

Direction Régionale  
de l'Environnement,  
de l'Aménagement  
et du Logement  
de Corse

Service Logement,  
Aménagement  
et Développement  
Durable

Avril 2010

# Un Établissement Public Foncier en Corse

## 9 Questions - Réponses



Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergie et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,  
du Développement durable et de la Mer  
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

## Sommaire

Question 1. Un Établissement Public Foncier, pour quoi faire ? .....	page 4
Question 2. Un EPF à l'échelle de la Corse ? .....	page 5
Question 3. Qui pilote l'EPF de Corse créé par décret ? .....	page 6
Question 4. Quelles sont les ressources d'un EPF ? .....	page 7
Question 5. Comment fonctionne un EPF ? .....	page 8
Question 6. Pour quelles actions prioritaires ? .....	page 9
Question 7. Quels partenariats ? .....	page 10
Question 8. Quels avantages pour les EPCI et les communes ? .....	page 11
Question 9. Comment l'EPF de Corse va-t-il être créé et quand ? .....	page 11

## L'établissement public foncier (EPF) : un outil et des moyens au service des politiques foncières publiques

Territoire attractif, la Corse doit aujourd'hui concilier les besoins engendrés par sa population saisonnière et sa population permanente en forte croissance – besoins en logements et en développement économique – tout en préservant ses zones agricoles et naturelles.

Elle doit également prendre en compte les effets du renchérissement du coût du foncier dans certaines zones urbaines et certains espaces touristiques par rapport aux besoins de sa population résidente.

La collectivité territoriale de Corse, les départements, les communautés d'agglomération, les communautés de communes et les communes doivent donc faire face à des enjeux importants d'aménagement tant dans l'espace rural que dans les villes moyennes.

Un développement équilibré de tous les territoires passe par la maîtrise foncière et par une anticipation des projets. Il suppose aussi de disposer de moyen mobilisable au moment voulu sur le marché immobilier.

Le plan exceptionnel d'investissements a prévu de créer des outils afin d'améliorer la gestion du foncier en Corse et de favoriser la réalisation de logements sociaux, l'offre dans ce domaine étant insuffisante malgré une forte dynamique de construction par les bailleurs sociaux depuis quelques années.

Le PEI a déjà permis de conforter le travail du GIRTEC, dont le but est de rassembler tous les éléments propres à reconstituer les titres de propriété.

Pour mettre en œuvre la mesure relative à « l'outil foncier à vocation social » prévue dans la convention en cours du PEI, l'assemblée de Corse a voulu, en Mai 2009, que soit étudiée la création d'un établissement public foncier. Le conseil économique, social et culturel de Corse l'a également recommandée dans son rapport sur « la problématique foncière en Corse ».

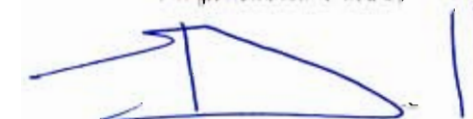
Un établissement public foncier apporte aux collectivités, et à leur demande, l'appui technique et méthodologique d'une équipe d'experts fonciers travaillant dans une logique de développement durable du territoire.

Le président de la République, lors de son déplacement à Ajaccio en février 2010, a confirmé la mise en place ce nouvel outil.

Ce chantier est devant nous.

Dans le cadre d'une démarche de concertation préalable, et afin de mieux appréhender l'outil EPF et d'échanger sur une base commune, j'ai souhaité que les collectivités disposent, avec ce guide, d'un recueil d'informations sur les points essentiels du fonctionnement d'un établissement public foncier.

Le préfet de Corse,



Stéphane BOUILLON



**Question 1 : Un Établissement Public Foncier, pour quoi faire ?**

Pour qu'une collectivité puisse mener à bien un projet d'intérêt général qui mobilise du foncier, il faut réunir au moins quatre conditions :

- une volonté politique,
- des moyens financiers,
- une expertise technique,
- et des disponibilités foncières.

Les études et l'expérience montrent que la volonté, si elle est indispensable, n'est pas suffisante.

