Mairie-conseils

Rendez-vous des territoires
RÉUNION TÉLÉPHONIQUE

Un Etablissement Public Foncier Local (EPFL)
pour mettre en œuvre les politiques foncières définies par un ensemble de communautés de communes de Haute-Savoie
Mardi 16 mars 2004

Témoignages de :

➢ ***Jean-Claude Martin**, Président de la Communauté de communes du pays d'Alby (74) et Président de l'Établissement Public Foncier Local de la Haute-Savoie*
Tel. 04.50.68.11.99

➢ ***Philippe Vansteenkiste**, technicien spécialiste de ce dossier.*
Tel. 06 07 95 48 89. - Philippe.vanteenskiste@sedhs.com

Présentation

Dans ce département frontalier, les élus constatent des transformations rapides et inquiétantes : les espaces encore disponibles sont rares, la forte densité et la pression démographique engendrent une pression foncière telle qu'elle handicape le développement économique et celui de l'habitat en particulier.

Depuis 2 ans, Jean-Claude Martin (Président de la Communauté de communes du pays d'Alby) a animé des groupes de travail avec plusieurs collectivités pour rechercher des solutions et des outils efficaces. En décembre 2003, un **Établissement public foncier local,** dont il devient Président, est finalement créé entre 6 communautés de communes et 2 communes isolées, compétentes en matière de SCOT, de réalisations de zones d'aménagement et de PLH. L'EPF est compétent pour réaliser, pour lui-même et pour le compte de ses membres, les acquisitions foncières ou immobilières en vue de constituer des réserves foncières ou des actions et opérations d'aménagement. Il intervient sur le territoire de ses membres (EPCI ou communes) et peut exercer, par délégation de ses titulaires, les droits de préemption et agir par voie d'expropriation.

Pour formaliser leur engagement, les collectivités membres ont signé une **charte** leur apportant un certain nombre de garanties quant aux règles de fonctionnement de la structure. Ainsi, chaque communauté ou commune définit son propre programme d'action foncière (PAF) ; ces éléments sont synthétisés et hiérarchisés dans le programme annuel de l'EPF en tenant compte des priorités de chacun, les orientations générales sont définies pour une période de 5 ans à l'issue de laquelle elles seront revues ou modifiées selon l'évolution des besoins.

L'expression des besoins actuels des collectivités a permis de dégager 4 axes prioritaires : le logement, les équipements publics, le développement économique et la protection des espaces naturels. La structure est autonome, légère et bien identifiée. De plus, l'EPF apporte aux membres une aide juridique et technique pour les problèmes fonciers. Sur la première période d'intervention, chaque membre bénéficie d'un montant d'acquisitions réalisées par l'EPF, à hauteur des sommes versées par son territoire au titre de la Taxe Spéciale d'Équipement.

Lors de cette réunion, Jean-Claude Martin et Philippe Vansteenkiste nous expliqueront le contexte qui a conduit à cette décision, nous diront le fonctionnement des groupes de travail, nous préciserons le rôle des partenaires

(État, conseil régional, conseil général) et l'articulation des compétences de l'EPF avec celles des EPCI. Ils nous feront part des difficultés rencontrées pour créer cet Établissement public.

COMPTE RENDU

Mairie-conseils
Le 23 décembre 2003, le Préfet de Haute-Savoie a signé l'arrêté de création de l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie.
Monsieur Jean-Claude MARTIN, vous êtes Président de la Communauté de communes du Pays d'Alby et aujourd'hui, après deux années durant lesquelles vous avez animé la réflexion, vous êtes Président de l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie.
Pouvez-vous nous expliquer les raisons pour lesquelles les élus se sont engagés dans la création de cet établissement public, le contexte général (en quelques touches pour situer l'économie et la démographie), nous parler de la problématique foncière engendrée notamment par la situation frontalière et des besoins en logements locatifs ; et je souhaiterais qu'il insiste particulièrement sur l'engagement des élus face à ces préoccupations et notamment sur la signature de la charte préalable à la création de l'Établissement.
Vous nous parlerez bien sûr de l'objet de cet établissement public foncier et également de ses orientations, pour son premier programme de cinq ans, ainsi que des partenaires, l'État, le Conseil Général, le Conseil Régional, les dotations également. Y a-t-il eu des emprunts ? Des subventions ? Comment cela se passe-t-il pour la taxe spéciale d'équipement ?
Philippe VANSTEENKISTE, responsable de l'étude de faisabilité à la SED Haute-Savoie, pourra compléter ou préciser des points particuliers et aussi répondre à nos questions.
Au fil de l'exposé, vous nous direz vos difficultés, leurs natures, juridique, fiscale, financière ou autres.

