

**Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration
Séance du 10 décembre 2015**

OBJET : Administration générale – Evolution des modalités d'intervention de l'établissement foncier : Mise en place d'un fonds pour minoration foncière en 2016 Processus d'élaboration du PPI n°4 (2017/2021) Conventions cadres d'intervention thématiques et territorialisées.

Délibération n° 28

Rapporteur : Christine GARNIER

Le dix décembre deux mil quinze à dix-sept heures, le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier local du Dauphiné (EPFL D) s'est réuni sur la convocation et la présidence de Madame Christine GARNIER.

Nombre de délégués en exercice : **58**

Nombre de délégués présents ou représentés : **37** de la délibération n° 1 à 7, **38** de la délibération n° 8 à 22, **36** de la délibération n° 23 à 25, **38** de la délibération n° 26 à 28

Délégués de Grenoble-Alpes-Métropole

Titulaires présents :

M. BEJAJI de la délibération n° 1 à 15, M. BIZEC, Mme BOULEBSOL, M. CAUSSE, Mme CLOTEAU, M. CORBET, Mme DATHE de la délibération n°1 à 14, puis pouvoir à Mme Christine GARNIER de la délibération n°15 à 28, Mme Anne GARNIER, Mme Christine GARNIER, M. GENET, M. GRIMOUD, M. HUGELE de la délibération n° 8 à 28, Mme MARCHE, M. OLLIVIER, M. SABRI de la délibération n°1 à 11, puis pouvoir à Mme WOLF de la délibération n°12 à 28, M. STRAPPAZZON, Mme SUCHEL, M. TROVERO ; Mme VEYRET de la délibération n°16 à 28, Mme WOLF.

Suppléante présente :

Mme DESSARTS.

Absents ayant donné pouvoir :

M. BUSTOS à Mme Anne GARNIER, M. FRISTOT à Mme MARCHE, M. MARRON à M. BIZEC, M. SAVIN à M. GENET, M. SPINDLER à Mme BOULEBSOL.

Délégués de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais

Titulaires présents :

Mme BOURGEAT, M. DHERBEYS.

Suppléants présents :

M. GUILMEAU, M. PENET.

Délégués du « Valbonnais Corps Matheysine »

Titulaire présente :

Mme TESSA.

Délégués du « Massif du Vercors »

Suppléant présent :

M. BUISSON.

Délégués de la Communauté de communes de Bièvre Est

Titulaire présent :

M. BROCHIER.

Délégués du Département de l'Isère

Titulaires présents :

M. COIGNÉ, M. RIVAL

Absente ayant donné pouvoir :

Mme MARTIN-GRAND à M. COIGNÉ.

Délégués du Conseil régional Rhône-Alpes

Titulaire présent :

M. LERAS

Madame Catherine TESSA a été nommée secrétaire de séance.

Mesdames, Messieurs,

Quelques éléments de synthèse et évolution de l'activité de l'EPFL du Dauphiné :

Depuis janvier 2003, le Conseil d'administration de l'EPFL du Dauphiné a engagé l'acquisition de l'ordre de 370 biens fonciers ou immobiliers, débouchant sur la maîtrise de 164 Ha de parcelles d'une valeur globale de l'ordre 149.3 M€. (y/c proto-aménagement).

Durant la même période, le Conseil d'administration de l'EPFL, sur demandes des collectivités garantes porteuses des projets d'aménagements, a engagé la cession de 52 Ha ainsi remis à l'urbanisme opérationnel ceci pour une valeur globale encaissée de l'ordre de 52,5 M€.

En fin d'exercice 2015, la situation du stock de l'établissement s'établira, en fonction des mutations effectivement concrétisées à 248 biens situés sur 112 Ha pour une valeur nominale proche de 97 M€

Aux termes de cette période 2003-2015, l'EPFL du Dauphiné entend poursuivre son activité d'opérateur foncier public en actualisant ses orientations stratégiques et les dispositifs d'intervention s'y rapportant ce qui constitue l'objet de la présente délibération en tant que délibération d'orientation stratégique pour la période 2016/2021. Il s'agit dans le même temps de raisonner à plus long terme, en recherchant des solutions, conjoncturelles ou structurelles, qui participent à la maîtrise, voire à la baisse, des prix du foncier pour les opérations qui seront réalisées. La présente délibération sera complétée au fur et à mesure des évolutions des réflexions des instances de décision de l'établissement et au vu des bilans de mise en œuvre de ces orientations.

