



*Établissement Public Foncier
du Tarn*

RAPPORT D'ACTIVITÉ



2023

SOMMAIRE

1. L'OBJET DE L'EPF DU TARN

2. LA GOUVERNANCE

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

3. LES MOYENS HUMAINS

4. LE PÉRIMETRE D'INTERVENTION

5. LES AXES D'INTERVENTION

6. MODALITÉS, CONDITIONS ET PROCÉDURES D'INTERVENTION

7. LES OPÉRATIONS

1. Acquisitions
2. Cessions et rétrocessions

8. PROJET

9. FINANCES – LE BUDGET PRIMITIF

AVANT-PROPOS

2023 a débuté par la présentation du nouveau PPI (Programme Pluriannuel d'Intervention) qui détermine et hiérarchise les interventions de l'EPF du Tarn pour une période de 4 ans. Le bilan des 4 années précédentes démontre que malgré le contexte actuel, les demandes d'interventions des collectivités restent constantes.

L'implication forte de l'EPF du Tarn auprès des collectivités membres s'est démontrée, par exemple, par son action dans l'acquisition de réserves foncières permettant l'élaboration de la piste cyclable qui relie le Siala, Lameilhé, l'Hôpital et la zone d'activité du Causse. Ces missions d'interventions foncières sont rendues possibles à travers la signature de conventions avec les établissements publics de coopération intercommunale et des communes qui en sont membres.

Au-delà de son rôle majeur dans l'acquisition de foncier pour les collectivités, l'EPF du Tarn est surtout un organe compétent qui statue, via son Conseil d'Administration, en fonction des priorités et capacités d'interventions.

En 2023, l'EPF du Tarn a su proposer, grâce à son expérience et sa connaissance du bassin local des solutions adaptées à chaque projet et a su renforcer les liens avec les partenaires locaux (notaires, artisans et entreprises).

La question de la disponibilité et de la maîtrise du foncier est encore un enjeu primordial, l'EPF du Tarn est la structure la plus adéquate pour remplir les objectifs à atteindre.

1. 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.

2. 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.

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 :

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
Christel AIZES	Administratrice

Membres suppléants	Qualité
Nathalie de VILLENEUVE	Administratrice
Olivier FABRE	Administrateur
Martine PIOVESAN	Administratrice
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.

3. LES MOYENS HUMAINS

L'EQUIPE OPERATIONNELLE

Pierre LAPELERIE		
Directeur		
Aude CAILLE	Alexandre MONOURY	Adeline FAUCHER
Chargée d'Affaires Immobilières et Foncières	Responsable Opérationnel	Assistante Administrative

RESSOURCES

Notre site web
www.epf-tarn.com

Contact :

Etablissement Public Foncier du Tarn
Espace Ressources
Le Causse Espace d'Entreprises
CS50007
81115 CASTRES
05.63.73.50.08

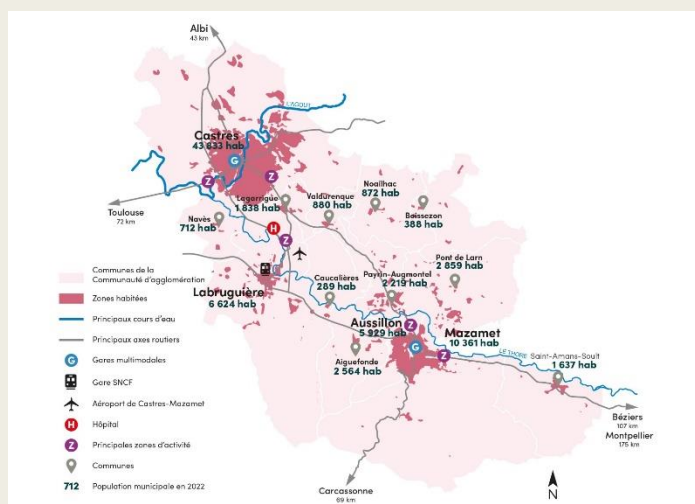
epf@castres-mazamet.com

4. LE PERIMETRE D'INTERVENTION

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
Causalières	289	Pont-de-L'arn	2 859
Labruguière	6 624	Saint-Amans-Sout	1 637
Lagarrigue	1 838	Valdurenque	880

LES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN 2023



2023
 Au cours de cet exercice, 13 acquisitions ont été menées pour un montant total de **1 415 400 €**

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

5. 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. Elle est menée pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques, afin d'éviter toute spéculation à caractère privé.

