



# **PROGRAMME**

## **PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)**

**2023-2026**

## SOMMAIRE

<b>Objet de l'EPF</b>	<b>P 3</b>
<b>La Gouvernance</b>	<b>P 3</b>
<b>Le périmètre d'intervention</b>	<b>P 6</b>
<b>Les axes d'intervention</b>	<b>P 7</b>
<b>Les modalités et conditions d'intervention</b>	<b>P 7</b>
<b>La procédure d'intervention</b>	<b>P 8</b>
<b>Qu'est-ce qu'un Plan Pluriannuel d'Intervention (P.P.I.) ?</b>	<b>P 9</b>
<b>Le Plan Pluriannuel d'Intervention 2019-2022</b>	<b>P 9</b>
<b>Les orientations du Plan Pluriannuel d'Intervention (P.P.I.) 2015-2018</b>	<b>P 11</b>

## **1) PREAMBULE**

### **a) L'objet de l'EPF**

L'établissement public foncier du Tarn (EPF du Tarn) a pour objectif de procéder à des acquisitions foncières et immobilières nécessaires à l'exercice des compétences de ses membres.

Le siège de l'EPF du Tarn est fixé à l'Espace Ressources - Le Causse Espace d'Entreprises 81115 CASTRES Cedex.

L'EPF du Tarn 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.

L'EPF du Tarn 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 suivants du Code de l'Urbanisme,
- la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même Code, et notamment : l'accueil d'activités économiques, la réalisation d'infrastructures, la mise en œuvre d'un PLH et de la politique du logement social, et la valorisation d'espaces naturels et agricoles.
- la réalisation de travaux d'entretien voire d'amélioration, afin de faciliter la réutilisation ou la remise sur le marché du bien, dans le cadre de convention de travaux avec le cosignataire du portage.

Aucune opération de l'EPF du Tarn 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 par l'établissement.

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

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'EPF du Tarn 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.

Les interventions de l'EPF du Tarn sont mises en œuvre dans le cadre de conventions passées avec les collectivités ou les établissements publics qui les demandent ou qui les acceptent ; ces conventions précisent notamment les conditions des acquisitions et les conditions des rétrocessions ultérieures.

Le projet ayant motivé l'intervention de l'EPF du Tarn, ainsi que la thématique d'action à laquelle il est attaché, sont inscrits dans la convention de portage en application du Règlement d'Intervention (RI) de l'EPF du Tarn. Ledit projet et/ou ladite thématique d'action peuvent être modifiés, par voie d'avenant, sur décision du Conseil d'administration après justification motivée de la collectivité. Si le nouvel objet est conforme à l'une des thématiques d'action précisée aux articles 2.1 à 2.3 du RI la convention est modifiée dans son objet mais perdure dans tous ses autres articles (durée, modalités de remboursement...). Par contre si le nouvel objet est hors cadre des thématiques d'intervention, le Conseil d'Administration peut décider de la rétrocession anticipée du bien.

L'EPF du Tarn procède donc à l'acquisition des biens nécessaires aux projets publics, les finances et en assure le portage jusqu'à leur cession.

Il en est propriétaire de manière transitoire. Ainsi, les cosignataires peuvent se consacrer pleinement au montage de leurs opérations en confiant à l'EPF du Tarn les aspects techniques, juridiques des acquisitions foncières. De même l'EPF du Tarn prend en charge les travaux de proto-aménagement, déconstruction, etc... ainsi que les engagements financiers qui peuvent être immobilisés durant la durée du portage.

Les acquisitions peuvent se faire à l'amiable, par préemption si ce droit lui est délégué ou par expropriation pour cause d'utilité publique dont l'EPF du Tarn peut assurer le suivi.

## **b) La gouvernance**

L'article L324-3 du Code de l'Urbanisme dispose que chaque membre de l'établissement public foncier est représenté dans une assemblée générale qui élit en son sein un Conseil d'administration.

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

### **1 - L'Assemblée Générale**

Les dispositions de l'article L.324-3 du Code de l'Urbanisme stipule que 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.

