

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE

Délibération N°20250710

L'an deux mil vingt-cinq, le trois juillet à 19h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et l'Anille légalement convoqué s'est réuni à Valennes en séance publique sous la Présidence Madame LELONG Françoise.

Étaient Présents :

Date de convocation	MM. BOSNYAK Yvan, DUPIN Christian, FLAMENT Dominique, GAUTHIER Renaud, GRÉMILLON Patrick, GUIBERT Aris, LABURTHER-TOLRA Benjamin,
25 juin 2025	LEBERT Philippe, LEDIEU Christophe, MASSÉ Nicolas, MERCIER Marc, NICOLAÏ Christophe, PLUT Jean-Claude, VADÉ Prosper et Mmes BONNEFOY Béatrice, BRIGANT Nicole, DAVID Isabelle, GERMAIN Martine, JUMERT Annie, LELONG Françoise, MENU Catherine, MERCIER Nadine, PRIEUR Sergine, STERBA Éléonora, membres titulaires, M. HUGUET Jean-Pierre, membre suppléant.
Date d'affichage	
25 juin 2025	

Nombre de conseillers

En exercice : 42

Présents : 25

Votants : 30

Étaient excusés :

M. BORDEAU Christian donne pouvoir à M. LEBERT Philippe
M. CHABILLANT Jean-Luc donne pouvoir à M. GAUTHIER Renaud
M. CHÉRON Michel
M. FOUCAULT Yves
M. GUIBERT Cédric donne pouvoir à Mme MENU Catherine
M. JAMOIS Xavier
M. LACOCHE Jacques
M. LEROY Michel donne pouvoir à Mme LELONG Françoise
M. MARIAIS Jean-Pierre
M. MARTEL Jean-Pierre
M. MORIN Sébastien
M. PARIS Hubert
M. POTTIER Louis remplacé par son suppléant M. HUGUET Jean-Pierre
Mme BESNIER Claire
Mme GAUTIER Cindy
Mme NELET Annie
Mme RENARD Candy
Mme ROUGET Anne-Marie donne pouvoir à M. FLAMENT Dominique

Madame MERCIER Nadine est nommée secrétaire de séance.

OBJET : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL SARTHOIS ADHESION

L'EPFL Mayenne – Sarthe, établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), vise à répondre de manière concertée et anticipée aux besoins des territoires en matière de renouvellement urbain, de politique de l'habitat, de revitalisation des centres-bourgs, de création d'équipements publics, de services de proximité, ainsi que de développement économique, tout en intégrant une exigence forte de préservation des espaces agricoles.

Au cours de ces dernières années, l'EPFL a vu son activité croître au sein du Département, l'ensemble des Communautés de Communes Sarthoises (hors LMM) en étant membre. Depuis 2021, 25 dossiers sarthois ont été validés par le Conseil d'administration représentant un montant global de 4 043 700€ (avec 15 biens déjà acquis pour 2 716 200 €, 10 en cours d'acquisition pour 772 500 € et 3 biens rétrocédés pour 555 000€).

L'EPFL exerce ses missions au service des EPCI en procédant à l'acquisition foncière de biens bâtis ou non bâtis. Ces acquisitions sont réalisées en vue d'une rétrocession ultérieure aux collectivités ou à un aménageur désigné, dans des conditions prédéterminées de coût et de délai. Durant la phase dite de « portage », d'une durée comprise entre deux et huit ans, la collectivité porteuse du projet conduit les études nécessaires à sa mise en œuvre.

En l'absence de ressources financières propres, chaque opération d'acquisition est actuellement financée par voie d'emprunt. Par ailleurs, si la chaîne d'acteurs départementaux dédiée à l'aménagement (CAUE, EPFL, ATESART, AMENAO, Sarthe Habitat) permet d'accompagner efficacement les collectivités, un besoin essentiel reste aujourd'hui sans réponse : la prise en charge des opérations de déconstruction et de dépollution, pourtant indispensables à la reconversion de certains sites.

Le renforcement des enjeux liés à la maîtrise foncière, notamment dans le contexte des transferts de compétences en matière d'aménagement du territoire et de développement économique, ainsi que la mise en œuvre de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), nécessitent aujourd'hui la mobilisation d'outils adaptés à l'accompagnement technique et financier des EPCI.

À ce jour, une quinzaine de projets Sarthois demeurent en attente, en raison de contraintes financières lourdes, telles que des taux d'intérêt élevés ou des besoins préalables en démolition et dépollution. Environ un tiers de ces projets relèvent de la politique de l'habitat, les deux tiers restants s'inscrivant dans des dynamiques de développement économique.

Le Département de la Mayenne a exprimé son souhait de ne pas voir l'EPFL Mayenne Sarthe lever la TSE. A date, seuls 4 EPFL sur les 20 existants n'ont pas recours à cette ressource financière pour répondre aux besoins fonciers des territoires.

