

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU BAS-RHIN**

**Programme pluriannuel  
d'interventions  
(PPI 2008-2013)**

## I. Pourquoi réaliser un P.P.I. ?

Les activités de l'établissement public foncier local s'exercent dans le cadre d'un programme quinquennal appelé Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) réalisé par tranches annuelles (article L.324-5 du Code de l'Urbanisme). Pour être à la fois pertinent et opérationnel, ce programme doit définir les orientations et les objectifs ainsi que les méthodes et les moyens à mobiliser pour en permettre la réalisation, une clé indicative de répartition des capacités d'intervention y est donc associée.

**L'objet du programme pluriannuel d'intervention est donc bien de constituer un cadre de référence commun et partagé.**

**Cet effort de rationalisation et de clarification des priorités d'intervention est essentiel.** Il permettra à l'EPFL et à ses membres, en toute transparence :

- d'évaluer la pertinence des dossiers présentés au regard des priorités d'intervention retenues ;
- d'éviter de se retrouver dans une situation complexe voire incomprise de refus de certains projets.

**Ce pré-PPI a donc vocation, après une brève synthèse du diagnostic foncier départemental, à présenter et développer les axes prioritaires d'intervention de l'EPFL.** Pour autant, ce programme n'est qu'indicatif et non opposable, qu'il s'agisse de son enveloppe globale ou de sa ventilation thématique. **Le Conseil d'Administration de l'EPFL reste souverain dans ses décisions :** il a la possibilité de réajuster la clé de répartition budgétaire par domaine, dans la limite d'un respect des grandes mailles de la maquette initiale.

## II. Etat des lieux de la question foncière dans le département du Bas-Rhin

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, le département du Bas-Rhin compte, selon les estimations de l'Insee, 1.070.500 habitants, soit une croissance annuelle de 0,73% entre 1999 et 2006 (+45.500 habitants). Plus généralement, les dynamiques sociodémographiques (diminution de la taille des ménages, phénomène de décohabitation accentué, vieillissement de la population,...) sont de nature à conditionner les besoins en logement, augmenter la consommation d'espace et la pression sur le marché de l'immobilier.

### o Un département fortement urbanisé

Face à son héritage urbain, sa forte densité de population (225 hb/km<sup>2</sup> estimée en 2005) et aux nouvelles dynamiques sociodémographiques, la question foncière et la maîtrise de l'usage du sol se trouvent être un enjeu central dans le département du Bas-Rhin.

A l'échelle régionale, plus de 11% des terres sont artificialisées (contre 6% en moyenne nationale). Ainsi, 14.000 ha ont été consommés en Alsace entre 1984 et 2000 et on estime à environ 530 ha/an la surface artificialisée dans le Bas-Rhin. Notons enfin que près de 12.000 ha sont recensés disponibles à l'urbanisation (zones NA des POS et AU des PLU) dans le Bas-Rhin.

- Une surface moyenne des terrains modérée

La surface moyenne des terrains à vocation résidentielle dans le Bas-Rhin est de 9 ares contre 14 ares pour la moyenne française. On assiste, de plus, à une légère tendance vers la réduction des surfaces hors lotissements (de 10 ares en 1996 à 8 ares en 2006).

De façon générale, les superficies des terrains en Alsace figurent parmi les plus réduites en France : le coût très élevé du foncier, la forte densité et la tradition urbaine sont les explications majeures de cette particularité alsacienne.

- Mais une pression foncière élevée et croissante

On observe **une très forte pression foncière dans l'ensemble du département** et la tendance vers la cherté des prix se généralise à l'ensemble du territoire. Les terrains dont la vocation est la maison individuelle sont parmi les plus chers en France : 71.200 € en moyenne pour un terrain en 2006 contre 60.000 € pour la moyenne française.

Plus précisément, l'évolution des terrains à bâtir dans l'ensemble du Bas-Rhin pour la construction de maisons individuelles a augmenté, entre 1996 et 2006, **de 50% en lotissement ou ZAC** (10.600 € par are en 2006), et **de 75% environ hors lotissement** (8.900 € par are en 2006).

Parallèlement, le coût du foncier concernant **les logements aidés** présente une part de plus en plus importante du coût du logement. En PLUS, PLAI et PLS neuf, on retrouve un coût du foncier de l'ordre de 20 000 à 30 000 euros par logements. En PLUS neuf, le foncier représente ainsi 15 à 22% du coût de revient de l'opération.

