

Guide sur les établissements publics fonciers locaux

Avril 2003



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
de l'Équipement
des Transports
du Logement
du Tourisme et
de la Mer

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	2
I.QUESTIONS – REPONSES	4
1) <i>Qui peut prendre l’initiative de créer un EPF local ?.....</i>	<i>4</i>
2) <i>Qui peut adhérer à un EPF local ?.....</i>	<i>5</i>
3) <i>Quel est le périmètre de l’établissement ?.....</i>	<i>5</i>
4) <i>Quelles sont les compétences de l’EPF local ?</i>	<i>6</i>
5) <i>Quels sont les rapports pratiques entre l’EPF et ses membres ?</i>	<i>8</i>
6) <i>Peut on proposer dans les statuts de l’EPF une composition et un fonctionnement du conseil d’administration ou faut-il les laisser à la discrétion de l’assemblée générale?.....</i>	<i>9</i>
7) <i>Quels sont les régimes financier, budgétaire, comptable et fiscal d’un EPF local?.....</i>	<i>9</i>
8) <i>Qui assume la tutelle et le contrôle économique et financier ?.....</i>	<i>12</i>
9) <i>Quel est le statut du personnel ?.....</i>	<i>12</i>
II. PRINCIPALES PHASES DE CREATION D’UN EPFL	13
III. ETUDES PREALABLES A LA CREATION D’UN EPFL.	14
IV. EXEMPLE DE STATUTS DUN EPFL	16
V. EXEMPLE SIMPLIFIE DE PROGRAMME PLURIANNUEL D’INTERVENTION FONCIERE (PPI)	25
ANNEXES.....	28

AVANT-PROPOS

La question du foncier n'est-elle pas symptomatique de ces enjeux qui préoccupent l'ensemble des acteurs locaux, mais face auxquels il est souvent difficile de dégager des visions stratégiques ?

L'évidence que l'absence de stratégie foncière publique peut se révéler paralysante pour la réalisation d'un projet de territoire n'est pourtant pas toujours apparue avec l'acuité qui la caractérise aujourd'hui. Ainsi, pour faire face aux énormes besoins du pays dans les années 1960-70, aussi bien pour implanter des entreprises que rattraper les retards en logements et réaliser les équipements collectifs et les infrastructures, les collectivités publiques (l'Etat et les communes) ont engagé des politiques de réserves foncières massives. L'assertion selon laquelle « le foncier constitue la matière première de l'aménagement » n'a jamais été aussi avérée que durant cette période. La situation se prêtait d'autant mieux à ces politiques volontaristes que le foncier rural s'achetait à bas prix et que la forte inflation rendait son portage indolore pour la collectivité.

Cet âge d'or des politiques foncières a disparu à la fin des années 1970, à la fois en raison de taux d'intérêt fortement positifs et d'un changement de nature des opérations d'aménagement.

Cependant, les évolutions actuelles des agglomérations, la persistance des besoins de constructions, l'étalement urbain mal maîtrisé, le processus rapide de valorisation ou de dévalorisation des territoires, conduisent à une nouvelle prise de conscience de la nécessité de mettre en oeuvre des politiques foncières adaptées et de mobiliser des moyens et des outils permettant leur réalisation. Toutefois, la plupart des collectivités locales n'ont pas la taille suffisante pour disposer d'un service foncier permanent et se doter ainsi d'une ingénierie juridique, administrative et financière spécifique, apte à fournir aux élus les éléments nécessaires à la définition d'une stratégie. Même lorsque leur taille leur permet d'avoir leurs propres services, il est souvent utile de recourir à un opérateur foncier extérieur, fondé sur un principe de mutualisation des moyens, qui pourra assurer pour leur compte l'ensemble des prestations nécessaires à l'acquisition et au portage foncier. En intervenant sur un territoire dont l'échelle est suffisante, en termes de population, de nombre et de diversité des collectivités membres, de superficie et le cas échéant de potentiel fiscal, un **établissement public foncier local (EPFL)** pourra développer toutes les compétences techniques de l'action foncière sans représenter un coût excessif.

Dans la chaîne de l'aménagement, l'EPFL se situe entre d'une part, les organismes de planification et d'études (services d'Etat, agence d'urbanisme, services d'urbanisme des collectivités locales...), qui définissent les orientations stratégiques et élaborent les documents de programmation et de planification et, d'autre part, les opérateurs qui viabilisent les terrains, construisent les bâtiments et les commercialisent. L'EPFL n'est pas un aménageur. Il est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Ces acquisitions pourront ensuite être utilisées par les collectivités pour mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, favoriser le développement des loisirs ou du

tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, résorber des friches, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Créés par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, les établissements publics fonciers locaux n'ont pas eu l'ampleur escomptée en raison, notamment, des conditions requises pour leur création. C'est pourquoi l'article 28 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a donné aux EPFL un nouveau cadre juridique.

Ce nouveau dispositif s'articule autour de quatre principes constitutifs :

1. **l'unanimité** au moment de la création de l'établissement (délibérations concordantes) qui permet selon les cas, aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes d'accepter librement leur adhésion à un EPF local.
2. **l'adhésion des EPCI compétents simultanément en matière de schéma de cohérence territoriale (SCoT), de zone d'aménagement concerté (ZAC) et de programme local de l'habitat (PLH)**. Les communes membres de ces EPCI, qui se sont dessaisies des trois compétences précitées, ne peuvent en revanche adhérer à l'établissement public foncier local.
3. **la non exclusion d'une catégorie de collectivités locales** lors de la création d'un EPF local qui permet d'impliquer la région et le département dans le dispositif s'ils le souhaitent dès le départ et de leur permettre de jouer un rôle fédérateur.
4. **la constitution d'une assemblée générale** où tous les membres de l'établissement sont représentés, compétente pour voter la taxe spéciale d'équipement (TSE) et élire le conseil d'administration.

La réalisation d'un guide consacré aux établissements publics fonciers locaux est apparue nécessaire pour apporter un éclairage au texte législatif¹ en répondant aux interrogations des collectivités locales et des services déconcentrés de l'Etat et en proposant notamment des dispositifs concrets quant à la vie de l'établissement (création, adhésion, retrait, dissolution, ...). Il se veut très pratique en présentant successivement une synthèse des questions posées, les principales phases de création d'un EPF, un exemple de statuts accompagné de commentaires et un exemple simplifié de programme pluriannuel d'intervention. Enfin, les principaux textes de référence sont regroupés en annexe.

¹ Les articles réglementaires du code de l'urbanisme relatifs à ces établissements sont rendus caducs par la loi SRU. Ils seront abrogés, sans être remplacés, l'ensemble des dispositions figurant désormais dans la partie législative du code.

I. QUESTIONS – REPONSES

Cette partie du guide présente les principales questions posées avant la création d'un établissement public foncier local (EPFL)

1) Qui peut prendre l'initiative de créer un EPF local ?

Est-il nécessaire qu'existe au préalable au moins un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), ou peut-on constituer un EPF local directement à partir des communes ?

La loi SRU, en réformant le dispositif applicable aux EPFL, vise à favoriser le développement des politiques foncières, en particulier à l'échelle des agglomérations et des bassins de vie. A cette fin, il convient de préciser la portée de la rédaction de l'article [L.324-2](#) qui stipule :

« L'établissement public foncier est créé par le préfet, au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopérations intercommunales, qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concertée et de programme local de l'habitat, ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements. »

Cet article [L.324-2](#) distingue ainsi (outre la région et le département) deux catégories de membres créateurs d'un établissement public foncier local :

- les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zone d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat ;
- les communes non membres de l'un de ces établissements.

Cette rédaction témoigne d'une volonté du législateur de privilégier, dans la constitution d'un EPFL, les structures intercommunales existantes ou à créer et en particulier celles qui se sont dotées de compétences dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et du logement social (la maîtrise du foncier constituant un enjeu majeur de ces politiques). C'est pourquoi l'adhésion directe de communes à ces EPF n'est envisagée que « le cas échéant ».

Une telle formulation est cohérente avec la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999, relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale (loi Chevènement). Ainsi, les communes ne sont directement représentées au sein de l'EPFL que lorsqu'elles ne sont pas membres d'un EPCI ou lorsqu'elles n'ont transféré à un EPCI qu'une ou deux des compétences mentionnées par l'article L.324-2². Il en résulte également que les EPCI ne détenant pas ces trois compétences ne peuvent pas créer un EPF. Par ailleurs, la rédaction de cet article n'interdit pas la constitution d'un EPF à partir de seules communes et sans la présence dès sa création d'un ou plusieurs EPCI détenant les trois compétences précitées.