Dans ce contexte, le Département de la Sarthe a organisé plusieurs réunions de concertation les 13 décembre 2024, 27 février 2025 et 14 mars 2025, réunissant les Présidents et les Directeurs généraux des services des EPCI adhérent à l'actuel EPFL Mayenne-Sarthe. Ces échanges ont permis d'ouvrir une réflexion partagée sur l'opportunité de créer un EPFL propre au territoire sarthois, disposant de ressources dédiées via l'instauration d'une TSE, afin de répondre de manière autonome et pérenne aux enjeux fonciers du département.

L'objectif serait multiple : proposer un taux de portage unique, céder des terrains prêts à l'emploi (après démolition/dépollution), mettre en place un mécanisme éventuel de minoration foncière, co-financer des études de faisabilité avec les communes et EPCI, accompagner des projets particulièrement vertueux.

A cette occasion, il est rappelé que lorsque la TSE est instituée, son produit est voté chaque année par l'Assemblée générale de l'EPFL (où tous les EPCI sont représentés), sur proposition du Conseil d'administration. Le taux moyen constaté pour les EPFL levant la TSE est de 12€ par habitant.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, Il est désormais sollicité une confirmation écrite des Communautés de communes membres par décision favorable des leurs conseils communautaires pour envisager la rédaction des statuts ce futur EPFL Sarthois qui fixeront la liste des membres de l'établissement, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège, la composition de l'assemblée générale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article [L. 324-3](#), du conseil d'administration de l'établissement public foncier, en tenant compte de l'importance de la population des établissements publics de coopération intercommunale membres.

Sous réserve de délibérations concordantes des EPCI sarthois validant les statuts, le Préfet de Région pourrait alors prendre la décision de créer cet EPFL. Les biens en portage par l'EPFL Mayenne-Sarthe seraient transférés à celui de la Sarthe. Ce dernier reprendrait sans doute sa dénomination EPFL de la Mayenne et son périmètre se limiterait dès lors au seul département de la Mayenne.

Avant d'engager un tel processus, il est proposé que chaque EPCI adhérent à l'EPFL Mayenne-Sarthe se positionne sur le principe de la création de cet EPFL sarthois doté de la TSE sur la base des éléments précités.

En fonction des délibérations recueillies, le Département de la Sarthe reviendra vers les EPCI sarthois pour préciser la suite de cette démarche et son calendrier.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Communautaire d'adopter la délibération suivante :

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L324-1 à L324-10 sur les établissements publics fonciers locaux et les articles L221-1, L221-2 et L300-1 respectivement sur les réserves foncières et les opérations d'aménagement ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2131-1 à L2131-11 sur le contrôle de légalité des actes et délibérations ;

VU le Code général des impôts et notamment l'article 1607 bis relatif à la taxe spéciale d'équipement ;

CONSIDÉRANT les membres actuels de l'EPFL de la Mayenne suite à l'arrêté préfectoral du 7 février 2023 susmentionné : Département de la Mayenne, Communauté de communes de l'Ernée, Communauté de communes des Coëvrons, Communauté de communes du Bocage Mayennais, Communauté de communes du Mont des Avaloirs, Communauté de communes du Pays de Craon, Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, Communauté d'agglomération de Laval, Mayenne Communauté, Département de la Sarthe, Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé, Communauté de communes Le Gesnois Bilurien, Communauté de communes Haute Sarthe Alpes Mancelles, Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise, Communauté de communes de Loir-Lucé-Bercé, Communauté de communes de La Belle Nature (ex. Loué-Brûlon-Noyen), Communauté de communes de Maine Cœur de Sarthe, Communauté de communes du Maine Saosnois, Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois, Communauté de communes du Pays Fléchois, Communauté de communes du Sud Est du Pays Manceau, Communauté de communes Sud Sarthe, Communauté de communes du Val de Sarthe, Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe, Communauté Urbaine d'Alençon (au titre de cinq communes sarthoises : Arçonnay, Champfleur, Chenay, Saint-Paterne-le-Chevain, Villeneuve-en-Perseigne) ;

Après avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à la majorité, par 22 voix POUR, 2 voix CONTRE, 6 ABSTENTIONS :

- **VALIDE LE PRINCIPE** de création d'un EPFL sarthois se dotant de la taxe Spéciale d'Equipement,
- **DONNE DÉLÉGATION AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE** pour approuver les statuts de l'EPFL sarthois qui seront transmis par le Conseil départemental de la Sarthe et désigner les délégués qui siègeront à l'Assemblée générale, selon le nombre précisé dans ces mêmes statuts.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.

Extrait certifié conforme.

La secrétaire de séance,

Nadine MERCIER



Saint Calais, le 3 juillet 2025

P/Le Président,
La 1^{ère} Vice-Présidente

Françoise LELONG

COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
10, Rue Saint-Pierre
72120 SAINT-CALAIS