

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 MAI 2021

APPROBATION DU BUDGET RECTIFICATIF N°1 2021

POINT N°3.1 DE L'ORDRE DU JOUR

DELIBERATION C 2021-141

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier d'Occitanie, modifié notamment par les décrets n° 2017-836 du 5 mai 2017 et n° 2020-374 du 30 mars 2020 portant extension du territoire de compétence de l'établissement, notamment son article 11 ;

Vu les articles 175, 176 et 177 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

Vu l'arrêté du 7 août 2015 modifié relatif aux règles budgétaires des organismes ;

Vu l'arrêté ministériel du 10 mars 2017 portant nomination de la directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté du préfet de Région en date du 7 avril 2021 portant composition du conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie ;

Vu le règlement intérieur de l'établissement ;

Vu la délibération n° C 2017-83 du 23 octobre 2017 portant élection à la présidence du conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie ;

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 approuvé par le préfet de Région le 21 janvier 2019 et son règlement d'intervention ;

Vu la délibération n° C 2020-113 du 27 novembre 2020 relative au produit de la taxe spéciale d'équipement pour l'année 2021 ;

Sur présentation de sa directrice générale,

Sur proposition de son président,

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier,

Article 1 :

Vote les autorisations budgétaires suivantes :

- ETPT 59,05
- 64 800 111 € d'autorisations d'engagement dont :
 - 4 290 000 € pour l'enveloppe « Personnel »

- 60 400 111 € pour l'enveloppe « Fonctionnement »
- 110 000 € pour l'enveloppe « Investissement »

- 67 913 244 € de crédits de paiement dont :
 - 4 290 000 € pour l'enveloppe « Personnel »
 - 63 473 104 € pour l'enveloppe « Fonctionnement »
 - 150 140 € pour l'enveloppe « Investissement »

- 59 414 786 € de prévisions de recettes

- 8 498 458 € de solde budgétaire déficitaire

Article 2 :

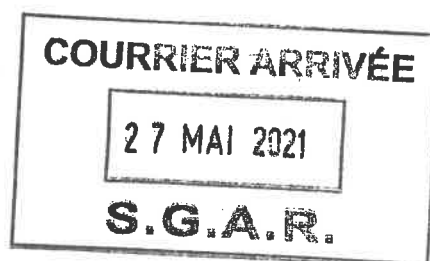
Vote les prévisions comptables suivantes :

- 12 848 893 € de prélèvement de trésorerie
- 20 888 723 € de résultat prévisionnel
- 21 868 103 € de capacité d'autofinancement
- 20 880 133 € d'augmentation du fonds de roulement

Les tableaux des autorisations d'emplois, des autorisations budgétaires, de l'équilibre financier et de la situation patrimoniale sont annexés à la présente délibération.



Le président du conseil d'administration



Christian Dupraz

Signé le 27 mai 2021



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 MAI 2021

REGLEMENT D'INTERVENTION : MINORATION OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE RECYCLAGE URBAIN
POINT N° 4.1 DE L'ORDRE DU JOUR

DELIBERATION C 2021- 142

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR) modifié par le décret n° 2017 – 836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'établissement et le renommant EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté ministériel du 10 mars 2017 portant nomination de la directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté du préfet de Région en date du 7 avril 2021 portant composition du conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie ;

Vu le règlement intérieur de l'établissement ;

Vu la délibération n° C 2017-83 du 23 octobre 2017 portant élection à la présidence du conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie ;

Vu les délibérations n° 2018-138 et 2018-139 du 28 novembre 2018 approuvant respectivement le programme pluriannuel 2019-2023 et son règlement d'intervention ;

Vu la délibération n° 2019-102 du conseil d'administration du 19 juin 2019 relative à l'évolution des dispositifs d'accompagnements fonds SRU et de compensation de la surcharge foncière ;

Vu le rapport établi par la directrice générale ;

Sur présentation de sa directrice générale,

Sur proposition de son président,

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier,

Approuve les évolutions des modalités de mise en œuvre de ces dispositifs et des critères d'éligibilité des opérations susceptibles d'en bénéficier telles que décrites dans le rapport ;

Décide de les intégrer dans le règlement d'intervention, selon les termes présentés en annexe.



Le président du conseil d'administration

Christian Dupraz
Signé le 27 mai 2021



Annexe 1 : Modification du règlement d'intervention de l'établissement

La rédaction du chapitre « Dispositifs d'accompagnement », au point 2 « fonds de compensation de la surcharge foncière » est modifié comme suit (les éléments modifiés en orange) :

« .../...

