

# BILAN D'ACTIVITÉ 2022



## Préambule

Depuis sa création en 2006, l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée accompagne les collectivités territoriales dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières. Durant toutes ces années, l'EPFL PPM a su s'adapter aux contextes socio-économiques mais aussi aux différents enjeux de notre territoire. L'année 2022 a été une année record d'activité pour l'établissement tant en termes d'acquisitions foncières délibérées que de rétrocessions. Des projets structurants mais aussi plus modestes sont parvenus à maturité, permettant aux collectivités locales d'améliorer le cadre de vie, d'accueillir de nouveaux habitants et de soutenir le développement économique et donc l'emploi. À ce jour, l'EPFL intervient sur 72% de son territoire avec plus de 45 millions d'euros de foncier en portage. La structure s'adapte constamment pour répondre aux enjeux des territoires sur son périmètre d'intervention et s'attache, par sa proximité, sa réactivité, ses compétences à accompagner toutes les communes membres dans la mise en œuvre de leurs politiques publiques d'aménagement.

**Jean-Claude TORRENS**  
Président de l'EPFL Perpignan  
Pyrénées Méditerranée

## L'ÉQUIPE DE L'EPFL À VOTRE SERVICE



**7** LE PÉRIMÈTRE  
D'INTERVENTION  
AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

**23** LES RÉTROCESSIONS  
EN 2022

**9** LE PARCOURS  
D'UN PROJET

**29** LA STRUCTURE  
FINANCIÈRE DE  
L'EPFL EN 2022

**11** NOTRE ACTIVITÉ  
EN 2022

**35** LE PROGRAMME  
PLURIANNUEL  
D'INTERVENTION

**13** LES ACQUISITIONS  
EN 2022

**39** ZOOM SUR  
LE STOCK

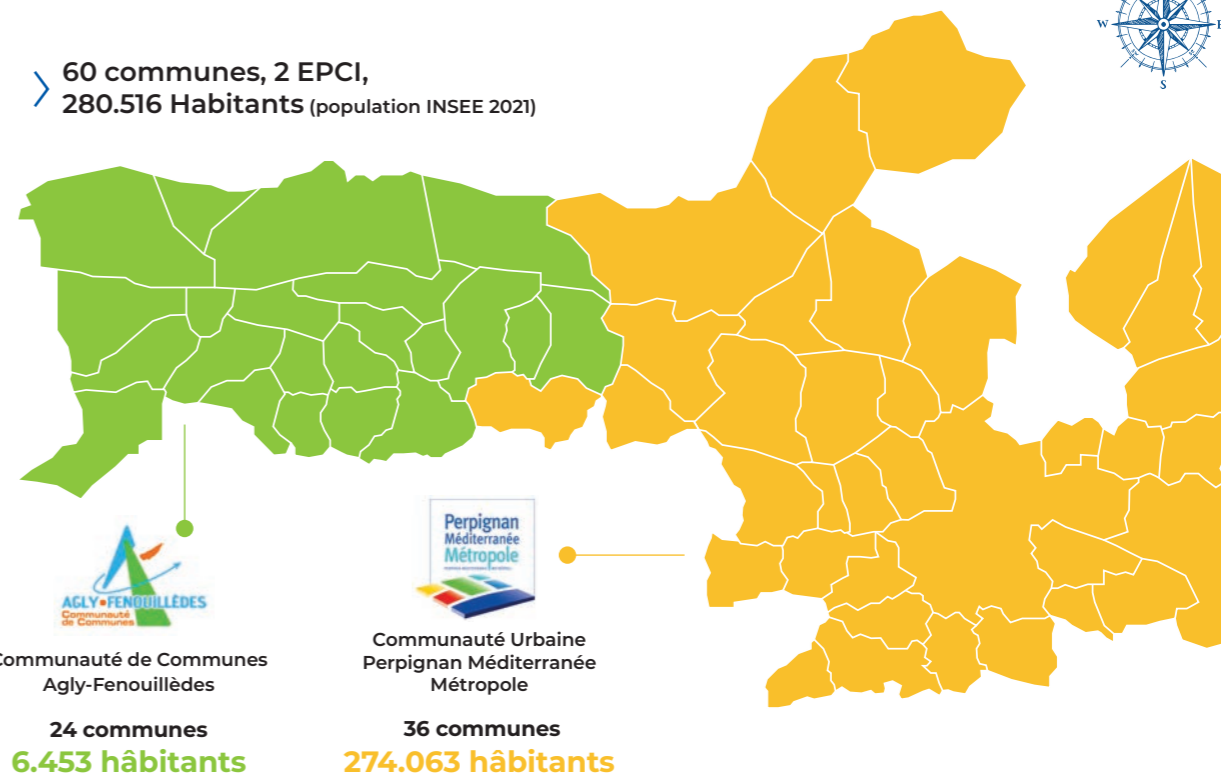
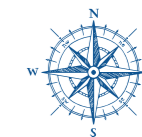
**17** QUELQUES  
ACQUISITIONS  
EN 2022

**43** 2022  
C'ÉTAIT  
AUSSI...

# 1. LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

## 1. LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

> 60 communes, 2 EPCI,  
280.516 Habitants (population INSEE 2021)