En tout état de cause, un EPF se fondant sur le principe de mutualisation, il est extrêmement souhaitable que le territoire qu'il couvre soit à une échelle suffisante, en termes de population,

² Dans ce cas, les communes ne possèdent plus la ou les compétences transférées.

de nombre et de diversité des collectivités membres, de superficie et le cas échéant de potentiel fiscal pour permettre qu'il détienne toutes les compétences techniques de l'action foncière sans représenter un coût par habitant excessif. Ainsi, l'étude de faisabilité devra notamment démontrer la pertinence du périmètre. L'association entre communes urbaines et communes rurales sera le plus souvent nécessaire pour assurer la pérennité de l'établissement.

Par ailleurs, la région et le département peuvent participer à la création de l'établissement public ou y adhérer. Ils peuvent encourager les réflexions préalables et participer à la création de l'établissement, indépendamment de leur adhésion qui peut intervenir à tout moment.

2) Qui peut adhérer à un EPF local ?

Un organisme HLM peut-il adhérer à un EPF local ?

Peuvent adhérer à un EPF local : des établissements publics de coopération intercommunale, des communes, des départements, une région.

Les organismes HLM et les personnes qualifiées (agences d'urbanisme, chambres consulaires...) ne peuvent pas adhérer à l'établissement mais rien ne s'oppose à ce qu'ils soient associés ou consultés en tant que partenaires extérieurs. Dans ce cas, il conviendra de définir dans les statuts les modalités de leur association ou de leur consultation.

3) Quel est le périmètre de l'établissement ?

Lorsque le département (ou la région) adhère à l'EPF, comment est défini le périmètre de l'établissement ? Le fait que le département (ou la région) soit membre de l'établissement entraîne-t-il de facto une extension territoriale de l'EPF à tout le département (ou la région) ?

Le périmètre de compétence est celui des EPCI et des communes ayant délibéré favorablement pour adhérer à l'EPF, même dans l'hypothèse où la région et le département sont membres de l'établissement. L'établissement ne peut percevoir la taxe spéciale d'équipement (TSE)³ que sur ce territoire. Un périmètre continu est souhaitable mais ce n'est pas une condition nécessaire.

Un EPFL ne peut intervenir que sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, il peut intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci. Cette application territoriale du principe de spécialité des établissements publics interdit à l'EPFL (sauf exception précitée) de procéder à toute acquisition foncière en dehors de son périmètre de compétence. Il peut cependant conduire des études en dehors de son périmètre ou sur une échelle plus large, dans la mesure où cette exception au principe de sa spécialité territoriale est au service des actions foncières qu'il mène à l'intérieur de son territoire de compétence.

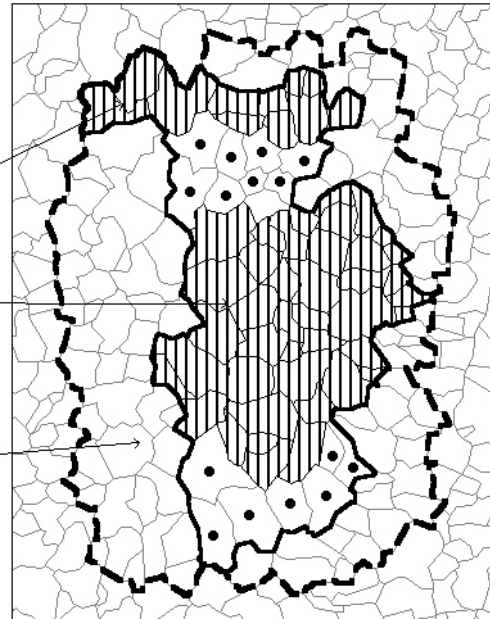
³ Cf. question n°7.

Exemples pour la délimitation du périmètre d'un EPFL

Exemple 1 : plusieurs EPCI, communes départements

Un EPCI qui dispose des trois compétences se substitue obligatoirement à ses communes membres

L'adhésion du département (ou de la région) n'a pas pour effet d'étendre le périmètre de l'EPFL à tout le territoire départemental (ou régional)

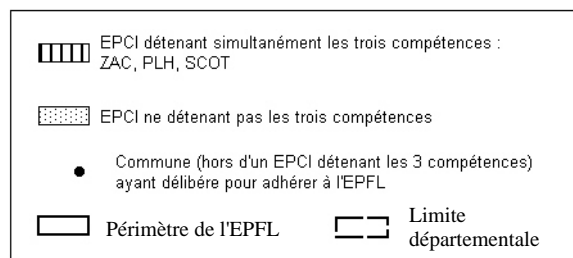
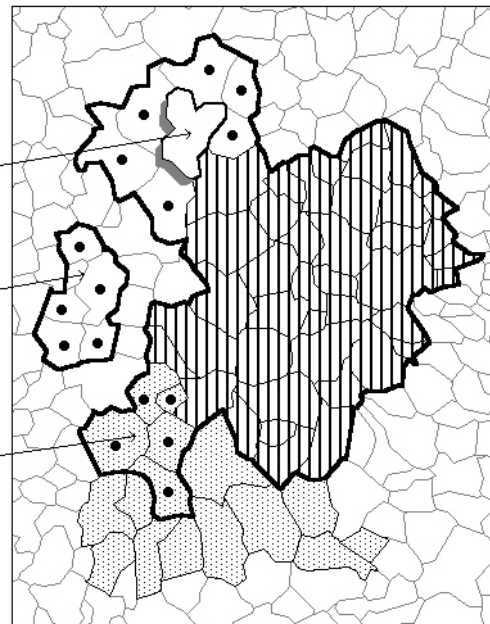


Exemple 2 : EPCI et communes Périmètre discontinu, avec enclave

Commune enclavée, hors du périmètre de l'EPFL

Le périmètre de l'EPFL peut être discontinu

Si elles ne font pas partie d'un EPCI ayant les trois compétences, les communes adhèrent directement à l'EPFL



4) Quelles sont les compétences de l'EPF local ?

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles [L.221-1](#) et [L.221-2](#) ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article [L.300-1](#).

Les compétences de l'EPF sont exclusivement foncières : achat, portage, gestion, remise en état, dépollution ... et revente des terrains (soit à la collectivité soit à son opérateur). L'EPF réalise les études et les travaux inhérents à ces actions. Il peut fournir toutes prestations techniques et d'ingénierie à ses membres dans le cadre de ses compétences. Dans la chaîne de l'aménagement, l'EPF se situe entre d'une part, les organismes de planification et d'études (services d'Etat, agence d'urbanisme, services d'urbanisme des collectivités locales...), qui définissent les orientations stratégiques et élaborent les documents de programmation et de planification et, d'autre part, les opérateurs qui viabilisent les terrains, construisent les bâtiments et les commercialisent. L'EPF local n'est pas un aménageur.

Il peut acquérir les biens par voie amiable ou par voie d'expropriation dans le cadre des déclarations d'utilité publique. Il peut aussi exercer par délégation les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme : droit de préemption urbain, droit de préemption en zone d'aménagement différé (ZAD) ainsi que le droit de préemption sur les espaces naturels sensibles.

Les acquisitions réalisées par l'EPF pourront permettre aux collectivités locales aussi bien de constituer des réserves foncières que de réaliser à court ou moyen terme des actions et opérations d'aménagement. Les acquisitions et les réserves foncières pourront être utilisées par la collectivité pour mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, favoriser le développement des loisirs ou du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, résorber des friches, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Les interventions de l'EPF se situent dans le cadre défini par son conseil d'administration qui peut adapter les domaines d'action en fonction des spécificités de son territoire de compétence dans les limites fixées par la loi. L'EPF local a vocation à soutenir les actions foncières au service des politiques d'agglomération (habitat, équipements publics, déplacements). A ce titre, il peut être amené à agir sur le foncier et l'immobilier dégradés, situés en particulier dans les bassins et les agglomérations en reconversion, nécessitant une requalification pour améliorer l'image des secteurs concernés. Mais il peut aussi intervenir sur le foncier vierge (destiné à accueillir le développement urbain), en périphérie des agglomérations, des villes et des bourgs, dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma de cohérence territoriale.

5) Quels sont les rapports pratiques entre l'EPF et ses membres ?