Jean-Claude MARTIN, *Président de la Communauté de communes du Pays d'Alby (74) et Président de l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie*
Je ne vais pas faire une introduction très longue parce que je pense qu'un certain nombre de personnes se sentent concernées par les problèmes fonciers et connaissent les structures. Je vais parler surtout en quelques mots de la Haute-Savoie et ensuite vous dire notre démarche et les difficultés que nous avons rencontrées jusqu'à aujourd'hui, à la création de l'EPFL, et de celles qu'il nous reste à surmonter.
La Haute-Savoie est un département frontalier, qui comptait 631 000 habitants en 2000, avec une population qui s'accroît chaque année d'environ 7 000 habitants. La géographie du département fait que l'espace disponible se raréfie puisqu'on ne peut loger les gens, pratiquer une activité économique, avoir des routes et développer une activité agricole que dans les vallées. On ne peut loger les habitants sur le Mont-Blanc ou en zone de haute montagne ! Nous arrivons donc à une densité de plus de 300 habitants au km ^{2}. Nous sommes dans une région que l'on appelle « le sillon alpin », qui s'étend de Valence dans la Drôme jusqu'à Genève, où la vallée se remplit énormément.
Nous traversons également une crise très forte du logement et surtout du logement accessible à tous. Pour cette raison, un groupe d'élus, aidé par le Conseil Général, il y a deux ou trois ans, a commencé à réfléchir sur cette problématique.
On m'a demandé de reprendre le groupe de travail. Nous y avons travaillé deux ans et notre conclusion a été qu'il fallait créer un établissement public foncier **local** ; j'insiste bien sur le mot local puisqu'il est au service des collectivités membres de cet outil. Je précise qu'il s'agit bien d'un outil, et pas d'une super structure que l'on met en place pour remplacer le choix des élus de base qui ont le pouvoir de décider. Nous avons rédigé une **charte**, qui est le fruit de notre travail et l'engagement que nous souhaitons mettre en place au niveau de **cet outil, vraiment au service des politiques foncières des collectivités adhérentes.**

Un intervenant
Le travail préalable que vous avez mené a-t-il été réalisé à l'échelle du département ou sur un territoire plus restreint ?

Jean-Claude MARTIN
Au départ, un groupe de travail a été formé par des collectivités qui souhaitaient réfléchir ensemble. Cela représentait environ la moitié du département, soit 350 000 habitants. Ce groupe de travail a posé les problèmes et décidé d'y réfléchir.

A partir de là, certaines collectivités se sont plus investies que d'autres. Mais après quelques mois de travail nous avons volontairement fermé le groupe de travail pour avancer sur un périmètre donné. Sur ce périmètre, certaines ont adhéré ; d'autres non. Et, à partir de la création, de la charte, nous avons commencé à contacter d'autres territoires ou à répondre aux demandes de ceux qui voulaient nous rejoindre.
Je peux dire que **la motivation est déterminée par le degré de l'intercommunalité**, c'est-à-dire du projet intercommunal de chaque EPCI. Certaines collectivités sont regroupées de manière plus ou moins obligées, certaines ont saisi des opportunités sans avoir un véritable projet. Or, on s'aperçoit que **lorsqu'un projet fédère vraiment l'intercommunalité, l'EPF se révèle un outil judicieux et fortement demandé.**

Un intervenant
L'EPF a-t-il a vocation à rester propriétaire des terres ou des logements ou du bâti ?

Jean-Claude MARTIN
Non, pas du tout. Nous assurons un portage, au moment où la collectivité fait un projet sur un terrain, sur une propriété, comme pour un permis de construire. Ensuite, elle reprend la pleine propriété. Nous sommes en train de travailler sur le portage, qui peut être plus ou moins long, en fonction de l'objectif du projet. Ce peut être par exemple une opération foncière dans le cadre d'un renouvellement urbain. Si nous achetons un bâtiment et que l'immeuble voisin n'est pas encore acquis ni disponible, nous commençons déjà à valoriser ou à entretenir ce bâtiment jusqu'à ce que le projet global arrive.

Un intervenant
J'ai une autre question sur **la structure financière**. A quel taux et sur quelles ressources ?

Jean-Claude MARTIN
C'est une très bonne question. Notre EPF s'est créé sur un périmètre de 155 000 habitants et devrait atteindre les 200 000 habitants prochainement. **A partir du seuil de 200 000 habitants:**

- Le **Conseil Général** nous verse une dotation forfaitaire d'un million d'euros, ce qui représente 5 euros par habitant.
- L'**État**, au titre des crédits d'actions foncières et d'aménagement urbain nous versera 0,76 € par habitant. Ce sont les dotations de départ.
- Et, dans le cadre de l'action foncière du **conseil régional**, nous bénéficierons de 3 points de bonification pendant 5 ans sur les taux d'intérêts des emprunts que nous réaliserons.

Étant donné le prix du foncier, il faut d'autres moyens pour obtenir des fonds. Nous souhaitons mettre en place pour cette raison une **taxe spéciale d'équipement (TSE).** Elle apparaît sur les feuilles d'impôts; c'est une taxe additionnelle que le conseil d'administration doit voter en assemblée générale.
Les débats parlementaires de ces dernières semaines montrent bien que la taxe spéciale d'équipement est très difficile à mettre en place. Un amendement vient d'être publié, à la suite de la demande de collectivités dont nous faisons partie. Il va dans le bon sens. D'autre part, la TSE a été très discutée au niveau du groupe de travail et des collectivités qui nous interrogent.

Mairie-conseils
Vous avez parlé du seuil de 200 000 habitants. Or, pour le moment, l'EPFL s'est créé sur un périmètre qui regroupe 155 000 habitants. Cela veut-il dire qu'il n'y a pas de participation financière du conseil général ?