Renouvellement  
des instances  
en 2020

Assemblée  
générale :  
**48** membres

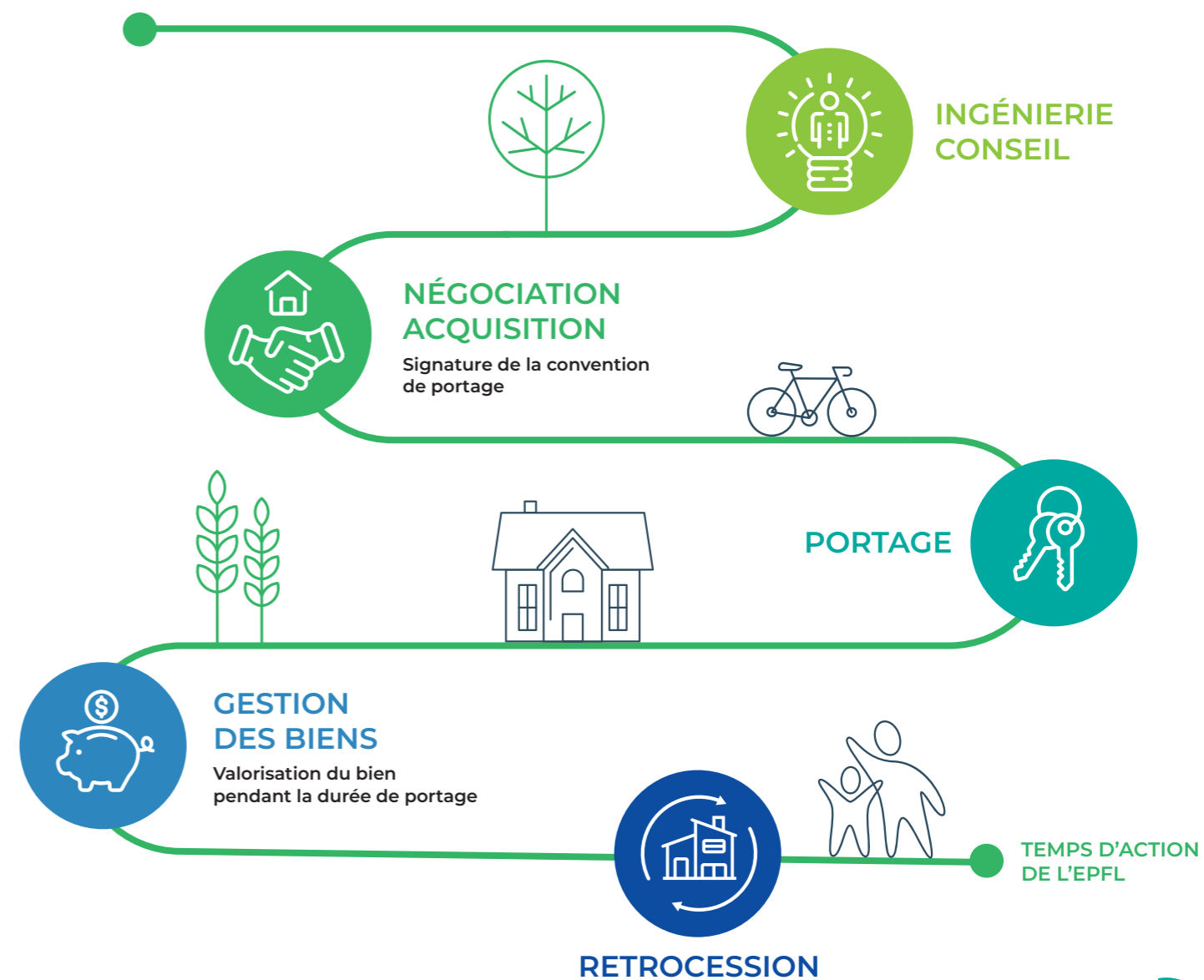


Conseil  
d'administration :  
**18** membres



# 2. LE PARCOURS D'UN PROJET

## 2. LE PARCOURS D'UN PROJET



# 3. ACTIVITÉ EN 2022

Montant Total<sup>1</sup>  
des rétrocessions  
en 2022 :

**8,8M€**

1 Rétrocessions délibérées

Montant Total<sup>1</sup>  
des acquisitions  
en 2022 :