Si les établissements publics fonciers existants fonctionnent aujourd'hui à la grande satisfaction des collectivités – et de toutes tailles dès lors qu'elles portent des projets – c'est donc pour des raisons simples :

- un EPF leur apporte des moyens financiers et techniques qu'elles ne pourraient pas mobiliser seules,
- un EPF leur permet de disposer de réserves foncières pour mener à bien, à leur rythme, leurs projets d'aménagement,
- un EPF leur garantit, dès l'amont, la maîtrise politique et fonctionnelle de leurs projets,
- un EPF leur garantit des opérations neutres sur le plan financier ou, en cas de rachat, plus intéressantes qu'en cas d'achat direct,
- un EPF leur apporte l'appui et la qualité de réflexion de professionnels de l'action foncière dans un esprit de développement socio-économique durable, délivré de tout objectif concurrentiel.

Doté de moyens financiers provenant de l'impôt (taxe spéciale d'équipement), d'emprunts, de subventions et de ressources propres (cf. **Question 4**), un établissement public foncier fait bénéficier les collectivités, grâce à la mutualisation et à la solidarité, d'un effet de levier financier puissant. Dans le cadre de conventions de portage (cf. **Question 5**), un établissement public foncier peut acquérir du foncier pour le compte et à la demande des collectivités, grâce à la délégation du droit de préemption et à l'achat sur la base de l'estimation des Domaines et, si possible, au-dessous de ce prix de façon à jouer ainsi un rôle régulateur.

*Un établissement public foncier agit toujours à la demande des collectivités publiques, mais pas pour son propre compte.*

Un établissement public foncier est un outil, au service des politiques des collectivités : il n'est pas un aménageur et ne développe ni politique patrimoniale ni politique foncière en lieu et place des collectivités.

L'établissement public foncier acquiert des terrains devant être revendu à une collectivité ou à un opérateur en charge de l'aménagement prévu : ce n'est donc pas un « conservatoire » ou un établissement distribuant des subventions ou prenant en charges des politiques financières publiques permettant de résorber les surcoûts éventuels des projets.

Un établissement public foncier est, avant tout, un opérateur de « transformation du foncier », il assure l'évolution des usages des sols et les remembrements fonciers nécessaires à la réalisation des projets d'intérêt général.

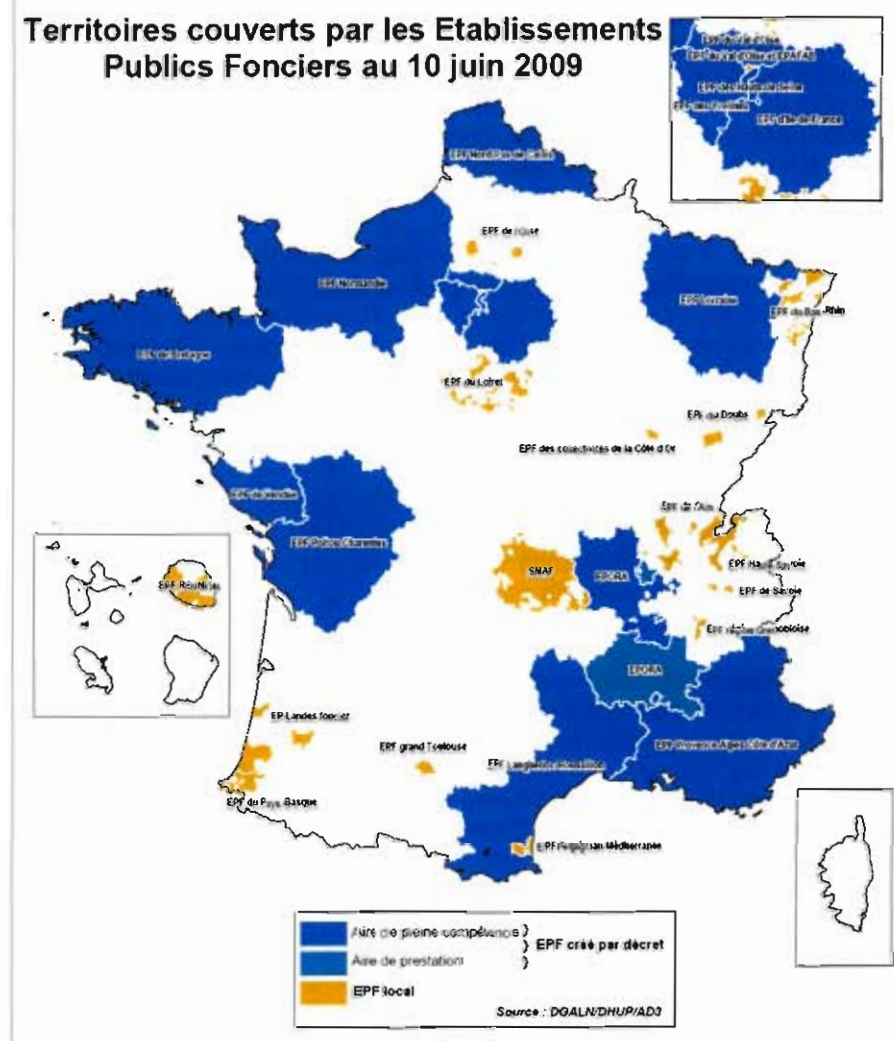
**Question 2 : Un EPF à l'échelle de la Corse ?**

