

Rapport d'Activité

2024



EPFL DU TARN



de Pascal BUGIS Président

À l'aube d'une nouvelle année, il est essentiel de prendre un moment pour revenir sur les douze mois qui viennent de s'écouler. Ces derniers ont été riches en défis, en innovations, et en succès significatifs pour notre établissement public foncier local (EPFL). Ces 12 mois ont marqué une étape importante dans notre évolution, une période où nous avons consolidé nos acquis, tout en initiant de nouvelles actions stratégiques. Le rapport d'activité que nous vous présentons aujourd'hui a pour but de dresser un bilan détaillé et exhaustif de nos réalisations de 2024, tout en mettant en lumière les résultats obtenus.



Au-delà de l'inventaire des actions menées, ce document constitue également une analyse approfondie de notre territoire d'intervention et de notre modèle de gouvernance. Nous reviendrons ainsi sur plusieurs points clés : la présentation du territoire que nous couvrons, les bilans des acquisitions et des cessions effectuées en 2024, ainsi que les initiatives lancées dans le cadre du recyclage foncier et des fonds verts. Ces dernières, en particulier, ont joué un rôle central dans notre démarche de valorisation durable du patrimoine foncier.

Nous avons également veillé à accompagner et soutenir notre personnel dans ses actions, avec le soutien actif des collectivités locales. Cette solidarité a été primordiale pour maintenir un environnement de travail propice à l'efficacité et à l'engagement.

À travers ce rapport, nous cherchons à célébrer nos succès, tout en mettant en lumière les progrès réalisés, mais aussi à poser les jalons pour l'avenir. La démarche d'amélioration continue que nous avons engagée ne se limite pas à la rétrospective de nos actions passées, mais se projette également vers les futurs défis. Nous souhaitons, avec ce rapport, non seulement faire un point sur nos réalisations, mais aussi ouvrir la voie à des perspectives de développement plus ambitieuses, en accord avec les enjeux et les besoins du territoire.



C'est avec fierté et détermination que nous présentons ce bilan de l'année 2024, en soulignant le rôle moteur de notre équipe et des collectivités partenaires, qui œuvrent chaque jour à la réalisation de notre mission d'intérêt public. Le chemin parcouru est le fruit d'un engagement collectif, et c'est sur cette dynamique que nous continuerons à avancer, toujours dans le respect de nos principes et de notre mission.

Pascal Bugis
Président de l'EPF du Tarn

SOMMAIRE

INTRODUCTION EDITORIAL 2

INTRODUCTION 5

2024 LES CHIFFRES CLES 7

2024 LE RECYCLAGE FONCIER 12

ADMISTRATION 14

INTRODUCTION

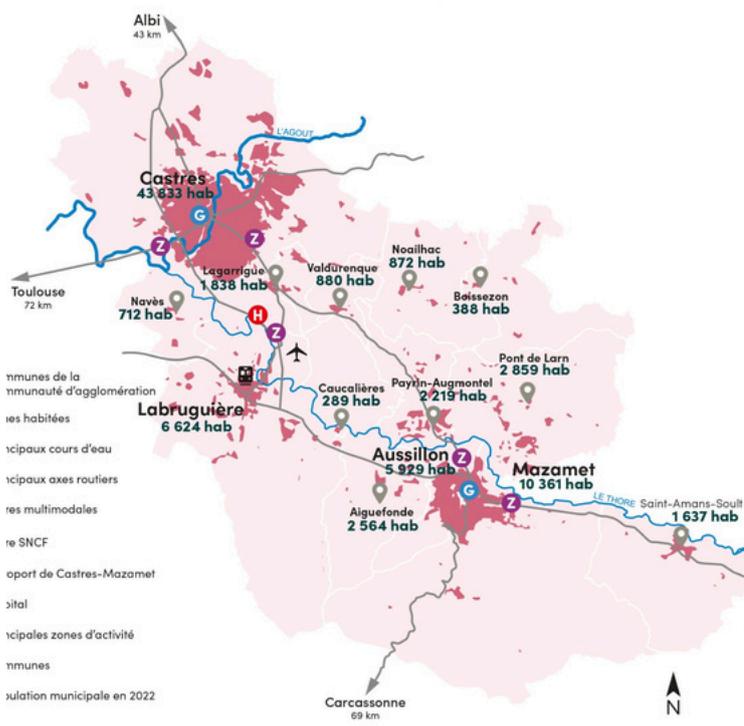
Présentation

L'EPF du Tarn : Un acteur clé de l'aménagement territorial

L'Établissement Public Foncier du Tarn (EPF du Tarn) est le partenaire incontournable des collectivités pour répondre aux enjeux fonciers stratégiques.