Ce dispositif :

- **s'applique aux biens, bâtis ou non bâtis**, cédés directement soit à un bailleur social, soit à la collectivité ou son opérateur (aménageur promoteur) ;
- **n'est pas cumulable avec le dispositif de minoration foncière** s'appliquant en communes SRU (fonds SRU) ;
- **prévoit une incitation particulière aux opérations d'acquisition/amélioration**. Celles-ci sont en effet les opérations les plus difficiles à produire en centre-ancien, puisque, outre l'acquisition initiale, elles impliquent souvent la restructuration complète d'immeubles vétustes, avec des coûts de travaux comparables ou supérieurs à la construction neuve ;
 - **concerne tous les biens acquis par l'EPF**, dans le cadre de conventions foncières, devant à terme recevoir un programme de logement social ou un programme mixte d'aménagement tels que définis ci-après. Il s'agit :
 - du logement locatif social financé en PLUS et PLAI
 - des PLS :
 - **spécifiques** : étudiants, structures d'hébergement personnes âgées ou handicapées
 - **familiaux** : dispositif applicable uniquement dans les ORT ou les QPV centre ancien
 - de la production de logements en PSLA, BRS, accession sociale HLM, VIR Anah : dispositif applicable uniquement en périmètres prioritaires ORT, QPV centre-ancien et en OPAH-RU
 - des opérations d'investissement locatif produites dans le parc ancien dans le cadre des dispositifs Denormandie ou Malraux, **ou soutenues par l'Anah dans le cadre de son régime de conventionnement avec travaux dans des périmètres d'ORT, d'OPAH, du PNRQAD, ou du NPNRU en centre ancien.**
 - des opérations d'aménagement d'ensemble avec un programme mixte pouvant comprendre : logements sociaux éligibles à la décote cités précédemment, autres types de logements, équipements publics, surfaces commerciales, activités économiques, trame verte et bleue, etc.

.../...



3/ Cas des opérations d'aménagement et de recyclage urbain

[Le texte de cette sous-partie est supprimé et remplacé par :]

Ce dispositif répond à deux objectifs :

- Favoriser la production de logements sociaux.
- Favoriser le recyclage urbain.

Principe d'éligibilité

Sont éligibles à une minoration foncière aménagement les projets :

- Relevant des conventions foncières d'axe 1 et qui sont conformes à l'objet de cette convention.
- Qui prévoient la production d'une part de logements sociaux.
- Qui démontrent un bilan économique déficitaire.
- Qui impliquent une cession par l'EPF à un aménageur public ou privé en charge d'un projet d'intérêt public (désigné par la collectivité selon les règles concurrentielles en vigueur), ou à défaut à une collectivité.

Plafonnement

La minoration, qui ne peut excéder le déficit de l'opération, est plafonnée :

- À 80% du prix de revient de l'EPF.
- Et à 50% du déficit total de l'opération avant participation d'équilibre de la collectivité garantie de rachat.

Base éligible

La minoration pourra être accordée jusqu'à 100% de la somme de :

- La moins-value de recettes induite par la programmation de LS dans le projet par rapport à une programmation libre.
- Des travaux de proto-aménagement, et des coûts d'ingénierie liés.



Dispositions additionnelles spécifiques pour le recyclage des copropriétés :

Principe d'éligibilité

Sont éligibles à une minoration foncière recyclage des copropriétés des projets :

- Qui sont inscrits dans le Plan Initiative Copropriétés et qui bénéficient à ce titre d'un suivi national par l'ANAH.

Base éligible

La minoration pourra être accordée jusqu'à la somme :

- De 100% maximum des travaux de proto-aménagement et des coûts d'ingénierie liés.
- De 10% maximum du coût d'acquisition du foncier (selon le principe que dans ce cas, ce n'est pas la présence de logements sociaux qui impacte le bilan mais la décorrélation entre la charge foncière et la faiblesse des prix du marché). »



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 MAI 2021

FONCIERE FOCCAL
POINT N° 7.1 DE L'ORDRE DU JOUR

DELIBERATION C 2021- 143

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR) modifié par le décret n° 2017 - 836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'établissement et le renommant EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté ministériel du 10 mars 2017 portant nomination de la directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté du préfet de Région en date du 7 avril 2021 portant composition du conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie ;

Vu le règlement intérieur de l'établissement ;

Vu la délibération n° C 2017-83 du 23 octobre 2017 portant élection à la présidence du conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie ;

Vu les délibérations n° 2018-138 et 2018-139 du 28 novembre 2018 approuvant respectivement le programme pluriannuel 2019-2023 et son règlement d'intervention ;

Vu le protocole de partenariat signé le 13 avril 2021 entre la Région Occitanie, l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires, la Banque des Territoires et l'EPF d'Occitanie ;

Considérant que le protocole a pour objet d'exposer les modalités de coopération entre ses signataires, dans la perspective de la mise en place et du déploiement d'un outil régional d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux en région Occitanie, projet dénommé FOCCAL ;

Considérant que le maintien et le renforcement du commerce et de l'artisanat de proximité nécessitent des approches et des solutions nouvelles. Pour un effet structurant et pour répondre à la complexité des situations, l'intervention sur l'appareil commercial et la restructuration de l'offre est parfois nécessaire ;

Vu le rapport établi par la directrice générale ;

Sur présentation de sa directrice générale,

Sur proposition de son président,

Le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier,

Entérine l'intérêt pour l'EPF d'Occitanie d'articuler son action avec le projet FOCCAL ;

Missionne la directrice générale pour étudier et conduire les actions techniques, juridiques et comptables préparatoires à cette coopération, pouvant aller jusqu'à une participation de l'EPF d'Occitanie au capital social de la société par actions simplifiée (SAS) éponyme ; .

Le président du conseil d'administration

Christian Dupraz

Signé le 27 mai 2021