***Les conséquences directes de cette pression foncière sont multiples :***

- la part de la charge foncière dans le prix de vente des maisons est importante : environ 30% en 2006 (contre 25% en 1996).
- le **coût des logements est élevé** : par exemple le prix moyen d'une maison individuelle, terrain compris, est d'environ 253.518€ TTC en 2006, parmi les plus chers de France (moyenne nationale de 192.724 € TTC)
- le **coût du foncier est un frein à la construction de logements sociaux**, pourtant accessibles à environ 60% de la population départementale.

Trois constats intermédiaires :

- le mode d'urbanisation est relativement dense avec une faible part de la production dans le logement individuel ;
  - mais l'étalement urbain est conséquent dans le département et notamment en zone rurale, même s'il reste inférieur à la moyenne nationale ;
  - le prix de vente est élevé et cela sur l'ensemble du territoire.
- o Une correspondance faible entre les disponibilités foncières et les secteurs à enjeux du département

Cette forte pression foncière et immobilière s'accompagne d'une apparente rareté du foncier disponible. D'après une étude réalisée par le Conseil Général en 2008 « *le foncier dans le Bas-Rhin, éléments de cadrage* », **la correspondance est largement insuffisante entre :**

- **le foncier réel disponible** sans contraintes selon les documents d'urbanisme (zones futures d'urbanisation),
- **et les secteurs à enjeux du Bas-Rhin** qui font l'objet d'importantes demandes.

Dans les secteurs stratégiques suivants, le foncier disponible sur le court et long terme ne répond environ qu'à la moitié de la demande :

- secteur du schéma de cohérence territorial de l'Alsace du Nord : **51,44%**
- secteur du SCOT de la région de Strasbourg : **58,36%**
- secteur du SCOT Piémont des Vosges : **58%**



L'enjeu foncier, une problématique croissante

La situation actuelle a conduit à une prise de conscience de la **nécessité de mettre en œuvre des politiques foncières** adaptées et de mobiliser des moyens et des outils permettant leur réalisation.

Toutefois **la plupart des collectivités locales n'ont pas la taille suffisante pour disposer d'un service foncier permanent et se doter ainsi d'une ingénierie juridique, administrative et financière spécifique**, apte à fournir aux élus les moyens nécessaires à la définition d'une stratégie.

A partir de ce diagnostic foncier et immobilier, deux grands enjeux à l'échelle départementale peuvent être mis en exergue en matière de logements :

- ➔ A court terme, quels sont les moyens d'action sur le foncier pour une production suffisante de logements à des prix diversifiés ?
- ➔ A plus long terme, comment freiner l'évolution croissante du poids de la charge foncière dans le prix final de sortie des logements ?

### III. Axes prioritaires

Par son apparente rareté (mais réelle rétention) et son coût élevé, le foncier est devenu un enjeu crucial pour l'ensemble des collectivités du département, notamment dans le domaine de l'habitat. Le foncier influe également sur d'autres politiques prioritaires du département telles que l'action économique, les infrastructures de transport, les activités agricoles et l'environnement.

Les éléments d'appréciation des projets portés par l'EPFL doivent être évolutifs et s'ajusteront nécessairement au regard des demandes qui lui seront adressées et des premiers résultats de l'établissement.

Les principes fondateurs sont la maîtrise de la consommation de l'espace, l'équité sociale et territoriale, la recherche de la qualité paysagère, architecturale et urbaine.

Afin de pouvoir répondre aux différents types de projet, il pourrait être proposé que l'EPFL du Bas-Rhin intervienne plus particulièrement en matière :

#### → **Habitat pour au moins 40 % de sa capacité budgétaire :**

L'EPFL devrait soutenir de façon prioritaire la politique de l'habitat en mobilisant le foncier et en maîtrisant le coût, notamment dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH).

La problématique de « cohésion sociale » ou encore celle de « mixité sociale » correspondent en particulier **à la question de l'habitat**. Trois principaux enjeux englobent cet axe prioritaire :

- **La production de logements aidés sur l'ensemble du département** : il s'agit par exemple de favoriser les programmes d'habitation intégrant du logement aidé, logement conventionné ou l'accession sociale à la propriété
- **La diversité des produits et la mixité des opérations** : PLS/PLUS, Locatif/accession, un parc locatif privé abordable, etc.
- **La lutte contre l'étalement urbain notamment par un effort de densification** : la réalisation d'opérations dans les « dents creuses », la recomposition de secteurs, la réhabilitation du patrimoine bâti existant ou encore la requalification des friches économiques

Un des principaux objectifs en matière de logement est de permettre l'accès à un logement pour tous et faciliter le parcours résidentiel des familles.

#### → **Développement économique pour 30 à 40% de sa capacité budgétaire :**

Le développement d'une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises est un levier fort des politiques d'aménagement du territoire et du développement local.