Son rôle ? Acquérir et mobiliser le foncier nécessaire au développement du territoire, que ce soit pour :

- ✓ Soutenir le développement économique
- ✓ Faciliter la création de logements et d'espaces de vie
- ✓ Anticiper les besoins avec des réserves foncières ciblées



Notre territoire



Un levier puissant au service des politiques publiques

L'EPF du Tarn intervient pour accompagner les projets portés par ses membres et les collectivités, garantissant une gestion et une valorisation foncière efficaces, toujours dans un objectif d'intérêt général. Son action permet d'anticiper et de sécuriser le développement des territoires à fort enjeu.

Des interventions adaptées aux besoins du terrain

L'EPF du Tarn agit selon trois grandes priorités définies dans son règlement d'intervention :

◆ Développement économique

- Acquisition et aménagement de terrains pour créer, étendre ou requalifier des zones d'activités, avec un accent sur l'industrie et l'artisanat.
- Rachat et reconversion de friches pour une gestion dynamique et durable des espaces.

◆ Logement et habitat

- Acquisition de foncier pour la construction de logements et d'opérations d'aménagement pilotées par les collectivités.

◆ Réserves foncières stratégiques et opportunités

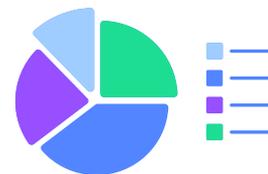
- Sécurisation de terrains destinés à l'implantation d'équipements publics (écoles, infrastructures pour la petite enfance, etc.).
- Anticipation des besoins futurs en saisissant des opportunités foncières stratégiques, validées selon leur qualité, leur emplacement et leur rareté.



Une capacité d'action réactive et stratégique

Au-delà de ces axes d'intervention, l'EPF du Tarn sait aussi agir avec rapidité pour saisir des opportunités essentielles au développement du territoire.

Grâce à une approche proactive et une gestion foncière dynamique, l'EPF du Tarn est un moteur clé de l'aménagement durable et équilibré du département.



Bilan des Acquisitions et Cessions 2024

Acquisitions Foncières: Une stratégie au Service du territoire

En 2024, l'EPF du Tarn a poursuivi sa mission d'accompagnement des collectivités locales en renforçant son action d'acquisition foncière. Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), plusieurs opérations stratégiques ont été réalisées pour un total de 2 383 581 euros dont 1 053 581€ financés par ses fonds propres, visant à soutenir le développement économique, l'habitat et les réserves foncières.

Exemples d'acquisitions en 2024

Thématique	Adresse	Montant (€)	Objectif
Développement économique	Henri Regnault, Castres	900 000€	Développement économique mise en place d'entreprise exogène
Réserves foncières	Rue Brenac, Mazamet	34 000€	Réalisation d'une salle omnisport
Logement et Habitat	Rue Borel, Castres	380 000€	Réhabilitation et densification d'un îlot en centre ville

Grâce à ces acquisitions, l'EPF du Tarn se positionne comme un acteur clé du développement territorial, anticipant les besoins futurs et sécurisant des fonciers stratégiques

LES CHIFFRES CLES



Les Acquisitions de 2024



14 RUE HENRI REGNAULT,
CASTRES



1 RUE PAUL BRENAC,
MAZAMET

LES CHIFFRES CLES



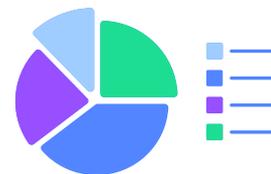
Les Acquisitions de 2024



14 RUE BOREL, CASTRES



28 RUE CORNAC,
CASTRES



Bilan des Acquisitions et Cessions 2024

Cessions : Une Dynamique de Valorisation

En parallèle des acquisitions, l'EPF a mené une politique active de cessions foncières, permettant la concrétisation de projets d'aménagement. En 2024, 10 cessions ont été réalisées pour une valeur totale de 1 123 741 euros.

Exemples de cessions en 2024

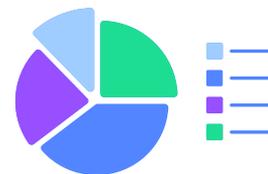
Bien cédé	Adresse	Montant (€)	Projet associé
Développement économique	Place Olombel, Mazamet	130 000€	Développement de l'activité commerciale en Centre ville
Réserves foncières	Rue Emile Zola, Castres	16 400€	Gestion d'un immeuble ne péril
Développement économique	Nagret, Labruguiere	68 307€	

Ces opérations témoignent de l'engagement de l'EPF à accompagner les collectivités dans la concrétisation de leurs projets, en mettant à disposition du foncier adapté aux besoins locaux.