Pour ce faire, il convient de considérer l'évolution de l'activité de l'établissement public foncier à partir des caractéristiques des territoires d'intervention, tels que constitués ce jour par les 137 communes soit adhérentes à titre individuel soit réunies au sein des établissements publics de coopération intercommunal (EPCI) membres.

Il s'agit également, par l'évolution ainsi engagée, de considérer l'action foncière menée par l'EPFL du Dauphiné à l'occasion de ses trois programmes pluriannuels d'intervention (PPI) successifs au regard de leurs effets d'accompagnement des politiques publiques d'aménagement. La valorisation et la continuation des interventions publiques de mise en réserves foncières constituent un enjeu stratégique notamment dans les domaines de l'habitat, de l'offre de locaux d'activités, ainsi que l'offre foncière destinées aux équipements publics, le tout souvent mené dans un contexte de renouvellement urbain y compris sur des zones de faible densité. Il importe aussi d'identifier l'objet et l'ampleur des portages fonciers utiles à favoriser la préservation et à la valorisation des espaces naturels et agricoles.

La mise en œuvre d'une intervention active de l'EPFL du Dauphiné en matière de portage foncier doit, dans le même temps, être accompagnée d'une consolidation et du développement d'une expertise assurée par l'EPFL en maîtrise d'ouvrage directe sur les trois domaines essentiels de l'ingénierie foncière et immobilière, de la gestion d'un patrimoine immobilier spécifique et diversifié, ainsi que l'intervention spécialisée en proto-aménagement (déconstruction-désamiantage-dépollution).

Le Conseil d'administration entend ainsi mener un processus renouvelé d'élaboration de son programme pluri annuel d'intervention (PPI) à partir des orientations suivantes :

Rappel :

L'article 324-2-2 du code de l'urbanisme indique :

« L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :
- définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
- précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ;
- le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. Ce programme est transmis au préfet de région. »

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ALUR du 24 mars 2014 définit pour les EPFL la mission de mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat (PLH). Les EPFL peuvent contribuer au développement des activités économiques.

A) Modification de la programmation PPI et engagement d'une démarche d'élaboration du PPI n°4 pour la période 2017- 2021.

Afin de mieux correspondre aux échéances des mandats communaux et intercommunaux mais également pour mieux tenir compte des calendriers d'élaboration des documents de contractualisation et de planification en cours, notamment plans locaux d'urbanisme (PLU) et programmes locaux de l'habitat (PLH), il apparaît opportun de modifier les échéances du PPI en cours et du PPI suivant.

Ainsi la durée du PPI n°3 est à ramener à la période 2013/2016, le PPI n°4 étant appelé à couvrir la période 2017/2021.

B) Programme pluriannuel d'intervention (PPI) : compléter une programmation exprimée en termes de « capacité financière et de thématiques d'intervention » par une programmation territorialisée le tout formalisé par des conventions cadres établies avec chacun des membres.

Pour ce faire, il convient d'engager durant l'année 2016, un processus d'élaboration du nouveau programme pluri annuel d'intervention, dit PPI n°4.

Au vu des extensions des territoires adhérents, l'EPFL du Dauphiné se doit de tenir compte de la relative hétérogénéité des situations rencontrées en matière de marché foncier ainsi que des caractéristiques ou conditions d'une dynamique immobilière notamment pour le volet résidentiel.

Dans la perspective d'une programmation territorialisée, il sera procédé pour chacun des secteurs couverts par l'EPFL du Dauphiné, à un diagnostic réalisé en co-maîtrise d'ouvrage EPFL/EPCI membre, relatif à l'état des besoins en offre foncière à produire au profit du développement territorial et au vu des documents réglementaires et programmatiques en vigueur ou en élaboration (SCOT, PLU, PLH et plans pluriannuels d'investissement). Une confrontation avec les gisements fonciers mutables déjà repérés sera réalisée, répertoriant ainsi les niveaux de fluidité ou de viscosité rencontrés sur chaque secteur géographique et pour chaque segment de programmation.