Nos axes d'interventions sont votés en conseil d'administration lors de l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour une durée de 4 ans

Le nouveau PPI 2023-2026 oriente les interventions de l'EPF du Tarn vers une enveloppe d'acquisition qui s'élève à 12,5 M d'euros sur cette période. Cela représente un total annuel estimé à 3 125 000 € répartis comme suit :

Développement économique - 625 000 € - 20% du PPI

- 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 - 1 250 000 € - 40% du PPI

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

Réserves foncières ciblées ou d'opportunité - 1 250 000 € - 40% du PPI

- 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.

6. 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 %.

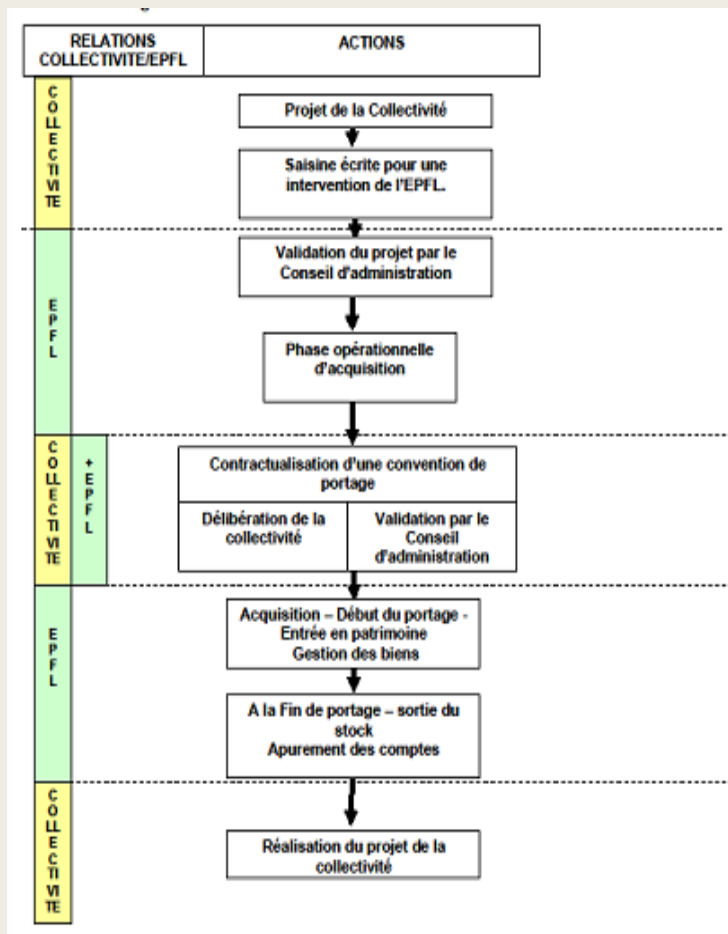
L'ensemble des éléments relatifs au portage est réuni dans une convention dite de portage signée entre une collectivité et l'EPF.

4 durées de portage :

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

2 modalités de remboursement :

- À terme
- A annuité constante



7. LES OPÉRATIONS

1. Les acquisitions en 2023

Au cours de l'année 2023, l'Etablissement Public Foncier du Tarn a procédé à la signature de 12 actes pour un montant total de 1 415 400 € :

Logement-Habitat : 620 000 € soit 44 % du montant total

Castres, 118 rue de Laden – 131 000 €
Castres, Plateau St Jean - 335 000 €
Castres, 6 quai Tourcaudière - 154 000 €

Développement Economique : 426 136 € soit 30 % du montant total

Labruguière, Les Enguilles – 3 000 €
Castres, Le Siala – 120 136 €
Castres, 10 place Jean Jaurès – 103 000 €
Castres, 52 rue Ludovic Julien – 200 000 €

Réserves Foncières : 369 263,90 € soit 26 % du montant total

Castres, route de la Caulié - 22 000 €
Castres, Centre Commercial Lameilhé- 100 000 €
Mazamet, La Trille – 22 263,90 €
Castres, 12 rue Jean Foucault - 160 000 €
Castres, 36 rue Emile Zola - 65 000 €

En 2023 toutes les acquisitions ont été réalisées sur fonds propres.