L'EPF n'exerce aucune tutelle ni aucun contrôle sur les communes ou sur leur budget. Il convient de préciser que lorsqu'un EPCI est membre d'un EPF (cf. questions n°1 et 2), les communes retrouvent leur autonomie lorsqu'elles font appel à l'EPF hors du champ des compétences transférées à cet EPCI. En outre, en vertu du dernier alinéa de l'article [L.324-1](#) du code de l'urbanisme, aucune opération de l'EPF ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. En revanche, c'est l'EPF, en tant qu'entité, qui vote la taxe spéciale d'équipement (TSE)⁴ et non les communes membres séparément.

Ses activités se situent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'interventions foncières fixé par le conseil d'administration et peuvent se décliner dans des conventions opérationnelles.

Le **programme pluriannuel d'intervention** (PPI) définit les orientations de l'établissement, les méthodes et les moyens que l'EPF mettra en œuvre pour atteindre les objectifs qu'il s'est fixés. C'est un document prévisionnel élaboré en étroite collaboration avec les collectivités, les EPCI et les principaux acteurs de l'aménagement concernés.

L'élaboration du PPI est à la fois pratique et éducative. C'est un travail de prospective concertée conduisant à hiérarchiser les priorités des membres de l'EPF. Le PPI est l'instrument qui oblige l'EPF et ses membres à faire ensemble des choix raisonnables à travers notamment les objectifs des documents d'urbanisme et des projets intercommunaux.

Toute opération qui ne s'inscrit pas dans le cadre du PPI est examinée par le conseil d'administration.

Chaque membre peut solliciter (par délibération) l'intervention de l'EPF qui doit accepter la mission et donner son accord sur les modalités. Cet engagement peut prendre la forme d'une **convention opérationnelle** qui pourra préciser les conditions d'acquisition, de portage, les délais et conditions de revente à la collectivité, la détermination du prix de cession et les modalités de paiement.

Il peut intervenir selon des modalités similaires pour le compte d'une autre personne publique (Etat, collectivités locales, établissements publics, ...).

⁴ Cf. question n°7.

6) Peut-on proposer dans les statuts de l'EPF des règles de composition et un fonctionnement du conseil d'administration ou faut-il les laisser à la discrétion de l'assemblée générale?

En vertu du deuxième alinéa de l'article [L.324-2](#), la composition et le fonctionnement de l'assemblée générale doivent être définis dans le projet de statuts de l'établissement sur lequel vont délibérer ses futurs membres. Ce texte précise qu'il en est de même pour le fonctionnement et la composition du conseil d'administration lorsque celui exerce les compétences dévolues à l'assemblée générale dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article [L.324-3](#).

Lorsque l'assemblée générale et le conseil d'administration sont distincts, le texte ne précise pas si la composition et le fonctionnement du conseil d'administration de l'établissement doivent être définis dans les statuts de l'établissement ou si leur détermination relève du pouvoir de l'assemblée générale. Il revient soit à l'assemblée générale d'en prendre l'initiative dans les limites fixées par la loi (mais ce n'est pas une obligation puisque les pouvoirs spécifiques de l'assemblée générale sont l'élection du conseil d'administration et le vote de la taxe spéciale d'équipement⁵) soit aux statuts de l'établissement de définir la composition et le fonctionnement du conseil d'administration. Cette seconde solution apparaît plus logique.

En conclusion, il convient de déterminer dans les statuts, les règles de composition et le fonctionnement de l'assemblée générale (cf. articles 10 et 12 de l'exemple de statuts). Bien que ce ne soit pas une obligation, il est recommandé d'y définir également les règles de composition et le fonctionnement du conseil d'administration.

7) Quels sont les régimes financier, budgétaire, comptable et fiscal d'un EPF local?

L'EPF local est un établissement public à caractère industriel et commercial. Son régime financier, budgétaire et comptable est fixé :

- par des textes réglementaires de portée générale qui distinguent les établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) des établissements publics à caractère administratif (EPA) et en particulier par les articles 190 à 225 du décret 62-1587 du 29 décembre 1962, portant règlement général sur la comptabilité publique ;
- par les textes des articles [L.324-1](#) à [L.324-10](#) du code de l'urbanisme spécifiques aux EPF locaux.

La comptabilité de l'établissement est celle applicable aux services publics locaux à caractère industriel et commercial (instruction comptable M4)⁶. Elle s'apparente à celle d'une collectivité locale, ce qui implique notamment :

- une distinction entre ordonnateur et comptable ;
- une section d'investissement et une section de fonctionnement ;
- la soumission aux règles applicables en matière de droit budgétaire local, notamment s'agissant des règles d'équilibre prévues aux articles L.1612-1 à L.1612-20 du Code

⁵ Cf. question n°7.

⁶ Cette nomenclature, en cours de révision, comporte plusieurs déclinaisons en fonction de la nature du service concerné. Actuellement, aucune de ces déclinaisons ne concerne le domaine d'activité des EPFL. Cependant, l'hypothèse d'une instruction comptable spécifique sera examinée.

général des collectivités territoriales (CGCT) et au contrôle budgétaire du représentant de l'Etat.

Le comptable de l'établissement est un comptable direct du Trésor. Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Les dispositions des articles [L.1617-2](#), [L.1617-3](#) et [L.1617-5](#) du CGCT s'appliquent.

L'EPF local dispose d'une autonomie financière qui se matérialise par un état prévisionnel des recettes et des dépenses (EPRD) établi, voté, réglé et exécuté conformément aux dispositions du chapitre 1^{er} du titre unique du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.

Les recettes de l'établissement comprennent notamment :

- le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article [1607 bis](#) du code général des impôts (CGI), si elle a été instituée ;
- la contribution prévue à l'article [L.302-7](#) du code de la construction et de l'habitation (article 55 de la loi SRU). *Le prélèvement sur les ressources fiscales des communes ayant moins de 20 % de logements locatifs sociaux peut être versé à l'EPFL si la commune n'appartient pas à un EPCI ayant compétence pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et doté d'un PLH ;*
- les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
- les emprunts ;
- la rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- le produit des dons et legs.

Comme cela est indiqué ci-dessus, l'EPF local **peut percevoir une taxe spéciale d'équipement** dont le produit est arrêté chaque année par l'assemblée générale dans les limites d'un plafond, fixé par une loi de finances, qui reste valable tant qu'une autre loi de finances ne l'a pas modifié. Il est d'usage que l'inscription du plafond de la TSE en loi de finances initiale se fasse sur proposition d'un parlementaire du département concerné (des délibérations concordantes des communes et EPCI membres contribueront à faciliter le dépôt de cette proposition). Le montant sera réparti entre toutes les personnes morales ou physiques assujetties aux quatre taxes locales (taxe foncière sur les propriétés bâties, taxe foncière sur les propriétés non bâties, taxe d'habitation et taxe professionnelle). La ventilation s'effectue selon les dispositions de l'article [1636B octies](#) du CGI c'est à dire proportionnellement au produit de l'année précédente de chacune de ces taxes sur l'ensemble des communes et des établissements de coopération intercommunale situés dans le périmètre de compétence de l'établissement.

EXEMPLE :

La loi de finances pour l'année N a plafonné la perception de la taxe spéciale d'équipement (TSE) à 2 millions d'euros (2 M€) au bénéfice d'un EPF local constitué sur un territoire comptant 500.000 habitants.

Si le conseil d'administration décidait de voter un prélèvement au taux maximum, la répartition de la TSE pour l'année N s'effectuerait de la manière suivante :

taxes	Produit N-1	TSE N
foncière sur les propriétés bâties	130 M€	0,65 M€
foncière sur les propriétés non bâties	6 M€	0,03 M€
habitation	120 M€	0,60 M€
professionnelle	144 M€	0,72 M€
Totaux	400 M€	2 M€

La répartition de la TSE en N = (Total TSE N / Total des produits N-1) x produit de chaque taxe N-1
 Par exemple pour la part de la TSE affectée à la taxe d'habitation : (2 M€ / 400 M€) x 120 M€ = 0,6 M€

Le produit de la TSE de l'année en cours est prélevé en fonction du produit des quatre taxes de l'année précédente. Dans cet exemple, la TSE de l'année N représenterait 0,5 % du produit des quatre taxes de l'année N-1. Ce montant plafond correspondrait à une contribution de 4 euros par habitant. Il conviendrait ensuite de le rapporter aux bases d'imposition de l'année N pour connaître le taux effectif de ce prélèvement additionnel :

taxes	TSE N	Bases N	Taux
foncière sur les propriétés bâties	0,65 M€	1.100 M€	0,059 %
foncière sur les propriétés non bâties	0,03 M€	200 M€	0,015 %
habitation	0,60 M€	1.200 M€	0,050 %
professionnelle	0,72 M€	1.700 M€	0,042 %
Totaux	2 M€	4.200 M€	0.047 %

Le taux de la TSE de l'année N = (TSE N x 100) / Bases N
 Par exemple, pour la taxe d'habitation ce taux serait de: (0,6 M€ x 100) / 1200 M€ = 0,05 %

Il est important de rappeler que la TSE n'est qu'une possibilité, en aucun cas elle constitue une obligation. Plusieurs EPF n'ont instauré la TSE que quelques années après leur création, lorsque l'EPF a fait la preuve de son efficacité, qu'il a ainsi contribué à réaliser un consensus parmi ses membres et qu'il s'est donc avéré utile d'accroître les moyens financiers à sa disposition. Cependant, la TSE permet d'asseoir la solidité financière de l'établissement et la durabilité de son action.

