

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 mars 2016

DELIBERATION N° 16/033

**Gestion du fonds de minoration
et autres évolutions des conventions passées par l'établissement**

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes,

- VU le Décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),
- VU le Décret 2012-1246 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,
- VU la délibération 14-039 du Conseil d'Administration du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général,
- VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2020, approuvé par la délibération n°14/073 du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2014,
- Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2015-2020 approuvé par le Conseil d'Administration en décembre 2014,
- Vu le courrier de Monsieur le Préfet de Région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 24 février 2016,
- Vu la note explicative ci-annexée,

Considérant :

- qu'au vu des orientations figurant dans le Programme Pluriannuel d'Intervention pour la période 2015-2020 et de l'expérience acquise dans la gestion des minorations foncières accordées au titre des conventions opérationnelles en 2015, il convient d'en préciser autant que possible les modalités d'octroi,
- que l'établissement est régulièrement sollicité d'allonger les durées de portage et de mieux adapter ses modalités d'interventions à différents cas spécifiques,



- que la loi NOTRe, en limitant les compétences des départements, leur a rendu plus difficile d'assister les communes et intercommunalités dans la préparation et l'exécution de leurs projets et que cette difficulté pèse particulièrement sur les petites communes rurales isolées,
- qu'il est souhaitable d'avoir du fonds de minoration foncière une gestion prévisionnelle régulièrement tenue à jour,
- que certaines opérations d'aménagement d'intérêt public peuvent être déficitaires du fait de coûts de production de terrains aménageables exceptionnels et exorbitants (dépollution, déconstruction...) et d'un marché foncier déprimé, qu'il peut être opportun d'apporter une aide publique au moment de céder le terrain aménageable à l'acquéreur, et que cette aide peut être partagée entre EPORA et la collectivité qui n'est pas toujours en mesure de financer seule le déficit,

Sur proposition du Président,

Décide :

Article 1 : prise en charge d'opérations dont le bilan foncier est déficitaire

Dans le cadre des conventions opérationnelles, la prise en charge par l'EPORA d'opérations dont le bilan foncier est déficitaire s'opère dans les conditions suivantes.

A – examen d'éligibilité des opérations à partir de critères cumulatifs vérifiant que les opérations :

- relèvent d'un ou de plusieurs axes du PPI 2015-2020,
- présentent un déficit foncier toutes subventions déduites,
- incluent des dépenses exorbitantes et exceptionnelles rendant impossible la réalisation ultérieure d'opérations d'aménagement à coûts maîtrisés (c'est-à-dire ressortant à un prix compatible avec le marché local, voire en dessous du marché local).

B – détermination du taux applicable au reste à financer des opérations dont l'éligibilité a été établie :

- un taux de base égal à 20 % du déficit foncier calculé comme la différence entre les coûts investis par EPORA (acquisition, proto aménagement, coûts de portage et coûts induits) et la valeur foncière du bien sur le marché
- un taux majoré fixé par le conseil d'administration pouvant aller jusqu'à 50 %, sur proposition du directeur général justifiant d'une situation particulière : opération structurante pour le territoire et pour laquelle la collectivité s'engage fortement, dont l'utilité publique est avérée et qui n'est pas viable sans une participation accrue de l'EPORA.

Le portage ou l'accompagnement par un EPCL sera recherché systématiquement, sans que cela soit une condition rédhibitoire.

Par exception dûment justifiée, le conseil d'administration peut décider d'octroyer une minoration foncière à des opérations qui ne satisfont pas tous les critères cumulatifs du A, le B restant applicable. Cette exception peut notamment consister à porter le taux applicable au reste à financer jusqu'à 75 % dans le cas des communes rurales isolées de petite taille évoqué ci-après.