Jean-Claude MARTIN
Pour le moment, nous ne percevons rien. Nous travaillons sur une avance de trésorerie, avec une structure très légère. Mais nous nous sommes engagés dans notre charte à mettre en place une structure très légère.
Politiquement, ce seuil de 200 000 habitants a été établi parce que le conseil régional, à l'origine, souhaitait qu'il n'y ait pas plus d'un EPF par département. Or, dans la région Rhône-Alpes, le seuil souhaitable serait de 300 000 habitants ; Mais avec ce seuil, le département de l'Ardèche ne pourrait pas avoir un EPF à lui tout seul. La région a donc baissé ce seuil à 200 000 habitants.

Mairie-conseils
Est-ce le Conseil Régional qui a seul la responsabilité d'établir le seuil ?

Jean-Claude MARTIN
Non. Chaque partenaire impose les règles qu'il souhaite dans ses dotations. Mais le Conseil général a adopté la même politique que la région, qui voulait que cet établissement public foncier se crée mais ne voulait pas qu'il y en ait plusieurs en Haute-Savoie. Il s'est calé sur le même seuil que la Région.
Nous avons eu des discussions puisque le département, et même la région, voulaient nous aider à démarrer avec un seuil plus bas, mais cela pouvait avoir un effet pervers. Par exemple, un territoire avec une grosse agglomération de 150 000 habitants pouvait créer un EPFL, et cela aurait pu créer des tensions.

Un intervenant
Quelles sont les articulations entre les acteurs qui interviennent sur cet Établissement Public Foncier ? Quelles sont les relations, si elles existent, ou quels sont les champs d'intervention des autres établissements ?

Jean-Claude MARTIN
C'est très clair. **L'EPF est un outil, technique, juridique et financier, qui a la capacité de faire du portage et de lever un impôt**, ce qu'un autre établissement comme la SAFER ne peut pas faire. Par contre, il y a eu de longues discussions entre la Chambre d'Agriculture et la SAFER qui s'interrogeaient, au départ sur la création de cet établissement.
Mais les relations actuellement sont bonnes en Haute-Savoie et chacun a trouvé sa place. Sur les zones non constructibles et les zones agricoles, la SAFER sera un partenaire opérateur foncier, prestataire de services, de même que d'autres opérateurs fonciers, là où les maires peuvent exercer un droit de préemption.
Actuellement, aussi bien avec la Chambre d'Agriculture qu'avec la SAFER, nous avons organisé plusieurs rencontres, nous avons fait connaissance et nous sommes bien parvenus à caler les règles de fonctionnement de chacun. La SAFER sera prestataire de services pour nous et partenaire suivant les compétences de chacun.

Un intervenant
Quelle est l'articulation entre l'EPFL et les EPCI ou les communes compétentes ? **Comment vous articulez-vous avec les compétences en matière de logement social ou d'aménagement de zone d'activités ?**

Jean-Claude MARTIN
Je prends l'exemple de la communauté de communes que je préside. Elle représente 11 000 habitants. Nous passons en TPU, nous avons défini un projet de territoire. Nous avons un certain nombre de compétences. Les maires ont le projet de faire du logement collectif. Ils savent où nous allons réaliser des zones d'activités. Nous avons effacé la compétition entre les communes grâce à la TPU. Nous étudions le programme d'intervention de l'EPF avec nos partenaires et ce dernier interviendra en fonction de la charte que nous avons définie et des priorités de son assemblée générale, en fonction des politiques de chaque territoire. Nous n'avons pas d'interférences. L'EPF ne cherche pas à orienter la politique des collectivités locales.
Je rappelle que **dans la charte, nous avons donné la priorité au logement** parce que c'est ce qui pose le plus grand problème. Ensuite **aux équipements publics,** puisqu'on ne peut pas réaliser de véritable logements sans équipements publics, à moins de créer des dortoirs. Et en troisième point **les zones économiques** qui comprennent également les zones agricoles. A partir de là, nous avons hiérarchisé les domaines d'intervention et c'est l'EPF qui arbitrera en fonction de ses capacités.

Un intervenant
Est-ce que vous pourriez préciser **la procédure** juridique qui a conduit à la création de l'EPF ? Y a-t-il eu **consultation** de toutes les communes adhérentes, des communautés, voire des pays s'il en existe ?

Jean-Claude MARTIN
Au départ, le groupe de travail n'a pas tenu compte de l'aspect juridique et technique relatif aux compétences des intercommunalités. Les élus volontaires se sont réunis pour travailler ensemble, réfléchir. (Je précise que nous étions accompagnés par des techniciens, mais ce sont des élus qui ont travaillé, ont appris à se connaître, à échanger). Entre zones du département collaborant plus ou moins,

cela a permis de montrer que nous avions les mêmes problèmes, aussi bien en direction de Grenoble au sud, qu'en direction de Genève où la pression foncière est terrible.
A partir de là, et seulement après, nous avons travaillé sur l'aspect technique et les compétences. **Pour adhérer à l'EPF, une commune ou une intercommunalité doit avoir trois compétences : SCOT, réalisations de zones d'aménagement et Plan Local de l'Habitat.**

Un intervenant
Mais comment l'EPF a-t-il été créé ?