8) Qui assume la tutelle et le contrôle économique et financier ?

Les dispositions du code des juridictions financières sont applicables à l'EPF local. En particulier ses actes budgétaires et l'exécution de ses budgets sont soumis au contrôle de la Chambre régionale des comptes compétente.

9) Quel est le statut du personnel ?

Le personnel est de droit privé à l'exception de l'agent comptable et du directeur et qui sont des agents de droit public⁷.

⁷ Il est utile de rappeler que les fonctionnaires en position de détachement ou mis à disposition bénéficient d'un droit à réintégration dans leur corps d'origine.

II. PRINCIPALES PHASES DE CREATION D'UN EPFL

Phases préliminaires

- Réalisation des **études préalables** justifiant de l'utilité de la constitution d'un outil au service de politiques foncières locales **déjà définies** au moins dans leurs orientations. Ces études sont réalisées à l'initiative des EPCI et collectivités locales intéressées avec l'aide des services déconcentrés de l'Etat (cf. III) ;
- Présentation du **projet de statuts** aux élus afin de recueillir leurs avis et réalisation d'un **calendrier prévisionnel** pour la création de l'EPF ;
- **Transmission** du projet de statuts aux futurs membres de l'établissement ;
- **Délibération** des conseils communautaires, municipaux, généraux et régionaux concernés par le projet de statuts ;

Création de l'établissement

- **Création de l'EPF par le Préfet**, au vu des délibérations des organes délibérants des EPCI et communes futurs membres ;
- **Parution de l'arrêté** de création au recueil des actes administratifs du département et installation du conseil d'administration par le préfet de département ;
- **Désignation du comptable** de l'établissement par le préfet après avis du trésorier payeur général ;
- **Premier conseil d'administration** de l'établissement ;
- **Nomination du directeur** par le conseil d'administration sur proposition du président.

Vie de l'établissement

- Un **arrêté préfectoral** est nécessaire pour toute **modification des statuts** et notamment pour les **nouvelles adhésions**. Cet arrêté doit paraître au recueil des actes administratifs du département.

III. ETUDES PREALABLES A LA CREATION D'UN EPFL

Les études préalables à la création d'un établissement public foncier local peuvent comporter deux étapes :

➤ La première étape consiste en la réalisation d'une **étude d'opportunité** dont les éléments peuvent être apportés par les volets fonciers issus de différentes réflexions (SCoT, PLH, PLU, ...). Cette première étape doit permettre une identification des enjeux et des besoins et montrer en quoi le foncier constitue une véritable problématique. Elle doit déboucher sur des propositions d'actions qui peuvent être déclinées en termes d'outils, de projets, de méthodes de travail ou de modes de coopération entre les acteurs locaux (renforcement de l'intercommunalité, développement de politiques foncières concertées, mise en cohérence d'outils existants...). Enfin, elle doit présenter les principaux éléments qui conduisent à opter pour la mise en place d'un établissement public foncier local. Cette étude pourra notamment :

- mettre en évidence les caractéristiques, forces et faiblesses des politiques foncières menées par les collectivités locales, le niveau des investissements publics fonciers et les moyens mobilisés ;
- faire un bilan de l'utilisation des outils d'intervention foncière (acquisition amiable, DPU, ZAD, expropriation, emplacement réservés, ...) par les collectivités locales ;
- analyser le marché foncier local en faisant apparaître ses dysfonctionnements et indiquer le rôle joué par les collectivités locales ainsi que par les opérateurs fonciers et d'aménagement existant (SAFER, SEM, organismes HLM, ...) ;
- déterminer la localisation des réserves foncières actuelles appartenant aux différents acteurs publics ;
- présenter la nature et l'avancement des politiques d'aménagement aux différentes échelles, estimer les besoins fonciers en tenant compte des documents de planification (directive territoriale d'aménagement, schéma d'aménagement régional, schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme, programme local de l'habitat, plan de déplacement urbain) ; analyser l'adéquation entre ces besoins et le foncier déjà maîtrisé.

➤ Si la première étape fait apparaître la **nécessité** de créer un outil spécifique, la seconde étape peut consister en la réalisation d'une **étude de faisabilité**, visant à déterminer les conditions de création et de fonctionnement de l'établissement public foncier local et à s'assurer de la viabilité du projet dans ses différents aspects (institutionnel, fiscal et financier, économique et social). Ainsi, l'étude de faisabilité pourra notamment :

- présenter la stratégie d'ensemble et sélectionner, en fonction des enjeux de chaque partie du territoire et des dispositifs existants, les thématiques d'intervention du futur établissement : renouvellement urbain et politique de la ville, soutien à la production du logement social dans un cadre concerté avec les communes, accueil d'activités économiques, contribuer à la protection des espaces agricoles et à la préservation des sites naturels remarquables ;
- proposer le périmètre qui serait le plus adapté au fonctionnement de l'établissement et les modalités de représentation des collectivités publiques ;

- préciser les modalités d'intervention de l'établissement (étude, aide à la maîtrise d'ouvrage d'opérations foncières, interventions directes, ...) et son articulation avec les dispositifs existants sur le territoire concerné ;
- préciser le cadrage financier des programmes à réaliser, les ressources mobilisables et l'organisation institutionnelle. En particulier, il convient d'examiner les conditions d'application de la taxe spéciale d'équipement, d'établir des propositions quant au montant de cette taxe en fonction des perspectives d'action de l'établissement à moyen et long terme en prenant en compte les moyens strictement nécessaires à l'exercice de sa mission. Cette analyse doit permettre de faire des propositions quant au montant du plafond de la taxe à inscrire dans la loi de finances.

La Circulaire du 03 août 2000⁸ relative à l'utilisation des crédits « Action foncière et aménagement urbain » du ministère de l'Équipement des Transports et du Logement (DGHHC/IUH3) a prévu la possibilité de mobiliser une dotation en capital pour aider le démarrage effectif des EPF locaux. Cette dotation est proportionnelle à la population des EPCI et communes membres, à raison de 5 F (0,76 €) par habitant et dans la limite de 5 MF (762.245 €). Elle est subordonnée à un cofinancement par les collectivités territoriales et réservée aux régions où le foncier a été contractualisé dans le CPER.

⁸ Cette circulaire est actuellement en cours de modification.

IV. EXEMPLE DE STATUTS DUN EPFL ⁹

- *En modifiant les articles L.324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs aux établissements publics fonciers locaux, la loi SRU a rendu inapplicables les articles réglementaires du même code (R.324-1 à R.324-15). Ces articles, une fois abrogés par un décret de régularisation à venir, ne seront pas remplacés. C'est pourquoi, afin d'apporter un éclairage à la loi sans pour autant entrer dans le champ réglementaire, il est apparu nécessaire de proposer des solutions juridiques quant à la vie de l'établissement (création, adhésions, retrait, dissolution, ...). C'est l'objet de cet exemple de statuts.*
- *L'exemple de statuts ci-dessous correspond au cas où l'assemblée générale et le conseil d'administration sont dissociés (cf. article [L.324-3](#) du code de l'urbanisme)*
- ***Avertissement*** : *Cet exemple peut servir de base aux réflexions préalables et à la mise en forme des statuts d'un EPFL. Il ne prétend pas répondre à l'ensemble des questions et doit bien évidemment être adapté en fonction du contexte.*

ARTICLE 1 : COMPOSITION DE L'ETABLISSEMENT

En application des articles [L.324-1](#) et suivants du code de l'urbanisme est créé, sous le nom d'établissement public foncier de (*appellation*) un établissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège est fixé à

Les membres de l'établissement sont des établissements publics de coopération intercommunale compétents à la fois en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat ; des communes qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale détenteur de ces trois compétences ; d'autres collectivités locales (région, département).

Une liste des membres de l'établissement public foncier est jointe aux présents statuts.

