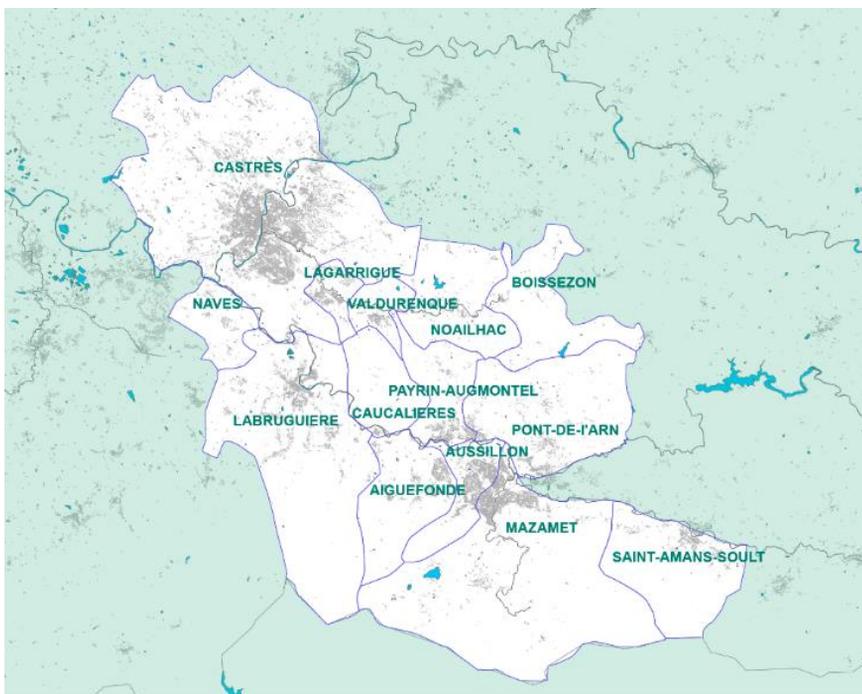


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



Établissement Public Foncier
du Tarn

SOMMAIRE

I. L'OBJET DE L'EPF DU TARN

II. LA GOUVERNANCE

1. L'assemblée Générale
2. Le Conseil d'Administration

III. LES MOYENS HUMAINS

IV. LE PÉRIMETRE D'INTERVENTION

V. LES AXES D'INTERVENTION

VI. MODALITÉS, CONDITIONS ET PROCÉDURES D'INTERVENTION

VII. LES OPÉRATIONS

1. Acquisitions
2. Cessions et rétrocessions

VIII. LES PROJETS

1. ANRU

IX. FINANCES – LE BUDGET PRIMITIF

LE MOT DU PRESIDENT



Pascal BUGIS
Président de l'EPF du Tarn

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 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,
- 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.

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.

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 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.

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

Il en est propriétaire de manière transitoire. Ainsi, les collectivités 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.

Durant la période de portage le bien acquit par l'EPF est mis à disposition de la collectivité à l'origine de l'acquisition via une convention de mise à disposition.

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.

A ce jour l'EPF du Tarn privilégie au maximum la voie amiable.

LA GOUVERNANCE

Les dispositions de l'article L324-3 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.

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

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 :

Suite au Conseil Communautaire du 20 juillet 2020 et aux élections du 12 octobre 2020, le Conseil d'administration de l'EPF du Tarn est ainsi composé :

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

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

Rôle du Conseil d'Administration :

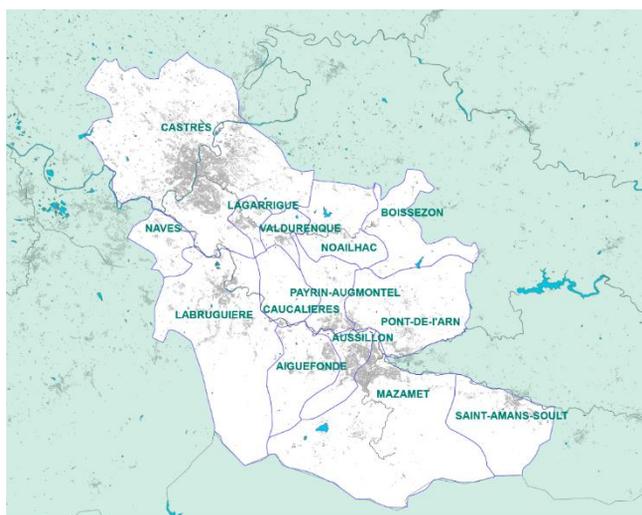
- élit en son sein un Président et quatre Vice-Présidents,
- nomme le Directeur sur proposition du Président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions,
- détermine les conditions de recrutement du personnel placé sous l'autorité du Directeur,
- autorise le Directeur à ester en justice,
- autorise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

LE PERIMETRE D'INTERVENTION

14 communes pour une population totale de 80 646 habitants.