A partir de ces diagnostics, il s'agira de fixer pour la durée du PPI n°4 et par conventions cadres d'objectifs avec chacun des membres adhérents, les surfaces foncières globales à dédier selon chaque volet thématique et les niveaux de prix de remise sur le marché participant aux objectifs opérationnels poursuivis.

Cette évolution dans le processus d'élaboration du nouveau PPI vise à rechercher une meilleure adéquation entre l'intervention de l'EPFL du Dauphiné et les situations structurelles ou conjoncturelles rencontrées par chacun des territoires.

C) Instauration d'un fonds de minoration foncière à titre expérimental pour 2016 et en vue d'une intégration au processus de définition des objectifs du PPI n°4 pour la période 2017/2021.

Depuis sa création et durant la phase écoulée (2003/2015) l'EPFL du Dauphiné est intervenu et a défini ses actions, conformément à sa mission d'établissement public selon trois modalités de référence :

- acquérir les assiettes foncières, bâties et non bâties, destinées aux opérations d'aménagement répondant aux thématiques définies par le règlement intérieur (Habitat & logement social, Développement Economique, renouvellement urbain....).

- gérer ces biens durant la période de portage et chaque fois que nécessaire procéder aux interventions de déconstruction, dépollution dont désamiantage constituant le proto-aménagement,

- céder les assiettes foncières pour une entrée des tènements en phase opérationnelle au prix établi selon les modalités fixées par le règlement intérieur.

Sur la question « des conditions de cession du foncier » telle que référencée par le code de l'urbanisme, l'affectation d'une part des ressources propres de l'établissement foncier au financement d'une partie de la charge foncière lors des ventes de biens, constitue une modalité d'intervention propre à dynamiser la mise en œuvre des projets d'aménagement sous réserve de « garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ».

Le niveau des ressources pouvant être consenti à cet effet par l'établissement foncier est à envisager sous réserve de l'analyse globale des moyens disponibles et en convenant, tout au long de la mise en œuvre du PPI, secteur par secteur, du niveau des moyens à maintenir pour engager de nouvelles acquisitions en complément du produit annuel de la taxe et d'éventuels recours à l'emprunt « relais ».

Dans ce cadre, il est décidé de l'instauration d'un « fonds de minoration foncière » à titre expérimental dès l'année 2016 à appliquer sur le stock existant au 31/12/2015, et destiné à être prorogé lors de l'approbation du PPI n°4 2017/2012 fin 2016. Ce fonds de minoration foncière concerne les moyens dédiés par l'établissement au titre de sa programmation financière pluri annuelle pour consentir, à l'occasion de fins du portage, à des prix de cession décotés. Sa mise en œuvre ne saurait donc s'effectuer sans phase initiale de prise de patrimonialité et sans le cycle essentiel acquisition- portage- cession.

Une délibération spécifique du Conseil d'administration précisera, durant le premier semestre de 2016, les conditions et modalités de mise en œuvre du « fonds de minoration foncière ».

D) Orientations et niveaux de référence pour une programmation financière pluriannuelle 2016 et 2017/2021.

A partir de l'état du stock connu et de ses échéances formelles de fins de portages, en tenant compte des couts résiduels de gestion du patrimoine et de l'activité propre à l'établissement et au regard d'une référence de niveau de mobilisation du produit de la taxe spéciale d'équipement (TSE), la capacité d'intervention du PPI pour l'année 2016 et le référentiel du PPI N°4 (2017/2021) qui sera élaboré tout au long de l'année à venir peut s'établir selon les niveaux de références suivants :

PPI 2016 :

Définition du niveau PPI 2016 à hauteur de 17 950 000 € : soit 16 140 000 € pour PPI acquisition et 1 810 000 € pour PPI proto-aménagement.

Le financement de l'intervention PPI 2016 de l'EPFL du Dauphiné sera pourvu à raison de :

TSE affectée PPI	9 306 000 €
Produits de cession affectés au rachat de tènements	8 644 000 €
Emprunt	0 €
	17 950 000 €

La part affectable au fonds de minoration foncière peut être fixée, pour 2016, à **3 000 000 €**

Un éventuel besoin de dépassement de l'enveloppe PPI 2016 devra trouver son financement, soit au vu de produits de cessions complémentaires, soit par recours à l'emprunt.