Un EPF est un établissement public à caractère industriel et commercial. Il existe deux possibilités pour créer un EPF à l'échelle de la Corse, la principale distinction résidant dans le processus de création :

**- Un EPF de Corse créé par décret**

Les établissements publics fonciers créés par décret en Conseil d'État se constituent généralement à l'échelle d'une région (en bleu sur la carte ci-dessous).

Dans ce cas, l'EPF est créé après avis des principales collectivités concernées, à savoir : la collectivité territoriale de Corse, les deux conseils généraux et les différents établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat et de développement économique, c'est-à-dire les communautés d'agglomération et les communautés de communes concernées.

**Territoires couverts par les Etablissements Publics Fonciers au 10 juin 2009****- Un EPF d'initiative locale créé par arrêté préfectoral**

D'ambition plus modeste qu'un EPF créé par décret, il constitue un outil que se donnent certaines intercommunalités soumises à de fortes pressions foncières, pour maîtriser leur développement.

Un EPF local est créé au vu des délibérations concordantes des organes délibérants des EPCI compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, ainsi que des conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements.

Pour réaliser un EPF local compétent sur l'ensemble de la Corse, c'est près de trois cent cinquante délibérations conformes qui devraient être recueillies : cela rend plus difficile sa création. Le statut d'EPF local n'est généralement adapté qu'à de petits territoires densément peuplés.

La création de l'EPF de Corse par décret est dictée par le réalisme et la volonté de doter la Corse d'un établissement propre à consolider une approche du développement à l'échelle de l'île et quelle que soit la taille des collectivités concernées.



**Question 3 : Qui pilote l'EPF de Corse créé par décret ?**

L'établissement public foncier est administré par un conseil d'administration.

Un directeur, assisté d'une équipe, prépare et exécute les décisions du conseil d'administration et gère l'établissement.

**• Le conseil d'administration**

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier est majoritairement composé d'élus représentant les différentes collectivités et EPCI : réglementairement, le conseil d'administration doit être composé, à concurrence de la moitié au moins, de membres représentant les collectivités et établissements publics intéressés (L321-6 du CU).

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier élit en son sein un président.

Les établissements publics fonciers existants récents comprennent généralement les chambres consulaires régionales au sein du conseil d'administration. L'expérience des établissements publics fonciers plus anciens a en effet démontré que la présence des représentants du monde économique et de la société civile était précieuse pour la richesse de la réflexion et de l'action des établissements publics fonciers. Une raison supplémentaire d'associer les entreprises et les artisans à la vie de l'institution vient du fait que la taxe spéciale d'équipement est adossée, pour partie, à la cotisation foncière des entreprises (cf. [Question 4](#)).

Certains établissements publics fonciers ont intégré, au sein du conseil d'administration, une personne qualifiée et/ou un membre de leur conseil économique, social et culturel.

Le préfet de Corse est membre de droit du conseil d'administration. Les représentants de l'État ne prennent pas part au vote de la taxe spéciale d'équipement. Les délibérations du conseil d'administration sont transmises au préfet. Elles ne sont exécutoires qu'après son approbation.

**• Le directeur de l'EPF**

Le directeur de l'établissement public foncier est nommé par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme après avis du préfet et du président du conseil d'administration.

C'est la concertation de ces prochains mois qui permettra d'aboutir à une composition définitive du conseil d'administration garantissant une juste représentation des différentes parties prenantes.

L'esquisse suivante est une base de ce que pourrait être le futur conseil d'administration :

- des conseillers territoriaux désignés par l'assemblée de Corse,
- des conseillers généraux,
- des représentants des communautés d'agglomération,
- des représentants des communautés de communes,
- des représentants des chambres professionnelles régionales (chambre régionale de commerce et d'industrie, chambre régionale d'agriculture, chambre régionale des métiers et de l'artisanat),
- 3 représentants de l'État (Préfecture, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, Trésorerie générale).