Aiguefonde	2 568	Mazamet	10 456
Aussillon	5992	Navès	713
Boissezon	399	Noailhac	871
Castres	43 260	Payrin-Augmontel	2 208
Caucalières	289	Pont-de-L'arn	2 875
Labruguière	6 617	Saint-Amans-Soult	1 662
Lagarrigue	1 872	Valdurenque	864

LES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN 2022



2022

Au cours de cet exercice, 17 acquisitions ont été menées pour un montant total de 2 232 046 €

Développement économique

• 1 169 000.00 €
• 52% du montant total

Logement et habitat

• 193 500.00 €
• 9% du montant total

Réserves foncières ciblées ou d'opportunité

• 869 546.00 €
• 39% du montant total

Toutes les acquisitions ont été réalisées sur fonds propres

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 tènements, 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 industriel et artisanal
- Acquisition de terrains bâtis ou non en vue de la requalification des friches dans le cadre de la gestion dynamique des zones d'activités

Logement et habitat :

- Acquisition de terrains pour des opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique

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 située en dehors de ces périmètres d'opération
- Acquisition de terrains destinés à l'implantation d'un équipement public de superstructure
- 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.



**Acquisitions et Axes
d'interventions en 2022**

- Logement et Habitat : 9
- Développement économique : 1
- Réserves Foncières : 7

MODALITÉS, CONDITIONS ET PROCÉDURES D'INTERVENTION

Les frais de portage sont calculés à partir du taux affecté au financement d'une opération par les établissements bancaires éventuellement bonifiés.

Les modalités de calcul des frais de portage sont définies par le Conseil d'administration et sont fixées pour la durée du portage du bien définie dans la convention de portage signée entre la collectivité attributaire et l'établissement public foncier.

Depuis 2016, le taux de portage est fixé à 0 %.

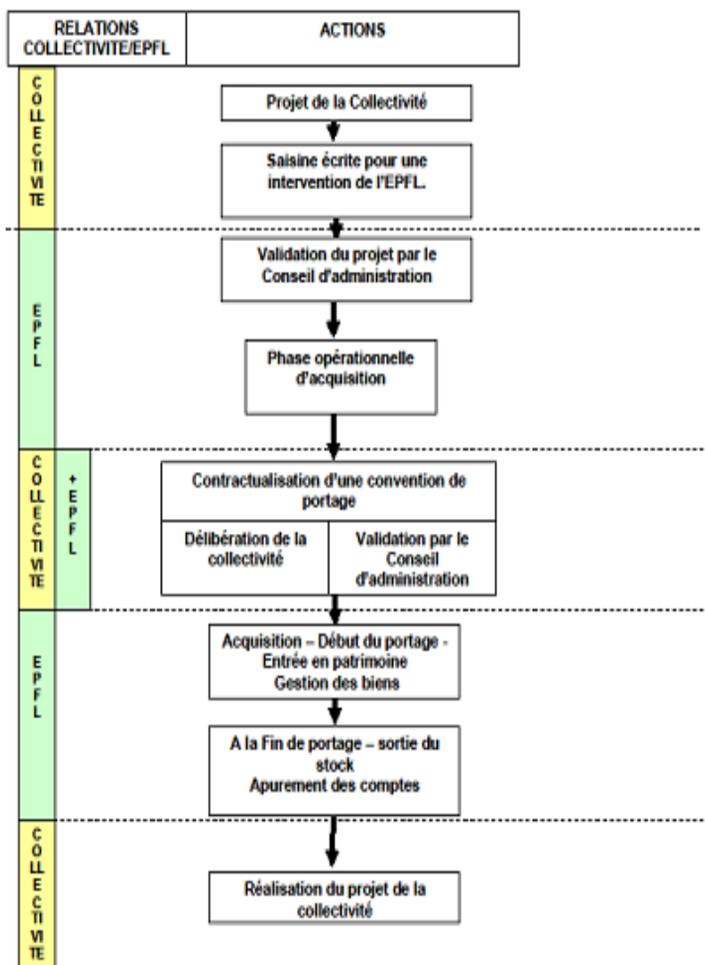
L'ensemble des éléments relatifs au portage est réuni dans une convention dite de portage signée entre une collectivité et l'EPFL.

