



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Situation financière des établissements publics fonciers (EPF)

Question écrite n° 1288

Texte de la question

M. Lionel Causse interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, sur la situation financière des établissements publics fonciers (EPF). La mission principale des EPF est d'acquérir et de gérer, pour le compte de collectivités territoriales, des fonciers, bâtis ou non, nécessaires à la réalisation de projets urbains ou immobiliers. Ils assurent également des missions de conseil stratégique et opérationnel en lien avec ces projets fonciers, ainsi que des travaux de mise en sécurité, de dépollution ou de déconstruction. L'une des principales ressources des EPF est la taxe spéciale d'équipement (TSE), dont le produit est arrêté chaque année dans la limite d'un plafond fixé à 20 euros par habitant résidant dans le périmètre de l'EPF, ce qui est peu au regard des besoins de financement de certains établissements. En effet, moins de 430 millions d'euros de TSE ont été prélevés au bénéfice des EPF (d'État) en 2017. Les compétences des EPF en ingénierie foncière permettent de conseiller et d'assister les collectivités, de les encourager à développer des projets et de définir une stratégie foncière d'anticipation. En cela, leur rôle est essentiel, notamment pour les collectivités disposant de peu de moyens. Aussi, il demande si le Gouvernement compte faire évoluer à la hausse le plafond de TSE affectée aux EPF et à défaut quelles solutions pourraient être envisagées pour que ces établissements puissent disposer de plus de ressources.

Texte de la réponse

- La taxe spéciale d'équipement (TSE) instaurée au profit des établissements publics fonciers d'État et locaux (EPF) par les articles 1607 bis et 1607 ter du code général des impôts, est destinée à leur permettre de financer leurs acquisitions foncières et immobilières. Le produit de la TSE est arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'EPF dans la limite d'un plafond fixé à 20 € par habitant résidant dans le périmètre de l'établissement. En outre, pour les EPF d'État, le montant de la taxe est arrêté dans la limite d'un plafond global voté en loi de finances. Ce double plafonnement permet d'encadrer à la fois leur modèle économique et la pression fiscale dans les territoires couverts. - Les ressources des EPF reposent en majorité sur les cessions de terrains ou de biens, sur la TSE et, depuis 2021, sur la compensation budgétaire introduite par les articles 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et 29 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 et venue compenser à l'euro près par le budget de l'État la part de la TSE supprimée à la suite des réformes de la fiscalité locale (suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, et révision de la fiscalité locale pour les entreprises). Leur modèle économique permet aux EPF d'État de générer un effet « démultiplicateur » sur les territoires, vertueux sur la durée : en faisant levier sur leur financement, ils accélèrent, voire débloquent la concrétisation d'opérations d'aménagement et permettent de produire du logement abordable dans un contexte de hausse des prix fonciers, au service des politiques publiques locales et nationales, ils contribuent également à la relance économique des territoires grâce aux investissements « en cascade » générés par les opérations immobilières et d'aménagement, en particulier dans le secteur du BTP fortement affecté par la crise sanitaire. Les EPF sont, contrairement aux Etablissements Publics d'Aménagement se rétribuant sur leur marge, financés par une taxe affectée, la Taxe

Spéciale d'Équipement (TSE), dont le plafond est voté chaque année en première partie de loi de finances. - Le mécanisme de compensation budgétaire a eu pour effet de revoir mécaniquement à la baisse les niveaux de TSE par habitant, pour revenir en 2021 à un niveau moyen de 5,3 € / hab pour les EPF d'État et 7,4 €/hab pour les EPF locaux. - Le projet de loi de finances pour 2023 prévoit un plafond de TSE de 309,5 M€, en augmentation de 14,4 M€ par rapport à 2022 (soit une hausse de 5 %), pour répondre notamment aux besoins supplémentaires des établissements à la suite de la création d'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national, d'extension de périmètre et d'interventions à renforcer en outre-mer. Il prévoit également une augmentation portée à 18 M€ en 2024 et 2025 par rapport à 2022. A ce montant de TSE s'ajoutent 136,2 M€ de compensation budgétaire pour les EPF d'État (182,5 M€ pour les EPF d'État, les deux EPFA, les deux agences des cinquante pas et les EPFL).

Données clés

Auteur : [M. Lionel Causse](#)

Circonscription : Landes (2^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1288

Rubrique : Aménagement du territoire

Ministère interrogé : Comptes publics

Ministère attributaire : Comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 septembre 2022](#), page 4067

Réponse publiée au JO le : [3 janvier 2023](#), page 70