**11.3M€**

1 Acquisitions délibérées

## 3. NOTRE ACTIVITÉ EN 2022



**3**

ASSEMBLÉES  
GÉNÉRALES



**4**

CONSEILS  
D'ADMINISTRATION

**59**

DOSSIERS  
DE SAISINE

**116**

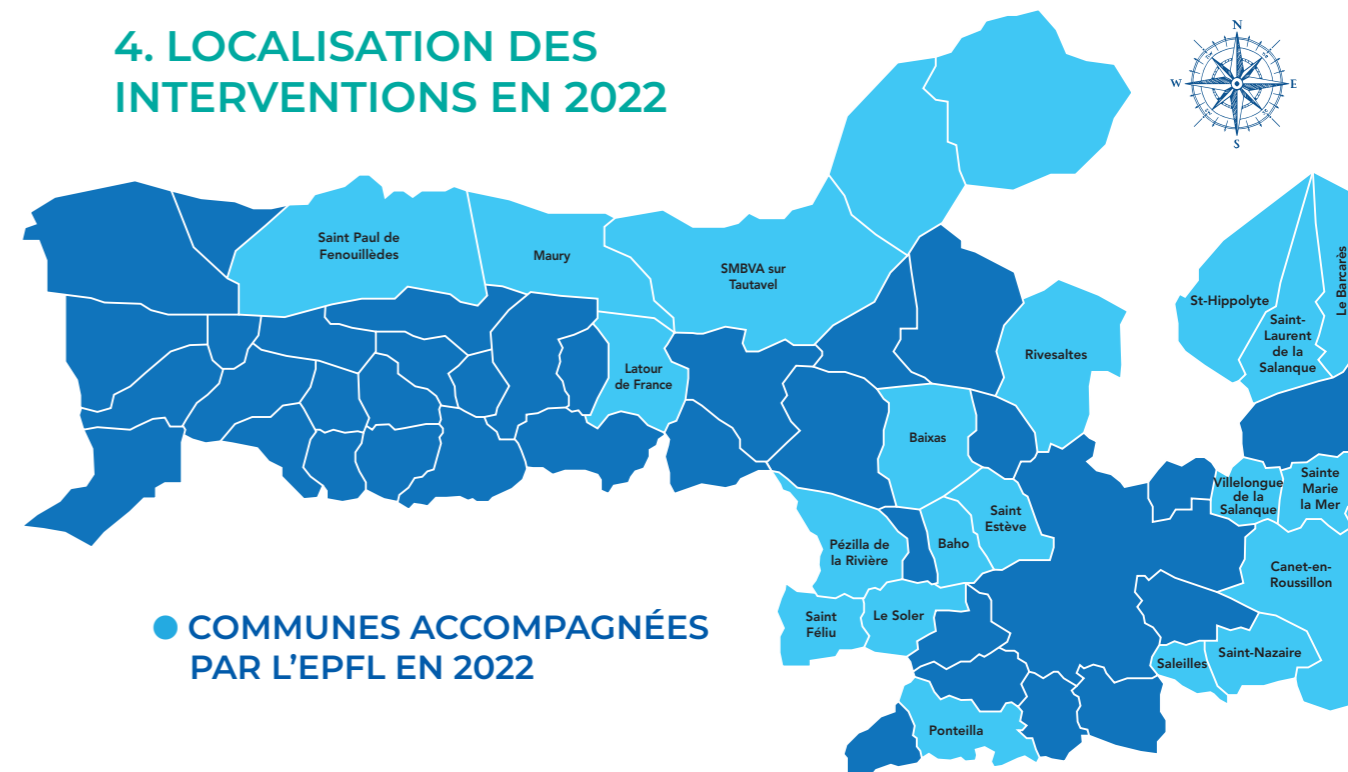
DÉLIBÉRATIONS

6.363.825,00 €  
DE RÉTROCESSIONS  
ENCAISSÉES

7.834.176,00 €  
D'ACQUISITIONS  
PAYÉES

# 4. LES ACQUISITIONS EN 2022

## 4. LOCALISATION DES INTERVENTIONS EN 2022

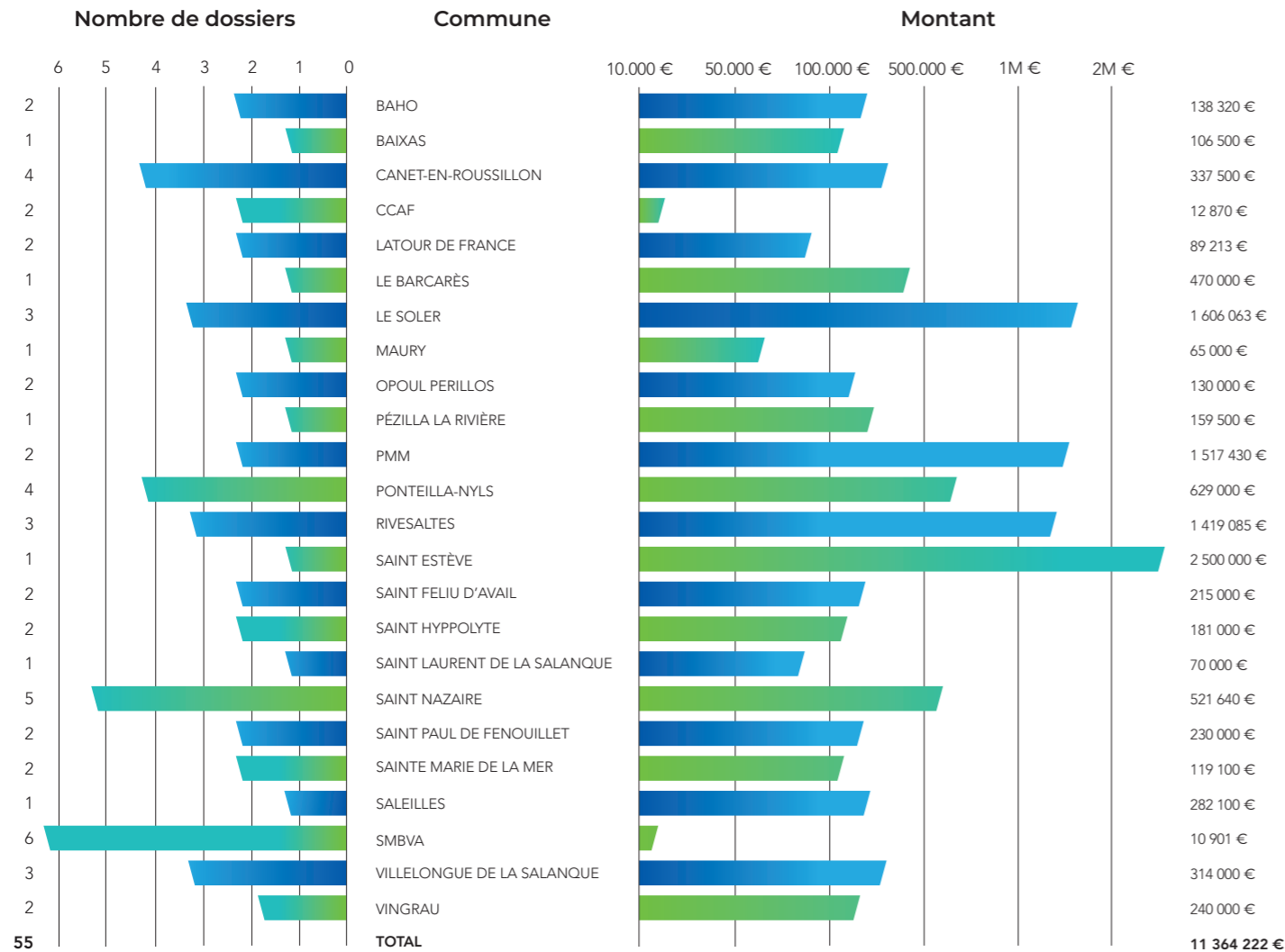


En 2022  
l'EPFL est  
intervenu sur  
**24** collectivités  
territoriales :

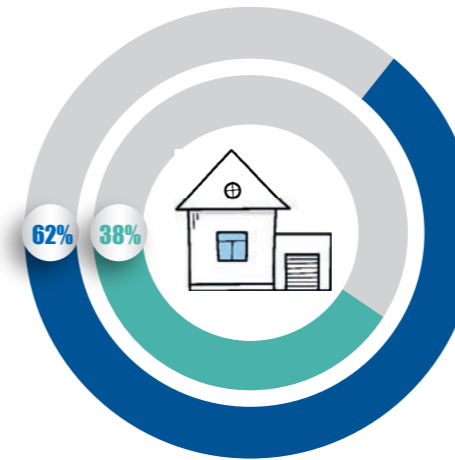


- 21 communes
- 1 syndicats mixte (SM Bassin versant de l'Agly)
- La communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole
- La Communauté de Communes AGLY-FENOUILLEDES

## Interventions 2022 en fonction du montant des opérations et du nombre de dossiers de saisine



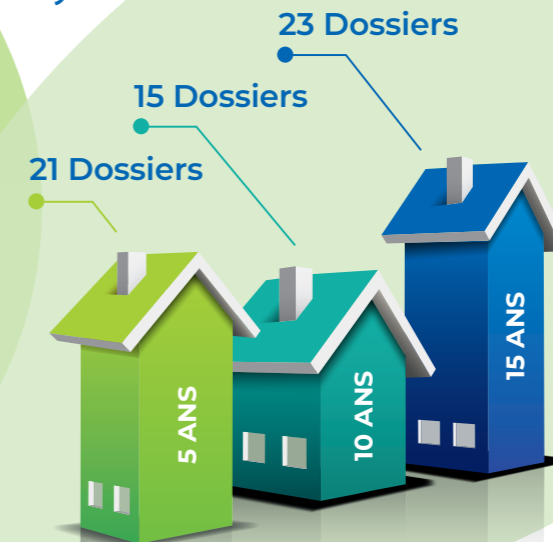