Le conseil d'administration désigne ensuite en son sein un président de l'établissement, des vice-présidents ainsi qu'un nombre limité d'autres membres qui constituent le bureau de l'EPF.

**Question 4 : Quelles sont les ressources d'un EPF ?**

Le financement d'un établissement public foncier repose sur quatre types de ressources :

**- les revenus de la taxe spéciale d'équipement (TSE).**

Il s'agit d'une taxe spécifique réservée au financement des EPF, additionnelle à la cotisation foncière des entreprises (CFE) et aux trois taxes locales : taxe d'habitation (TH), taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

Ce sont donc les personnes morales ou privées assujetties à ces taxes ou cette cotisation qui contribuent à la TSE (à l'exception des SEM et des organismes HLM au titre des locaux d'habitation dont ils sont propriétaires ainsi que leurs locataires qui en sont exonérés).

**- les subventions**

Elles proviennent des collectivités ou de l'État, notamment dans le cadre du PEI pour la Corse.

**- les ressources propres de l'établissement.**

Elles sont tirées pour l'essentiel du produit de la revente du foncier acquis pour le compte des collectivités.

**- les emprunts auxquels a normalement accès un établissement public.**

Le recours à l'emprunt, en cas de besoin, doit rester exceptionnel et être considéré comme une ressource conjoncturelle, dans l'attente de la montée en charge des recettes de cession.

La part de ces différentes ressources varie selon « l'âge » de l'établissement. En début de vie, pendant la durée des opérations de portage les plus courtes (3 à 5 ans), il ne pourra pas compter sur ses ressources propres. Le produit de la TSE ainsi que les subventions, voire le recours à l'emprunt, sont donc essentiels pour permettre à l'établissement de disposer des fonds indispensables à son action.

La TSE apparaît, en complément d'éventuelles subventions, comme un instrument de financement très intéressant pour un établissement public foncier :

- elle permet de donner immédiatement à l'établissement public foncier les moyens de son action. Sans ressources suffisantes pour se lancer, l'établissement public foncier ne pourrait en effet répondre à la demande et tarderait à démontrer son efficacité et à constituer des ressources propres,
- c'est une recette pérenne, qui met l'établissement public foncier à l'abri des aléas budgétaires des collectivités ou de l'État,
- elle permet d'exonérer, en tant que taxe additionnelle à la cotisation foncière des entreprises et aux trois taxes locales, ceux qui n'y sont pas assujettis.

Le produit de la TSE est arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'EPF dans la limite du plafond réglementaire de 20 € par habitant, soit pour la Corse un maximum d'environ 6 millions d'euros. Le produit global attendu est ensuite réparti au prorata des recettes procurées l'année précédente par chacune des trois taxes locales et de la cotisation foncière des entreprises : **la TSE est donc proportionnelle à la base d'imposition de chaque redevable** de ces taxes ou de cette cotisation.

Par exemple, tout propriétaire de logement en Corse contribuerait donc, proportionnellement à son imposition au titre de la taxe foncière sur les propriétés bâties, au bon fonctionnement de l'EPF dont une des vocations principales est de répondre au besoin en logement de la population permanente.

Pour information, la TSE, votée en 2009 par d'autres EPF, était de :

- 7 €/habitant pour l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- 15 €/habitant pour l'EPF Ouest-Rhône-Alpes.



## Question 5 : Comment fonctionne un EPF ?

Le portage foncier est le cœur de métier d'un établissement public foncier. Il intervient à la demande des collectivités dès lors que celles-ci ont un projet lié à l'aménagement d'une zone, à la production de logements, à l'activité économique et commerciale, à des projets d'infrastructures voire à des initiatives environnementales, etc.

L'EPF signe, avec la collectivité, une convention qui fixe les objectifs de l'intervention, les engagements des parties et les modalités de portage, notamment la durée et la rémunération de l'opérateur.

L'EPF se charge en général de trouver un aménageur (s'il s'agit d'un aménagement) à qui il revend le foncier à l'issue du portage. Ainsi, l'opération sera blanche pour la collectivité.

Dans certains cas, la collectivité est amenée à racheter elle-même le bien à l'issue de la période de portage. Elle rachète le foncier au coût d'acquisition par l'EPF, augmenté des frais de portage. Or, ce montant est toujours inférieur au surcoût pris par le foncier pendant la période considérée.