Le développement ou l'extension de zones économiques doit favoriser les secteurs à enjeux et les projets structurants ayant un effet de levier :

- **limiter l'étalement urbain** en favorisant le renouvellement et la rénovation des secteurs dégradés : résorption des friches économiques, etc.
- **appuyer des stratégies d'implantation** : par exemple favoriser les projets visant à conforter l'ancrage local d'entreprises.
- **Respecter les principes de typologie du schéma départemental des zones d'activités** et ainsi privilégier les projets « intercommunaux » : plateformes départementales d'activités (conventions de portage spécifiques), ZA intercommunales, ZA à maîtrise d'ouvrage communale validées par l'intercommunalité.

Ainsi les intercommunalités démontrant l'absence de disponibilités foncières et disposant d'un projet de territoire comportant la création ou l'extension d'une zone d'activité pourraient bénéficier des services de l'EPFL pour l'acquisition – éventuellement au moyen de l'expropriation – et le portage foncier nécessaire.

➔ **Environnement pour 5 à 10% de sa capacité budgétaire :**

L'EPFL pourra - au nom des collectivités membres- participer à la valorisation des espaces agricoles (en complémentarité avec la SAFER) et des espaces naturels remarquables, à la protection des captages d'eau ou à la protection contre les risques d'inondations.

De plus l'EPFL peut prioriser les projets intégrant des objectifs de développement durable et de gestion économe de l'espace : efficacité énergétique dans la construction des bâtiments, critères HQE, etc. Cet enjeu est transversal à chacun des axes présentés, aussi les projets proposant des critères de qualité environnementale pourront apporter un critère d'éligibilité complémentaire dans le cadre de l'action de l'établissement.

➔ **Infrastructures de transports pour 5 à 10% de sa capacité budgétaire :**

Cet axe prioritaire soutient les projets d'infrastructures et de transport favorisant un **aménagement du territoire départemental équilibré**. Une politique précoce d'acquisition de terrains pour les infrastructures permettra d'anticiper la hausse spéculative liée à un nouvel équipement. L'EPFL pourra ainsi participer à la mobilisation du foncier pour les grandes infrastructures de transport et acquérir du foncier au titre des mesures compensatoires ou terrains d'échanges liées à la réalisation d'ouvrages publics notamment routiers.

Dans cet axe pourront également incluses les opérations de mise en sécurité d'itinéraires.

→ **Equipements collectifs pour 5 à 10% :**

Après un choix concerté du site et de la maîtrise d'ouvrage compétente, l'EPFL pourra intervenir en contribuant à la réalisation des équipements publics nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants, et aux besoins de personnes âgées, cela en cohérence avec l'existant. Deux principes d'éligibilité peuvent être pris en compte dans ce cadre :

- Le soutien à la centralité urbaine ;
- Le soutien aux projets intercommunaux.

→ **Réserves foncières** (terrains sans affectation précise au moment de l'achat) **pour 5 à 10 %.**

L'EPFL aura donc vocation à acquérir des terrains, pour le compte de ses membres, collectivités et EPCI, en fonction des priorités d'intervention retenues dans le cadre du PPI.

Pour autant, l'EPFL n'a pas vocation à acquérir tout le foncier nécessaire aux projets de ses membres. Il reste un outil disponible à chacun en fonction des besoins ou difficultés propres au regard de priorités partagées (PPI).

Sur la durée du PPI, le volume des acquisitions réalisées, dépendront de nombreux facteurs, notamment :

- **le coût du foncier acquis**, très variable selon sa localisation et sa destination : le foncier destiné à l'habitat est généralement beaucoup plus couteux que celui destinés à constituer des zones de protection des espaces naturels,
- **De la durée de portage du foncier acquis**: certaines acquisitions de l'établissement seront réalisées pour un portage court, de deux années environ, d'autres pour un portage à moyen et long terme. Plus l'établissement réalisera des portages courts, plus les cessions interviendront rapidement; il reconstituera alors plus rapidement ses capacités financières d'acquisitions, qui pourront être mobilisées pour de nouveaux investissements. Ainsi, sur la durée d'un PPI, plus les durées de portage seront courtes, plus les investissements de l'EPFL seront importants.
- **Du recours ou non à l'emprunt pour financer les acquisitions**: la mobilisation d'emprunt pour financer une partie des acquisitions de l'établissement permet de générer un effet de levier et d'accroître les capacités de financement de l'établissement. En contrepartie, les charges de fonctionnement de l'établissement, vont s'accroître, compte-tenu des intérêts qu'il aura à payer.
- **Du montant des recettes de TSE et subventions dont bénéficiera l'EPFL** : ces deux postes constituent les principales recettes de l'établissement et conditionnent directement ses capacités d'intervention.