2. Cessions et rétrocessions en 2023

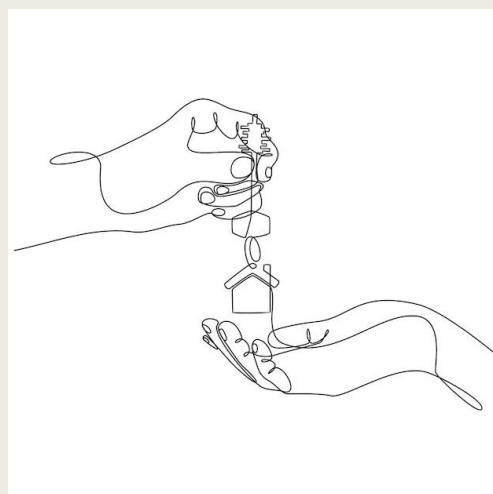
L'Établissement Public Foncier du Tarn a procédé aux cessions et rétrocessions suivantes pour un montant total de **731 573,46 € TTC** :

Aigüefonde, rétrocession 1 av de Lorraine et 13 av du Languedoc Roussillon, 62 103,51 €

Lescure d'Albigeois, cession à l'EPF d'Occitanie des parcelles cadastrées section BA numéros 330, 335 et 469 : 285 162,90 €

Castres, cession à la société Ruban Bleu de la parcelle située rue des métiers, cadastrée section BZ numéro 33 : 316 000 €

Labruguière : rétrocession de la parcelle cadastrée section G n°1720 , 68 307,05 €



QUELQUES ACQUISITIONS EN 2023

Castres – La Pause



Acquisition de parcelles de terrains situés entre la chaufferie de la Pause et la zone commerciale du Siala afin de permettre la création d'une voie verte cyclable

Castres – Place Jean Jaures



La Ville de Castres a délégué à l'EPF du Tarn de droit de préemption afin d'acquérir un local situé sur la place Jean Jaurès dans un bâtiment dont l'architecture et celle des immeubles qui l'entourent valorisent cette place.

L'EPF du Tarn a ainsi acquis le bien au prix mentionné dans la DIA, soit 103 000 €, ce qui a permis à la Ville de Castres de louer le local au restaurateur voisin afin de lui donner la possibilité d'agrandir son restaurant et de mettre en valeur son établissement.

8. PROJET

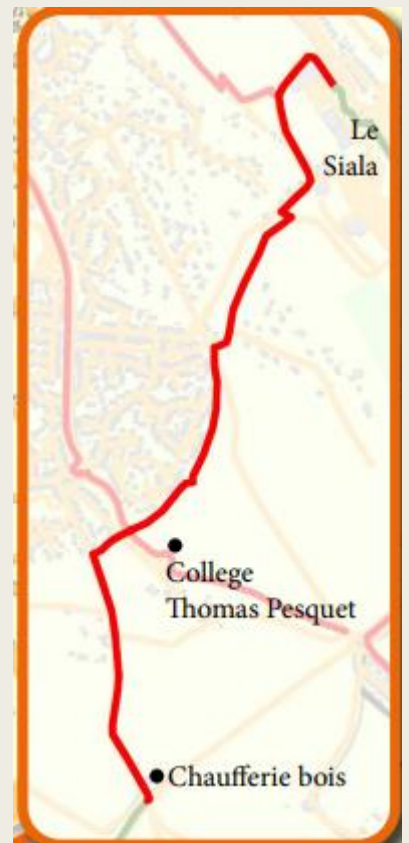
Voie Verte et Piste Cyclable

La Ville de Castres a sollicité l'intervention de l'EPF du Tarn pour l'accompagner dans l'acquisition de terrains afin de permettre la création d'une voie verte cyclable.

Longue de 3km, la voie verte permet de désenclaver le quartier de Lameilhé et sécuriser le tronçon reliant le collège à la chaufferie, à l'écart de la circulation automobile.

Elle entame son cheminement de la zone commerciale du Siala et se poursuit vers Lameilhé, le collège Thomas Pesquet et la chaufferie de la Pause.