## NATURE DES ACQUISITIONS sur les 59 dossiers de saisine 2022



62% des acquisitions effectuées en 2022 sont des parcelles bâties

La durée de portage sur les 59 dossiers de saisine 2022

La durée de portage moyenne est de **10,1 ans**






# 5. QUELQUES ACQUISITIONS EN 2022



## CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX et Restructuration du secteur de l'église

**Villelongue de la salanque**  
Acquisition par préemption de trois maisons en Hyper centre

 Durée de portage : **5 ans**  
**314.000,00 €**



## CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

**SALEILLES**  
Acquisition d'une parcelle lieudit Els Gorgs

 Durée de portage : **15 ans**  
**282.100,00 €**



## Développement économique

### ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

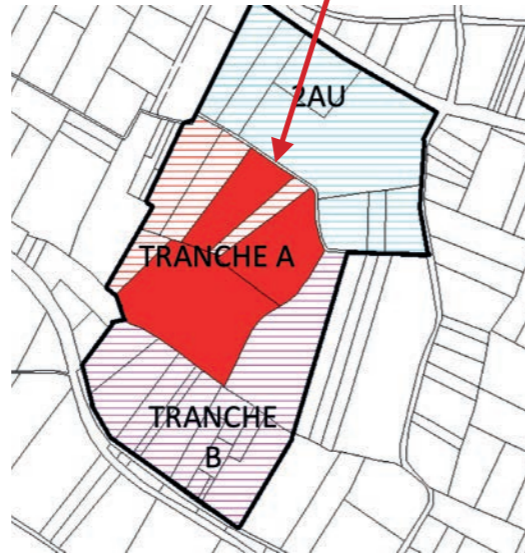
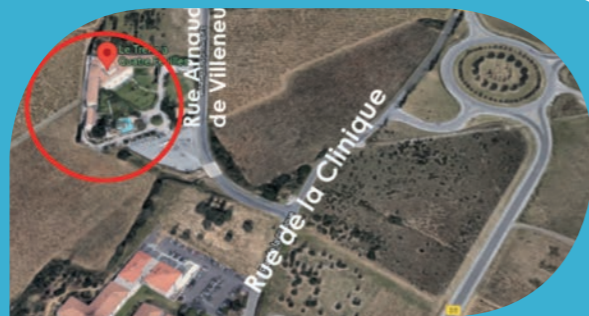
Tranche A  
CCAF sur Latour de France