La convention fixe les conditions du portage. En effet, l'EPF négocie ou mène les procédures permettant de constituer les réserves foncières en amont de la phase de réalisation des projets publics d'aménagement, et conserve les immeubles en stock, le temps nécessaire au démarrage effectif du projet. Ce portage immobilise des ressources financières et engendre des frais de gestion. La connaissance, dès la signature de la convention, des coûts d'actualisation et de gestion et de la durée du portage, autorise une contractualisation entre l'EPF et la collectivité qui le sollicite :

- ➔ Ce dispositif permet à la collectivité de ne pas supporter le coût du foncier dans son budget pendant la durée du portage.

Chaque établissement public foncier élabore ses propres modalités de conventionnement, compte tenu de ses spécificités : elles sont approuvées par le conseil d'administration de l'EPF dans le cadre du plan pluriannuel d'intervention (cf. [Question 6](#)). À titre d'exemple, voici trois grands types de contractualisations proposés aux collectivités et envisagés lors de la création de l'EPF de Poitou-Charentes :

### • La convention de réserve foncière

Ce type de convention est adapté aux interventions foncières en vue de la réalisation ponctuelle d'un projet d'aménagement, généralement sur l'initiative d'une commune de petite taille.

Elle fixe les conditions propres à l'intervention, dont le délai maximum de rachat de la réserve.

La durée de portage est de 5 à 7 ans, selon l'importance et la nature du projet envisagé. Dans cette limite, le rachat peut s'effectuer par tranches, au fur et à mesure de l'aménagement, ce qui a pour effet de supprimer la majeure partie des frais financiers que supporte habituellement tout aménageur, et donc *in fine* de réduire le coût de l'opération.

### • La convention d'action foncière

La convention d'action foncière est une convention globale pluriannuelle avec une ville ou une communauté de communes, incluant l'ensemble des opérations de réserve foncière conduites avec l'EPF à court et à moyen termes. La convention d'action foncière est un document prospectif, élaboré grâce à un travail commun des services de la collectivité et de l'EPF. Il présente les diverses opérations prises en charge par l'EPF, en les replaçant dans la stratégie de développement de la collectivité.

Pour chaque opération figurent les éléments suivants : objectifs d'aménagement, coût et échéances prévisionnelles d'acquisition et de cession. Le caractère prospectif du document implique des mises à jour périodiques, sous forme d'avenants, pour tenir compte de l'évolution des projets de la collectivité.

La convention d'action foncière est destinée aux villes petites ou moyennes et aux communautés de communes ayant un besoin d'acquisitions foncières ou immobilières assez soutenu et diversifié. La durée du portage peut atteindre 10 ans.

### • Le programme d'action foncière

Le programme d'action foncière est une convention pluriannuelle entre une collectivité et l'EPF regroupant l'ensemble des acquisitions sollicitées par celle-ci, et dans la limite d'un plafond fixé contractuellement.

Le programme d'action foncière permet des portages fonciers à court, moyen et long termes (jusqu'à 15 ans) en fonction des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain à mener, ainsi que du temps de mutation des terrains. Il est, par essence, l'outil privilégié des politiques globales conduites à l'échelle des agglomérations : programme local de l'habitat (PLH), schéma de développement économique, plan de déplacements urbains (PDU), plan vert d'agglomération, etc.

À une échelle généralement plus large, il est aussi l'outil des schémas de cohérence territoriale (SCoT).

À partir des opérations d'aménagement prévues par la collectivité, le programme d'action foncière identifie les actions de maîtrise foncière à mener, leur échéancier et leur coût prévisionnel (par nature variable).

## Question 6 : Pour quelles actions prioritaires ?

L'étude de préfiguration permettra de mettre en évidence les thèmes d'interventions prioritaires de l'EPF souhaitées par les différentes collectivités territoriales rencontrées.

Toutefois, les thèmes suivants sont généralement communs à grand nombre de territoires :

- **L'acquisition de foncier destiné à des opérations d'habitat, et notamment d'habitat social**  
Notamment dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH).

- **L'acquisition de foncier destiné au développement économique**

- **Le maintien des commerces et des services en milieu rural**

L'EPF peut se porter acquéreur de locaux ayant déjà accueilli, ou susceptibles d'accueillir, une activité commerciale ou de service. Contrairement aux règles qui s'appliquent en matière de réserves foncières, l'immeuble peut recevoir sa destination finale dès son acquisition par l'EPF. Un bail commercial est consenti conjointement par l'EPF et la collectivité à un exploitant choisi par celle-ci. Au terme d'une durée de 5 ans, par exemple, l'immeuble est racheté et loué par la collectivité qui devient seul bailleur.