Jean-Claude MARTIN
Il a été créé par arrêté préfectoral, suite à délibération concordante des EPCI ou des communes qui ont souhaité adhérer à l'outil et qui avaient ces trois compétences.

Un intervenant
N'y a-t-il pas eu de conflit de compétences ?

Jean-Claude MARTIN
Aucun. Par exemple, la communauté que je préside détient les trois compétences ; c'est elle qui a demandé son adhésion à l'EPF.
Deux communes qui voulaient adhérer se trouvaient dans des intercommunalités qui n'avaient pas ces trois compétences et elles ont adhéré directement. Mais, dans nos statuts, nous avons bien pris garde à ce que des communes isolées, qui peuvent représenter beaucoup d'habitants, n'aient pas un pouvoir de blocage par rapport à l' EPF. Ensuite, c'est la question de rédaction des statuts.

Un intervenant
Vos statuts sont-ils définitifs ? Et qui peut décider leur modification ?

Jean-Claude MARTIN
Nos statuts ont été faits pour démarrer et dépasser 200 000 habitants sans avoir à les changer complètement par rapport au nombre d'adhérents, et pour qu'il n'y ait pas de majorité de blocage d'une agglomération par rapport à une petite intercommunalité. Cela a été étudié au niveau technique et par les élus.
D'autre part, les statuts peuvent évoluer si nous dépassons le seuil de 400 000 habitants.
Quant aux modifications, c'est l'assemblée générale qui en décide, exactement comme dans une intercommunalité. Chaque collectivité envoie un certain nombre de représentants conformément aux statuts.

Un intervenant
Et vous dites que vous levez l'impôt ? **Est-ce l'assemblée générale qui lève l'impôt ?**

Jean-Claude MARTIN
Oui. Mais nous ne l'avons pas encore fait. **Nous sommes un EPIC (**Établissement public industriel et commercial) et les EPF peuvent lever l'impôt. Il s'agit d'une taxe, **la taxe spéciale d'équipement** (TSE), un impôt très spécifique. Je pourrais vous parler du montant de cet impôt, vous dire pourquoi il le faut et les réticences qu'il suscite.

Un intervenant,
Avez vous la capacité de préempter ?

Jean-Claude MARTIN
Non, l'EPF n'a pas la compétence pour préempter. Mais si un maire la lui délègue, il l'exerce. De même, si la SAFER souhaite nous missionner, elle peut le faire. **Nous sommes un outil au service d'une politique foncière décidée par ses membres.**

Mairie-conseils
Pouvez vous nous en dire un peu plus sur la TSE (taxe spéciale d'équipement) ?

Jean-Claude MARTIN

Je veux bien en dire deux mots. Créer un impôt ou une fiscalité supplémentaire, c'est impopulaire. Nous sommes dans un département où le logement est en crise. Notre activité économique va plutôt bien, mais tous les jours en mairie, des employeurs m'appellent en disant : « *Je voudrais embaucher quelqu'un, mais il n'habite pas là et ne trouve pas de logement.* »
Si on veut avoir une politique foncière efficace, il faut s'en donner les moyens. En tant que Président de communauté de communes, je dois me poser les questions suivantes.
Nous avons un projet de politique foncière mais en avons-nous les moyens ? Si oui, nous devons être capables de réserver une somme pour cela chaque année, versée en dotation à l'EPF ou à travers un impôt. Allons-nous alourdir la fiscalité de chaque habitant ou mettre en place la TSE et réduire d'autant le fiscalité de l'intercommunalité pour que cela représente une opération blanche pour les habitants ?
Ici, nous avons un projet, une politique foncière, mais nous n'avions pas de moyens pour la mettre en œuvre. Nous avons donc mis en place cette fiscalité (de l'ordre de 4 euros par an et par habitant). Cette question a fait l'objet de très longs débats.

Un intervenant
L'Établissement Public Foncier est là pour servir d'outil, c'est ce que vous avez dit. Il n'y a donc pas de transfert de compétences ?

Jean-Claude MARTIN
Il n'y a aucun transfert de compétences. C'est un outil technique, juridique et financier. Nous ne sommes pas une banque. Nous n'avons que des frais de portage et pouvons gérer un certain nombre de choses pour les collectivités. Les collectivités, qu'elles soient grosses ou petites, ont souhaité que, parmi les personnes que nous employons, nous puissions apporter des conseils juridiques et techniques en plus de la compétence et de la capacité de faire du portage. Mais **les compétences restent dans les collectivités.**

Un intervenant
Dans le Puy-de-Dôme nous avons un Établissement Public foncier. Je m'interroge sur la revente du terrain à la collectivité, sachant que l'EPF peut conserver le terrain très longtemps, avec un taux de 3 % par an. Comment fonctionnez-vous à ce propos ?

Jean-Claude MARTIN
Votre EPF a fait des acquisitions il y a très longtemps. C'est le premier qui s'est créé en France. Il a une réelle capacité, par l'impôt levé et peut-être des dotations, et pourrait presque tourner sans la fiscalité. Nous n'en sommes pas là. Nous démarrons, et les prix ont doublé en un an et demi : sur ma commune, un terrain de 1000 m2 vaut 140 000 €. Nous ne pouvons pas faire des portages très longs. La pression foncière est telle que les collectivités souhaitent réaliser des projets, en zones classées constructibles, à court terme pour que le portage soit court.