Aussi, afin de mesurer, au moins théoriquement, les capacités d'intervention de l'établissement sur la durée d'un premier PPI, plusieurs budgets prévisionnels peuvent être élaborés, en faisant varier les hypothèses relatives à la durée de portage des acquisitions et aux modalités de mobilisation des emprunts que contractera l'établissement.

Les budgets prévisionnels proposés ci-après ont été réalisés sur la base de différentes hypothèses, certaines étant communes aux deux simulations, d'autres étant spécifiques, afin de mesurer l'impact en terme de capacités d'acquisitions des choix de gestion de l'établissement.

## A. LES HYPOTHESES COMMUNES RETENUES :

### 1. La répartition des acquisitions selon la destination du foncier

La répartition des moyens d'intervention de l'établissement proposés dans la synthèse du pré-PPI exposée ci-dessus, a été reprise dans le tableau ci-après et est commune à l'ensemble des simulations :

<b>PPI 2008-2013 DE L'EPFL DU BAS-RHIN</b>	
<b>ACQUISITIONS FONCIERES</b>	
<b>Destination des acquisitions</b>	<b>Répartition des acquisitions selon la destination</b>
Habitat	40%
Développement économique	40%
Environnement	5%
Infrastructures de transports	5%
Equipements collectifs	5%
Réserves foncières	5%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

### 2. Charges de personnel et charges à caractère général

Pour l'ensemble des simulations, les charges de personnel et les charges à caractère général sont identiques. Elles ont été établies sur la base :

- des éléments figurant dans le projet de budget de l'EPFL transmis par le Conseil Général du Bas-Rhin, soit 74.500 € de charges de personnel et 9.300 € de charges à caractère général (hors frais liés aux acquisitions foncières) pour l'année 2008.
- d'un accroissement de ces charges à compter de l'année 2009, afin de tenir compte de l'augmentation de la charge de travail liée à la montée en puissance de l'établissement :
  - o Accroissement des charges de personnel correspondant au recrutement d'un chargé de mission, soit 44.000 € de charges complémentaires,
  - o Accroissement des charges à caractère général, dans les mêmes proportions que les charges de personnel, soit 5.400 € en plus dès 2009.

- d'une indexation de ces charges de personnel et charges à caractère général à un taux annuel de 2%.

### 3. Recettes de l'établissement :

- **Recettes de TSE :**

Les recettes de TSE sont identiques dans l'ensemble des simulations et sont basées sur les éléments transmis par le Conseil général, soit 1.190.000 € en année 1, avec une indexation annuelle de 2%.

- **Dotations et subventions :**

Les recettes de dotation du Conseil général pour le fonctionnement de l'établissement sont identiques dans l'ensemble des simulations et établies à 200.000 € versés une seule fois en année 1.

Les recettes de subvention (du Conseil Général) pour le financement des acquisitions sont identiques dans l'ensemble des simulations, soit 3.300.000 € pour l'exercice 2008 et 2.000.000 € pour l'exercice 2009.

- **Recettes d'actualisation (ou frais de portage) :**

En contrepartie des opérations d'acquisition et de portage qu'il réalisera, l'EPFL pourra facturer aux collectivités concernées des frais de portage, qui permettront de couvrir une partie des charges de fonctionnement et contribuer à améliorer ses capacités d'acquisitions. Ces recettes de portage dépendent directement du volume de foncier acquis et de la durée de portage. Elles sont donc spécifiques à chacune des simulations, mais calculées sur les mêmes bases, transmises par le Conseil Général et figurant dans le tableau ci-dessous :

<b>Durée de portage</b>	<b>Recettes d'actualisation en % de la valeur d'acquisition hors frais par année de portage</b>
2 ans	2,0%
3-4-5 ans	3,0%
6 ans et au delà	4,5%

## B. Simulation avec recours à l'emprunt sans différé d'amortissement :

La simulation ci-dessous a été réalisée en retenant l'hypothèse que l'EPFL aurait recours à l'emprunt pour le financement de ses acquisitions, lui permettant donc d'augmenter largement ses capacités d'intervention sur la durée du PPI.

