

Foncier Cœur de France

**EPFLI**



Établissement  
Public Foncier de  
Département



OFS

# RAPPORT D'ACTIVITÉS & FINANCIER 2022

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
LOCAL INTERDÉPARTEMENTAL  
**FONCIER CŒUR DE FRANCE**





## MOT DU PRÉSIDENT

Depuis 2019, l'EPFLI Foncier Cœur de France continue d'affirmer sa dimension régionale auprès des collectivités. Fort de son positionnement privilégié dans les territoires déjà membres, le périmètre d'intervention de l'Etablissement s'est étendu avec six nouvelles adhésions en 2022 dans le Cher et le Loir-et-Cher. Au total, le périmètre d'intervention de l'EPF représente aujourd'hui 13 000 km<sup>2</sup> où vivent plus de 900 000 habitants.

Fidèle à son ADN, l'EPFLI agit en véritable partenaire au service des communes et des communautés de communes pour tous leurs projets d'aménagements, mettant à profit sa compétence technique et son expérience en matière d'action foncière ou de gestion des biens.

En 2022, l'activité de l'EPFLI a poursuivi sa dynamique avec une cinquantaine d'acquisitions. Comme les années précédentes, nous constatons une forte demande pour des projets de maintien des derniers commerces de proximité dans nos communes rurales. La revitalisation des territoires ruraux est un enjeu majeur pour lequel nos collectivités adhérentes se battent au quotidien. L'Etablissement continuera d'être pleinement engagé à leurs côtés.

L'Etablissement poursuit également son accompagnement auprès de nombreuses collectivités dans leurs projets de requalification de centres-bourgs.

C'est également un axe d'intervention de l'EPF pour lequel la demande est forte : en la matière, les objectifs que nous nous étions fixés pour la période 2019-2023 étaient dépassés de près de 50 % dès 2022.

Par ailleurs, avec la loi « Climat et Résilience » et l'introduction des notions de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, la reconquête des friches constitue un enjeu fondamental d'aménagement durable des territoires. Là aussi l'EPFLI joue pleinement son rôle d'opérateur pour favoriser la requalification de ces gisements auprès des territoires.

Pour l'année à venir, notre Etablissement continuera d'avoir à cœur de répondre au mieux aux besoins des collectivités adhérentes. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 s'achève et son renouvellement est l'occasion de recueillir vos attentes et ambitions en matière de projets afin de faire évoluer les interventions de l'Etablissement.

Mes collègues élus et moi-même, ainsi que l'équipe de l'EPFLI sommes enthousiastes à l'idée de démarrer ce travail passionnant et stratégique pour adapter nos modalités d'intervention au plus proche de vos besoins et répondre à vos objectifs de demain.

**Ariel LÉVY**  
Président  
de l'EPFLI Foncier Cœur de France

# SOMMAIRE

<b>PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION ET GOUVERNANCE</b>	<b>4</b>
<b>TEMPS FORTS</b>	<b>6</b>
<b>UNE ÉQUIPE RENFORCÉE</b>	<b>16</b>
<b>LE PPI</b>	<b>19</b>
<b>L'ACTIVITÉ FONCIÈRE</b>	<b>22</b>
<b>L'ACTIVITÉ TRAVAUX</b>	<b>32</b>
<b>L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE</b>	<b>41</b>
<b>DONNÉES FINANCIÈRES</b>	<b>44</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>46</b>



# L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL INTERDÉPARTEMENTAL FONCIER COEUR DE FRANCE

## UN ACTEUR DE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES COLLECTIVITÉS

### QU'EST-CE QUE L'EPFLI ?

Reconnu comme un interlocuteur important des pouvoirs publics locaux et fort de son rôle d'acteur de proximité, l'EPF est particulièrement attaché au dialogue avec les élus locaux et les services de l'Etat dans les territoires aux mutations urbaines et socio-économiques importantes avec des enjeux de développement durable et des contraintes économiques conséquentes.