ARTICLE 2 : COMPETENCES

L'établissement public est compétent pour réaliser pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles [L.221-1](#) et [L.221-2](#) du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article [L. 300-1](#) du même code.

⁹ Les mots et expressions soulignés renvoient aux commentaires, précisions et explications qui apparaissent en *italique* à la fin de chaque article concerné.

ARTICLE 3 : CHAMP D'INTERVENTION TERRITORIAL

L'établissement public intervient sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale et des communes qui en sont membres. Il peut intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

ARTICLE 4 : DURÉE

L'établissement public foncier est créé pour une durée illimitée.

ARTICLE 5 : PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 ci-dessus, l'établissement public peut exercer par délégation de leurs titulaires les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.

ARTICLE 6 : PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Les activités de l'établissement public s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention réalisé par tranches annuelles. Celui-ci contient un bilan du précédent programme et définit les orientations, les objectifs et les méthodes ainsi que les moyens à mobiliser pour en permettre la réalisation.

ARTICLE 7 : MODALITES D'INTERVENTION

L'établissement peut acquérir du foncier bâti ou non bâti pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique dans les conditions définies à l'article 3 ci-dessus. Il peut réaliser des travaux nécessaires à la gestion des terrains et immeubles dont il est propriétaire pour le compte des collectivités adhérentes mais il ne peut procéder à la réalisation de l'aménagement de ces terrains.

Aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'établissement pour son propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Chaque programme d'acquisitions doit être précédé de la signature d'une convention opérationnelle entre l'établissement et son bénéficiaire. Cette convention précise l'objet du programme, les conditions d'acquisition et de portage, l'engagement du bénéficiaire à racheter ou à garantir le rachat du foncier acquis par l'établissement, les délais et conditions de revente, la détermination du prix de cession et les modalités de paiement.

Le conseil d'administration délibère sur les programmes d'acquisition qui sont proposés à l'établissement.

Les acquisitions foncières doivent faire l'objet d'une évaluation du service des domaines. Les acquisitions foncières sont réalisées sur la base maximale d'une évaluation domaniale et les ventes sur la base minimale de l'évaluation domaniale. Aucune dérogation à cette estimation n'est acceptée. Toute collectivité souhaitant acquérir un bien immobilier au delà de l'évaluation du service des domaines de l'Etat devra se charger elle-même de l'acquisition et la financer sur son propre budget.

En cas d'acquisitions non prévues au programme annuel, chaque proposition devra faire l'objet d'une délibération motivée Conseil d'Administration.

Saisine de la commune : le texte législatif ne précisant pas si c'est l'EPF ou la personne pour laquelle l'EPF intervient qui doit saisir la commune, cette saisine peut émaner de l'une ou de l'autre.

Les bénéficiaires: ce sont les personnes pour le compte desquelles l'établissement est compétent pour intervenir (à l'exception de l'établissement lui-même). Ce sont les membres de l'établissement ou toute personne publique.

Les personnes publiques : il s'agit de l'Etat, des collectivités locales (régions, département, commune), de leurs établissements publics (office public HLM, hôpital, université, etc.) et des chambres consulaires.

Garantir le rachat : Soit la collectivité s'engage à racheter elle-même au terme prévu le bien foncier, soit elle s'engage à le faire racheter par un opérateur.

Evaluation du service des domaines : L'établissement n'est pas tenu de suivre l'avis émis par le service des domaines (selon les mêmes conditions que les collectivités locales). Aussi, afin d'assurer la transparence dans les négociations et d'éviter les risques de dérive (et notamment de ne pas contribuer à la spéculation foncière), il peut sembler opportun de préciser dans les statuts que l'EPFL réalisera chacune de ses acquisitions sur la base maximale de l'évaluation domaniale et chacune de ses ventes sur la base minimale de l'évaluation domaniale.

ARTICLE 8 : ADHÉSION¹⁰

Les établissements publics de coopération intercommunale qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat ainsi que des communes non membres d'un établissement public de coopération intercommunale détenteur de ces trois compétences peuvent demander leur adhésion à l'établissement public foncier après sa constitution.

Leur demande d'adhésion est soumise pour avis au conseil d'administration de l'établissement public qui demande l'avis préalable de l'assemblée générale.

La délibération du conseil d'administration est notifiée aux membres de l'établissement qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

La décision est prise par le préfet. L'adhésion intervient sauf si plus d'un tiers des EPCI et communes membres représentant plus de la moitié de la population ou si plus de la moitié des EPCI et des communes représentant plus d'un tiers de la population ont émis un avis défavorable.

¹⁰ Aucune disposition légale ou réglementaire ne prévoyant les modalités d'adhésion, les dispositions de cet article n'ont qu'un caractère indicatif.

La région ou le département peuvent participer à la création ou adhérer à l'établissement public après sa constitution.

Avis préalable de l'assemblée générale : la loi ne le prévoit pas mais les statuts peuvent en décider autrement.

La région et le département peuvent participer à la création de l'établissement public ou y adhérer. Ils peuvent encourager les réflexions préalables et participer à la création de l'établissement, indépendamment de leur adhésion qui peut intervenir à tout moment.

ARTICLE 9 : RETRAIT¹¹

Les établissements publics de coopération intercommunale qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat ainsi que des communes non membres d'un établissement public de coopération intercommunale détenteur de ces trois compétences peuvent demander leur retrait de l'établissement public foncier.

La demande de retrait doit être adressée au président du conseil d'administration. Elle est soumise pour avis au conseil d'administration de l'établissement public qui demande l'avis préalable de l'assemblée générale.

La délibération du conseil d'administration est notifiée aux membres de l'établissement qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Le retrait intervient sauf si plus d'un tiers des EPCI et communes membres représentant plus de la moitié de la population ou si plus de la moitié des EPCI et des communes représentant plus d'un tiers de la population ont émis un avis défavorable.

La radiation est prise par le préfet et ne prendra effet qu'au terme du second exercice plein qui suit la demande de retrait.

Le retrait du département ou de la région est de plein droit.

Avis préalable de l'assemblée générale : (même remarque que pour l'article 8) la loi ne le prévoit pas mais les statuts peuvent en décider autrement.

La radiation est prise par le préfet et ne prendra effet qu'au terme du second exercice plein qui suit la demande de retrait : il est proposé de prévoir une période transitoire de deux ans consécutive à la décision de retrait pendant laquelle la taxe spéciale d'équipement sera maintenue sur le territoire de la commune ou de l'EPCI membre ayant demandé de se retirer, en contrepartie du travail réalisé par l'EPF dès l'adhésion des communes.

¹¹ Aucune disposition légale ou réglementaire ne prévoyant les modalités de retrait, les dispositions de cet article n'ont qu'un caractère indicatif.

ARTICLE 10 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE¹²

Chaque membre de l'établissement est représenté dans l'assemblée générale en fonction de sa population :

- n₁ délégué(s) et n₁ suppléant(s) pour chaque EPCI ou commune de 0 à 5.000 habitants ;
- n₂ délégué(s) et n₂ suppléant(s) pour chaque EPCI ou commune de 5.001 à 10.000 habitants ;
- n₃ délégué(s) et n₃ suppléant(s) pour chaque EPCI ou commune de 10.001 à 50.000 habitants ;
- n₄ délégué(s) et n₄ suppléant(s) pour chaque EPCI ou commune à partir de 50.000 habitants ; puis n₅ délégué(s) et n₅ suppléant(s) par tranche de 20.000 habitants supplémentaires ;
- n₆ délégué(s) et n₆ suppléant(s) pour le conseil général ;
- n₇ délégué(s) et n₇ suppléant(s) pour le conseil régional.

Le mandat des délégués et de leurs suppléants au sein de l'établissement suit, quant à sa durée, le sort des organes délibérants qui les ont désignés.

*Représentation des membres en fonction de sa population : lorsqu'un EPCI compétent simultanément dans les trois domaines (ZAC, PLH et SCoT) est membre de l'EPF, il est représenté au sein de l'assemblée générale en fonction de sa population. Il y siège à la place des communes qui le composent. Autrement dit, les communes membres de cet EPCI n'ont pas de représentant **direct** au sein de l'assemblée générale. Cela n'interdit pas à l'EPCI, si son nombre de représentants le lui permet, de prévoir sa représentation en fonction des communes qui le composent de manière à y inclure au moins un élu par commune. Il conviendra cependant de veiller à ce que le nombre de représentants à l'assemblée générale ne soit pas, s'il est notamment trop élevé, contraire à son bon fonctionnement.*

ARTICLE 11 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale élit en son sein le conseil d'administration.