 Durée de portage : 5 ans  
6€/m<sup>2</sup>

DÉVELOPPER  
L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE  
ET SOCIALE DE LA VILLE  
EN PERMETTANT A DE NOUVELLES  
ENTREPRISES DE S'INSTALLER

### SAINT-ESTÈVE

 Durée de portage : 5 ans  
2.500.000,00€



## Équipements publics

### EXTENSION DU CENTRE DE LOISIRS

RIVESALTES  
maisons a usage d'habitation

 Durée de portage : 10 ans  
170.000,00 €

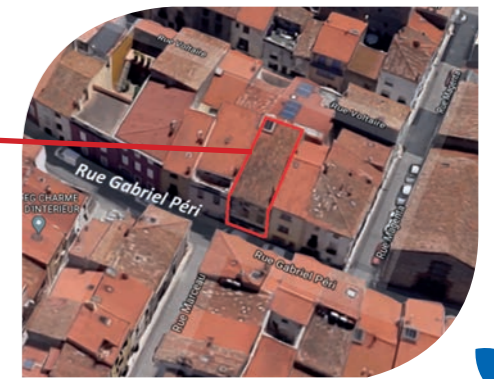


Centre de  
loisirs  
l'Hippocampe

### CRÉER UN POINT D'APPORT VOLONTAIRE DES DÉCHETS APRÈS DÉMOLITION

SAINT LAURENT  
DE LA SALANQUES  
Immeuble

 Durée de portage : 10 ans  
50.000,00 €





## Réserve foncière

### RÉSERVE FONCIÈRE

#### VILLENEUVE DE LA RIVIÈRE

 Durée de portage : 15 ans  
45.000,00 €



### RÉSERVE FONCIÈRE

#### LE SOLER Futur habitat

 Durée de portage : 10 ans  
25.000,00 €



# 6. LES RÉTROCESSIONS EN 2022



8,8 MILLIONS €





## HABITAT

Zac LES REGALS I  
Rétrocession à la SPL Sillages

CANET-EN-ROUSSILLON

Création de :  
**457** logements Dont **136** LLS et **24** PSLA + PLS  
**Un EHPAD et Une résidence sénior**

Montant rétrocession :  
**4.909.932,59 €**



SILLAGES



## Équipements publics

CRÉATION D'UNE NOUVELLE PLACE  
PUBLIQUE ET AGRANDISSEMENT  
DU PARVIS DE L'ÉGLISE APRÈS  
DÉMOLITION

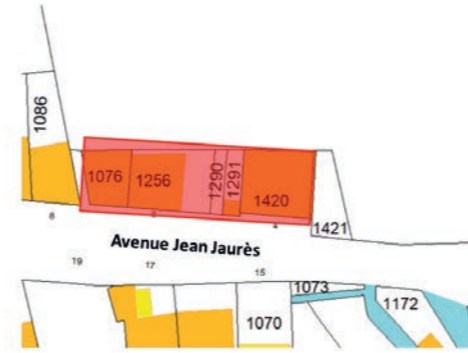


RASIGUÈRES

Montant rétrocession :  
**110.000,00 €**



# Développement économique



## CRÉATION D'UN PÔLE D'ACTIVITÉS

MAURY

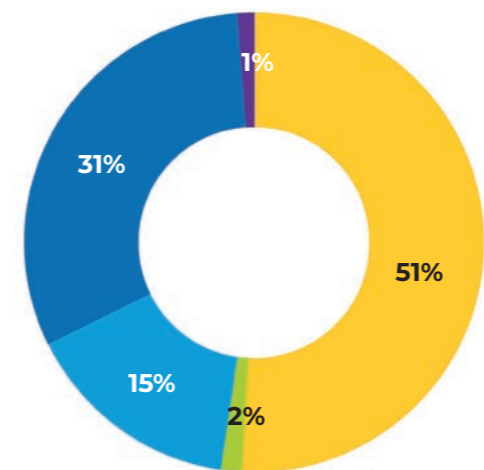
Montant rétrocession :  
**112.000,00 €**



# 7. LA STRUCTURE FINANCIÈRE DE L'EPFL EN 2022



## RECETTES 2022



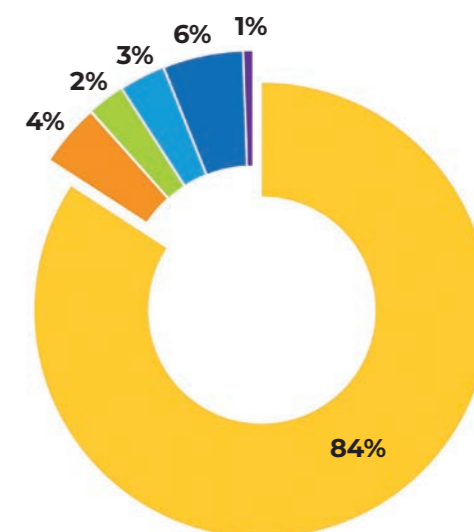
- RÉTROCESSIONS
- FRAIS DE PORTAGE
- ANNUITÉS
- TSE
- LOYER

Montant des rétrocessions : **6.363.825,00 €**

Montant de la TSE 2022 : **3.821.417,4 €**



## DÉPENSES 2022



- ACQUISITIONS
- FRAIS DE STRUCTURE
- IMPÔTS LOCAUX
- FRAIS PERSONNEL
- REMBOURSEMENT EMPRUNT
- PARTICIPATIONS

Montant des acquisitions : **7.834.176,00 €**

## PRISE EN CHARGE DES FRAIS 2022



141.279,00 €  
FRAIS DE NOTAIRE



228.023,00 €  
IMPÔT LOCAUX



35.919,00 €  
ASSURANCES



50.826,00 €  
PARTICIPATIONS  
FINANCIÈRES  
(Démolitions/études...)