#### **Rôle de l'assemblée générale :**

- approuve chaque année le rapport d'activité et le rapport financier de l'établissement, élaborés par le Conseil d'administration.
- vote le produit de la taxe spéciale d'équipement (TSE) à percevoir dans l'année, à

une majorité comprenant plus de la moitié des délégués (titulaires ou suppléants) présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

- donne son avis sur les orientations budgétaires, la programmation pluriannuelle, les admissions et retraits des membres de l'EPF du Tarn ainsi que sur les modifications statutaires sur proposition du Conseil d'Administration.

## 2 - Le Conseil d'Administration :

En application des dispositions de l'article L.324-3 du Code de l'Urbanisme, des articles 11 et 15 des Statuts de l'EPF du Tarn, la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet a procédé à la désignation des 8 représentants titulaires et des 8 représentants suppléants à l'EPF du Tarn lors du Conseil communautaire du 20 juillet 2020,

Par délibérations n°12/20 et 13/20 du 12 octobre 2020, le Conseil d'administration de l'EPF du Tarn a introduit ses membre titulaires et suppléants, désigné son Président et ses quatre Vice-Présidents  
Présidents : Pascal BUGIS

Vice-présidents : Michel MARTIN, David CUCULLIERES, Alain VAUTE, Yohan ZIEGLER.

Membres titulaires	Qualité
Pascal BUGIS	Président
Michel MARTIN	Vice-Président
David CUCULLIERES	Vice-Président
Alain VAUTE	Vice-Président
Yohan ZIEGLER	Vice-Président
Bernard ESCUDIER	Administrateur
Catherine DURAND	Administrateur
Christel AIZES	Administrateur

Membres suppléants	Qualité
Fabrice CABRAL	Administratrice
Xavier BORIES	Administrateur
Vincent GAREL	Administrateur
Martine PIOVESAN	Administrateur
Michel SABLAYROLLES	Administratrice
Olivier FABRE	Administratrice
Alexis MOURET	Administrateur
Nathalie de VILLENEUVE	Administratrice

### Rôle du Conseil d'Administration :

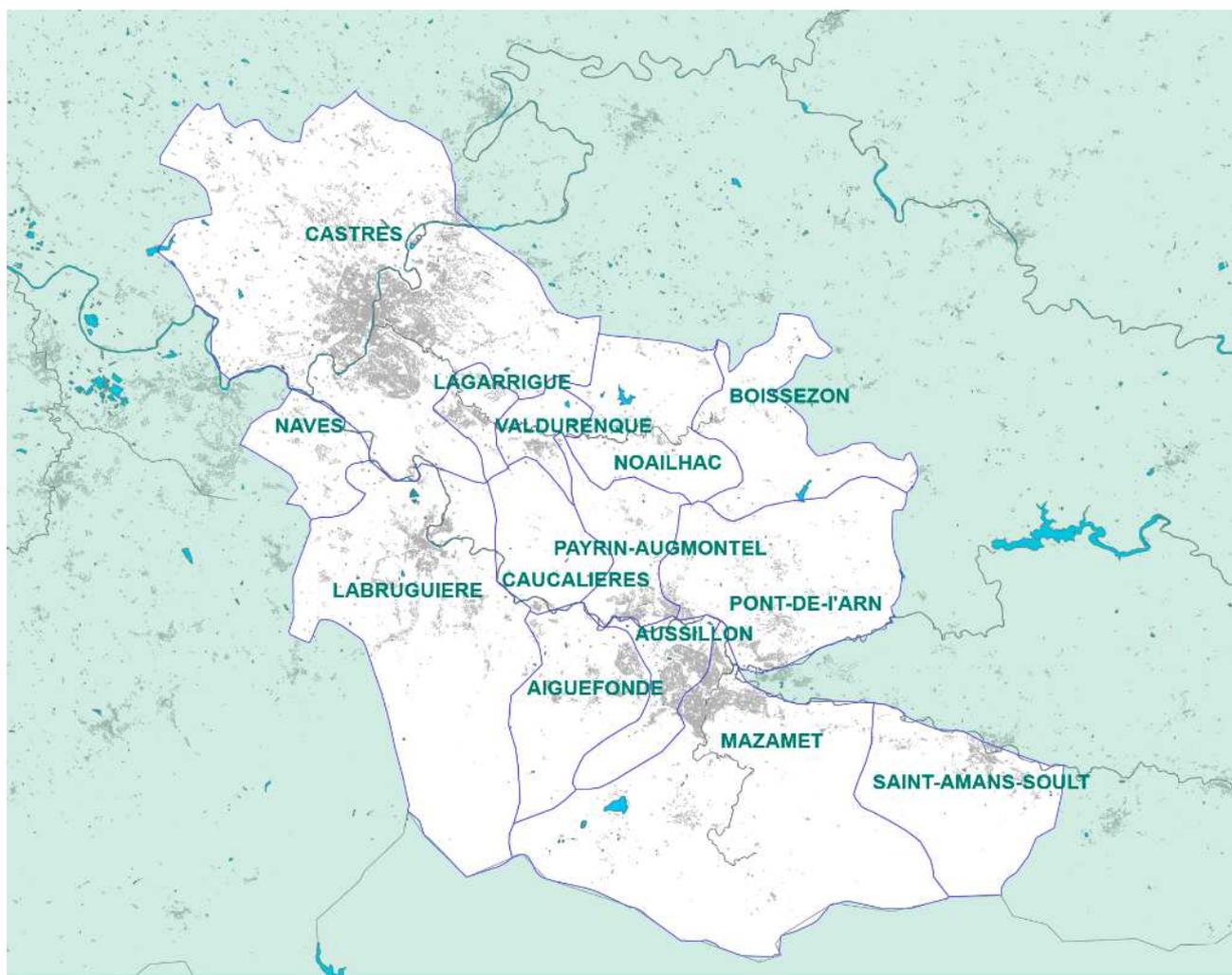
- élit en son sein un Président et les Vice - Présidents,
- nomme le Directeur sur proposition du Président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions,
- détermine les conditions de recrutement du personnel placé sous l'autorité du Directeur,
- autorise le Directeur à ester en justice,
- autorise les emprunts,