De là, il est désormais possible de se rendre en direction de Labruguière en passant par la zone du Causse.



9. FINANCES - Le Budget Primitif 2023

L'EPF du Tarn projette d'importantes acquisitions qui ne pourront être réalisées sur fonds propres.

Après accord préalable des collectivités pour le compte de laquelle se fait le portage, l'EPF du Tarn s'est engagé dans d'importants travaux de réhabilitation ou de sécurisation des bâtiments, ce qui implique une augmentation du budget travaux et études préalables qui ne sera pas possible sans recours à l'emprunt.

SECTION EXPLOITATION

Dépenses

011 - Charges à caractère général :	3 336 290,00 €
012 - Charges de personnel, frais assimilés :	100 051,37 €
065 - Autres charges gestion courante :	10,00 €
066 - Charges financières :	32 424,77 €
067 - Charges exceptionnelles :	600 800,00 €
023 - Virement à la section d'investissement :	1 222 164,88 €
042 - Opération ordre transfert en sections :	11 607 298,35 €

Recettes

013 - Atténuation de charges :	162 500,00 €
070 - Vente :	1 012 686,70 €
073 - TSE :	800 000,00 €
075 - Autres produits de gestion courante	2 400,00 €
077 - Produits exceptionnels	5 000,00 €
042 - Opération ordre entre sections :	13 682 611,65 €

Résultat reporté ou anticipé : 1 233 841,02 €

SECTION INVESTISSEMENT

Dépenses

016 - Emprunt et dettes assimilés :	512 952,33 €
027 - Autres immobilisations financières :	246 343,35 €
020 - Dépenses imprévues :	414 000,00 €
040 - Opérations ordre transfert entre sections :	13 682 611,65 €
041 - Opérations patrimoniales :	1 500 000,00 €

Solde reporté ou anticipé : 1 582 823,19 €

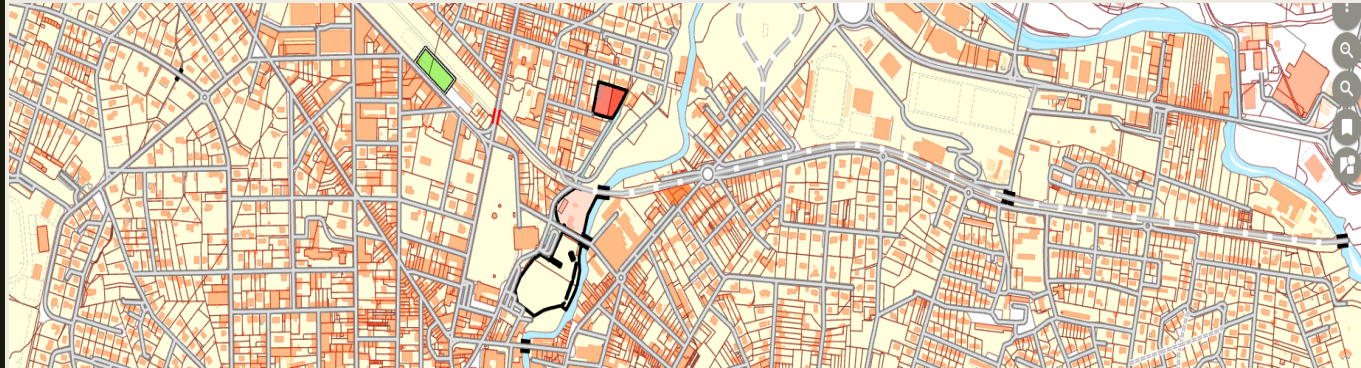
Recettes

027 - Immobilisations:	900 000,00 €
021 - Virement de la section d'exploitation :	3 663 436,24 €
040 - Opérations ordre transfert entre sections :	11 607 298,35 €
041 - Opérations patrimoniales:	1 500 000,00 €

Pour 2023 le budget primitif est établi à :

16 899 039,37 € en fonctionnement

17 992 899,47 € en investissement



Réunions du Conseil d'Administration tenues en 2023

13 février 2023

03 avril 2023

26 juin 2023

25 septembre 2023

11 décembre 2023

**Le rapport d'activité a été approuvé par le Conseil
d'administration du 08 avril 2024**