Elle est régulièrement informée par un rapport d'activité et financier.

Elle donne son avis sur les orientations budgétaires, la programmation pluriannuelle, les admissions et retraits des membres de l'établissement public foncier ainsi que sur les modifications statutaires sur proposition de conseil d'administration.

Elle vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui sont membres de l'établissement.

¹² Cet exemple de statuts correspond au cas où l'assemblée générale et le conseil d'administration sont dissociés. Lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'assemblée générale (article [L.324-3](#) du code de l'urbanisme)

ARTICLE 12 : FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se réunit en séance publique au moins une fois par an.

La première assemblée générale est convoquée par le préfet et est présidée par le doyen d'âge jusqu'à l'élection du président du conseil d'administration qui assure dès lors la présidence de cette assemblée.

L'assemblée générale délibère valablement lorsque la moitié des délégués, au moins, participent à la séance ou sont représentés. Quand, après une première convocation faite au moins dix jours à l'avance, l'Assemblée Générale ne s'est pas réunie en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation. Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article [L.2121-20](#) du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 13 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé de membres, élus au sein de l'assemblée générale¹³ :

- N₁ délégué(s) et N₁ suppléant(s) pour représenter l'ensemble des EPCI ou communes de.....à..... habitants ;
- N₂ délégué(s) et N₂ suppléant(s) pour représenter l'ensemble des EPCI ou communes deà habitants ;
- N₃ délégué(s) et N₃ suppléant(s) pour représenter les EPCI ou communes à partir de habitants ;
- N₄ délégué(s) et N₄ suppléant(s) pour représenter le conseil général ;
- N₅ délégué(s) et N₅ suppléant(s) pour représenter le conseil régional.

ARTICLE 14 : MANDAT DES ADMINISTRATEURS

La durée du mandat des administrateurs prend fin, de plein droit, à l'expiration du mandat en raison duquel ils ont été désignés. Leur mandat est renouvelable.

En cas de vacance au conseil d'administration, pour quelque cause que ce soit, celui-ci est complété par de nouveaux membres désignés de la même manière que ceux qu'ils remplacent pour le temps restant à couvrir jusqu'à la date normale d'expiration du mandat des prédécesseurs.

¹³ Cet exemple de statuts correspond au cas où l'assemblée générale et le conseil d'administration sont dissociés. Lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'assemblée générale (article [L.324-3](#) du code de l'urbanisme)

ARTICLE 15 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement.

A cet effet, notamment :

- 1°) il élit en son sein un président et X vice-présidents ;
- 2°) il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions ;
- 3°) il détermine l'orientation de la politique à suivre et fixe le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles ;
- 4°) il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses ;
- 5°) il autorise les emprunts ;
- 6°) il approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat.
- 7°) il détermine les conditions de recrutement du personnel placé sous l'autorité du directeur général ;
- 8°) il approuve les transactions ou autorise le directeur général à transiger dans les conditions qu'il détermine.

ARTICLE 16: FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit au moins deux fois par an. Il est convoqué par son président qui fixe l'ordre du jour et dirige les débats. Le président en place lors du renouvellement des organes délibérants des membres de l'établissement convoque l'assemblée générale chargée d'élire le nouveau conseil. La convocation du conseil d'administration est de droit, sur demande du tiers au moins de ses membres adressée par écrit au président.

Chaque administrateur peut faire inscrire à sa demande un ou plusieurs points particuliers à l'ordre du jour des réunions du conseil d'administration. Les questions à inscrire à l'ordre du jour des séances doivent être portées à la connaissance des membres du conseil au moins huit jours francs à l'avance.

Le conseil d'administration délibère valablement lorsque la moitié des membres, au moins, participent à la séance ou sont représentés. Quand, après une première convocation régulièrement faite, le Conseil d'Administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation. Les décisions sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés. En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article [L.2121-20](#) du code général des collectivités territoriales.

Le Conseil d'Administration peut, sur un point précis de l'ordre du jour, inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.

Le directeur de l'établissement et l'agent comptable ont accès aux séances du Conseil d'Administration.

ARTICLE SUPPLEMENTAIRE : BUREAU

Il est possible d'insérer un article supplémentaire afin de constituer un bureau mais, dans la mesure où la loi n'a pas prévu son existence (et donc la possibilité pour le conseil d'administration de lui déléguer des pouvoirs), il ne peut être qu'un organe de préparation des décisions du conseil d'administration.

ARTICLE 17 : FONCTIONS DU DIRECTEUR

Le directeur général est chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il assiste de droit aux réunions du conseil d'administration et de l'assemblée générale dont il prépare et exécute les décisions. En particulier, il prépare et présente le programme pluriannuel et les tranches annuelles d'intervention, ainsi que l'état prévisionnel des recettes et des dépenses.

Il gère l'établissement, le représente, passe les contrats, este en justice, prépare et conclut les transactions. Il est ordonnateur des recettes et des dépenses. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

ARTICLE 18 : RESSOURCES

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé, et exécuté conformément aux dispositions du chapitre 1^{er} du titre unique, du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.

Les recettes de l'établissement comprennent notamment :

- 1°) le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article [1607 bis](#) du code général des impôts ;
- 2°) la contribution prévue à l'article [L.302-7](#) du code de la construction et de l'habitation ;
- 3°) les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
- 4°) les emprunts ;
- 5°) la rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- 6°) le produit des dons et legs.

ARTICLE 19 : COMPTABILITE ET CONTROLE DE L'ETABLISSEMENT

Le comptable de l'établissement public est un comptable direct du trésor nommé par le préfet sur avis conforme du trésorier-payeur général.

Les dispositions des articles [L.1617-2](#), [L.1617-3](#) et [L.1617-5](#) du code général des collectivités territoriales sont applicables à l'établissement public. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du code des juridictions financières.

Les actes et délibérations de l'établissement sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L 2131-1 à L 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 20: DISSOLUTION DE L'ETABLISSEMENT ET LIQUIDATION DES BIENS

L'établissement public peut être dissous à la demande des deux tiers au moins des membres représentant au moins la moitié de la population des EPCI et des communes membres ou à la demande de la moitié des membres représentant au moins les deux tiers de la population des EPCI et communes membres.

Après constatation que la demande de dissolution a obtenu la majorité qualifiée, le conseil d'administration définit, après avis de l'assemblée générale, les dispositions relatives à la liquidation de l'établissement.

Le conseil d'administration transmet ses propositions au préfet qui prononce la dissolution par arrêté publié au recueil des actes administratifs du département.

Cet arrêté détermine, sous réserve des droits des tiers, les conditions dans lesquelles l'établissement public foncier est liquidé.

La liquidation de l'établissement peut être envisagée dans les conditions suivantes :

- il sera procédé à la revente de la totalité des biens inclus dans le patrimoine de l'établissement public foncier aux collectivités pour le compte desquelles ces biens ont été acquis ou à tout acquéreur désigné par elles, et au remboursement des emprunts et des dettes aux divers créanciers. Il sera procédé au recouvrement des créances dues par les débiteurs divers de l'établissement.
- les actifs ou les passifs restants seront au bénéfice ou à la charge des collectivités présentes au sein de l'établissement et dont la radiation n'a pas été prise par le préfet (cf. article 9 des statuts) au moment de la dissolution prononcée par le conseil d'administration, au prorata de la participation versée par les contribuables de chacune d'elles et des dotations qu'elles auront pu lui verser.
- le conseil d'administration transmet ses propositions au préfet qui arrête les modalités de dissolution et de liquidation de l'établissement sous réserve des droits des tiers.

V. EXEMPLE SIMPLIFIE DE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION FONCIERE (PPI)

- *Les activités de l'établissement public foncier local s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention réalisé par tranches annuelles (article [L.324-5 1°](#) du Code de l'urbanisme). Pour être à la fois pertinent et opérationnel, ce programme doit contenir un bilan du précédent programme, il doit définir les orientations et les objectifs ainsi que les méthodes et les moyens à mobiliser pour en permettre la réalisation.*
- ***Avertissement*** : *Cet exemple simplifié peut servir de base à la réflexion et à la mise en forme d'un PPI. Il ne prétend pas à l'exhaustivité des thèmes à traiter et doit bien évidemment être adapté en fonction du contexte et des enjeux.*

I – UN PROGRAMME D'INTERVENTION FONCIERE POUR QUOI FAIRE ?

Les mutations urbaines récentes montrent à l'évidence l'importance d'une politique foncière fondée sur une vision stratégique du développement et un aménagement de l'espace conséquent.

