

EPFL MAYENNE SARTHE

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
FONCIER LOCAL

Un opérateur
au service
des projets
des collectivités





Olivier RICHEFOU
Président du
Conseil départemental
de la Mayenne

En 2020, les Conseils départementaux de la Mayenne et de la Sarthe ont décidé de donner à l'Établissement public foncier local de la Mayenne une nouvelle dimension en permettant à des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sarthois d'y adhérer. Dans le même temps, il devient EPFL Mayenne – Sarthe, un outil mutualisé entre deux départements pour mieux répondre aux besoins d'anticipation foncière des ECPI et des communes membres, notamment pour leurs projets de renouvellement urbain et d'habitat, de reconquête de centres-bourgs, de création d'équipements publics et de services de proximité mais également de développement économique, dans un souci permanent de veiller à préserver les espaces agricoles.



Dominique LE MÉNER
Président du
Conseil départemental
de la Sarthe

En mettant à disposition de cet opérateur des moyens humains et financiers, les Conseils départementaux de la Mayenne et de la Sarthe, garants des solidarités territoriales et humaines, confirment ainsi leur rôle d'appui technique au profit des communes et EPCI pour la mise en œuvre stratégique et opérationnelle de leurs projets d'aménagement.

UNE VOCATION UNIQUE : LE FONCIER

L'EPFL Mayenne-Sarthe est un établissement public à caractère industriel et commercial au service des stratégies foncières des collectivités locales membres qui en constituent l'aire de compétence et le périmètre.

En tant qu'outil opérationnel, il est chargé de négocier puis d'acquérir à la demande de ces dernières des terrains et/ou des bâtiments, en vue de leur rétrocéder dans des conditions de délais et de coûts convenues à l'avance.

Pendant le portage des biens par l'EPFL dont la durée s'échelonne de 2 à 8 ans, la collectivité locale conduit toutes les études préalables nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet d'aménagement (habitat, équipements publics, services de proximité, restructuration de zones d'activités économiques). À l'issue de la période de portage et avant le démarrage effectif des travaux, l'EPFL cède les biens au prix de revient, à la collectivité maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement ou à l'aménageur qu'elle aura désigné.

Dans la chaîne de l'aménagement, l'intervention de EPFL se situe donc après que les collectivités locales ont déterminé des orientations stratégiques, élaboré des documents de programmation / planification et défini des projets, et juste avant la viabilisation des terrains, la construction des bâtiments et leur commercialisation par ces mêmes collectivités ou les aménageurs qu'elles ont mandatés.

L'EPFL n'est donc ni un aménageur ni un promoteur : il achète, porte, gère et peut, sous certaines conditions, remettre éventuellement en état pour le compte de la collectivité (dépollution, désamiantage).

Sa vocation foncière exclusive conduit également l'EPFL à conseiller les collectivités sur leur politique foncière : planification, mise en place et utilisation des outils d'intervention publique foncière ou de maîtrise de la destination des sols...

TROIS AXES STRATÉGIQUES

Fixée pour les années 2018 à 2020, la stratégie foncière de l'EPFL repose sur 3 axes stratégiques dont le nombre et le contenu seront redéfinis à la fin de l'année 2020 avec les tous les EPCI membres.

Le logement

En accompagnant les objectifs des plans départementaux de l'habitat, en priorisant la production de logements à coûts abordables pour les ménages disposant de ressources modestes, en privilégiant les opérations ne consommant pas ou peu d'espaces non aménagés ainsi que celles menées dans un souci de mixité sociale.

Sont éligibles :

- les opérations d'habitat valorisant les potentiels fonciers (dents creuses) et immobiliers (logements vacants notamment) dans le tissu urbain existant ;
- les opérations mixtes (habitat, commerce, service) permettant un maintien de l'activité en centre-bourg ou centre-ville dont le volet habitat est majoritaire ;
- les opérations d'habitat en extension de la trame urbaine existante intégrant un accès en mode doux aux services et commerces ainsi qu'économies en espaces.



L'HUISSERIE (53) – Projet de construction de logements en centre-bourg après démolition de l'existant (plusieurs parcelles acquises par l'EPFL)

Les équipements publics et services de proximité

En retenant les opérations ayant pour effet de maintenir l'offre et la qualité des services publics de proximité et de renforcer l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes en développant l'offre de commerces et de services de proximité.