Perspectives et Enjeux

Avec ces actions, l'EPF du Tarn confirme son rôle central dans l'aménagement du territoire, conciliant maîtrise foncière et développement durable. L'année 2025 s'annonce dans cette continuité, avec une attention particulière portée au développement économique de son territoire.

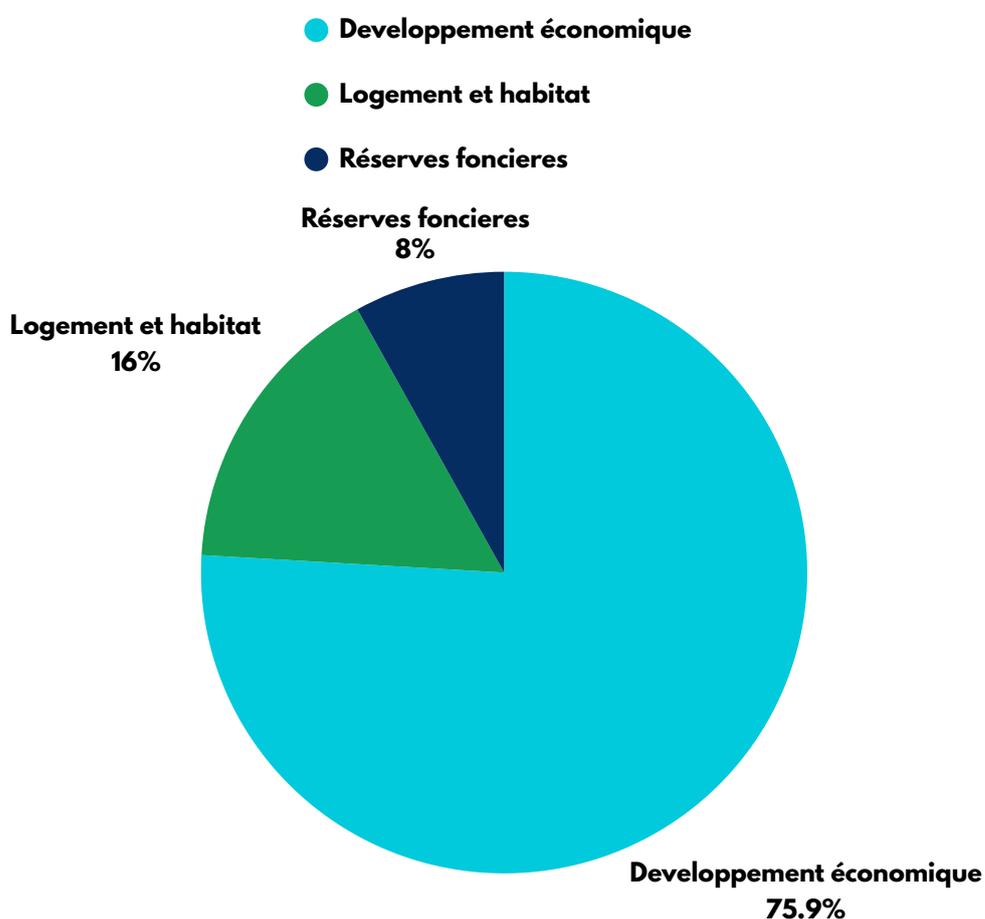
L'EPF poursuivra ainsi son engagement en faveur d'un foncier accessible, durable et au service des collectivités et des habitants du Tarn.



Programme Pluriannuel d'Interventions 2023-2026

Le bilan des deux premières années du Programme Pluriannuel d'Interventions 2023-2026 montre que les acquisitions dans le cadre du développement économique représentent un pourcentage bien supérieur à celui prévu. En effet le PPI prévoit 2.50 M € d'interventions sur ce thème en 4 ans et nous atteignons déjà 2.23 M€ en deux ans.

Répartition des interventions en 2024



En 2024 les acquisitions ont été réalisées pour un montant total de 2 383 581.50 €

Si on constate que le volet du développement économique a été plus important que prévu dans le cadre du PPI, 75.51% contre 20%, l'enveloppe globale reste elle dans l'enveloppe annuelle avec un montant de 2.83 M€ pour 3.125 M€ voté



Le site de l'ancien bowling

"Le fonds vert, véritable accélérateur de la transition écologique dans les territoires, a permis de financer plus de 7 000 porteurs de projets au niveau national depuis sa création en 2023 et permet de répondre à l'enjeu gouvernemental de planification écologique", explique la préfecture du Tarn. Ce projet, financé par le fonds vert, est un grand hangar et son parking abandonnés depuis de nombreuses années, ce terrain sera rendu à la ville de Castres, afin d'y construire des logements. "Ces logements permettront d'accompagner les besoins fonciers de la collectivité en lien avec l'arrivée de l'autoroute A69".