Les mutations socio-économiques génèrent une nouvelle demande sociale en matière de logements, d'équipements, de services, de loisirs, qui impose une maîtrise des espaces les mieux adaptés.

La croissance périphérique et périurbaine de ces vingt dernières années appelle des mesures de correction impliquant la puissance publique dans la durée, tant au niveau de l'organisation de ces secteurs peu structurés et discontinus que de la reconquête des friches urbaines ou industrielles.

La montée en puissance des préoccupations environnementales et paysagères avec l'émergence du concept de développement durable exige le respect d'un principe de gestion économe des sols et des richesses. Elle implique la mise en œuvre de politiques volontaires de protection et de mise en valeur des espaces naturels et de requalification des sites dégradés.

Dans ce contexte, l'anticipation reste plus que jamais une obligation et le fondement de l'action publique. C'est l'objet du programme pluriannuel d'intervention qui doit constituer un cadre de référence commun et partagé.

II – LE BILAN DE L'ACTION PASSEE

- Les objectifs précédents sont ils atteints ?
- Quel a été le volume des acquisitions ?
- Comment s'établit le rapport entre communes rurales et communes urbaines ?
- Quels sont les domaines d'intervention prépondérants (logements, activités, équipements, loisirs, ...) ?
- Comment le stock foncier évolue-t-il ?
-

III – STRATEGIE FONCIERE

L'action foncière n'a de sens et d'efficacité que si elle est au service d'une politique d'aménagement et de développement claire, avec une stratégie foncière déterminée et des lignes d'action bien identifiées.

Les nouvelles orientations doivent être définies à partir des tendances générales qui se dégagent des projets communaux et des démarches intercommunales. Elles peuvent prendre appui sur les objectifs des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, ...) et prendre en compte également les principaux enseignements du bilan de l'action passée ainsi que les attentes formulées.

▪ **Les grands principes qui inspirent l'élaboration du nouveau programme d'action foncière :**

- ❑ Soutenir les initiatives intercommunales
- ❑ Réaffirmer le rôle essentiel des réserves foncières
- ❑ Préserver le rôle fondamental de prestataire au service des collectivités locales
- ❑ Renforcer l'action en faveur de politiques globales qui permettent d'anticiper
- ❑

▪ **Les objectifs :**

- ❑ Un objectif général : redonner sa place à la politique de réserves foncières
- ❑ Des objectifs propres aux communes urbaines : faire porter l'effort sur les territoires déjà urbanisés et modérer l'étalement des villes (dans le domaine de l'habitat ; en matière d'activité ; en matière d'environnement).
- ❑ Des objectifs propres aux communes rurales : poursuivre la reconquête des centres-bourgs ; prendre en compte les enjeux de protection du patrimoine naturel et paysager

▪ **Le programme global est estimé à M€ sur ... ans**

Projets communaux Destination des terrains	Nombre de projets	Superficies en hectares	Valeurs en euros
Activités			
Logements			
Opérations complexes en bourg centre			
Equipements publics			
Réserves foncières			
Loisirs, tourisme, sport			
Espaces naturels sensibles			
Toutes destinations			

Cette programmation issue de l'exploitation des projets des collectivités a une valeur indicative et ne constitue pas une référence intangible aux décisions de l'établissement public foncier, laissant ainsi l'ouverture à de nouvelles opportunités.

▪ **Les moyens de gestion :**

Assurer une plus grande cohérence et privilégier une programmation des interventions dans le temps :

- ❑ Par la recherche d'objectifs pluriannuels en matière d'acquisition foncière ;
- ❑ Par la réservation de masses financières pour conduire des projets ;
- ❑ Par la mise en place de modalités spécifiques d'intervention pour l'acquisition et la gestion du patrimoine durant le portage.

Le respect de ces objectifs pourrait être suivi à un niveau départemental, intercommunal ou communal.

La réalisation d'un état préalable des immeubles à acquérir :

Il peut s'avérer nécessaire de procéder avant acquisition à une vérification de l'opportunité ou de la faisabilité des opérations pour lesquelles des acquisitions sont envisagées.

En effet, il paraît important d'appréhender en amont toutes les contraintes et conditions liées à la réalisation du projet comme le relogement dans le cas d'immeubles d'habitation, la gestion de l'amiante, la dépollution d'une friche industrielle avant reconversion.

La définition de mesures de gestion :

Faire de la réserve foncière n'est pas uniquement acquérir des biens pour un usage dans un temps indéterminé c'est aussi assurer la gestion des immeubles ou des terrains dans l'attente d'une affectation. Cette gestion entraîne des responsabilités et nécessite des moyens financiers pour réaliser des travaux confortatifs d'immeubles un entretien ou une mise aux normes dans le cadre d'une location transitoire.

ANNEXES¹⁴

CODE DE L'URBANISME	I
Article L.324-1	I
Article L.324-2	I
Article L.324-3	I
Article L.324-4	I
Article L.324-5	II
Article L.324-6	II
Article L.324-7	II
Article L.324-8	II
Article L.324-9	II
Article L.324-10	II
Article L.300-1	III
Article L.221-1	III
Article L.221-2	III
CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES	IV
Article L.1617-2	IV
Article L.1617-3	IV
Article L.1617-5	IV
Article L.2121-20	IV
CODE GENERAL DES IMPOTS	V
Article 1607 bis	V
Article 1042	V
Article 1636 B octies	VI
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION	VII
Article L.302-7	VII

¹⁴ Il est utile de rappeler que l'actualisation de la plupart des textes juridiques est consultable sur le site legifrance.gouv.fr

Code de l'urbanisme

Avertissement : En modifiant les articles L.324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs aux établissements publics fonciers locaux, la loi SRU a rendu inapplicables les articles réglementaires du même code (R.324-1 à R.324-15). Un décret d'application doit abroger ces articles auxquels il est désormais inutile de se référer.

Etablissements publics fonciers locaux

Article L.324-1

Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.

Ces établissements interviennent sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, ils peuvent intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements. Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.

Aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

Article L.324-2

L'établissement public foncier est créé par le préfet au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale, qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements. Lorsque les établissements publics de coopération intercommunale et les communes appartiennent à plusieurs départements, la décision est prise par arrêté conjoint des préfets concernés. La région et le département peuvent participer à la création de l'établissement public ou y adhérer.

Les délibérations fixent la liste des membres de l'établissement, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition de l'assemblée générale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 324-3, du conseil d'administration de l'établissement public foncier, en tenant compte de l'importance de la population des communes et des établissements publics de coopération intercommunale membres.

La décision de création comporte les éléments mentionnés à l'alinéa précédent.

Article L.324-3

Chaque membre de l'établissement public foncier est représenté dans une assemblée générale qui élit en son sein un conseil d'administration. Le mandat des délégués et de leurs suppléants éventuels au sein de l'établissement suit, quant à sa durée, le sort des organes délibérants qui les ont désignés.

Lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'assemblée générale.

Article L.324-4

L'assemblée générale vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

Article L.324-5

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement. A cet effet, notamment :

- 1° Il détermine l'orientation de la politique à suivre et fixe le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles ;
- 2° Il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat ;
- 3° Il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions.

Il élit en son sein un président et un ou plusieurs vice-présidents.

Article L.324-6

Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

Article L.324-7

Les actes et délibérations de l'établissement public sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L. 2131-1 à L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

L'assemblée générale et le conseil d'administration ne délibèrent valablement que lorsque la majorité de leurs membres sont présents ou représentés. Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L. 2121-20 du code général des collectivités territoriales.

Article L.324-8

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé et exécuté conformément aux dispositions du chapitre Ier du titre unique du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.

Les recettes de l'établissement public comprennent notamment :

- 1° Le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article 1607 bis du code général des impôts ;
- 2° La contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- 3° Les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
- 4° Les emprunts ;
- 5° La rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- 6° Le produit des dons et legs.

Article L.324-9

Le comptable de l'établissement public est un comptable direct du Trésor nommé par le préfet après avis conforme du trésorier-payeur général.

Les dispositions des articles L. 1617-2, L. 1617-3 et L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales sont applicables à l'établissement public. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du code des juridictions financières.

Article L.324-10

Les statuts des établissements publics fonciers locaux créés avant la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains doivent être mis, pour leurs règles de fonctionnement, en conformité avec les dispositions du présent chapitre, dans leur rédaction issue de ladite loi, avant le 1er janvier 2002.

Aménagement foncier

Article L.300-1

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Réserves foncières

Article L.221-1

L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes et les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.

Article L.221-2

La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant préavis d'un an au moins.

