

AUTRES ENGAGEMENTS DONNES

(Compte 801.8)

Fiche n° 3.3

Le portage foncier

La technique du « portage foncier » connaît un essor important ces dernières années dans le cadre des opérations d'aménagements de zones (commerciales, industrielles...).

Elle offre l'avantage de faire financer et gérer par un organisme extérieur tout ou partie des dépenses d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'une l'opération sur une durée relativement longue permettant in fine à la collectivité de disposer des biens au moment opportun, sans apport financier immédiat. L'objectif principal du portage foncier est donc de faciliter l'acquisition de réserves foncières et leur financement en lissant les charges dans le temps ; elle offre accessoirement une technique efficace contre la spéculation foncière.

Cette technique permet à la collectivité de préparer dans les meilleures conditions possibles son (es) projet(s) d'aménagement, de préserver de bonnes conditions de négociation et de mener une action régulatrice sur le marché foncier.

Définition

Le portage foncier est réalisé dans le cadre d'un EPF (Etablissement de portage foncier »).

↳ *Il s'agit d'un établissement public à caractère industriel et commercial qui soutient les collectivités locales et EPCI dans leurs politiques foncières. Son intervention se situe normalement sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres mais, à titre exceptionnel, il peut intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.*

L'établissement a vocation à acquérir directement les biens fonciers et immobiliers, les porter, les gérer puis les rétrocéder à la collectivité ou à une personne désignée par elle lorsque le projet est finalisé et peut démarrer. Schématiquement pendant la durée de la convention de portage, la collectivité rétribue l'établissement en versant chaque année, une somme représentant un pourcentage du prix du bien acheté ou du capital restant dû (prix du bien augmenté de frais liés à la gestion du bien). Le portage engendre des frais à la charge de la collectivité. Dans le cas où les frais de portage auraient été fixés, par exemple à 3%, cela signifie qu'ils seront de 3% sur le capital restant dû.

↳ *Ces frais peuvent être également diminués si des subventions sont versées pour le projet financé. C'est ainsi par exemple que les frais peuvent être fixés à 1,5% dans le cas où un financement régional au titre des opérations du logement aidé serait accordé – cela est le cas lorsque le bien est situé dans une zone participant au Programme Pluriannuel d'Intervention.*

La durée de portage varie selon le statut de l'EPF. On retrouve souvent des durées allant de 4 à 10 ans. Les grands projets d'aménagement se déroulant sur du moyen ou long terme.

Selon les conventions, il apparaît que la collectivité rembourse soit la valeur du stock de terrains par annuités constantes (le nombre d'années correspond en principe à la durée de la convention), soit le stock au terme de la convention.

La collectivité ou l'EPCI s'engagent à acquérir les biens au terme de la durée de portage.

La collectivité doit faire en sorte d'être en capacité d'assumer budgétairement et financièrement cette dépense le moment venu. Les biens peuvent aussi être rétrocédés directement à un aménageur désigné par la collectivité.

Réglementation

Article L.221-1 et L.122-2 du code de l'urbanisme
Article L.300-1 du code de l'urbanisme
Article L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme.
Article L.1617-2 et suivants du CGCT
Loi SRU du 13 décembre 2000.

Risques

La collectivité ou l'EPCI s'engagent à acquérir les biens au terme de la durée de portage. Ils doivent par conséquent être en capacité d'assumer budgétairement et financièrement cette dépense le moment venu. Les biens peuvent aussi être rétrocédés directement à un aménageur désigné par la collectivité.

A l'issue de la convention, le patrimoine, donc l'actif de la collectivité sera éventuellement modifié. La collectivité encoure également un risque inhérent à toute opération immobilière en cas de retournement de la conjoncture.

Communication de l'engagement :

L'article L 2313-1 du CGCT (avant dernier alinéa) prévoit que « *pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements* ».

L'article R 2313-3 du CGCT précise que les état annexés au budget et au compte administratif sont : « ... 7° Présentation des engagements donnés et reçus" ».

Ces dispositions s'appliquent aux EPCI et aux départements (Art. L3313-1 du CGCT). On retrouvent des dispositions similaires pour les régions respectivement aux articles L 4313-2 (12°) et R 4313-3 (7°).