- **Répartition des acquisitions en fonction de la durée moyenne de portage :**

HYPOTHESE DE REPARTITION DES DUREES DE PORTAGE DU FONCIER ACQUIS	
Durée de portage	Répartition des acquisitions
2	25%
4	50%
6	25%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

- **Caractéristiques des emprunts mobilisés :**

Dans cette simulation n°1, *les emprunts mobilisés sont considérés comme des emprunts amortissables sans différé et à annuité constante* : l'EPFL paie chaque année et pour chacun des prêts, dont la durée est équivalente à la durée du portage des acquisitions qu'ils permettent de financer, une annuité constante, couvrant à la fois le paiement des intérêts et le remboursement d'une partie du capital.

Ce type de prêt suppose donc que l'établissement ait les capacités financières de faire face chaque année au remboursement des emprunts contractés, alors que les cessions n'interviendront qu'à l'issue de la période de portage.

Les taux d'intérêt suivant ont été retenus pour la réalisation des simulations :

- portage 2 ans : 4%/an
- portage 4 ans : 4,25%/an
- portage 6 ans : 4,5%/an

- Tableaux de synthèse des résultats de l'EPFL :

HYPOTHESE DE REPARTITION DES DUREES DE PORTAGE DU FONCIER ACQUIS							
Durée de portage	Répartition des acquisitions	2008	2009	2010	2011	2012	2013
2	25%	625 000	1 075 000	1 100 000	1 100 000	1 125 000	1 375 000
4	50%	1 250 000	2 150 000	2 200 000	2 200 000	2 250 000	2 750 000
6	25%	625 000	1 075 000	1 100 000	1 100 000	1 125 000	1 375 000
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>2 500 000</b>	<b>4 300 000</b>	<b>4 400 000</b>	<b>4 400 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>5 500 000</b>

PPI 2008-2013 DE L'EPFL DU BAS-RHIN								
MONTANT DES INVESTISSEMENTS FONCIERS								
<u>Destination des acquisitions</u>	<u>Répartition des acquisitions selon la destination</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>TOTAL PPI</u>
Habitat	40%	1 000 000	1 720 000	1 760 000	1 760 000	1 800 000	2 200 000	10 240 000
Développement économique	40%	1 000 000	1 720 000	1 760 000	1 760 000	1 800 000	2 200 000	10 240 000
Environnement	5%	125 000	215 000	220 000	220 000	225 000	275 000	1 280 000
Infrastructures de transports	5%	125 000	215 000	220 000	220 000	225 000	275 000	1 280 000
Equipements collectifs	5%	125 000	215 000	220 000	220 000	225 000	275 000	1 280 000
Réserves foncières	5%	125 000	215 000	220 000	220 000	225 000	275 000	1 280 000
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>2 500 000</b>	<b>4 300 000</b>	<b>4 400 000</b>	<b>4 400 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>25 600 000</b>

FLUX ANNUELS	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL PPI
Acquisitions de l'année	2 500 000	4 300 000	4 400 000	4 400 000	4 500 000	5 500 000	<b>25 600 000</b>
Cessions de l'année	-	-	625 000	2 325 000	3 250 000	3 925 000	<b>10 125 000</b>

STOCK TOTAL	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Stock total	2 500 000	6 800 000	10 575 000	12 650 000	13 900 000	15 475 000
Fonds de roulement	2 085 200	1 185 200	285 200	285 200	285 200	285 200
Actif total	4 585 200	7 985 200	10 860 200	12 935 200	14 185 200	15 760 200
Dette	-	220 764	1 451 829	1 921 225	1 816 908	1 814 069
Rapport dette / foncier en stock	0,0%	2,8%	13,4%	14,9%	12,8%	11,5%

Ainsi, compte-tenu des hypothèses exposées précédemment, il apparaît que l'établissement serait en capacité de réaliser 25,6 millions d'euros d'investissement sur cette première période : le recours à l'emprunt permet donc à l'EPFL de bénéficier d'un véritable effet de levier, même s'il est coûteux puisqu'il suppose le paiement de charges financières, et d'accroître ainsi de façon conséquente ses capacités d'acquisition.