Code général des collectivités territoriales

Dispositions relatives aux comptables des collectivités territoriales

Article L.1617-2

Le comptable d'une commune, d'un département ou d'une région ne peut subordonner ses actes de paiement à une appréciation de l'opportunité des décisions prises par l'ordonnateur. Il ne peut soumettre les mêmes actes qu'au contrôle de légalité qu'impose l'exercice de sa responsabilité personnelle et pécuniaire. Il est tenu de motiver la suspension du paiement.

Article L.1617-3

Lorsque le comptable de la commune, du département ou de la région notifie sa décision de suspendre le paiement d'une dépense, le maire, le président du conseil général ou le président du conseil régional peut lui adresser un ordre de réquisition. Il s'y conforme aussitôt, sauf en cas d'insuffisance de fonds disponibles, de dépense ordonnancée sur des crédits irrégulièrement ouverts ou insuffisants ou sur des crédits autres que ceux sur lesquels elle devrait être imputée, d'absence totale de justification du service fait et de défaut de caractère libératoire du règlement ainsi qu'en cas d'absence de caractère exécutoire des actes pris selon les cas par les autorités communales, les autorités départementales ou les autorités régionales.

L'ordre de réquisition est notifié à la chambre régionale des comptes.

En cas de réquisition, l'ordonnateur engage sa responsabilité propre.

La liste des pièces justificatives que le comptable peut exiger avant de procéder au paiement est fixée par décret.

Article L.1617-5

- 1° En l'absence de contestation, le titre de recettes individuel ou collectif émis par la collectivité territoriale ou l'établissement public local permet l'exécution forcée d'office contre le débiteur.

Toutefois, l'introduction devant une juridiction de l'instance ayant pour objet de contester le bien-fondé d'une créance assise et liquidée par une collectivité territoriale ou un établissement public local suspend la force exécutoire du titre.

L'introduction de l'instance ayant pour objet de contester la régularité formelle d'un acte de poursuite suspend l'effet de cet acte.

- 2° L'action dont dispose le débiteur d'une créance assise et liquidée par une collectivité territoriale ou un établissement public local pour contester directement devant la juridiction compétente le bien-fondé de ladite créance se prescrit dans le délai de deux mois suivant la réception du titre exécutoire ou, à défaut, du premier acte procédant de ce titre ou de la notification d'un acte de poursuite.

L'action dont dispose le débiteur de la créance visée à l'alinéa précédent pour contester directement devant le juge de l'exécution visé à l'article L. 311-12 du code de l'organisation judiciaire la régularité formelle de l'acte de poursuite diligenté à son encontre se prescrit dans le délai de deux mois suivant la notification de l'acte contesté.

- 3° L'action des comptables publics chargés de recouvrer les créances des régions, des départements, des communes et des établissements publics locaux se prescrit par quatre ans à compter de la prise en charge du titre de recettes.

Le délai de quatre ans mentionné à l'alinéa précédent est interrompu par tous actes comportant reconnaissance de la part des débiteurs et par tous actes interruptifs de la prescription.

- 4° Le titre de recettes individuel ou un extrait du titre de recettes collectif est adressé aux redevables sous pli simple. Lorsque le redevable n'a pas effectué le versement qui lui était demandé à la date limite du paiement, le comptable chargé du recouvrement doit lui envoyer une lettre de rappel avant la notification du premier acte de poursuite devant donner lieu à des frais.

Fonctionnement de l'assemblée

Article L.2121-20

Un conseiller municipal empêché d'assister à une séance peut donner à un collègue de son choix pouvoir écrit de voter en son nom. Un même conseiller municipal ne peut être porteur que d'un seul pouvoir. Le pouvoir est toujours révocable. Sauf cas de maladie dûment constatée, il ne peut être valable pour plus de trois séances consécutives.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés.

Lorsqu'il y a partage égal des voix et sauf cas de scrutin secret, la voix du président est prépondérante.

Code général des impôts

Taxe spéciale d'équipement perçue au profit des établissements publics fonciers

Article 1607 bis

Il est institué, au profit des établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, une taxe spéciale d'équipement destinée à permettre à ces établissements de financer les acquisitions foncières et immobilières correspondant à leur vocation.

Le produit de cette taxe est arrêté chaque année par l'assemblée générale de l'établissement public dans les limites d'un plafond fixé par la loi de finances.

Ce montant est réparti, dans les conditions définies au II de l'article 1636 B octies, entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'établissement public.

A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, les organismes d'habitations à loyer modéré sont exonérées de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources. Les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d'habitation est établie au titre de ces locaux sont exonérés de la taxe additionnelle à compter de la même date.

Les cotisations sont établies et recouvrées, les réclamations sont présentées et jugées comme en matière de contributions directes.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Exonérations

Article 1042

I - Sous réserve des dispositions de l'article 257 7°, les acquisitions immobilière faites à l'amiable et à titre onéreux par les communes ou syndicats de communes, les établissements publics fonciers créés en application des articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, les départements, les régions et par les établissements publics communaux, départementaux ou régionaux ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor.

Il en est de même des acquisitions de fonds de commerce réalisées par les collectivités ou établissements publics mentionnés au premier alinéa dans le cadre des articles L. 2251-1 à L. 2251-4, L. 2253-1, L. 3231-1 à L. 3231-3, L. 3231-6, L. 3232-4, et des 5°, 6°, 7° et 8° de l'article L. 4211-1 du code général des collectivités territoriales, sous réserve que la délibération de l'autorité compétente pour décider l'opération fasse référence aux dispositions législatives en cause et soit annexée à l'acte.

II - Les acquisitions d'actions réalisées par les communes, les départements, les régions et leurs groupements dans le cadre de l'article L. 1522-1 du code général des collectivités territoriales ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sous réserve que la décision de l'assemblée délibérante compétente pour décider de l'opération fasse référence à la disposition législative en cause et soit annexée à l'acte.

Calcul de la taxe spéciale d'Équipement

Article 1636 B octies

I. (Abrogé).

II. Les produits des taxes spéciales d'équipement perçues au profit des établissements publics fonciers visés à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, de l'établissement public d'aménagement de la Basse-Seine, de l'établissement public de la métropole lorraine, de l'établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais, de l'établissement public d'aménagement de la Guyane, des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique et de l'établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes sont répartis entre les taxes foncières, la taxe d'habitation et la taxe professionnelle proportionnellement aux recettes que chacune de ces taxes a procurées l'année précédente à l'ensemble des communes et de leurs groupements situés dans le ressort de ces établissements.

III. - Pour l'application du II, les recettes s'entendent de celles figurant dans des rôles généraux ainsi que de la compensation prévue au D de l'article 44 modifié de la loi de finances pour 1999 (n° 98-1266 du 30 décembre 1998) versée au titre de l'année précédente en contrepartie de la suppression de la part des salaires et rémunérations visés au b du 1° de l'article 1467 dans la base d'imposition à la taxe professionnelle.

IV. Le produit fiscal à recouvrer dans chacune des communes membres au profit d'un syndicat de communes est réparti entre les taxes foncières, la taxe d'habitation et la taxe professionnelle proportionnellement aux recettes que chacune de ces taxes procurerait à la commune, si l'on appliquait les taux de l'année précédente aux bases de l'année d'imposition.

IV bis. - Pour l'application du IV, les recettes afférentes à la taxe professionnelle sont majorées du montant, calculé à partir du seul taux communal, de la compensation prévue pour l'année d'imposition au D de l'article 44 modifié de la loi de finances pour 1999 précitée en contrepartie de la suppression de la part des salaires et rémunérations visés au b du 1° de l'article 1467 dans la base d'imposition à la taxe professionnelle.

Pour l'application du IV, le produit fiscal à recouvrer est minoré de la part reversée par la commune au syndicat du montant de la compensation visée au premier alinéa.

V. Les dispositions du présent article entreront en vigueur à compter de 1981.

Code de la construction et de l'habitation

Article L.302-7

A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

Ce prélèvement est égal à 1 000 F multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales est supérieur à 5 000 F l'année de la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Le seuil de 5 000 F est actualisé chaque année suivante en fonction du taux moyen de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de 1 500 habitants.

Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 25 000 F.

Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines.

Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

**direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat et
de la Construction**

**Bureau de l'Économie
de l'Aménagement
et des politiques foncières**

Arche sud

92055 La Défense

cedex

téléphone :

33 (0) 1 40 81 21 22

télécopie :

33 (0) 1 40 81 91 40

Internet : www.logement.

equipement.gouv.fr