Sont éligibles :

- les opérations contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de l'offre de services publics (commerces, équipements publics...).



JUBLAINS (53)

Création d'un point lecture, d'une maison des associations et des assistantes maternelles ainsi que des logements apprentis (immeuble acquis par l'EPFL)

Le développement économique

En privilégiant les opérations de restructuration des zones d'activités existantes, en limitant les extensions de zones d'activités et en s'appuyant expressément sur les documents de planification des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Sont éligibles :

- Opérations de requalification de zones d'activités économiques et plus particulièrement acquisition du foncier devenu inadapté (friches, dents creuses, bâtiments désaffectés)
- Projets de création ou d'extension de parcs d'activités dans des territoires démontrant l'absence de disponibilités foncières adaptées aux demandes des entreprises, à titre exceptionnel



LOIRON-RUILLÉ (53)

Création de la zone d'activités de Chantepie (terrains acquis par l'EPFL en rouge)

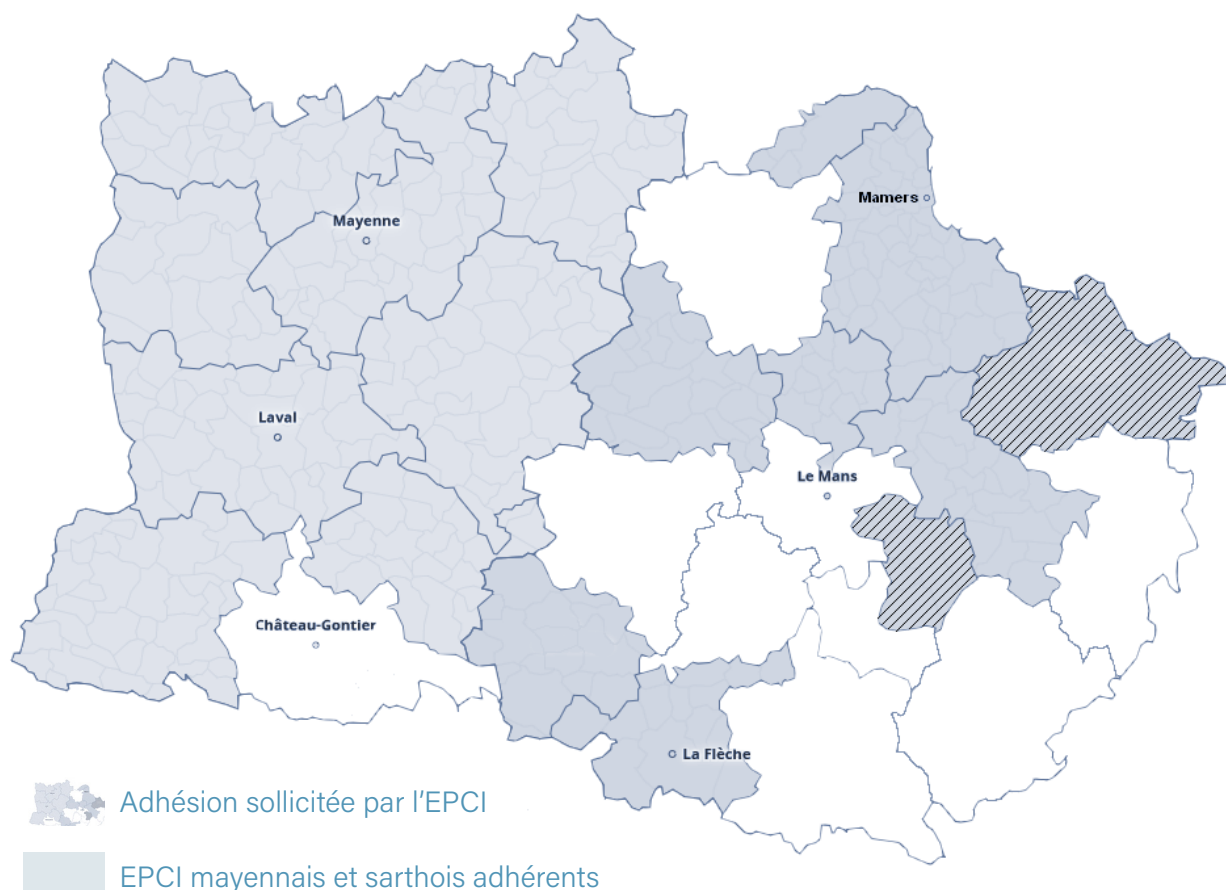
UN OUTIL OPÉRATIONNEL AU SERVICE DES EPCI ET DES COMMUNES

Le périmètre d'intervention de l'EPFL Mayenne - Sarthe est constitué de tous les EPCI membres.