Prospective 2017/2021 pour le PPI n°4

Le montant global d'intervention de référence durant les travaux d'élaboration du PPI n°4 tout au long de 2016, notamment pour la préparation des conventions cadres d'objectifs à établir avec chaque territoire membre, peut être constitué suivant les éléments de programmation suivants :

PPI Acquisitions foncières et immobilières	15 630 000 €
PPI Proto-aménagement :	1 120 000 €
	16 750 000 €

soit 83 750 000 € pour 5 ans.

Financement du PPI 2017/2021 :

- Cessions de biens à l'occasion des fins de périodes de portages :

Valeurs de sorties de stock pour 44,50 M€ sur la période 2017/2021 soit en moyenne 8,90 M€/an, affectés respectivement pour :

- 29,50 M€ en produits de cessions affectés au rachat de nouveau tènements (revolving) soit 5,9 M€/an
- 15 M€ au fonds de minoration foncière (par décote et dépréciation du stock) soit 3 M €/an.

Le solde du PPI à financer soit 83,75 M€ – 29,50 M€ = 54,25 M€ soit 10,85 M€/an sera pourvu à raison de :

PPI n°4 – TSE 2017 à 2021 : 58,215 M€ soit 11,643 M€/an :

TSE affectée au PPI :	46,50 M€/5 ans	soit 9,30 M€/an
Emprunt :	7,75 M€/5 ans	soit 1,55 M€/an

(Pour mémoire : Charges résiduelles non PPI à financer par la TSE : 2,343 M€/an soit 11,715 M€/5ans.)

Lors de la mise en œuvre du PPI N°5, par exemple durant la période 2022/2027, la part de remboursement des emprunts contractés durant la période PPI n°4 sera à financer selon les mêmes sources : produits de cessions affectés au remboursement de la dette ou TSE.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration :

- Approuve les propositions ci-dessus exposées,
- Fixe le niveau d'engagement du PPI pour l'année 2016 à 17 950 000 € composé comme suit : 16 140 000 € pour PPI acquisition + 1 810 000 € pour PPI proto-aménagement) selon les modalités précisées par délibération spécifique lors de la présente séance.
- Décide d'instaurer à titre expérimental un fonds de minoration foncière pour l'année 2016, pour un montant plafonné à 3 000 000 €,
- Dit qu'une délibération spécifique fixera les conditions et modalités d'application de fonds de minoration 2016,
- Décide d'engager le processus d'élaboration d'un nouveau PPI n°4 couvrant la période 2017/2021 selon les attendus définis par la présente délibération,
- Dit que la présente délibération sera présentée à l'avis de l'assemblée générale de l'établissement dès sa séance la plus proche,
- autorise la Présidente et le directeur, chacun pour ce qui le concerne, à procéder à la mise en œuvre de la présente décision.

Conclusions adoptées à l'unanimité

Pour extrait conforme,
La Présidente,

Christine GARNIER

Projection du PPI 2017-2021 à 83 750 000 €

1.

Produits de cessions affectés au PPI	29 500 000 €
TSE affectée au PPI	46 500 000 €
Emprunt	7 750 000 €
TOTAL PPI	83 750 000 €

2.

Total TSE mobilisée 2017-2021	58 215 000 €
--------------------------------------	---------------------

Affectation de la TSE

PPI 2017-2021	46 500 000 €
Financement charges résiduelles NON PPI	11 715 000 €

3. Affectation des produits de cessions 2017-2021

PPI 2017-2021	29 500 000 €
Fonds de minoration	15 000 000 €

PPI 2016 à 17 950 000 €

1.

Produits de cessions affectés au PPI 2016	8 644 000 €
TSE affectée au PPI	9 306 000 €
Emprunt	0 €
TOTAL PPI 2016	17 950 000 €

2.

Total TSE mobilisée 2016	11 643 000 €
---------------------------------	---------------------

Affectation de la TSE 2016

PPI 2016	9 306 000 €
Financement charges résiduelles NON PPI	2 337 000 €

3. Affectation des produits de cessions 2016

PPI 2016	8 644 000 €
Fonds de minoration 2016	3 000 000 €
	11 644 000 €*

* Dont 11 595 400 € déjà délibérés en 2015 par le conseil d'administration