- délibère sur l'ensemble des questions soumises à l'Assemblée Générale et notamment sur le règlement intérieur, et les demandes d'adhésion ou de retrait,
- détermine l'orientation de la politique à suivre et fixe le programme pluriannuel d'intervention,
- vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, les comptes annuels et l'affectation du résultat.

**c) Le périmètre d'intervention**

**Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet - 14 communes : 81 005 habitants**

*Insee populations légales publiées au 1er janvier 2023 (Source : Insee)*



**14 communes** pour une population totale de **81 005 habitants**.

Aiguefonde	2 564	Mazamet	10 361
Aussillon	5 929	Navès	712
Boissezon	388	Noailhac	872
Castres	43 833	Payrin-Augmontel	2 219
Caucalières	289	Pont-de-L'arn	2 859
Labruguière	6 624	Saint-Amans-Soult	1 637
Lagarrigue	1 838	Valdurenque	880

Accusé de réception en préfecture  
081 620370026 20230403-D14 2023-DE  
Date de réception préfecture : 04/04/2023

#### **d) Les axes d'intervention**

L'intervention de l'EPF du Tarn peut se réaliser à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, pour mise en réserve foncière d'unités foncières ou tenements, est menée pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques, afin d'éviter toute spéculation à caractère privé.

Le projet ayant motivé l'intervention de l'EPF, ainsi que la thématique d'action à laquelle il est attaché, sont inscrits dans la convention opérationnelle.

- **Développement économique :**
  - Acquisition de terrains pour des opérations d'aménagement destinées à la création, l'extension ou le renouvellement (friches) de zones d'activités en vue de soutenir le développement économique du territoire et prioritairement son développement industriel et artisanal ;
  - Acquisition de terrains bâtis ou non en vue de la requalification des friches dans le cadre d'une gestion dynamique des zones.
  
- **Logement et habitat :**
  - Acquisition de terrains pour des opérations d'aménagement ou de construction.
  
- **Réserves foncières ciblées ou d'opportunité :**
  - Acquisition de terrains destinés à l'implantation d'un équipement public d'infrastructure nécessaire à la réalisation d'une opération pouvant s'inscrire dans les thèmes 1 et/ou 2, mais situés en dehors de ces périmètres d'opération (toute acquisition de terrain destiné à la création de voies de transit routier est exclue du dispositif)
  - Acquisition de terrains destinés à l'implantation d'un équipement public de superstructure rendu nécessaire par la réalisation d'une (d') opération(s) d'habitat tel qu'équipement scolaire et/ou périscolaire et équipement pour la petite enfance.
  - Acquisition de terrain par saisine d'une opportunité foncière sans projet particulier porté par la collectivité. L'accord du Conseil d'Administration est conditionné à la qualité du site, son prix, sa rareté.