Sa vocation est de répondre aux problématiques foncières des collectivités en mettant en œuvre des stratégies en amont des projets d'aménagement. Il est compétent pour réaliser des acquisitions foncières et immobilières pour le compte de ses membres ou toute personne publique :

- en vue de constituer une réserve foncière
- en prévision d'actions ou d'opérations d'aménagement

### QUE POUVONS-NOUS VOUS APPORTER ?

L'EPF n'est ni un opérateur bancaire, ni un aménageur. Fort de son ingénierie, l'Etablissement peut ainsi recommander des outils de maîtrise foncière adaptés, au travers de deux missions :

1. **le portage** : négocier, acquérir, porter, gérer et revendre les biens.
2. **le conseil** : technique et juridique auprès de ses membres pour la mise en œuvre de stratégies foncières. Il peut intervenir par délégation de ses membres, en matière de préemption et en matière d'expropriation.

En vue de la réalisation d'un projet d'aménagement par le porteur de projet, les fonciers acquis peuvent faire l'objet de travaux de proto-aménagement, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Ainsi, les terrains peuvent être prêts à aménager au moment de la cession.

### QUEL EST LE PROCESSUS DU PORTAGE FONCIER ?



#### 01 | Négociation

L'EPF négocie avec les propriétaires



#### 02 | Acquisition

L'EPF achète et stocke des biens pour les collectivités



#### 03 | Portage

L'EPF porte les biens pour les collectivités au moyen d'une convention de portage (2 à 15 ans)



#### 04 | Gestion de biens

Entretien du site, sécurisation, déconstruction, dépollution, gestion locative, paiement des taxes foncières et des assurances



#### 05 | Cession

Cession à la collectivité à la fin du portage ou à un tiers désigné par elle, sous certaines conditions



