :
  - les paiements se poursuivent par annuités
- Autonomie et gain de temps, la collectivité peut :
  - Gérer en direct la mise à disposition de tiers sous forme précaire, et encaisser les loyers
  - Percevoir des subventions (DETR par exemple)
  - Démarrer son projet d'aménagement (études préalables et travaux)

Les missions de l'EPF Auvergne

PORTAGE FINANCIER ET REVENTE

- Amortissement des acquisitions
  - Taux adapté à la nature du projet
  - Financement incitatif via les conventions d'opérations d'ensemble (12 ans – 1%)
  - Bilan comptable annuel
- Amortissement des travaux
  - Possibilité d'intégrer les montants des travaux les plus coûteux dans le portage
  - Taux identique à celui de l'achat
- Revente
  - A l'issue de la période de portage
  - Au plus tard au moment de l'affectation du bien à son usage définitif
  - Aux bailleurs sociaux sur demande de la collectivité

Exemple d'une opération en soutien de l'activité commerciale

L'exemple d'Arfeuilles (03)

ACQUISITION PUIS GESTION DIRECTE PAR LA COMMUNE

Acquisition amiable par l'EPF en novembre 2012 :

- 2 parcelles bâties d'une superficie de 450 m² - 190 000 €
- 2 fonds de commerce : Restauration-Carburant et Alimentation générale – 58 000 €

Mise à disposition de la commune en décembre 2012 :

- Travaux de rénovation de la façade
- Location précaire des murs et des fonds de commerce à 2 exploitants successifs

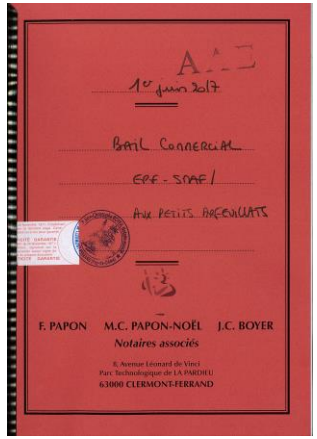
Avant

Après

L'exemple d'Arfeuilles (03)

CREATION D'UN BAIL COMMERCIAL

- L'EPF est signataire du bail commercial en tant que propriétaire
  - Sollicitation du notaire et suivi de la rédaction de l'acte
  - Négociation avec le preneur
  - Gestion locative pendant toute la durée du portage



- Etudes préalables et diagnostics / réglementation ERP
  - Sécurité électrique et incendie
  - Accessibilité
  - Repérages amiante et plomb avant travaux

L'exemple d'Arfeuilles (03)

CREATION D'UN BAIL COMMERCIAL

- Programmation des travaux et estimation des coûts
  - Recours à un maître d'œuvre, un architecte
  - Demandes de devis ou recours à un économiste du bâtiment
  - Calendrier de mise en œuvre

Travaux réalisés ou commandés pour la conservation de l'intégrité du bâtiment et la mise aux normes de sécurité incendie et d'accessibilité du local commercial au titre d'ERP :

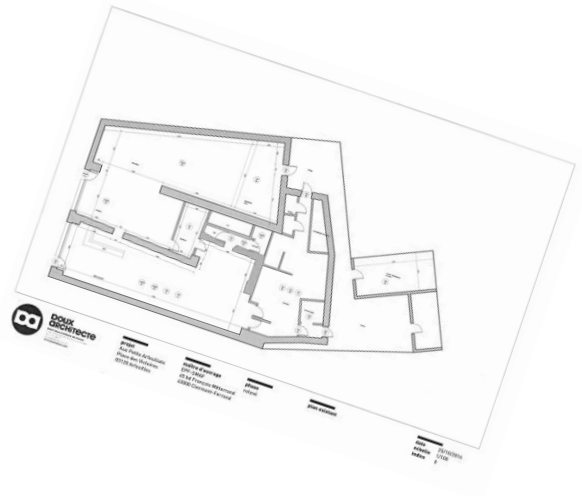
Investissements réalisés en 2016 :

• Diagnostic de mise en sécurité et accessibilité ERP :	3 000 €TTC
• Diagnostic plomb avant travaux :	846 €TTC
• Reprise charpente couverture :	21 322 €TTC
• Changement chaudière :	5 311 €TTC
• Maîtrise d'œuvre architecte :	2 760 €TTC

Investissements prévus de 2017 à 2019 :

• Accessibilité Ad'AP (estimation) :	13 400 €TTC
• Mise en sécurité incendie et électricité (estimation) :	42 000 €TTC

TOTAL investissements **88 639 €TTC**



L'exemple d'Arfeuilles (03)

CREATION D'UN BAIL COMMERCIAL

- Maîtrise d'ouvrage des travaux de mise aux normes de l'ERP
  - Consultation et passation des marchés de travaux et sélection des entreprises
  - Suivi du chantier

- Accompagnement financier
  - Possibilité d'intégrer les montants des travaux dans le portage
  - Taux identique à celui de l'achat

EPF smaf AUVERGNE

Établissement public foncier

EPF SMAF AUVERGNE *65, boulevard François Mitterrand 63000 Clermont- Ferrand*

Tél : 04 73 29 00 87 Fax : 04 73 29 00 11

Exemple d'une opération globale de revitalisation de centre-bourg

Revitalisation de centre-bourg

CONVENTION AVEC LA COMMUNE DE BILLY

Revitalisation du centre-bourg de Billy :

A ce jour, 17 parcelles acquises pour un montant de 280 000 €

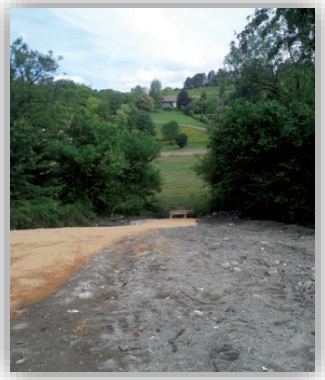
- Projets :
  - Equipement public:

Mise à double sens de la RN 209

Acquisition de 6 parcelles pour un montant de 111 000 €

Revitalisation de centre-bourg

CONVENTION AVEC LA COMMUNE DE BILLY



Opération conventionnée avec la commune de Billy

Travaux de démolition et de terrassement déjà effectués : 15 000 €

Temps écoulé entre la signature de l'acte et la fin des travaux : 15 jours

Revitalisation de centre-bourg

CONVENTION AVEC LA COMMUNE DE BILLY

- Activités économiques :

Acquisition de 2 parcelles pour un montant de 100 000 €
Réouverture du bar et création d'un gîte communal au-dessus

Acquisition de 2 parcelles pour un montant de 26 000 €
Installation d'une boulangerie au centre du bourg

- Valorisation de bourg :

Acquisition de 3 parcelles pour un montant de 13 000 €

Acquisition de 3 parcelles pour un montant de 22 000 €

EPF smaf AUVERGNE

Établissement public foncier

EPF SMAF AUVERGNE *65, boulevard François Mitterrand 63000 Clermont- Ferrand*

Tél : 04 73 29 00 87 Fax : 04 73 29 00 11