

Portage foncier

Faciliter la mise en œuvre de l'action foncière

Illustration : photo de biens acquis ou en cours d'acquisition par l'EPF sur le littoral régional : Equihen ; Tardighen

Qu'est ce que c'est ?

Le portage foncier permet 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.

Comment ça fonctionne ?

Le portage foncier est réalisé dans le cadre d'une convention entre la collectivité et un établissement habilité, tel qu'un EPF (Etablissement de portage foncier »)

Celui-ci 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, aménageur ou conservatoire du littoral par exemple) lorsque le projet est finalisé et peut démarrer.

La durée de portage varie selon les cas. On retrouve souvent des durées allant de 4 à 10 ans.

A quoi ça sert ?

L'objectif principal du portage foncier est de faciliter l'acquisition de réserves foncières et leur financement en lissant les charges dans le temps ;

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

Intérêts

⇒ Le portage foncier confère à la collectivité la maîtrise foncière préalable à ses opérations de recomposition sans être limitée par l'impact des acquisitions foncières sur son budget, et ce d'autant plus efficacement que les actions sont phasées dans le cadre d'une stratégie foncière

⇒ Le portage foncier permet de mener une action régulatrice sur le marché foncier, et de lutter contre la spéculation foncière.

Limites

⇒ Les opérations doivent être bien définies en amont (cf. « stratégie foncière »)

⇒ Le portage engendre des frais à la charge de la collectivité, qui rétribue l'établissement en versant chaque année une somme représentant un faible pourcentage du prix du bien. Ces frais peuvent être diminués si des subventions sont versées pour le projet financé.

⇒ La collectivité doit in fine supporter financièrement l'acquisition du bien, et donc être en capacité d'assumer cette dépense le moment venu, sauf si les biens sont rétrocédés directement à un tiers désigné par la collectivité

Conditions de mise en œuvre

Quand ?

...

Comment ?

(décrire succinctement le contenu type d'une convention, et le cheminement pour y arriver)

Combien ?

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), par exemple 3 %. Ces frais peuvent être diminués si des subventions sont versées pour le projet financé (ramenant par exemple à 1,5 % les frais à la charge de la collectivité)

Qui ?

Portage EPF pour des biens à caractère/vocation urbaine, ou SAFER pour des biens à caractère/vocation agricole
Acquisition « finale » éventuellement possible par un aménageur (pour des bien accueillant la recomposition) ou le conservateur du littoral (pour des biens exposés au recul du trait de côte ayant par exemple vocation à accueillir une solution fondée sur la nature)

Où ?

Biens identifié dans le cadre de la SLGIBC, et plus particulièrement son volet «stratégie foncière »

Indicateurs et Illustrations

Retex visuel, plaquette ... ??