Article 2 : durées de portage

Les durées de portage usuelles sont maintenues à 4 ans pour les conventions d'études et de veille foncière et à des durées allant de 3 à 5 ans pour les conventions opérationnelles, sous réserve des exceptions ci-après :

- dans le cas où une convention opérationnelle fait suite à une convention d'études et de veille foncière n'ayant pas atteint sa durée limite, les fonciers acquis au titre de la CEVF peuvent être intégrés dans la convention opérationnelle directement aux conditions de minoration foncière incluses dans cette dernière,
- les durées de portage des conventions opérationnelles ou d'études et de veille foncière passées avec des intercommunalités sont majorées d'un ou respectivement deux ans à leur demande, dès lors que celles-ci voient leur périmètre modifiés, afin de tenir compte des difficultés supplémentaires qu'elles peuvent éprouver pour prendre des décisions.
- des conventions de réserves foncières peuvent être conclues avec des collectivités qui en justifient la nécessité. La durée de portage de telles conventions est portée à 6 ans, extensibles à 10 ans moyennant perception, entre le début de la septième et la fin de la dixième année, d'un taux d'intérêt de 2%,
- les conventions opérationnelles conclues avec des communes rurales isolées de petite taille peuvent être assorties d'un étalement du paiement des éventuelles participations des collectivités pouvant atteindre cinq annuités égales sans intérêt à compter de la fin de la durée de portage conventionnelle. Sont considérées comme relevant de cette situation les communes de moins de 3.500 habitants situées dans une intercommunalité dont la densité de population est inférieure à 70 habitants au km²,
- dans le cas où des dépenses imprévues doivent être financées en période finale d'une convention opérationnelle alors que la collectivité n'a pas disposé du délai nécessaire pour prévoir le financement de l'augmentation correspondante de sa participation à son budget, les sommes correspondantes peuvent faire l'objet d'un étalement des participations des collectivités pouvant atteindre trois annuités égales sans intérêt à compter de la fin de la durée de portage conventionnelle,
- le Conseil peut accorder des prolongations de durée de portage moyennant le même taux d'intérêt que celui des réserves foncières.

Article 3 : gestion du fonds de minoration

Chaque année le conseil d'administration délibère sur le montant total prévisionnel des minorations foncières.

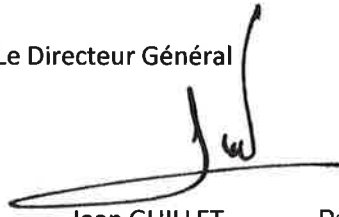
Le tableau de suivi des conventions opérationnelles joint à chaque dossier de conseil comporte le rappel de ce chiffre, le montant des minorations potentielles déjà « affecté » à des conventions passées depuis le début de l'année et le montant restant disponible pour les autres conventions jusqu'à la fin de l'exercice après prise en compte des minorations foncières proposées au titre des conventions opérationnelles inscrites à l'ordre du jour de la réunion.

En cas de risque de dépassement de l'enveloppe fixée initialement, le Conseil peut la réajuster en cours d'année au vu d'un rapport analysant les raisons de l'évolution constatée.

En cas de non atteinte des objectifs du budget prévisionnel, le conseil d'administration réajuste à la baisse l'enveloppe en tenant compte de l'évolution budgétaire et de sa réalisation.

Les conventions opérationnelles soumises au CA en 2015 ont représenté des minorations prévisionnelles de 6,2 M€ pour une activité prévisionnelle de 36 M€. Pour les conventions opérationnelles qui seront passées en 2016, il est proposé de fixer provisoirement le montant de référence des minorations foncières à 9 M€, compte tenu de l'orientation budgétaire indiquée dans le budget initial 2016 approuvé en novembre 2015.

Le Directeur Général



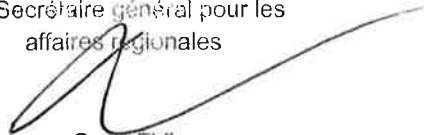
Jean GUILLET

Le Président du Conseil d'Administration



Georges ZIEGLER

Pour le Préfet de la Région
Auvergne-Rhône-Alpes
et du département du Rhône
par délégation,
Le Secrétaire général pour les
affaires régionales



Guy LEVI

16 MARS 2016