### SAISIR L'EPFL C'EST :

Une **prise en charge intégrale** des **frais d'acquisition**  
et de **gestion** par l'établissement :

#### FRAIS LIÉS AUX ACQUISITIONS

- Frais de notaire
- Frais d'avocat
- Frais d'experts
- Frais états hypothécaires

#### FRAIS LIÉS À LA GESTION DES BIENS

- Impôts fonciers
- Taxes
- Assurances
- Travaux d'entretien

YEAH!





## SAISIR L'EPFL C'EST :

Une participation **aux frais d'études**, aux **frais de démolition** et un **fonds de minoration foncière** :

TYPE DE FRAIS	PARTICIPATION
<b>Frais d'études</b> et diagnostics	➤ <b>40% HT</b> de l'étude avec plafond à <b>25.000,00€</b> par opération
<b>Frais de travaux</b> de démolition	➤ <b>40% HT</b> du coût des travaux avec plafond à <b>30.000,00€</b> par opération
<b>Fonds de minoration foncière</b> (afin de faciliter la production de logements aidés Locatif social et accession sociale uniquement)	➤ Décote foncière plafonnée à <b>50% du déficit de l'opération.</b>



UNE CONVENTION « **VIGIFONCIER** »  
EN PARTENARIAT AVEC LA SAFER 

**Vigifoncier**  
L'observatoire territorial des mutations foncières de votre territoire

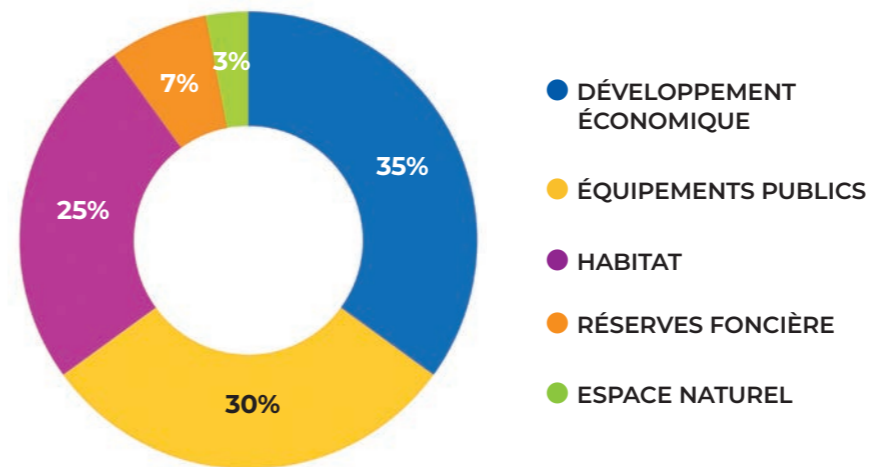
Notification n° 35 15 4073 01

Numéro de dossier	35 15 4073 01
Commune	SAINT-ETIENNE
Date de réception	09-02-2015
Mode de vente	Amiable
Surface cadastrale	1,5 ha
Présence de bât	Oui
Prix de vente HT	225 000 €
Prix moyen par hectare (sans les bâtiments)	Sans objet
Situation relative	Libre
Nature cadastrale précédente	Pas de nature précédente
Exemption	Pas d'exemption, ni de priorité
Vendeur	SAINT-ETIENNE SAISONNIERE
Prix de vente	France
Catégorie Sida	Etablissement agricole de culture agricole
Professionnelle de vente	France
Acquéreur	SAISONNIERE
Prix de l'acquéreur	France
Catégorie Sida	GAEC
Professionnelle de l'acquéreur	France
Historique	THERRY