Un intervenant
Vous dites qu'il y a une revente auprès de la collectivité quand les projets commencent. Dans notre EPCI, l'EPF met le terrain à notre disposition. Qu'en est-t-il pour vous ?

Jean-Claude MARTIN
Nous pouvons le faire. Nous pouvons tout faire, mais nous devons faire des choix : faire beaucoup d'acquisitions ou ne favoriser que certains projets. Il faut jouer sur la durée du portage et son coût.

Un intervenant
Quel est le coût du portage ?

Jean-Claude MARTIN
Il est comparable au vôtre, 2 ou 3 %. Nous aurons peut-être des coûts de portage différents, selon qu'il s'agit d'un terrain destiné à des logements ou à une plate-forme économique, sachant qu'on a une valorisation et des recettes y afférant. Nous avons établi un programme pluriannuel d'intervention des membres, avec des règles. C'est un gros travail que nous venons de commencer.

Un intervenant
Quand vous parlez des aspects techniques, aidez-vous une collectivité, quand elle rachète le terrain, à travailler sur d'éventuels financements extérieurs pour l'acquisition ?

Jean-Claude MARTIN
Oui, c'est prévu. Nous sommes également là pour monter les dossiers et trouver les aides nécessaires et possibles. C'est une assistance technique et juridique, mais notre structure restera très légère et fera appel à des prestations de services, la SAFER dans certains domaines et dans d'autres, des opérateurs fonciers. Il y aura obligatoirement un directeur à temps partiel dans un premier temps que nous allons partager avec une autre structure. C'est un contrat de droit privé. Nous partons de zéro. Un cabinet nous fera le premier exercice comptable, c'est une comptabilité M 4. Ensuite, nous aurons l'assistance d'une SEM pour le secrétariat. Je pense qu'à la fin de l'année, nous serons plus nombreux.

Un intervenant
Les membres de l'EPF sont des communautés de communes qui ont les trois compétences, plus quelques communes. **Les demandes en matière d'acquisitions viennent-elles des membres ?**

Jean-Claude MARTIN
La base, c'est la mairie. C'est le maire qui connaît le mieux son territoire. Le maire, quand il s'inscrit dans le programme qui a été défini par les membres de l'EPF, passe par la communauté de communes. C'est ce que je suis en train de faire actuellement sur le Pays d'Alby. Notre projet entre dans la politique intercommunale. C'est un projet de logements avec des équipements publics à proximité. Dans ce cas, la communauté de communes va présenter la demande à l'EPF, avec l'accord du maire ou suite à la demande du maire.

Un intervenant
Avez-vous établi des priorités, un programme qui vous permet de définir que telle opération se fera d'abord dans telle communauté de communes ? Ou pouvez-vous répondre à toutes les demandes ?

Jean-Claude MARTIN
Nous ne pourrons sûrement pas répondre à toutes les demandes. Par contre, nous avons une charte, le projet n'étant pas encore approuvé puisqu'il est en cours de rédaction. Nous avons mis en priorité le logement et équipements publics, comme je vous l'ai dit, puis d'autres points. Les discussions ont été vives pour savoir, notamment lorsqu'une TSE est prélevée sur un certain périmètre, si tout le monde peut être servi. Nous nous sommes engagés, au bout de cinq ans, à ce que la fiscalité prélevée sur un territoire soit utilisée pour le territoire concerné. Cela permet aussi de faire un effort sur une collectivité et l'année d'après de monopoliser tous les besoins sur une autre. Mais au bout de cinq ans, ou un peu plus, tous les territoires doivent avoir pu bénéficier, s'ils le souhaitent, de l'intervention de l'EPFL.

Un intervenant
On a parlé de l'EPF du Puy-de-Dôme. On a évoqué le fait qu'il y ait eu un stockage un peu long pour certaines opérations. Comment se traduit en termes financiers ce stockage un peu long ? Y a-t-il rétrocession au prix coûtant ?

Jean-Claude MARTIN
Oui, au prix coûtant. On n'ajoute que les frais de portage. La durée du portage est un choix des élus qui diront : soit on fait beaucoup d'interventions, soit on fait moins d'interventions avec un portage plus long. Au niveau des collectivités, mettre un portage long peut avoir un effet pervers dans certains cas, surtout au démarrage. Les élus changent et on peut faire un cadeau empoisonné à l'équipe suivante, si les portages ne sont pas inscrits dans les lignes budgétaires assez rapidement.

Un intervenant
Dans cette création, vous apparaissez (à tort, sûrement) comme **un étage supplémentaire** dans une hiérarchie, un mille-feuille qui en compte déjà beaucoup.
Ne vous a-t-on pas fait ce reproche ? Et comment y avez-vous répondu ?
D'autre part, n'y a-t-il pas des formules simplifiées que vous auriez pu découvrir à l'usage et qui vous pourriez préconiser dans un but de simplification qui permettraient à quelqu'un d'aider directement une commune ou une communauté à acquérir, pour une réserve foncière, un terrain bien placé et que vous confirmez ?