Hormis les acquisitions relevant de modes d'intervention identifiés, l'EPF du Tarn peut procéder à des acquisitions présentant un caractère stratégique et nécessitant, le cas échéant, une mise en œuvre rapide.

#### **e) Les modalités et conditions d'intervention**

Il existe 4 durées de portage (4, 8, 12 et 20 ans) et deux modalités de remboursement (à terme ou à annuité constante).

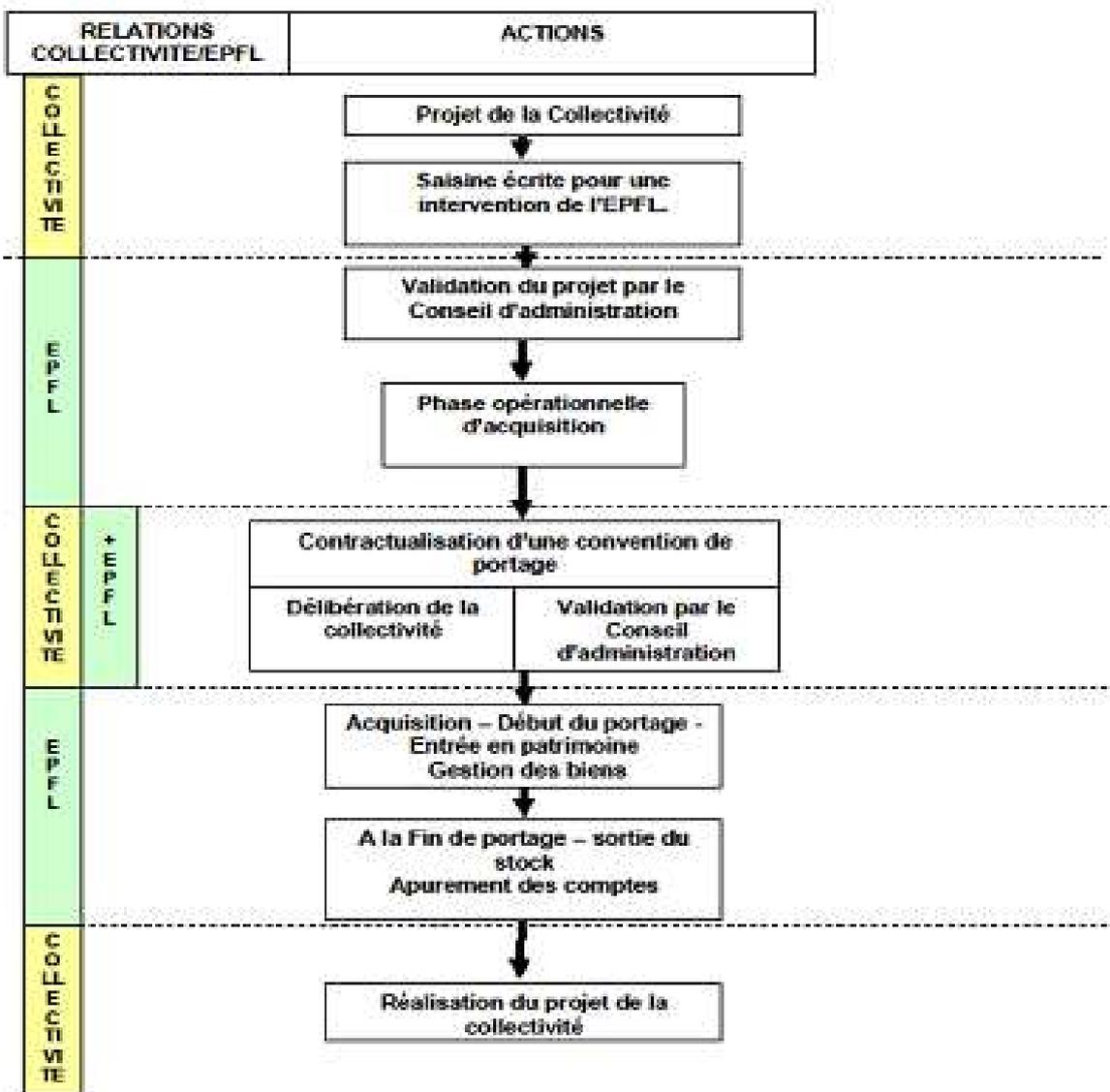
Le taux du portage est nul (délibération 06/23 du 03 avril 2023 et précédentes depuis délibération n°38/16 du 05 décembre 2016), seules sont remboursées les sommes engagées par l'EPF du Tarn durant la durée du portage.

