

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 14/10/2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
31	23	29

Vote
A LA MAJORITE
Pour : 16 Contre : 8 Abstention : 5

Acte rendu exécutoire après dépôt en
PREFECTURE DE LA SARTHE

Le :

Et

Publication ou notification du :

L'an 2025, le 14 octobre 2025 à 20h30, le Conseil Communautaire du Sud-Est Manceau s'est réuni à la Salle du Conseil Communautaire, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur ROUANET Nicolas, Président, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers communautaires le 08/10/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Communauté de Communes le 08/10/2025.

Présents : M. ROUANET Nicolas, Président, Mmes CORMIER Véronique, HATTON Anita, MASSE Karine, MIRGAINÉ Christine, MORGANT Nathalie, PAQUIER Monique, PASTEAU Dominique, PREZELIN Séverine, RENAUT Martine, SIMON Claudette, TURBAN Jacqueline. MM : BRIONNE Alain, CHAUVEAU Pascal, DE SAINT RIQUIER Arnaud, FOUCHARD Stéphane, FOURMY Guy, GRAFFIN Serge, HERRAUX Denis, HERVE Yves-Marie, HUMEAU Michel, LEPETIT Jean-Pierre, TAUPIN Laurent.

Excusés ayant donné procuration : Mme BERTHE Isabelle donne pouvoir à M. HERRAUX Denis, Mme CHAUVEAU Cécile donne pouvoir à M. BRIONNE Alain, Mme LEBEAU Sonia donne pouvoir à M. HUMEAU Michel, M. BACHELIER Jean-Christophe donne pouvoir à Mme RENAUT Martine, M. COME Laurent donne pouvoir à M. LEPETIT Jean-Pierre, M. HUREAU Laurent donne pouvoir à M. TAUPIN Laurent.

Absentes : Mme LALANNE Géraldine, Mme TRAHARD Véronique

A été nommée secrétaire : Mme PREZELIN Séverine

DEL2025-083 – Création d'un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) sarthois.

Rapporteur : M. ROUANET Nicolas

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 représentent 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 Taxe Spéciale d'Équipement (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 adhérant 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 national 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 de leur conseil communautaire 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 Taxe Spéciale d'Équipement 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.

Après cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire.

- **VALIDE** le principe de création d'une EPFL sarthois se dotant de la taxe spéciale d'équipement.
- **DONNE DELEGATION** au Bureau communautaire pour approuver les statuts de l'EPFL sarthois qui seront transmis par le Conseil départemental de la Sarthe et désigner les délégués qui siégeront à l'assemblée générale, selon le nombre précisé dans ces mêmes statuts.
- **SOULIGNE** que la création de cet établissement accentue l'effet « mille feuilles territorial » déjà présent.
- **APPELLE** à la vigilance concernant l'instauration d'une taxe supplémentaire.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures.

A Parigné-l'Évêque, le 14/10/2025

Le Président,
M. Nicolas ROUANET

La secrétaire de séance,
Mme Séverine PREZELIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-247200421-20251014-DEL2025-083-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/10/2025