Jean-Claude MARTIN

Je suis élu depuis deux ans maire et président d'une Communauté de communes. J'ai effectué un mandat de conseiller municipal avant, et j'ai mis deux ou trois ans avant de comprendre, et je crois que je n'ai toujours pas tout compris sur l'empilement des structures, avec des compétences variées, des périmètres qui se recoupent, des logiques de territoire qui le sont à certains endroits et pas à d'autres. C'est très compliqué.

Si on regarde, commune, communauté de communes ou agglomération, si on ajoute des périmètres et des transferts de compétences et des projets qui empiètent sur des périmètres plus large, c'est très compliqué.
Je m'arrête très facilement aux communes et communautés de communes ; et pour moi, la communauté de communes, en tout cas sur notre territoire, est l'outil idéal à une échelle encore intéressante, où on peut réaliser des projets ensemble.
Ce que vous m'avez dit sur l'étage supplémentaire, on nous dit tous les jours : *« Si vous faites une boîte noire comme certains syndicats… »,* nous l'entendons tous les jours !
Je ne dis ni oui ni non. Je constate seulement, et j'étais très sceptique au départ à propos du groupe de travail, que ceux qui souhaitent cet outil ont compris que ce n'était pas une collectivité et que c'était révélateur de la dynamique et du projet commun qu'avaient les communes ensemble. Une fois que l'on se connaît, on a confiance et on dit : *« Cet outil est transparent ; Voilà comment on l'utilise… »*

Pour l'autre question, je vais vous donner un début de réponse, avant de passer la parole à Philippe Vansteenkiste, pour compléter.

Quand les élus montent un projet dans une collectivité, on regarde les lignes de l'État, du conseil régional et on leur demande ce qu'ils financent et ce qu'ils ne financent pas, en fonction de l'objectif du projet. Par contre, je ne vois pas qui pourrait vous dire : « ce projet est bon » et vous apporter de l'argent en dehors de ces collectivités, etc.

Philippe VANSTEENKISTE, *responsable de l'étude de faisabilité de l'EPFL*
Je reformule votre question : **existe-t-il un système qui permette de faire des réserves foncières pour les collectivités sans créer de EPFL ?**
La réponse est oui, mais il n'existe pas de structure qui regrouperait à la fois des moyens financiers, un opérateur foncier et un système d'assistance conseil dans la gestion des biens des réserves foncières, ce que l'EPFL fait pour le compte de ses membres au sein d'une même structure. Il n'existe pas d'autres structure regroupant :

- la demande foncière,
- les moyens financiers pour porter en lieu et place de la collectivité (pour débudgétiser ses acquisitions foncières),
- la logistique opérationnelle en tant qu'opérateurs fonciers, donc les négociateurs qui vont pouvoir se substituer à la collectivité pour aller négocier ou pouvoir le cas échéant exproprier s'il y a nécessité,
- et puis les moyens humains aussi qu'il va falloir mettre en place pour gérer les biens avec les problèmes de mise aux normes des bâtiments, de recouvrement de loyers etc.

Dans chacune de ces problématiques, il existe des professionnels privés, qui facturent parfois beaucoup plus cher que le prix de revient de l'EPFL. Aucune structure ne regroupe l'ensemble de ces compétences. Ou alors à des coûts prohibitifs.

Un intervenant
Une SEM ne peut pas faire ça ?

Philippe VANSTEENKISTE
Si, une SEM peut le faire. Je suis responsable du service foncier d'une SEM et je connais très bien le coût opérationnel qui pèse sur les acquisitions foncières. Lorsque nous intervenons, nous faisons payer notre intervention. Et ce n'est pas donné. Si on additionne l'emprunt que ferait la SEM, le coût de son intervention et le coût de la gestion, on arrive à des taux de portage annuel de l'ordre de 8 et 10 % - d'après les simulations que nous avons réalisées -, donc beaucoup plus cher que les 2 ou 3 % que l'EPF demande aux collectivités.

Jean-Claude MARTIN

Je peux ajouter aussi que le fait d'instaurer une fiscalité nous permet de pérenniser notre intervention et de garantir les emprunts que nous ferons. Sans TSE, les emprunts ne sont pas garantis.

Un intervenant
Lors de votre diagnostic, comment avez-vous fait le repérage du terrain sur chaque commune. Est-ce que vous vous êtes appuyés sur les SCOT ?

Jean-Claude MARTIN
Nous n'en sommes pas là et ce n'est pas à nous de le faire ; Nous ferions de l'ingérence au niveau des collectivités ou EPCI qui en ont la compétence.

Un intervenant
Les Communautés de communes ont-elles déjà réfléchi à la destination de leur foncier ?

Jean-Claude MARTIN
C'est le PLU des communes. Nous sommes presque tous avec les SCOT, en révision de PLU. En tant qu'élus, nous nous posons d'énormes questions. Le PLU est communal. Nous avons une Communauté de communes et le SCOT est entre plusieurs Communautés de communes. Pour faire coïncider tout cela, les discussions sont très dures. Les PLU doivent ensuite être en conformité. Cela rejoint la question à propos de l'empilement des structures.
Élu depuis peu, je me pose beaucoup de questions.

Un intervenant
Les zones pour lesquelles vous avez la capacité de préemption sont-elles uniquement les zones classées urbanisables ou est-ce l'ensemble du foncier ?

