



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS **DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux-mille-vingt-cinq, le mardi vingt-quatre juin, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni à dix-neuf heures en session ordinaire dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Alain TOUCHARD, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 27.

Date de convocation : 18 juin 2025.

PRÉSENTS : M. Alain TOUCHARD, Maire, M. Robert JEULIN, Mme Odile MATHIEU, M. Jacques SEGUIN, Mme Anne PELLÉ, M. Jean-Paul TONNIEAU, Mme Fanny TIGÉ, M. Xavier GODART (à partir de 19 h 20), Adjoints, Mme Yannick LEMOULT, M. Philippe MOREAU, Mme Annie TAVENNEC, Mme Catherine VENOT-REIG, M. Éric VIGNEAU, Mme Sylvie LECOUP, Mme Valérie BOURDON, Mme Carole SOLVET, M. Mathieu HENRI, M. François SOULAS, M. Éric JOSEPH, M. Olivier GUILLOU, Mme Sophie LOPES, Mme Estelle GUILLOU et M. Jérémy VANBERSEL, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS : M. Jean-Pierre GUILLOT, Mme Martine LESAGE, M. Olivier DUPORT et Mme Julie HINGANT, Conseillers Municipaux.

POUVOIRS : M. Xavier GODART donne son pouvoir à M. Éric JOSEPH jusqu'à son arrivée, M. Jean-Pierre GUILLOT donne pouvoir à M. Philippe MOREAU, Mme Martine LESAGE donne pouvoir à Mme Sylvie LECOUP, M. Olivier DUPORT donne pouvoir à M. Olivier GUILLOU, et Mme Julie HINGANT donne pouvoir à Mme Estelle GUILLOU.

M. Jérémy VANBERSEL a été élu secrétaire de séance.



9.4 : AUTRES DOMAINES DE COMPÉTENCES - VŒUX ET MOTIONS :

2025-36. MOTION CONTRE LA CRÉATION D'UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) D'ÉTAT EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE :

Monsieur le Maire expose :

Contexte :

L'État souhaite créer un Établissement Public Foncier d'État (EPF d'État) sur la Région Centre-Val de Loire.

Aucune stratégie, ni réflexion n'ont été produites et communiquées auprès des élus locaux, des instances des collectivités concernées et des EPF existants. Actuellement deux EPF locaux sont implantés sur le territoire de la Région Centre-Val de Loire : l'EPFLI Foncier Cœur de France, basé à Orléans et couvrant tout ou partie des départements du Loiret (45), de l'Eure-et-Loir (28), du Loir-et-Cher (41), du Cher (18) et de l'Indre (36) et l'EPF de Tours Val de Loire, situé à Tours, en Indre-et-Loire (37) et couvrant la Métropole de Tours.

Cette éventuelle création d'un nouvel établissement étatique n'apparaît pas d'une évidence efficiente et ni même relever d'un besoin formulé par les élus du territoire dans la gestion des projets d'aménagements, dès lors que l'action des Etablissements existants est connue, satisfait le besoin des collectivités adhérentes et se situe au plus proche des besoins des territoires.

Les faits :

À Cannes, lors de l'édition de mars 2025 du salon international des professionnels de l'immobilier (Mipim), Valérie LETARD, Ministre du Logement a déclaré :

« Nous voulons tous ici continuer à proposer des solutions pour faire de nos villes des territoires attractifs, dynamiques et souverains, leur apporter des logements et de l'emploi. Ces solutions contribuent à une démocratie vivante et à la cohésion de nos sociétés. »

Elle a annoncé une série de mesures de simplification et d'aides aux élus. Elle prévoit notamment « l'accès direct d'une commune à un établissement public foncier (EPF) local, outil majeur d'ingénierie et de maîtrise foncière au service des projets d'aménagement et de logement ».

A contrario, dans le même temps, l'État représenté par le DHUP du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, engage une réflexion sur la création d'un EPF d'État en Centre-Val de Loire, mais aussi des premières actions telles des propositions de modifications réglementaires assurant vraisemblablement plus de facilités d'extension aux EPF d'État qu'aux EPF Locaux.

En effet, l'Agglo du Pays de Dreux (28) réfléchit depuis 2023 à son adhésion à l'EPF de Normandie (EPF d'État), couvrant déjà les collectivités normandes du territoire. L'adhésion pourrait être effective en 2025. Pour permettre cette adhésion et la modification du périmètre initial de l'EPF Normandie, un décret en Conseil d'État est nécessaire.