## DES AXES D'INTERVENTION VARIÉS, GARANTS DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

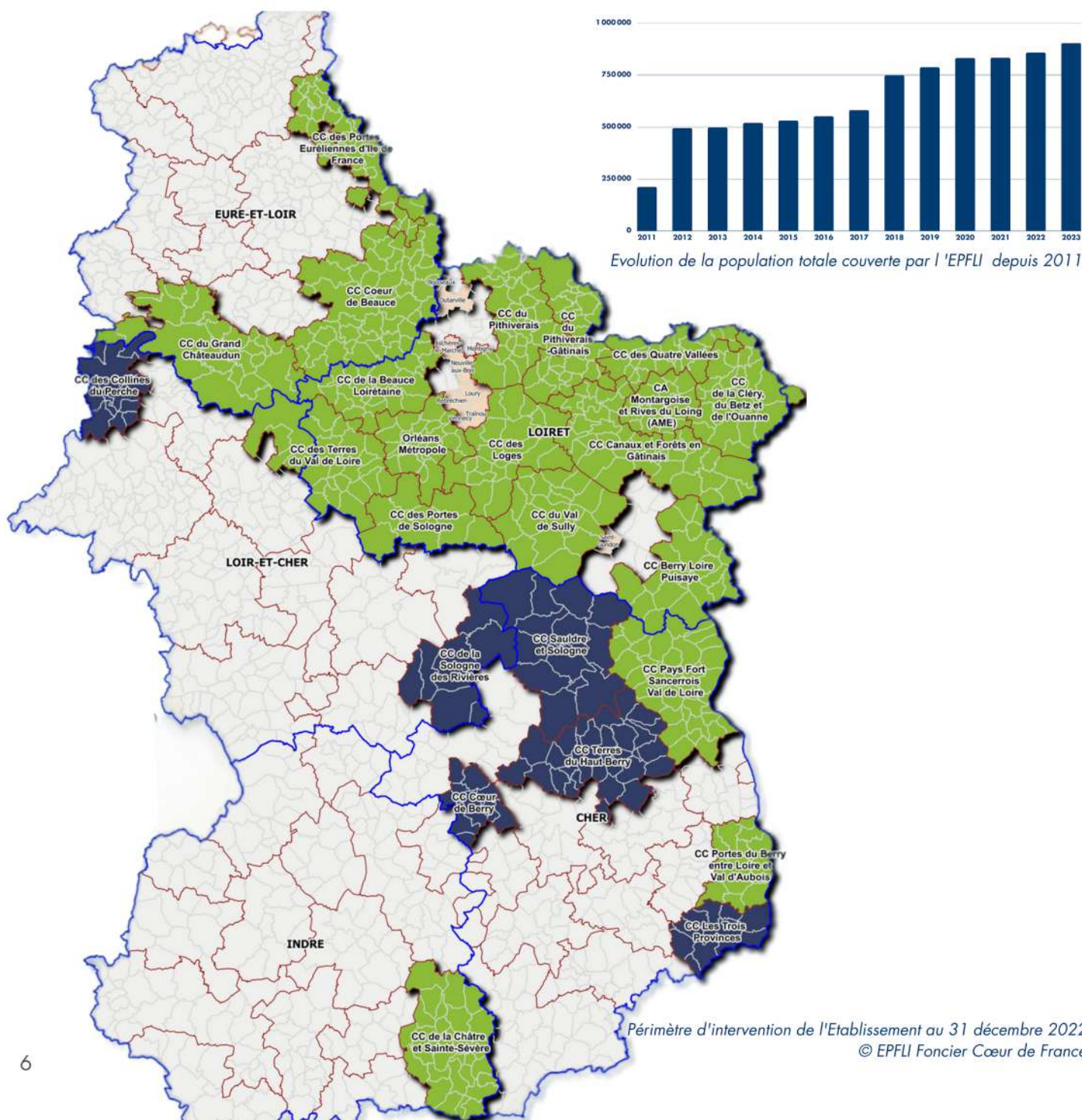


# PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION ET GOUVERNANCE

## UNE INTERVENTION DE DIMENSION RÉGIONALE

L'équipe de l'EPF au travers de sa démarche de promotion auprès des collectivités non adhérentes, a concrétisé l'adhésion des communautés de communes de Sauldre et Sologne, Cœur de Berry, Terres du Haut Berry, Trois Provinces dans le Cher et des Collines du Perche et de Sologne des Rivières dans le Loir-et-Cher.

Après l'adhésion de 6 nouvelles collectivités, le périmètre de l'Établissement, couvre 577 communes représentant 901 763 habitants au 1er janvier 2023 (données INSEE au 1er janvier 2020 entrant en vigueur au 1er janvier 2022). L'EPFLI compte ainsi 25 intercommunalités et 10 communes à titre individuel parmi ses membres.





## GOVERNANCE\*

En 2022, le Conseil d'administration de l'EPF s'est réuni lors de **5** séances (24 février, 06 mai, 08 juillet, 23 septembre et 02 décembre) et l'Assemblée générale de l'EPFLI s'est tenue à **2** reprises (6 mai et 2 décembre).

En 2022, ce sont **150** délibérations prises par le Conseil d'administration dont 75 % ayant trait aux projets opérationnels. Le reste concerne la vie de l'institution, l'organisation interne de l'EPF et les aspects budgétaires.

L'Assemblée générale du 6 mai s'est déroulée à l'hôtel Tassin à Orléans, 3 rue de la Bretonnerie. L'approbation du rapport d'activités et financier pour 2021, le vote du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement 2021 et la présentation d'une potentielle opération en Bail Réel Solidaire (BRS),

via l'activité de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) à la Ferté Saint-Aubin (45) étaient à l'ordre du jour.

L'Assemblée générale du 2 décembre s'est déroulée en visio-conférence et a permis d'entériner les six nouvelles adhésions, ainsi que le vote du montant de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) pour 2023. Par ailleurs, l'Assemblée générale a acté la nomination d'Hervé GAURAT en qualité d'administrateur, en remplacement de Claude RENUCCI, démissionnaire.

Le Conseil d'administration du 23 septembre 2022 a été délocalisé en mairie de Montargis (45). L'occasion pour Benoît DIGEON, Maire de la commune, de présenter le projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc avec une visite du site.



\* La composition des instances de l'EPFLI (Conseil d'administration, Assemblée générale) figure en annexes 1 et 2.



# TEMPS FORTS

## PROMOTION ET ACCOMPAGNEMENT DES TERRITOIRES



### UNE PROMOTION ACCRUE AUPRÈS DES TERRITOIRES

En 2022, l'EPF a poursuivi ses démarches de promotions et d'accompagnement auprès des territoires, afin de faire aboutir de nouvelles adhésions.