Ambition écologique du projet :

Les friches s'avèrent bien souvent impropres à tout nouvel usage sans dépollution.

Le terrain, objet du projet, est une friche comportant des matériaux pollués (amiante/plomb) que l'EPF du Tarn souhaite supprimer en la déconstruction et dépollution des bâtiments.

Capacité contributive du porteur de projet :

le coût de dépollution et démolition va créer un déséquilibre financier pour l'EPF du Tarn entre les dépenses d'acquisition et d'intervention et le prix de rétrocession du terrain.

Fragilité socio-économique du territoire :

accompagnement des besoins en logement par la collectivité dans le cadre de l'arrivée de l'autoroute A69 et de l'évolution démographique que cela va générer.

Contrainte opérationnelle du projet :

le projet va permettre de restituer à la Ville de Castres un terrain qui permettra la construction de nouveaux logements par l'utilisation d'un foncier déjà propriété de l'EPF du Tarn, au sein d'une unité foncière déjà propriété de la Ville.

La problématique, les enjeux et les objectifs du projet :

Problématique : friche polluée par la présence de bâtiments en mauvais état pollués par la présence d'amiante et plomb et présentant un risque d'insécurité pour le voisinage car soumis à vandalisme

Enjeux : restitution d'un terrain à la ville de Castres afin de permettre la construction de nouveaux logements, cela permettra d'accompagner les besoins en logement de la collectivité dans le cadre de l'arrivée de l'autoroute A69 et de l'évolution démographique générée.

Objectifs : restituer à la Ville de Castres un terrain dépollué, sécurisé pour lui permettre la création de logements





Le site industriel Theron Périé

Cet autre site est un ancien site industriel pollué en bordure de rivière .

Il s'agit ici de la Dépollution (désamiantage) et déconstruction du bâtiment avec tri, revalorisation et recyclage des déchets dans un projet de renaturation en aménagement de berge.

L'Etablissement Public Foncier du Tarn va également, par ce projet, permettre de limiter les risques liés aux éventuelles crues qui pourraient avoir pour conséquences des dégâts matériels et un impact sur l'environnement. Les garages, actuellement loués, situés à moins de 100 m des berges de l'Agout sont directement menacés, il est donc nécessaire de procéder a leurs déconstructions. A noter que celle-ci permettra également de renaturer le site.





Le Personnel de l'EPF : Un Soutien Renforcé en 2024

L'année 2024 a été marquée par d'importants changements au sein de l'équipe de l'Établissement Public Foncier (EPF). Malgré ces évolutions, l'EPF a su maintenir une dynamique de travail efficace, grâce à la mise en place de conventions de mise à disposition entre la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet (CACM) et la Ville de Castres.



Le personnel de l'EPF, tout en intégrant ces ajustements, a pu compter sur cette coopération pour assurer une réponse rapide et efficace aux enjeux fonciers locaux, contribuant ainsi au dynamisme et à la cohésion du territoire.

Ces accords ont permis de renforcer l'équipe de l'EPF par un soutien précieux des collectivités locales. Ce partenariat a facilité l'intégration de nouvelles compétences et a assuré la continuité du travail, en appuyant le personnel en place. Les conventions ont joué un rôle clé dans la fluidité des transitions au sein de l'équipe, tout en garantissant des ressources humaines supplémentaires pour mener à bien les projets en cours et à venir.

Grâce à ce soutien, l'EPF a pu bénéficier d'une meilleure répartition des tâches et d'une collaboration renforcée entre les différents acteurs publics. Ce modèle de coopération inter-institutionnelle a permis d'adapter rapidement l'équipe aux besoins changeants de l'année, tout en poursuivant les objectifs stratégiques fixés pour le développement du territoire. Ainsi, malgré un contexte de changement, l'EPF a su se montrer résilient et agile, soutenu par l'engagement des collectivités qui ont reconnu l'importance d'une équipe compétente et soudée pour le bon déroulement des missions publiques.