en €	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
<b>FONCTIONNEMENT</b>							
Taxe spéciale d'équipement	1 190 000	1 213 800	1 238 076	1 262 838	1 288 094	1 313 856	
Dotation état	-	-	-	-	-	-	
Dotation Région	-	-	-	-	-	-	
Dotation du département	200 000	-	-	-	-	-	
Produits divers de gestion courante	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	
<b>Total produits de fonctionnement</b>	<b>1 400 000</b>	<b>1 224 000</b>	<b>1 248 480</b>	<b>1 273 450</b>	<b>1 298 919</b>	<b>1 324 897</b>	
Charges à caractère général (hors dépenses liées aux acquisitions)	9 300	9 486	9 676	9 869	10 067	10 268	
Charges de personnel	74 500	119 380	121 768	124 203	126 687	129 221	
Indemnités représentatives	500	510	520	531	541	552	
Charges financières	-	-	97 591	680 761	1 103 322	1 159 512	
dont charges d'intérêts	-	-	12 978	87 003	123 804	122 496	
dont remboursement du capital	-	-	84 612	593 759	979 519	1 037 016	
Epargne disponible Section de fonctionnement	1 315 700	1 094 624	1 018 926	458 086	58 301	25 344	
<b>Total charges de fonctionnement</b>	<b>84 300</b>	<b>129 376</b>	<b>229 554</b>	<b>815 364</b>	<b>1 240 617</b>	<b>1 299 553</b>	
<b>INVESTISSEMENT</b>							
Acquisitions foncières pour portage	2 500 000	4 300 000	4 400 000	4 400 000	4 500 000	5 500 000	
Immobilisations corporelles hors foncier	26 500	-	-	-	-	-	
Immobilisations incorporelles	4 000						
<b>Total dépenses d'investissement</b>	<b>2 530 500</b>	<b>4 300 000</b>	<b>4 400 000</b>	<b>4 400 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>5 500 000</b>	
Virement de la section de fonctionnement	1 315 700	1 094 624	1 018 926	458 086	58 301	25 344	
Prélèvement sur fond de roulement		900 000	900 000				
Retour sur acquisitions foncières (Produits des cessions)	-	-	625 000	2 325 000	3 250 000	3 925 000	
Recettes d'actualisation	-	-	31 250	168 000	259 000	382 750	
Subventions du département	3 300 000	2 000 000	-	-	-	-	
Besoin de financement	- 2 085 200	305 376	1 824 824	1 448 914	932 699	1 166 906	
Emprunt	-	305 376	1 824 824	1 448 914	932 699	1 166 906	
<b>Total recettes d'investissement</b>	<b>4 615 700</b>	<b>4 300 000</b>	<b>4 400 000</b>	<b>4 400 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>5 500 000</b>	
Variation du Fond de roulement	2 085 200	- 900 000	- 900 000	-	-	-	
Fond de roulement/ Excédent clôture	2 085 200	1 185 200	285 200	285 200	285 200	285 200	
Capital restant dû sur emprunts contractés	-	220 764	1 451 829	1 921 225	1 816 908	1 814 069	
Valorisation stock foncier	2 500 000	6 800 000	10 575 000	12 650 000	13 900 000	15 475 000	
Acquisitions foncières totales réalisées sur la période	2 500 000	4 300 000	4 400 000	4 400 000	4 500 000	5 500 000	<b>25 600 000</b>

### C. Simulation avec recours à l'emprunt avec différé d'amortissement :

La simulation ci-dessous a été réalisée en retenant l'hypothèse que l'EPFL aurait recours à l'emprunt pour le financement de ses acquisitions, lui permettant d'augmenter largement ses capacités d'intervention sur la durée du PPI.

A la différence de la simulation précédente, on retiendra dans la simulation ci-dessous, l'hypothèse que l'établissement mobilisera **des emprunts avec différé d'amortissement total** (voir ci-dessous, les caractéristiques des emprunts mobilisés)

#### - Répartition des acquisitions en fonction de la durée moyenne de portage :

HYPOTHESE DE REPARTITION DES DUREES DE PORTAGE DU FONCIER ACQUIS	
Durée de portage	Répartition des acquisitions
2	25%
4	50%
6	25%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

#### - Caractéristiques des emprunts mobilisés :

Dans cette seconde simulation, les emprunts mobilisés sont considérés comme **des emprunts avec différé d'amortissement total (ou prêt in fine)** : pendant la période de portage, l'EPFL ne paie chaque année et pour chacun des prêts, que les intérêts, le capital étant remboursé en une fois (in fine) au moment de la cession du foncier acquis.

Ce type de prêt est certes plus coûteux, dans la mesure où les intérêts à payer chaque année sont calculés sur la totalité du capital emprunté, mais il permet de limiter le montant des annuités, et donc d'alléger la trésorerie de l'établissement, qui peut donc alors contracter davantage d'emprunts.