4 durées de portage :

- 4 ans
- 8 ans
- 12 ans
- 20 ans

2 modalités de remboursement :

- À terme
- A annuité constante



LES OPÉRATIONS

1. Les acquisitions en 2022

Au cours de l'année 2022, l'Etablissement Public Foncier du Tarn a procédé à la signature de 17 actes pour un montant total de **2 232 046 €** :

Logement-Habitat : 1 169 000.00 € soit 52% du montant total

Castres, 66 avenue d'Albi - 70 000,00 €
Castres, 62 avenue d'Albi - 20 000,00 €
Castres, 1 rue de l'Agout et 8 impasse Roucayrol - 190 000,00 €
Castres, 11 rue Sabatier - 250 000,00 €
Castres, 6 Rue d'Empare, Lots n°1 et 2 - 115 000,00 €
Castres, 6 rue d'Empare , Lot 4 - 65 000,00 €
Castres, La Verdarié - 194 000,00 €
Castres, 7 rue des Trois Rois - 100 000,00 €
Castres, 11 rue de Metz - 165 000,00 €

Développement économique : 193 500.00 € soit 9% du montant total

CACM, Plaine de Saint-Laurens - 193 500,00 €

Réserves foncières : 869 546.00 € soit 39% du montant total

Castres, 32 rue Victor Hugo - 30 000,00 €
Castres, 155 avenue Albert 1er - 90 000,00 €
Mazamet, La Trille - 79 046,00 €
Pont de l'Arn, Avenue d'Anglès - 40 500,00 €
Castres, 11 rue Jean Foucault - 350 000,00 €
Mazamet, 7 rue Frédéric Mistral - 215 000,00 €
Pont de l'Arn, rue du Gué de l'Arn - 65 000,00 €

En 2022 toutes les acquisitions ont été réalisées sur fonds propres.

2. Cessions et rétrocessions en 2022

L'Etablissement Public Foncier du Tarn a procédé aux cessions et rétrocessions suivantes pour un montant total de **968 327.57 € TTC** : Ce montant a connu une forte hausse en raison d'opérations ayant été retardées les années précédentes pour enfin aboutir en 2022.

Aussillon, cession boulevard du Thoré, 205 767.10 €
Aiguefonde, cession de la parcelle cadastrée section A numéro 1063, 985.00 €
Castres, rétrocession de 5 parcelles situées rue de Crabié, 144 526.92 €
Castres, rétrocession du 38 rue Croix de Fournès, 205 571.48 €
Castres, cession de la parcelle cadastrée section IP numéro 390, 50 000 .00 €
Lescure d'Albigeois, cession des parcelles cadastrées section BA numéros 330, 469, 335 et 391, 378 647.06 €

QUELQUES ACQUISITIONS EN 2022



Castres – 11 rue Sabatier



Porteur de projet : Ville de Castres

Considérant que cet immeuble est situé dans une rue très fréquentée du centre-ville près de la Place Jean Jaurès et qu'il convient de proposer une offre diversifiée de logements et de maintenir ainsi un niveau d'attractivité suffisant de la Ville en mettant sur le marché des logements de superficies raisonnables, la Ville de Castres a manifesté son intérêt pour l'acquisition de cette parcelle et a sollicité l'intervention de l'EPF du Tarn pour procéder à son acquisition.



Mazamet – 7 rue Frédéric Mistral



Porteur de projet : Commune de Mazamet

Afin de poursuivre ses objectifs de création d'une voie verte en ville, La Ville de Mazamet a sollicité l'intervention de l'EPF du Tarn afin de procéder à l'acquisition du Parc du Pigné, magnifique parc classé qui sera ouvert aux Mazamétains. Le portage est souhaité pour une durée de 12 ans au titre de la thématique « réserves foncières ». L'acte authentique a été signé le 22 décembre 2022.