Or, en en mars 2025, Damien BOTTEGHI, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des paysages (DHUP) du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires est venu à LA FERTE SAINT-AUBIN (45) rencontrer les représentants de l'EPFLI Foncier Cœur de France sur une opération portée sur le territoire, en présence de Mme Constance de PELICHY, Députée et Mme Katia BAILLY, Maire. Cette rencontre fut l'occasion pour l'EPFLI de faire la démonstration de son efficacité ; pour les représentants de la DHUP, celle de mesurer l'opportunité de création et de développement d'un EPF d'État.

Devant cette ingérence caractérisée sans même de réelles discussions avec les élus locaux, faisant fi de l'écosystème existant mis en place par les collectivités locales, la réponse de l'État serait la création d'un EPF d'État.

Pour répondre à la demande de l'Agglo du Pays de DREUX, le Directeur de la DHUP propose la création d'un EPF d'État en Centre-Val de Loire. En 2016, déjà, un rapport (FIGEAT) préconisait de couvrir l'ensemble du territoire français d'Etablissements Publics Fonciers et de préférence d'État, au détriment des EPF Locaux. Aujourd'hui, l'objectif est clairement de pouvoir ponctionner de la fiscalité locale - la taxe spéciale d'équipement (TSE) dédiée à l'action des EPF - auprès des habitants et des entreprises pour alimenter un outil d'État aux coûts de fonctionnements très lourds sans apporter de services de proximité ou plus-values supplémentaires aux territoires que l'Etablissement Public Foncier Local couvre.

En effet, cette proposition suppose qu'il y ait un reversement de 50 % de la fiscalité prélevée sur le territoire déjà couvert par les EPF Locaux à l'EPF d'État, sauf accord conventionnel prévoyant une répartition différente ou désignant un bénéficiaire unique. Le reste du territoire, non encore couvert, pourrait ainsi être prélevé d'une fiscalité différente au bénéfice de l'EPF d'État.

C'est une véritable mise sous tutelle des collectivités locales par l'État, dans un contexte où l'État prétend « donner davantage la main aux collectivités » et souhaiter mettre en œuvre une simplification.

La création d'une EPF d'État est injustifiée, repose sur l'absence de besoin avéré, serait redondante, source de confusion, de surcouts et de dilution de moyens, et surtout de perte de contrôle pour les acteurs locaux.

Le seul cas de superposition entre un établissement public foncier (EPF) d'État et un EPF local concerne l'EPF d'État du Languedoc-Roussillon (créé en 2008) et l'EPF local Perpignan-Méditerranée (créé en 2006). Cette situation est exceptionnelle et reste unique à ce jour.

Les EPCI déjà couverts ont un rôle clé ! En effet, leurs accords est requis en cas de superposition. À défaut de réponse dans le délai de 3 mois à compter de la consultation sur le projet de création et en conséquence, de superposition, leur accord sera réputé acquis.

Les EPCI (à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme) non encore couverts par l'EPFLI Foncier Cœur de France seront consultés également ainsi que le Conseil Régional, les départements, et les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), pour avis, lequel sera réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de trois mois.

Juridiquement, l'avis des collectivités territoriales (régions, départements, EPCI, communes concernées) sur la création d'un EPF d'État n'est que consultatif : l'État peut passer outre un avis défavorable et créer l'EPF malgré l'opposition locale. En pratique, un avis défavorable constitue un obstacle politique et opérationnel majeur. L'opposition des collectivités peut conduire à :

- L'abandon du projet de création de l'EPF,
- Une réduction du périmètre d'intervention de l'EPF pour exclure les territoires défavorables (exemple : EPF de Vendée limité au département, faute d'accord régional).

L'EPF local :

Or, l'EPFLI Foncier Cœur de France, créé en 2009 sous l'égide du Département du Loiret couvre aujourd'hui 5 départements, représentant 1 075 512 habitants sur la région Centre-Val de Loire, soit 32 EPCI (et près de 650 communes), qui ont tous adhéré volontairement. Les dépenses de portage depuis la création de l'EPF représentent 86,2 M€, la valeur du stock est de plus de 59 M€ pour 312 ha stockés. L'EPFLI Foncier Cœur de France est prioritairement mobilisé sur la revitalisation des centre-bourg notamment par ses interventions en matière de réhabilitation commerciale et de logements, des friches y compris celles appartenant déjà une collectivité et met en œuvre des fonds de minoration permettant la diminution du reste à charge par la collectivité. Les frais de portage sont circonscrits à 1,5 % H.T du capital restant dû et les frais de fonctionnement sont limités. Les durées de portage à 15 ans offrent une faculté inégalable aux membres de mener leurs projets, dans un esprit de proximité, de souplesse et d'adaptabilité à chaque projet.