Ainsi l'EPFLI est intervenu :

- après sollicitation,
  - auprès de la Communauté de Communes Sauldre et Sologne (18), se concrétisant par une adhésion, approuvée par arrêté préfectoral le 4 février 2022.
  - auprès de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux (28) pour participer à la démarche expérimentale de territoires pilotes de sobriété foncière.
  - pour présenter l'Etablissement, ses compétences et son savoir-faire, respectivement sur les Communautés de Communes Val et de Bouzanne (36) et Sologne des Rivières (41), ainsi qu'auprès du Directeur de la DDT de l'Indre (36).
- de sa propre initiative, en visioconférence « format XXL », regroupant les Communautés de communes Sauldre et Sologne, Pays Fort Sancerrois Val de Loire, Sologne des Rivières et Trois Provinces.



### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ASSOCIATION DES MAIRES DU LOIRET

L'Etablissement était présent le samedi 12 mars 2022 à l'Assemblée générale de l'association des Maires du Loiret, qui s'est tenue à Gien (45). L'équipe a pu présenter l'expertise, les axes et dispositifs d'intervention de l'EPF mais également échanger avec les élus sur leurs projets et sur les problématiques foncières de leurs territoires.





# DES OUTILS AU SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉTABLISSEMENT



## EVOLUTION DU SITE INTERNET

Un onglet Foire aux Questions (FAQ) a été intégré sur le site internet de l'Établissement. Cette rubrique permet d'apporter les premières réponses aux collectivités quant au rôle de l'EPF et ses champs d'intervention.

En parallèle, la rubrique « A vendre » a également été créée afin de relayer les différentes annonces de mise en vente des biens de l'EPF.



## LINKEDIN

L'EPF est présent sur le réseau social professionnel LinkedIn depuis 2022, permettant de communiquer sur l'actualité de l'Établissement, les projets entrepris et les grands événements.



## L'ACCENT FONCIER

La lettre d'information, « L'Accent Foncier » est un support de communication auprès des collectivités et partenaires. Elle présente notamment les actualités de l'Établissement, introduit certains projets et propose des points thématiques. Deux numéros sont parus en 2022, en février et septembre.





## L'ASSOCIATION NATIONALE DES EPFL

*L'ASSOCIATION NATIONALE DES ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX RASSEMBLE LES 24 EPFL DE FRANCE MÉTROPOLITAINS ET ULTRAMARINS, AINSI QUE L'OFFICE FONCIER DE CORSE. FORTE DE SON RÉSEAU DYNAMIQUE, L'ASSOCIATION OFFRE UN ESPACE D'ÉCHANGES ET DE DIFFUSION DE SAVOIR-FAIRE ET D'EXPÉRIENCES ENTRE EPFL SUR DE NOMBREUSES THÉMATIQUES. AINSI ELLE CONTRIBUE À L'ÉLABORATION ET À LA MISE EN ŒUVRE DE POLITIQUES FONCIÈRES.*

Représentant des EPFL et partenaire identifié auprès des instances gouvernementales et institutionnelles notamment pour les programmes « Action Cœur de Ville » (ACV) et « Petites Villes de Demain » (PVD), l'association accorde une importance particulière à la démarche partenariale avec l'ensemble des autres acteurs de l'aménagement du territoire et auprès des structures institutionnelles :

- Mise en place d'un partenariat (non financier) avec le Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes (LIFTI) ;
- Poursuite des travaux entre la la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), le Réseau des Etablissements Publics Fonciers d'Etat et l'Association des EPFL « pour la sobriété foncière et contre la spéculation » par la réalisation de fiches ;
- Intervention d'Arnaud PORTIER, secrétaire général de l'association, au Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat et participation à la journée de lancement du programme de recherche de l'USH « Défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables » ;
- Réunions de travail avec la FNSAFER et le Réseau des EPFE ;
- Participation à des webinaires et des temps d'échanges avec le CEREMA, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain), l'association Fonciers en débat, l'Institut pour la Ville et le Commerce, etc.

Lors d'une conférence de presse, le 19 janvier 2022, la FNAU, l'association nationale des EPFL et les EPF d'Etat ont présenté une déclaration commune de mobilisation pour la sobriété foncière et contre la spéculation.