Les taux d'intérêt suivant ont été retenus pour la réalisation des simulations :

- portage 2 ans : 4%/an
- portage 4 ans : 4,25%/an
- portage 6 ans : 4,5%/an

- Tableaux de synthèse des résultats de l'EPFL :

HYPOTHESE DE REPARTITION DES DUREES DE PORTAGE DU FONCIER ACQUIS							
Durée de portage	Répartition des acquisitions	2008	2009	2010	2011	2012	2013
2	25%	625 000	1 200 000	1 325 000	1 375 000	1 450 000	1 550 000
4	50%	1 250 000	2 400 000	2 650 000	2 750 000	2 900 000	3 100 000
6	25%	625 000	1 200 000	1 325 000	1 375 000	1 450 000	1 550 000
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>2 500 000</b>	<b>4 800 000</b>	<b>5 300 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>5 800 000</b>	<b>6 200 000</b>

PPI 2008-2013 DE L'EPFL DU BAS-RHIN								
MONTANT DES INVESTISSEMENTS FONCIERS								
Destination des acquisitions	Répartition des acquisitions selon la destination	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL PPI
Habitat	40%	1 000 000	1 920 000	2 120 000	2 200 000	2 320 000	2 480 000	12 040 000
Développement économique	40%	1 000 000	1 920 000	2 120 000	2 200 000	2 320 000	2 480 000	12 040 000
Environnement	5%	125 000	240 000	265 000	275 000	290 000	310 000	1 505 000
Infrastructures de transports	5%	125 000	240 000	265 000	275 000	290 000	310 000	1 505 000
Equipements collectifs	5%	125 000	240 000	265 000	275 000	290 000	310 000	1 505 000
Réserves foncières	5%	125 000	240 000	265 000	275 000	290 000	310 000	1 505 000
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>2 500 000</b>	<b>4 800 000</b>	<b>5 300 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>5 800 000</b>	<b>6 200 000</b>	<b>30 100 000</b>

Ainsi, compte-tenu des hypothèses exposées précédemment, il apparaît que l'établissement serait en capacité de réaliser plus de 30 Millions d'euros d'investissement sur cette première période de 5,5 ans.

FLUX ANNUELS	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL PPI
Acquisitions de l'année	2 500 000	4 800 000	5 300 000	5 500 000	5 800 000	6 200 000	30 100 000
Cessions de l'année	-	-	625 000	2 450 000	3 725 000	4 650 000	11 450 000

STOCK TOTAL	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Stock total	2 500 000	7 300 000	11 975 000	15 025 000	17 100 000	18 650 000
Fonds de roulement	2 085 200	1 185 200	285 200	285 200	285 200	285 200
Actif total	4 585 200	8 485 200	12 260 200	15 310 200	17 385 200	18 935 200
Dette	-	810 698	3 356 210	4 969 244	5 354 382	4 366 637
Rapport dette / foncier en stock	0,0%	9,6%	27,4%	32,5%	30,8%	23,1%

Le recours à l'emprunt avec différé d'amortissement permet donc à l'EPFL de bénéficier d'un effet de levier plus important encore et de réaliser sur la même période, et pour les mêmes durées de portage, 4,5 millions d'euros d'acquisitions supplémentaires par rapport à l'hypothèse précédente, où des emprunts étaient mobilisés, mais sans différé d'amortissement.

Le recours à l'emprunt avec différé d'amortissement total, même s'il est coûteux puisqu'il suppose le paiement de charges financières plus importantes encore, permet donc à l'EPFL d'accroître de façon conséquente ses capacités d'acquisition.