# 8. LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

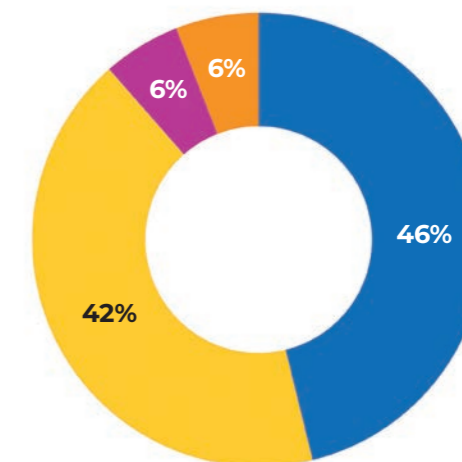


## OBJECTIFS 2022-2026

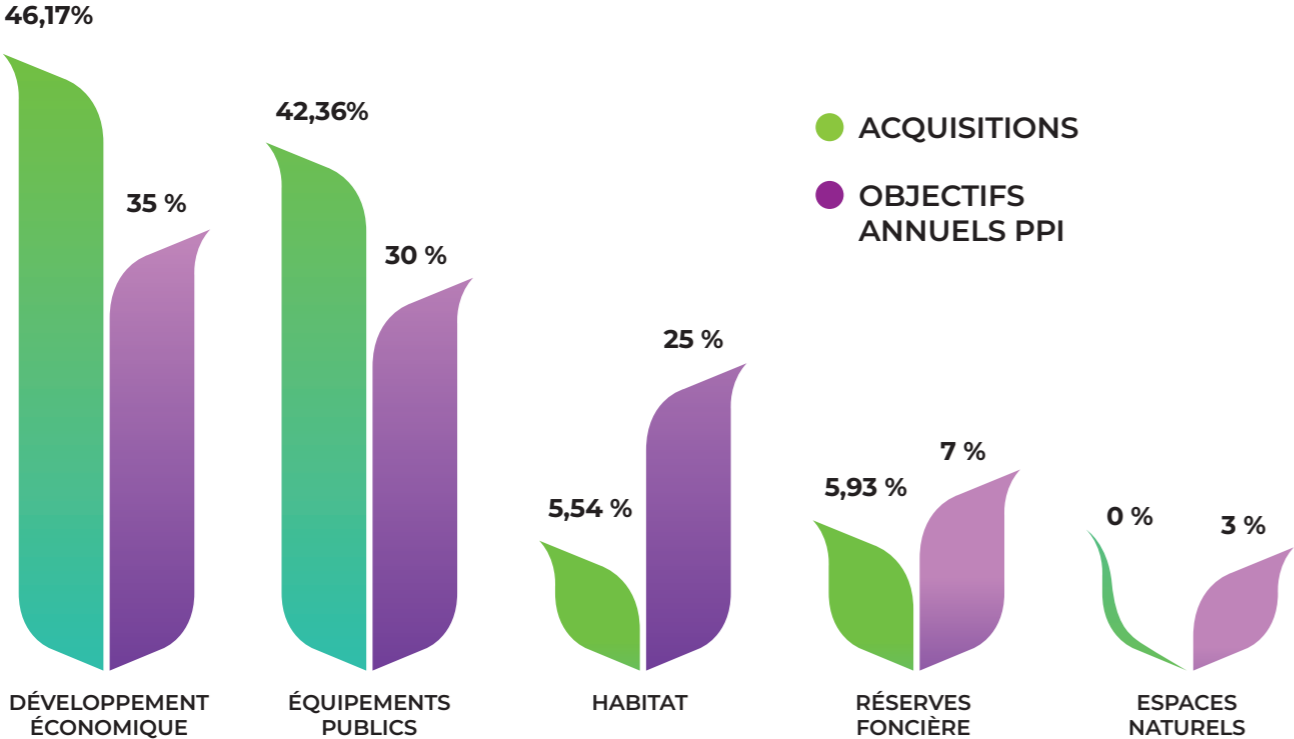


## RÉSULTATS 2022

- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- HABITAT
- RÉSERVES FONCIÈRE
- ESPACE NATUREL (0%)