Jean-Claude MARTIN
Ce sont les zones où les maires ont le droit de préemption urbain, suivant les documents d'urbanisme. Et dans les autres zones aussi. Nous sommes dans le PNR des Vosges (j'étais d'ailleurs intervenu aux journées nationales des Parcs, ils sont très intéressés). Mais c'est une collaboration entre les PNR et les SAFER.

Mairie-conseils
J'aimerais revenir sur la charte de l'EPFL. Vous n'aviez pas l'obligation d'élaborer cette charte. Pouvez-vous nous expliquer ce qu'elle vous apporte. Si elle n'existait pas, que se passerait-il ?

Jean-Claude MARTIN
Nous sommes un groupe de travail, composé de présidents ou de délégués de certaines structures, qui avaient besoin que leur travail reste consigné quelque part pour approuver la réflexion. D'autre part, nous avions l'inquiétude de créer un établissement qui mettrait en place la fiscalité, en fixerait le montant et mettrait au service des collectivités un programme d'intervention et qui aurait pratiquement tous les pouvoirs.
Pour présenter notre travail et montrer que nous avions un engagement de transparence et pour préciser les orientations que nous souhaitions y apporter, chacun a approuvé la charte, qui est une charte d'intention. Nous voulions qu'elle se traduise dans les statuts et dans le mode de fonctionnement de l'EPFL. **Cette charte est un engagement moral, une charte de bonne conduite** comme on demande parfois aux industriels d'adhérer **; ce n'est pas un document contractuel**, mais un engagement moral. Mais elle s'intègre très bien dans les statuts et dans la démarche que nous avons avec les collectivités qui souhaitent adhérer.

Mairie-conseils
Pour revenir sur la TSE, c'est donc l'EPF qui lève directement cet impôt. L'assemblée générale est souveraine pour en fixer le montant. Il est directement perçu par l'EPF.
Pouvez-vous rappeler l'assise de cette taxe ?

Jean-Claude MARTIN
L'EPF lève directement et impôt, fixe un montant, comme cela se fait pour la taxe concernant les ordures ménagères. On fixe une somme que l'on souhaite percevoir et le Trésor Public fixe le taux. Chaque

année, nous fixons le montant global que nous souhaitons percevoir. Ensuite, la TSE est répartie. Par exemple, pour nous, 4,26 € par habitant, cela représente :

- 0,0076 % de plus sur la taxe d'habitation,
- 0,083 % de plus sur le foncier bâti,
- 0,057 % de plus sur le foncier non bâti,
- 0,145 % de plus sur la taxe Professionnelle.

Il faut savoir que nous ne sommes pas libres de faire ce que nous voulons. Chaque EPF devait passer à l'Assemblée Nationale pour entériner le taux demandé. **Un amendement a été voté à l'Assemblée nationale** et sera entériné au mois de juin par le Sénat pour que tout EPF qui se crée puisse prélever sa TSE à condition de ne pas dépasser un taux plafond qui a été fixé par l'Assemblée Nationale à 20 euros par habitant.
Pour vous donner un ordre d'idée, nous sommes à 4,26 euros et Grenoble est à 15 euros Clermont-Ferrand est à 3 ou 4 euros.

Mairie-conseils
Ce qui veut dire que, d'une année sur l'autre, le montant global décidé par l'assemblée générale peut varier assez fortement ?

Jean-Claude MARTIN
Il faut compter sur la responsabilité des élus. Il faut être vigilant sur les besoins et les dépenses. Mais l'assemblée générale est libre de fixer le montant qu'elle désire. Mais ce sont des élus, représentant leur collectivité, qui sont à l'EPF.

Un intervenant
A propos de l'éventuelle participation du conseil régional au financement de l'EPF, vous avez cité le fait qu'un seuil avait été fixé pour le nombre d'EPF. Est-il envisagé qu'il contribue financièrement au dispositif ?

Jean-Claude MARTIN
Oui. Un million d'euros et trois points sur le taux d'intérêt sur cinq ans
Le Conseil Régional a bien compris que le démarrage est la période la plus critique. Cela fait boule de neige, mais au départ, nous avons besoin de fonds pour les premières acquisitions. C'est la politique de la région et du département. Ils doivent décider de leur aide et du montant.

Un intervenant
Je reviens aux questions de budget et à la participation des Conseils général et régional. Ces deux collectivités sont-elles membres de l'Établissement public ?

Jean-Claude MARTIN
Oui. Elles sont présentes à l'assemblée générale et au conseil d'administration. Elles ont un membre chacune. Les chambres consulaires sont associées ; elles ont des représentants qui n'ont pas le droit de vote.
C'est un Établissement Public Foncier Local ; l'État n'est pas représenté.

Un intervenant
Je reviens sur la notion de représentation. Quelle est la représentation en nombre ? Y a-t-il une représentation proportionnelle par rapport à leur population ?