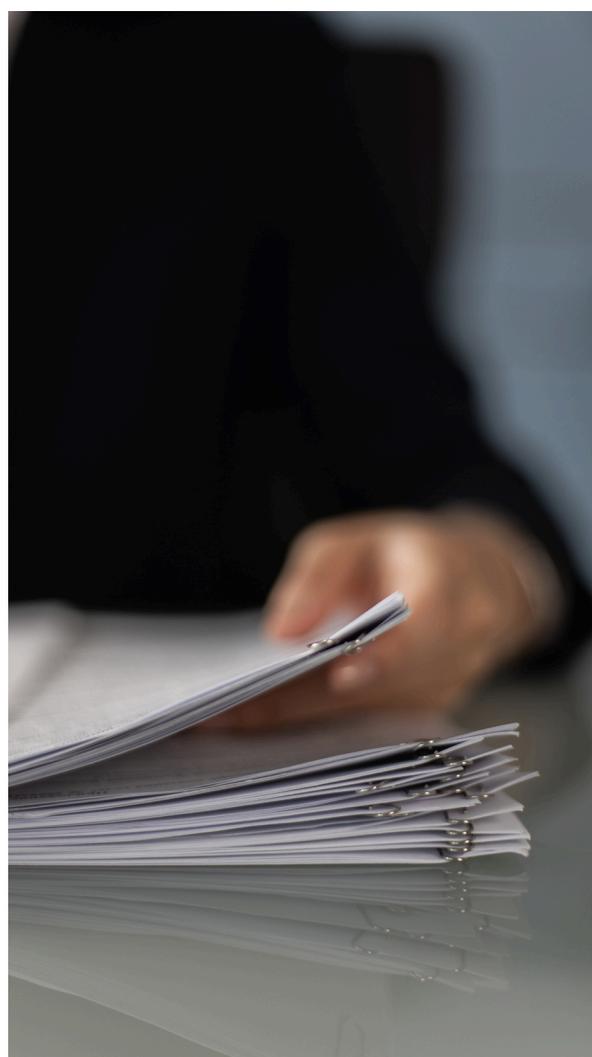


Prévention des Conflits d'Intérêts : Un Chantier Clé en 2024

En 2024, l'Établissement Public Foncier (EPF) a fait de la prévention des conflits d'intérêts un axe prioritaire dans sa gouvernance, sous l'impulsion de notre directeur. Ce chantier, essentiel pour garantir une gestion éthique et transparente, a touché à la fois les membres du Conseil d'Administration et les salariés de l'EPF.

Plutôt que de recourir à des formations spécifiques, l'établissement a fourni une documentation claire et détaillée pour permettre à l'ensemble des membres du Conseil d'Administration et des salariés de comprendre les enjeux et les pratiques à adopter pour prévenir ces situations.

Parallèlement, une charte de prévention a été signée par tous les acteurs de l'EPF, engageant chaque personne à respecter les principes éthiques et à garantir une gouvernance transparente. Cette démarche a renforcé la vigilance et l'intégrité au sein de l'établissement, tout en assurant une meilleure gestion des risques liés aux conflits d'intérêts.



Ainsi, en 2024, la prévention des conflits d'intérêts s'est inscrite dans une démarche simple, mais efficace, de communication et de responsabilisation, sans recourir à des formations formelles.

Ce chantier, porté par la direction, témoigne de l'engagement de l'EPF à maintenir une gouvernance transparente et responsable, en mettant l'accent sur la vigilance et l'intégrité dans toutes ses actions.

NOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres titulaires



PASCAL BUGIS

PRESIDENT



BERNARD ESCUDIER



CHRISTEL AIZES



YOHAN ZIEGLER



DAVID CUCULIERES



MICHEL MARTIN



ALAIN VEAUTE



JEAN FRANÇOIS
FALGAYRETTES

Rôle du Conseil d'Administration

- Elit 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,

- 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

RAPPORT

Les Conseils d'Administration en 2024

Le 05 Fevrier 2024

•

Le 04 Mars 2024

•

Le 08 Avril 2024

•

Le 13 Mai 2024

•

Le 24 Juin 2024

•

Le 23 Septembre 2024

•

Le 09 Décembre 2024



L'équipe opérationnelle

**M. Le Directeur
Pierre LAPELERIE**

**Responsable opérationnel
Alexandre MONOURY**

**Chargée d'Affaires Immobilières et Foncières
Elodie ALCAÏDE**

Contact:

Etablissement Public Foncier du Tarn
Espace Ressources - Le Causse Espace d'Entreprises - 81115 Castres Cedex
Tél : 05.63.73.50.08- epf@castres-mazamet.com

site web: www.epf.tarn.com

EPFL DU TARN