L'ensemble des éléments relatifs au portage est réuni dans une convention dite de portage signée entre une collectivité et l'EPF.

**f) La procédure d'intervention**



**Etablissement Public Foncier du Tarn (EPF du Tarn)  
Diagramme de déroulement d'une demande d'intervention**



## **2) LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION**

### **a) Qu'est-ce qu'un PPI ?**

L'article L.324-5 du Code de l'Urbanisme dispose que le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local « *détermine l'orientation de la politique à suivre, approuve le programme pluriannuel* ».

Ceci est repris à l'article 6 des statuts qui précise que « *les activités de l'E.P.F.L. s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention. Celui-ci définit les orientations, les objectifs et les méthodes ainsi que les moyens à mobiliser pour en permettre la réalisation par tranches annuelles.* »

### **b) Le programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2019-2022**

Les interventions de l'EPF du Tarn ont été fixées et hiérarchisées, pour la période 2019-2022, dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Interventions ci-dessous :

Thème	Objet	Pourcentage du PPI	Montant du PPI 2019-22	Montant annuel
1	Développement économique	44 %	5,5 M €	1,375 M €
2	Logement et habitat	24 %	3 M €	0,750 M €
3	Réserves foncières ciblées ou d'opportunité	32 %	4 M €	1 M €

Ceci représentait une enveloppe annuelle d'acquisitions de 3,125 M€ soit un montant de 12,5 M€ pour les quatre années du PPI.

Le bilan des acquisitions réalisées entre 2019 et 2022 est détaillé dans le tableau annexé. Il est résumé dans le tableau ci-dessous

Au regard des interventions réalisées, il apparaît que les thématiques « Réserves foncières » et « Logement et Habitat » et ont été considérées comme une priorité.

Thème	Objet	Pourcentage	Montant acquisitions réalisées en 2019-22
1	Développement économique	11 %	0,589 M €
2	Logement et habitat	43 %	2,328 M €
3	Réserves foncières ciblées ou d'opportunité	47 %	2,551 M €

Au regard des interventions réalisées, il apparaît que les thématiques « Réserves foncières » et « Logement et Habitat » ont été surreprésentées par rapport au « Développement Economique ».

Ceci s'explique par les projections d'acquisitions non réalisées sur les secteurs de la ZAD du Causse à Castres, et sur le positionnement en réserve foncière des acquisitions sur le secteur de « La Trille » à Mazamet.

Enfin, le montant total des acquisitions envisagées, toutes thématiques confondues, s'élevé à 12,5 M€ pour les quatre années du PPI. En réalité, il n'a été que de 5,468 M€. Cela s'explique par la période du COVID qui a fortement impacté le marché immobilier en 2020 et 2021.

Sur la période 2019-22, l'EPF du Tarn a bénéficié principalement des ressources suivantes :

- Taxe Spéciale d'Équipement (TSE),
- Refacturation des frais de portage.

### **c) Les orientations du PPI 2023-2026**

Les interventions de l'EPF du Tarn ont été fixées et hiérarchisées, pour la période 2023-2026, dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Interventions ci-dessous :

<b>Thème</b>	<b>Objet</b>	<b>Pourcentage du PPI</b>	<b>Montant du PPI 2023-26</b>	<b>Montant annuel</b>
<b>1</b>	<b>Développement économique</b>	<b>20 %</b>	<b>2.5 M €</b>	<b>0.625 M €</b>
<b>2</b>	<b>Logement et habitat</b>	<b>40 %</b>	<b>5 M €</b>	<b>1.25 M€</b>
<b>3</b>	<b>Réserves foncières ciblées ou d'opportunité</b>	<b>40 %</b>	<b>5 M €</b>	<b>1.25 M€</b>

Ceci représente une enveloppe annuelle d'acquisitions de 12.5 M€ soit un montant de 3.125M€ pour les quatre années du PPI.