Castres – 155 avenue Albert 1^{er}



Porteur de projet : Ville de Castres

Cet immeuble est situé dans le périmètre du futur programme de renouvellement urbain du quartier de Laden Petit Train. Ce quartier a été retenu dans la liste des sites des projets d'intérêt régional au titre de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) et inscrits dans le volet territorial du Contrat de Plan Etat Région (CPER).¹² La Ville de Castres a donc sollicité l'EPF du Tarn pour l'acquisition et le portage de ce bien

PROJETS

ANRU

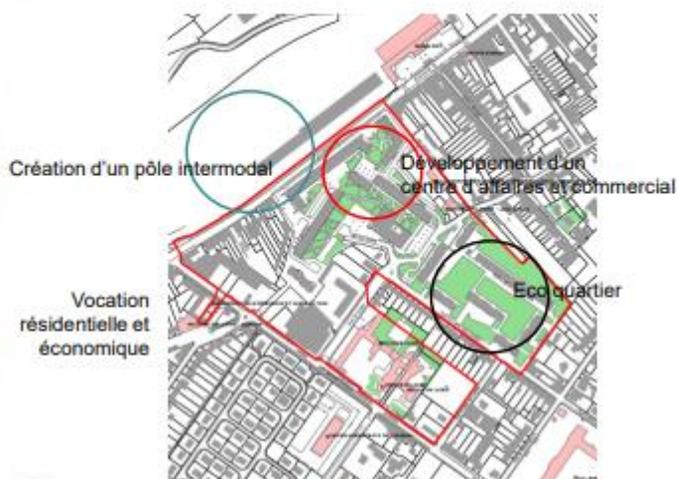
Après une phase importante d'études et de concertations qui a permis de définir le scénario le mieux adapté à la modernisation du quartier Laden Petit Train, le projet sera réalisé dans le cadre d'une convention, qui a été signée entre l'ANRU et les collectivités territoriales.

L'étude du projet pourra s'appuyer sur l'Etablissement Public Foncier du Tarn, opérationnel depuis 2011 dans le périmètre de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet.

Il a pour vocation d'assurer le portage d'acquisitions foncières en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement pour l'accueil d'activités économiques ou d'infrastructures, de la mise en œuvre de la politique de la ville dans le cadre fourni par le Programme Local de l'Habitat, de la valorisation d'espaces naturels et agricoles. Il est également destiné à intervenir pour la constitution de réserves foncières à long terme.

Dans le cadre de ce projet, l'EPF du Tarn intervient auprès des propriétaires afin de démarrer les négociations et pouvoir acquérir à l'amiable ces parcelles.

Structuration urbaine



TARN



FINANCES

Le budget Primitif 2022

SECTION EXPLOITATION

Dépenses

011 - Charges à caractère général :	4 002 300 €
012 - Charges de personnel, frais assimilés :	97 710 €
066 - Charges financières :	90 394,26 €
067 - Charges exceptionnelles :	404 900 €
022 - dépenses imprévues :	400 000 €
023 - Virement à la section d'investissement :	2 685 783,33 €
042 - Opération ordre transfert en sections :	9 927 252,97€

Recettes

013 - Atténuation de charges :	165 000 €
70 - Vente :	800 000 €
73 - TSE :	800 000 €
75 - Autres produits de gestion courante	2400 €
77 - Produits exceptionnels	5 000 €
042 - Opération ordre entre sections :	12 863 252,97 €

Pour 2022 le
budget primitif
est établi à :

17 608 350,56 €
en
fonctionnement

16 701 731,04 €
en
investissement

SECTION INVESTISSEMENT

Dépenses

16 - Emprunt et dettes assimilés :	500 000 €
27 - Autres immobilisations financières :	140 000 €
40 - Opérations ordre transfert entre sections :	12 863 252,97 €
041 - Opérations patrimoniales :	1 500 000 €

Recettes

27 - Immobilisations:	900 000 €
21 - Virement de la section d'exploitation :	2 685 783,33 €
40 - Opérations ordre transfert entre sections :	9 927 252,97 €
041- Opérations patrimoniales:	1 500 000 €