L'Association nationale des EPFL a répondu présente en 2022, lors d'un cycle d'auditions parlementaires sur les missions suivantes :

- Mission d'information « flash » sur la nature en ville à l'Assemblée Nationale
- Mission d'évaluation sur l'impact de la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) à l'Assemblée Nationale :
  - Mission d'information sur les perspectives de la politique d'aménagement du territoire et de cohésion territoriale au Sénat auprès de la Commission des finances au Sénat sur "Les outils financiers pour soutenir l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN)"
  - Mise en application du ZAN (Sénat)



.....

Chaque année, des rencontres entre EPFL sont organisées pour échanger sur des thématiques communes : le 15 mars, une journée d'échange a eu lieu sur le développement économique des Zones d'Activités Economiques, les observatoires fonciers dans le cadre PLH en lien avec la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

L'assemblée générale de l'association s'est réunie à deux reprises en 2022 :

- à Chambéry, en juin 2022, à l'occasion des journées du Personnel organisées tous les deux ans au profit des collaborateurs des 25 EPFL pour échanger sur des sujets d'experts autour du foncier. L'occasion pour les 250 collaborateurs de se retrouver en groupe métiers.
- à l'île de la Réunion en octobre, pour échanger sur les difficultés de mise en œuvre du ZAN sur les territoires.

L'Association nationale des EPFL est à l'origine du Réseau des Opérateurs Fonciers (ROF) lancé en juin 2014. L'association a souhaité développer un lieu d'échanges sur les questions foncières avec pour objectif de réunir l'ensemble des acteurs publics professionnels du foncier une à deux fois

par an et de les faire débattre autour de thèmes techniques et fédérateurs à l'ensemble de la sphère foncière. La Banque des Territoires est partenaire de l'évènement depuis 2015. Le 21 septembre, c'est à Saint-Nazaire que la 11ème édition s'est tenue sur la thématique « Maîtrise foncière et réhabilitation des logements : duo gagnant ? », à laquelle des collaborateurs ont participé.

L'EPFLI Foncier Cœur de France accueillera en 2023 le groupe de travail Ressource pour échanger sur la thématique du développement de l'économie circulaire et du réemploi dans les chantiers de proto-aménagement sous maîtrise d'ouvrage des EPF.

Sylvaine VÉDÈRE, Directrice de l'EPFLI, est trésorière de l'Association nationale des EPFL.



© Journées du Personnel à Chambéry - Association Nationale des EPFL - Juin 2022



# LES PARTENARIATS

L'EPFLI A CONSTRUIT DE NOMBREUX PARTENARIATS PARTICIPANT À L'IMPULSION DE STRATÉGIES FONCIÈRES POUR LES COLLECTIVITÉS, EN VUE D'ANTICIPER LEURS BESOINS.

## UN ÉCHANGE RÉGULIER AVEC LES SERVICES DE L'ÉTAT



L'EPFLI rencontre régulièrement les services de l'Etat tant pour des points ciblés sur les projets que des rencontres thématiques.

En 2022, deux rencontres avec la DDT 18 pour présenter et échanger autour des procédures de biens en état d'abandon manifeste sur la commune de Sury-Près-Léré et du projet de Déclaration d'Utilité Publique pour une réserve foncière sur la commune de Sancerre.

Les rencontres se poursuivent auprès de la DDT 45 avec les chefs de projets «Petites Villes de Demain» sur les problématique des friches et des commerces de ruralité.

L'extension importante du périmètre d'intervention de l'EPFLI a été l'occasion de rencontrer les services préfectoraux du Loir-et-Cher le 22 mars, en visio-conférence.

En juillet, l'EPFLI présente son rapport d'activités auprès du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (C.R.H.H.).

## CAPLoiret LA PLATEFORME CAP LOIRET

L'EPFLI est associé au Département du Loiret (45) par le biais de la plateforme d'ingénierie territoriale mise à disposition des collectivités, à titre gratuit.



## DES ÉCHANGES AUTOUR DU SRADDET

L'Assemblée Régionale a lancée le 30 juin 2022 une procédure de modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). L'EPFLI a participé aux rencontres organisées par la région, les 5 avril, 14 septembre et 24 novembre pour contribuer à l'évolution du document de planification. Ces rencontres ont été l'occasion d'échanger sur les thématiques du foncier et de la réduction de l'artificialisation des sols.