Jean-Claude MARTIN
C'est une très bonne question. Pour vous répondre concrètement, je vous demanderais de lire nos documents. Je n'ai pas tous les chiffres en tête car nous avons approuvé les statuts il y a environ un mois et nous travaillons davantage sur le fonctionnement. Les statuts ont été énormément discutés car nous voulions éviter par exemple qu'une agglomération importante ait une majorité de blocage vis-à-vis des

collectivités plus petites. Nous ne voulions pas non plus qu'un ensemble de communes dispersées, sans avoir une logique de territoire, puisse avoir une majorité de blocage et décider de projets qui ne soient pas cohérents pour l'ensemble du territoire.
Nous avons donc regroupé les communes isolées en assemblée spéciale, qui élit un certain nombre de membres au conseil d'administration. Ceci afin d'éviter qu'un nombre d'habitants isolés représente une majorité capable de faire basculer l'ensemble de la politique foncière.
Nous avons mis au moins un représentant par collectivité, avec des seuils par tranches d'habitants. Cela a été discuté aussi bien par les petites collectivités que par les grosses. Nous avons passé beaucoup de temps à étudier cela et nos statuts sont évolutifs, jusqu'à 400 000 habitants. Nous avons fait des simulations par seuils d'habitants et seuils de collectivités pour que cela fonctionne ; Cela demande une grande vigilance. Nous avons appris beaucoup en faisant ce travail. Je rappelle que nous ne sommes pas un EPCI, mais un EPIC.

Mairie-conseils
Pour conclure, si les personnes à l'écoute ont un projet similaire aux vôtres, auriez-vous des recommandations particulières à leur faire ?

Jean-Claude MARTIN
Quand on a pris conscience de la pression foncière et du besoin de cet outil, on a envie d'aller vite. Certains le savent, quand on a un projet en tête et que l'on veut avancer, on réunit des gens tous les mois ou tous les deux mois et on s'aperçoit que d'autres personnes ne fonctionnent pas au même rythme que nous et qu'il leur faut **du temps** pour assimiler le fonctionnement et les articulations. C'est pour cette raison que nous avons, à un moment donné, fermé notre groupe de travail, pour ne pas devoir ré-expliquer sans cesse.
Je suis enseignant de formation, et je m'aperçois que, en tant qu'élu, sur un tel groupe de travail, quand on nous demande d'intervenir dans des conseils municipaux et des conseils de communauté, il faut avoir beaucoup de pédagogie et de patiente pour répondre aux questions.
Je l'ai déjà dit, d'autre part, nos interventions dans ce domaine sont très enrichissantes ; c'est très révélateur. Un élu m'a remercié l'autre jour en me disant : « Une intervention sur la politique foncière pour présenter un outil, c'est révélateur de la maturité et de l'évolution de l'intercommunalité dans sa prise de conscience d'une logique de territoire et de la politique foncière qu'elle doit mener».

Cela a bien germé chez nous, grâce aux PLU et aux SCOT, et notre projet avec notre communauté de communes et sa voisine commence à prendre forme. Nous n'hésitons plus à nous engager. Il nous faut de la maîtrise foncière et il nous faut avancer.
Au départ, on est réticent. Nous avons eu des remarques de la Chambre d'Agriculture et des agriculteurs ; Il faut énormément prendre le temps de discuter. Les six derniers mois m'ont semblé longs, parce que j'ai eu l'impression de répéter toujours la même chose. Mais c'est une expérience très enrichissante.

Dernière chose : je suis assisté de Philippe VANSTEENKISTE, qui a d'énormes qualités techniques que je n'ai pas. Je l'ai déjà dit dans plusieurs réunions : c'est un élu qui vous a parlé ce matin. Beaucoup de techniciens sont présents ce matin. Si vous n'êtes pas assistés par des élus qui ont envie que les projets avancent, c'est très difficile. Il faut vraiment une collaboration étroite entre élus et techniciens.

Sur le département de la Haute-Savoie, j'en suis encore plus conscient, il n'est pas encore trop tard pour bien faire en foncier. On dit, ici et là : « Les terrains valaient deux fois moins cher il y a dix ans : pourquoi ne pas les avoir achetés ? » Dans dix ans, on dira la même chose. Il n'est jamais trop tard pour travailler sur le foncier.

Mairie-conseils
Merci pour ces messages.
Question pratique : où les participants à cette réunion peuvent-ils vous joindre ?

Jean-Claude MARTIN
Nous n'avons pas encore de siège. Je suis Président de la Communauté de communes du Pays d'Alby, en Haute-Savoie. (Tel. **04.50.68.11.99).**
On peut me téléphoner et laisser des messages car je ne suis pas présent en permanence. J'ai une activité professionnelle par ailleurs. Je répondrai si on me donne un e-mail. Je peux donner également le numéro de téléphone portable de Philippe VANSTEENKISTE, qui m'accompagne et qui a toutes les

réponses puisque nous travaillons ensemble sur ce sujet depuis presque trois ans. Il est appelé à être directeur de l'Établissement Public Foncier. N'hésitez pas à l'appeler si vous désirez obtenir des renseignements.
Tel. 06 07 95 48 89.et mail : Philippe.vanteenskiste@sedhs.com.

Mairie-conseils
Il nous reste à vous souhaiter bonne chance dans vos fonctions de Président et bonne chance à M. VANSTEENKISTE dans ses nouvelles fonctions de Directeur.
Merci de vos interventions très claires et intéressantes.
Merci à tous les participants. Nous espérons que vous prendrez contact entre vous pour faire avancer vos projets.

A bientôt !