À ce jour, l'EPFLI Foncier Cœur de France remplit parfaitement son rôle auprès des collectivités, le tout avec des coûts de fonctionnement minimisés. Sa souplesse, sa réactivité, son autonomie financière et sa gouvernance par les élus locaux exclusivement, garantit une gestion de proximité, efficace et adaptée aux réalités du territoire. Le montant de TSE est voté chaque année par l'assemblée générale au regard des besoins de l'activité de l'EPF (acquisitions et travaux).

Plan d'actions proposé :

Il est donc inconcevable d'avoir une superposition d'outils sur notre territoire et encore moins d'alourdir la fiscalité (TSE) des ménages et des entreprises des territoires déjà adhérents, alors même que l'EPFLI Foncier Cœur de France s'emploie à alléger cette fiscalité, par ses extensions territoriales et le maintien du vote à l'identique de son niveau de fiscalité. L'objectif de mutualisation et de péréquation de la fiscalité est intact et précieux en vue de maintenir la soutenabilité des projets menés par ses membres.

Il semble donc opportun d'informer les Ministres concernés de la situation réelle des actions menées sur l'ensemble de la Région Centre-Val de Loire, par les collectivités locales en matière de stratégies foncières et de développement en s'appuyant notamment sur l'EPFLI Foncier Cœur de France et en rejetant toute idée de création d'un EPF d'État sur notre territoire.

Les administrateurs siégeant à l'EPFLI Foncier Cœur de France, par délibération n° 6 en date du 20 mai 2025 :

- Refusent la création d'un EPF d'État sur la région Centre-Val de Loire.
- Demandent le soutien des parlementaires de la Région Centre-Val de Loire.
- Demandent le soutien des départements de la Région Centre-Val de Loire.
- Demandent le soutien de la Région Centre-Val de Loire.
- Demandent le soutien des communes et des EPCI membres, ou futurs adhérents.
- Demandent le soutien de l'Association Nationale des EPF Locaux.

Un projet de délibération qui pourra être amendé et qu'il convient de prendre avant le 30 juin 2025 pour envoi à Madame la Ministre du Logement et au Ministère concerné, est joint ci-après :

Ceci exposé,

Vu le rapport du Président de l'EPFLI Foncier Cœur de France, EPF local accompagnant le territoire,

Vu l'engagement de l'ensemble des collectivités locales sur les politiques foncières et la revitalisation des territoires,

Vu la nécessité de ne pas alourdir la pression fiscale sur les ménages et les entreprises en Centre-Val de Loire, au profit d'une structure qui n'apporterait rien de plus,

Vu l'action de l'EPFLI Foncier Cœur de France en faveur des collectivités territoriales,

Vu le principe de libre administration des collectivités territoriales,

Le Conseil Municipal de la Ville d'Ormes décide à l'unanimité :

- ☐ De refuser catégoriquement la création d'un Etablissement Public foncier d'État sur le territoire de la région Centre-Val de Loire ;
- ☐ De refuser tout prélèvement de fiscalité supplémentaire auprès des ménages et des entreprises du territoire en faveur d'un outil d'État qui n'apporterait rien de plus que l'outil local ;
- ☐ De faire respecter les actions menées à ce jour par l'ensemble des acteurs locaux en faveur de l'attractivité de leurs territoires avec le soutien de l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

- ☐ De respecter le principe de libre administration des collectivités locales ;
- ☐ D'affirmer que l'EPFLI Foncier Cœur de France remplit parfaitement son rôle auprès des collectivités locales et souhaite maintenir ses actions, lesquelles sont reconnues par les opérateurs et les partenaires institutionnels ;
- ☐ D'affirmer qu'une fiscalité choisie est plus profitable aux territoires qu'une fiscalité subie.

Pour extrait certifié conforme et certification des formalités prévues
aux articles L.2121-7 à L.2121-25 du Code Général des Collectivités
Locales. Fait à Ormes le 25 juin 2025.

Le Maire,
Alain TOUCHARD

Transmis au Représentant de l'État le : 26 juin 2025.

Publié ou notifié le : 26 juin 2025.