- **La maîtrise foncière dans les périmètres d'influence des équipements structurants**

L'EPF peut intervenir en permettant de mieux maîtriser ces effets structurants afin d'éviter les effets spéculatifs et les effets d'aubaine souvent entraînés par la réalisation de grands équipements.

- **La protection de l'environnement et de certaines zones agricoles (en partenariat avec les différents structures concernées, cf. [Question 7](#)) :**

- l'acquisition d'espaces naturels remarquables, en vue de les protéger durablement,
- la préservation des zones agricoles périurbaines,
- l'acquisition de terrains afin de réaliser des aménagements dans le cadre de la mise en œuvre des plans de prévention des risques approuvés.

- **L'acquisition, le portage et la requalification des friches**

La problématique de l'acquisition et/ou de la requalification de friches de diverses natures est peut-être moins présente en Corse que sur le continent mais n'est pas inexistante.

Il appartient ensuite au conseil d'administration de l'EPF, lorsqu'il est mis en place, de traduire ces orientations d'actions dans son premier **programme pluriannuel d'interventions** sur une période de 5 ans, en tenant compte des moyens financiers qui seront les siens dans cette première "phase de vie".

**Question 7 : Quels partenariats ?**

L'arrivée d'un EPF suscite de nombreuses questions sur les relations futures de cet opérateur avec des acteurs déjà présents sur le territoire et agissant dans des domaines proches. Notamment, les relations entre l'EPF et la SAFER, les conservatoires et les SEM, sont généralement évoquées. Y a-t-il des risques de concurrence ?

- **Le partenariat avec la SAFER**

La SAFER et un EPF sont naturellement complémentaires et non concurrents car ils agissent dans deux domaines distincts : la maîtrise foncière au service du développement de l'activité agricole dans un cas, la maîtrise foncière au service du développement socio-économique dans l'autre. Toutefois, des risques de concurrence pourraient intervenir dans des secteurs ruraux urbanisés. C'est pourquoi une démarche de réflexion commune pourra être engagée afin de proposer un projet de convention-cadre pour définir les champs et modalités d'intervention respectifs des deux structures.

Par exemple, une piste de coopération pourrait porter sur le périurbain, pour trouver ensemble une réponse adaptée au grignotage des exploitations agricoles par les développements résidentiels ou économiques. Une piste de coopération pourrait être que l'EPF, qui a la capacité juridique d'acquérir directement (au besoin par expropriation) les terres nécessaires aux projets des collectivités locales, confie à la SAFER une mission complémentaire de constitution d'un stock de compensation pour les exploitants.

Il est donc nécessaire de définir une politique d'envergure et une planification.

À cet égard, le programme pluriannuel d'activité de la SAFER (PPAS sur trois ans) et le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF (PPI sur cinq ans) devraient être coordonnés.

- **Les relations avec les SEM.**

« Est-ce que l'EPF ne va pas faire concurrence aux SEM et aux opérateurs privés ou publics existants ? Est-ce qu'il faut mettre en concurrence l'EPF avec ces opérateurs ? »

La réponse est simple : l'EPF intervient toujours en amont des opérations d'aménagement. Il n'est pas un aménageur et il n'a aucune vocation à le devenir. Il ne se situe pas dans le secteur concurrentiel et, à ce titre, ne peut entrer en concurrence avec des opérateurs publics ou privés.

En revanche, l'EPF a vocation à rechercher et à trouver des opérateurs (constructeurs ou aménageurs) auxquels il cédera les terrains qu'il aura acquis. La nature de la relation est donc très différente d'un partenariat comme celui qui peut lier, à travers un accord-cadre, l'EPF et la SAFER ou le Conservatoire du littoral.

L'action de l'EPF est complémentaire de celle des SEM mais également distincte. Le monde économique et de l'aménagement est d'ailleurs généralement demandeur d'un établissement comme l'EPF qui intervient en amont des opérations.

- **Le partenariat avec le Conservatoire du littoral et avec le Conservatoire d'espaces naturels de Corse**

Ils représentent généralement des enjeux financiers relativement peu importants pour l'EPF mais sont emblématiques de sa logique d'intervention et de son rôle de facilitateur de projets.