En juin 2020, 15 EPCI et 370 communes représentant 438 389 habitants peuvent ainsi être accompagnés (cf. liste en dernière page de couverture). En adhérant, les EPCI permettent à leurs communes membres de bénéficier des services de l'EPFL.

Pour devenir membre de l'EPFL :

- Le Président de l'EPCI adresse au Président de l'EPFL un courrier sollicitant l'adhésion de sa collectivité, accompagné de la délibération approuvant les statuts de l'EPFL Mayenne – Sarthe (statuts et modèle de délibération fournis par l'EPFL) ;
- La demande d'adhésion est examinée par le Conseil d'administration de l'EPFL puis, après validation, transmise au Préfet de Région ;
- L'extension du périmètre d'intervention de l'EPFL à l'EPCI est validée par arrêté préfectoral (4 mois après vote du CA).



UNE STRUCTURE MAÎTRISÉE PAR LES ÉLUS

L'Assemblée générale permet à chaque membre d'être représenté au sein de l'EPFL. Elle élit en son sein un Conseil d'administration et, si celle-ci est instituée, vote le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) à percevoir dans l'année (cf. ci-dessous).

Le Conseil d'administration détermine les grandes orientations de la politique à suivre, fixe le programme pluriannuel d'intervention (PPI) et les tranches annuelles après avis de l'Assemblée générale, approuve les acquisitions, cessions et modalités de gestion du patrimoine. Le PPI doit définir un cadrage chiffré et une hiérarchisation des axes d'intervention de la structure (habitat, équipements publics, renouvellement urbain, développement économique, espaces naturels...), en fonction des priorités du territoire, de ses spécificités et des moyens disponibles.

L'importance donnée au PPI montre bien que l'EPFL n'a pas vocation à définir sa politique foncière ; ce sont bien les collectivités, à travers l'Assemblée générale et le Conseil d'administration, qui décident des orientations. Elles ont en ce sens une maîtrise totale de l'EPFL.

Le CA de l'EPFL Mayenne – Sarthe est composé de 12 administrateurs :

- 6 administrateurs représentatifs des EPCI membres (3 pour la Mayenne et 3 pour la Sarthe),
- 6 administrateurs représentatifs des 2 Départements membres (3 pour la Mayenne et 3 pour la Sarthe).

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE PRAGMATIQUE

L'EPFL Mayenne – Sarthe a fait le choix de ne pas lever la TSE et d'acquérir les biens uniquement par emprunt in fine.

La TSE est une taxe additionnelle aux quatre contributions directes locales dédiée au financement des acquisitions foncières et immobilières des EPFL. Lorsqu'elle est instituée, son produit est voté chaque année par l'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, dans les limites de 20 € par habitant et d'un plafond fixé spécifiquement pour chaque EPFL par la loi de finances.



Les 17 membres de l'EPFL Mayenne – Sarthe

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE

Communauté de communes de l'Ernée
Communauté de communes des Coëvrons
Communauté de communes du Bocage Mayennais
Communauté de communes du Mont des Avaloirs
Communauté de communes du Pays de Craon
Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
Laval Agglomération
Mayenne Communauté

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE

Communauté de communes de la Champagne
Conlinoise et du Pays de Sillé
Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe
Communauté de communes du Pays Fléchois
Communauté de communes Le Gesnois Bilurien
Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe
Communauté de communes Maine Saosnois
Communauté Urbaine d'Alençon
(au titre de 5 communes sarthoises)

Les Communautés de communes du Sud Est du Pays Manceau et de l'Huisne Sarthoise ont également sollicité leur adhésion. Celle-ci sera instruite lors d'un prochain CA.

Établissement public foncier local Mayenne – Sarthe

Hôtel du Département
39 rue Mazagran
CS 21429
53014 LAVAL CEDEX
02 43 66 53 16
epfl@lamayenne.fr