en €	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
<b>FONCTIONNEMENT</b>							
Taxe spéciale d'équipement	1 190 000	1 213 800	1 238 076	1 262 838	1 288 094	1 313 856	
Dotation état	-	-	-	-	-	-	
Dotation Région	-	-	-	-	-	-	
Dotation du département	200 000	-	-	-	-	-	
Produits divers de gestion courante	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	
<b>Total produits de fonctionnement</b>	<b>1 400 000</b>	<b>1 224 000</b>	<b>1 248 480</b>	<b>1 273 450</b>	<b>1 298 919</b>	<b>1 324 897</b>	
Charges à caractère général (hors dépenses liées aux acquisitions)	9 300	14 808	15 104	15 406	15 714	16 029	
Charges de personnel	74 500	119 380	121 768	124 203	126 687	129 221	
Indemnités représentatives	500	510	520	531	541	552	
Charges financières	-	-	34 455	265 162	612 282	1 142 018	
dont charges d'intérêts	-	-	34 455	143 557	227 214	262 102	
dont remboursement du capital	-	-	-	121 605	385 067	879 916	
Epargne disponible Section de fonctionnement	1 315 700	1 089 302	1 076 633	868 148	543 694	37 077	
<b>Total charges de fonctionnement</b>	<b>84 300</b>	<b>134 698</b>	<b>171 847</b>	<b>405 302</b>	<b>755 224</b>	<b>1 287 820</b>	
<b>INVESTISSEMENT</b>							
Acquisitions foncières pour portage	2 500 000	4 900 000	5 300 000	5 600 000	5 800 000	6 200 000	
Immobilisations corporelles hors foncier	26 500	-	-	-	-	-	
Immobilisations incorporelles	4 000						
<b>Total dépenses d'investissement</b>	<b>2 530 500</b>	<b>4 900 000</b>	<b>5 300 000</b>	<b>5 600 000</b>	<b>5 800 000</b>	<b>6 200 000</b>	
Virement de la section de fonctionnement	1 315 700	1 089 302	1 076 633	868 148	543 694	37 077	
Prélèvement sur fond de roulement		1 000 000	1 000 000				
Retour sur acquisitions foncières (Produits des cessions)	-	-	625 000	2 475 000	3 775 000	4 675 000	
Recettes d'actualisation	-	-	31 250	174 000	298 000	439 750	
Subventions du département	3 500 000	2 000 000	-	-	-	-	
Besoin de financement	- 2 285 200	810 698	2 567 117	2 082 852	1 183 306	1 048 173	
Emprunt	-	810 698	2 567 117	2 082 852	1 183 306	1 048 173	
<b>Total recettes d'investissement</b>	<b>4 815 700</b>	<b>4 900 000</b>	<b>5 300 000</b>	<b>5 600 000</b>	<b>5 800 000</b>	<b>6 200 000</b>	
Variation du Fond de roulement	2 285 200	- 1 000 000	- 1 000 000	-	-	-	
Fond de roulement/ Excédent clotûre	2 285 200	1 285 200	285 200	285 200	285 200	285 200	
Capital restant dû sur emprunts contractés	-	810 698	3 256 210	4 953 994	5 257 384	4 331 079	
Valorisation stock foncier	2 500 000	7 400 000	12 075 000	15 200 000	17 225 000	18 750 000	
Acquisitions foncières totales réalisées sur la période	2 500 000	4 900 000	5 300 000	5 600 000	5 800 000	6 200 000	<b>30 300 000</b>

## D. Conclusion :

A la lumière de ces simulations, et compte-tenu des hypothèses exposées, il apparaît que l'EPFL du Bas-Rhin serait en capacité de réaliser **environ 30 millions d'€uros d'acquisitions en 5 ans et demi**.

Mais il ne s'agit là que de résultats prévisionnels qui pourraient évoluer de manière significative en fonction du contexte d'intervention de l'établissement et des demandes d'acquisition et de portage soumises par les membres de l'EPFL.

Néanmoins, **plusieurs pistes peuvent-être envisagées** pour accroître davantage encore les capacités d'intervention de l'établissement :

- **une augmentation du niveau des emprunts contractés** : dans les simulations précédentes; le taux maximum d'endettement de l'établissement par rapport à ses stocks de fonciers s'établi à 32,5%. Celui-ci pourrait donc accroître davantage encore le montant des acquisitions réalisées, en augmentant le niveau de son endettement. Attention, pour cela, il devra s'assurer d'être en capacité de le faire, notamment en termes de trésorerie, mais il devra également s'assurer que les collectivités pourront fournir aux banquiers qui les demanderont les garanties d'emprunts nécessaires, alors que celles-ci sont limitées (application des ratios de la loi Galland).
- **Un paiement échelonné par les collectivités du foncier acquis** : si les collectivités payent chaque année à l'EPFL une partie des frais de portage, voire du foncier acquis pour leur compte par l'EPFL, celui-ci reconstituera d'autant plus vite ses capacités financières et pourra donc accroître le montant total des acquisitions réalisées sur une période donnée.
- **Une augmentation des frais de portage facturés à la collectivité** : dans les hypothèses précédentes, les frais facturés à la collectivité varient en fonction de la durée de portage, comme exposé dans le tableau ci-dessous :

Durée de portage	Recettes d'actualisation en % de la valeur d'acquisition hors frais par année de portage
2 ans	2,0%
3-4-5 ans	3,0%
6 ans et au delà	4,5%

Compte tenu des taux d'intérêt auxquels l'EPFL souscrit ses emprunts (de 4%/an à 4,5%/an selon la durée), il ne refacture pas aux collectivités la totalité des frais qu'il doit payer pour le portage des terrains (en particulier pour les premières années de portage) et consomme donc à fonds perdus une partie de ses ressources. Une augmentation du niveau des frais de portage permettraient à l'établissement de limiter ces frais. Attention toutefois, le niveau des frais facturés aux collectivités ne doit pas être exagérément élevé afin de ne pas limiter l'intérêt de recourir à l'EPFL pour l'acquisition et le portage du foncier.