Par exemple, l'un des objectifs du Conservatoire du littoral consiste à reconstituer de grandes parcelles pour favoriser la protection ou le maintien, voire le retour de l'agriculture ou d'autres activités.

Des acquisitions de grands espaces naturels, et leur portage, pourraient être réalisées par l'EPF pour le compte du Conservatoire, le temps pour ce dernier de réunir le budget : une convention de ce type lie l'EPF PACA et le Conservatoire du littoral.

De même l'intervention de l'EPF rend possible l'acquisition de sites naturels dont une partie est construite ou urbanisable. Cette partie étant ensuite revendue à la collectivité locale concernée. L'EPF peut aussi intervenir en sous-traitance pour des négociations ou pour monter des dossiers de zones de préemption propres au Conservatoire.

Plus largement, il semble possible de coordonner les stratégies d'acquisition des différents organismes, et de préparer des conventions globales de partenariat.

- **Le partenariat avec le GIRTEC**

Le besoin d'un partenariat formalisé avec le GIRTEC devra être étudié.

**Question 8 : Quels avantages pour les EPCI et les communes ?**

L'EPF offre à tous une expertise technique et financière que seules de grandes collectivités auraient les moyens de financer. De ce point de vue, les communes et communautés de communes peuvent tirer un grand avantage de l'existence d'un établissement public foncier. Non seulement l'EPF peut mobiliser des fonds importants dans des délais courts pour mener des opérations qui auraient pris davantage de temps (ou n'auraient pas pu se faire) dans le cadre actuel, mais il peut aussi apporter des conseils sur des stratégies foncières et donner ainsi plus de liberté et d'autonomie aux collectivités lorsqu'elles sont face à des choix difficiles d'aménagement.

Pour une collectivité, l'investissement dans l'EPF est faible mais lorsqu'une opération stratégique se présente, les montants investis par l'EPF sont presque toujours supérieurs au cumul de la fiscalité collectée sur le territoire considéré. C'est en ce sens qu'elle bénéficie non seulement de l'effet de levier de la mutualisation mais aussi de celui de la solidarité.

A ce titre, l'EPF n'est pas l'outil exclusif des agglomérations, des conseils généraux ou de la CTC.

**Question 9 : Comment l'EPF de Corse va-t-il être créé et quand ?**

L'établissement public foncier étant un outil au service des collectivités, sa création suppose un consensus des collectivités locales concernées.

La période d'avril à juin 2010 permettra d'aborder avec les différentes collectivités leurs besoins, attentes et de répondre à leurs questions et de définir, dans un large échange, les modalités de fonctionnement de l'EPF de Corse.

Un rapport de préfiguration de l'EPF et un projet de décret de création de l'EPF de Corse sera alors proposé par le préfet de Corse en août 2010, ceux-ci devant être validés par les ministres concernés.

La poursuite de la procédure nécessitera la consultation formelle des collectivités locales concernées (la collectivité territoriale de Corse, les deux conseils généraux et les EPCI concernés) : celle-ci se déroulera réglementairement sur une période de trois mois, à compter de la saisine des collectivités, l'objectif étant que la consultation soit terminée avant la fin de l'année 2010.

Il appartiendra au ministre en charge de l'urbanisme d'apprécier le résultat de la consultation avant de transmettre le projet de décret de création au Conseil d'État.

La phase suivante sera le passage du projet devant le Conseil d'État qui examinera les conditions de la concertation. Cette phase peut durer quelques mois.

Si la procédure se poursuit normalement, la création officielle de l'**EPF de Corse** pourrait intervenir en début d'année 2011.

La mise en place du conseil d'administration pourrait donc être effective vers la même époque.

Le reste de l'année 2011 serait consacré à la mise en place de l'équipe, à l'étude et au vote du Plan Pluriannuel d'Interventions 2011-2015 et à la mise en place des ressources initiales (subvention des collectivités ou de l'État comme dotation d'amorçage). En effet, les premières ressources provenant de la TSE ne pourront pas être disponibles avant l'année suivante.

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergie et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**

---

Adapté d'un document  
de la DRE Poitou-Charentes

DREAL de Corse

19, cours Napoléon  
BP 334  
20 180 Ajaccio cedex  
Tél. : 04 95 51 79 70  
Fax : 04 95 51 79 89

[www.corse.developpement-durable.gouv.fr](http://www.corse.developpement-durable.gouv.fr)