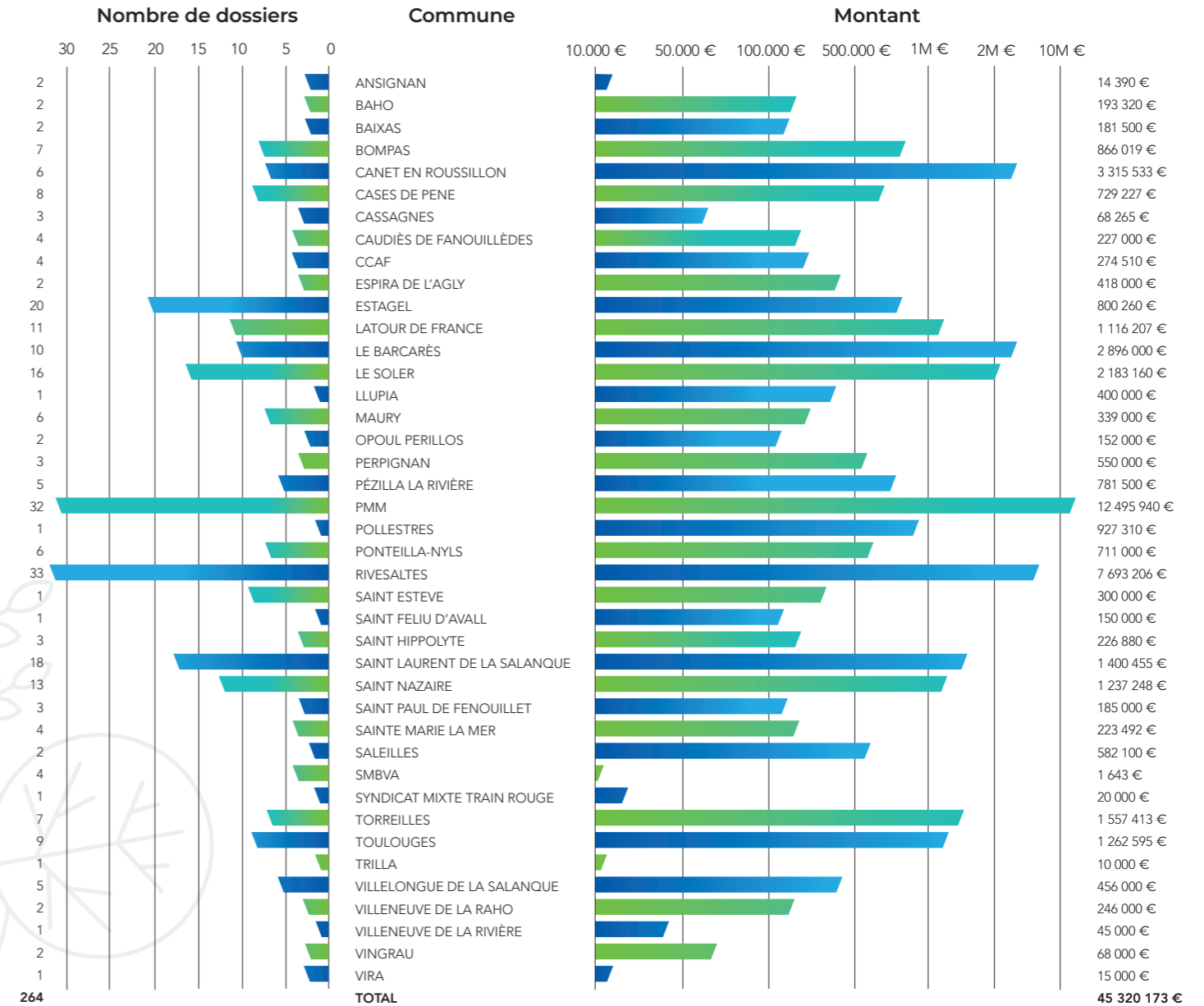
# ACQUISITIONS 2022/OBJECTIFS PPI EN %



# 9. ZOOM SUR LE STOCK

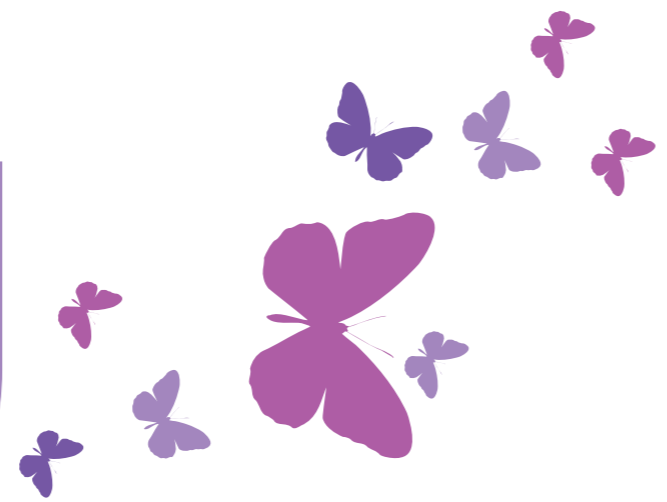
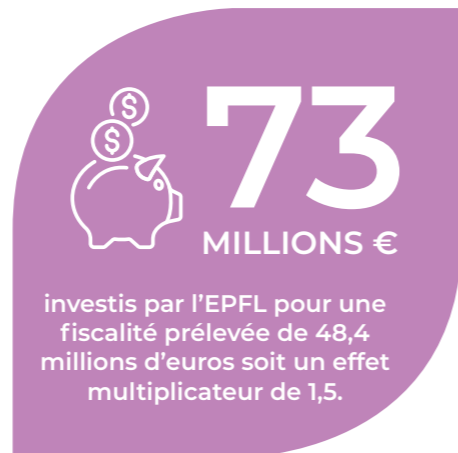
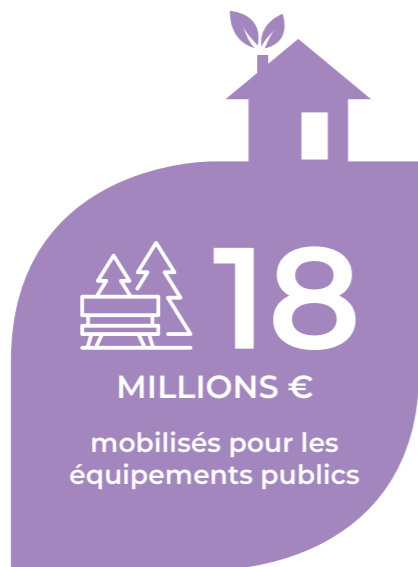


## LE STOCK GÉNÉRAL AU 31/12/2022



**45 MILLIONS €**

# L'EPFL, 16 ANS D'ACTIVITÉ



10. 2022  
C'ÉTAIT AUSSI...

10

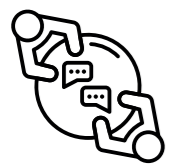


Les journées de formation du personnel des EPFL à CHAMBERY en Savoie



La tenue d'un stand lors du 10<sup>ème</sup> Salon des Maires des Pyrénées-Orientales

10<sup>ème</sup> Anniversaire  
10<sup>ème</sup> Édition  
**SALON**  
des MAIRES, des ÉLUS LOCAUX  
et des DÉCIDEURS PUBLICS  
des PYRÉNÉES-ORIENTALES  
PARC EXPO DE PERRIGNAN 23 & 24 JUIN 2022



Participation aux tables rondes organisées par l'OMH sur le logement social



Participation aux ateliers managers par le réseau d'acteur centre ville en mouvement





Création : Agence Pink Pepper  
[www.pink-pepper.fr](http://www.pink-pepper.fr)  
Crédits Photos : Adobe Stock - Freepik  
PPM CU, Benoit Gaich - Safer © 2023





## CONTACTS

---

Tél : 04 68 68 44 87 • Fax : 04 68 68 79 85 • Mail : [contact@epfl66.fr](mailto:contact@epfl66.fr)  
Site : [www.epfl66.fr](http://www.epfl66.fr) • Adresse : Centre del Mon • 35 Boulevard Saint Assisclé  
66000 Perpignan