## RENCONTRE AVEC LE CESER

En lien avec son rapport sur la problématique de déprise agricole rencontrée sur le territoire régional et de son impact environnemental, le CESER a convié l'EPFLI pour une présentation de l'Etablissement et un échange sur la thématique de préservation du foncier agricole et plus particulièrement sur les portages fonciers en la matière.



## CDPENAF

Chaque mois, l'EPFLI, invité à titre d'expert foncier, participe à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Loiret.





## SAFER DU CENTRE : PARTICIPATION AU COMITÉ RÉGIONAL POUR L'ÉLABORATION DU PPAS 2022-2028

Partenaire de longue date, l'EPFLI a été convié à participer au Comité régional en charge de l'élaboration du nouveau Plan Pluriannuel d'Activité de la SAFER du Centre (PPAS) 2022-2028. Les orientations stratégiques nationales et régionales ont été présentées le 24 mars et l'avancée des travaux d'élaboration du PPAS 2022-2028, le 9 mai 2022.

Sur le terrain, le partenariat avec la SAFER se poursuit, dans le cadre de la convention cadre signée le 18 janvier 2019 avec une intervention en concours technique de la SAFER sur différents projets, comme :

- le projet d'extension d'une zone d'activités à Droué-sur-Drouette
- le projet de création d'un lotissement à Janville-en-Beauce
- le projet d'extension d'une zone d'activités en Malesherbois
- le projet d'extension de la zone d'activités Artenay-Poupry

L'EPFLI est intervenu en partenariat avec la SAFER à l'occasion de la tenue d'une commission « Urbanisme et foncier » de la Communauté d'Agglomération Montargeoise et Rives du Loing (AME).



En 2022, un travail a été amorcé pour un partenariat sur l'accompagnement des ménages dans les opérations d'OFS entre l'ADIL du Loiret et de l'Eure-et-Loir, et l'EPFLI.



## L'EPFLI MEMBRE DU COMITÉ D'ORIENTATION RÉGIONAL DU CEREMA

Ce comité d'orientation régional a pour objectif d'identifier, pour l'année à venir, les orientations et les priorités de l'activité du CEREMA dans la région. Il a permis également d'évoquer l'évolution de la gouvernance du CEREMA, introduite par la Loi 3DS.



Une rencontre a été organisée, le 26 janvier 2022 avec Tourisme Loiret (ADRTL), l'Agence de Développement et de Réservation Touristiques du département du Loiret. Un temps d'échange portant sur un projet pour la commune de Chilleurs-aux-Bois a été organisé pour permettre à l'EPFLI de prendre connaissance de la problématique territoriale et de préciser ses modalités d'intervention.



En partenariat avec SOLIHA, l'EPFLI est allé à la rencontre de la Communauté de communes Éguzon-Argenton-Vallée de la Creuse (36) pour présenter ses facultés d'intervention sur la base de projets concrets portant sur la réhabilitation d'un hôtel désaffecté pour une réaffectation en logement, ainsi qu'une friche industrielle à déconstruire. Des échanges ont également eu lieu avec la commune de La Chatre (36), afin de permettre l'élaboration d'un dispositif d'intervention innovant en faveur de la création d'une pension de famille : ces échanges ont abouti à l'approbation d'un nouveau projet par le Conseil d'administration du 10 février 2023.

## UN TRAVAIL COLLABORATIF AVEC L'AGENCE D'URBANISME TOPOS

Le 18 mars 2022, l'EPFLI participe avec TOPOS et d'autres partenaires aux réflexions et à la définition des concepts, calculs, enjeux d'aménagement liées à la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers. Les partenaires se sont réunis une seconde fois le 14 juin pour finaliser à l'échelle des territoires de l'orléanais le corpus de définitions.

## INTERVENTION À DES ATELIERS ORGANISÉS PAR ORLÉANS MÉTROPOLÉ

L'EPFLI est intervenu sur deux ateliers organisés par Orléans Métropole à destination des communes carencées en 2022.

Le premier atelier portait sur l'optimisation du potentiel foncier en vue du développement du logement social. La présentation était axée sur les facultés d'intervention de l'EPFLI dans le domaine de l'habitat.

Le second atelier portant sur la thématique « Produire du logement abordable par la dissociation du foncier et du bâti » a été l'occasion de présenter de manière opérationnelle le fonctionnement de l'OFS.

Visite de la friche, à Combleux, avec le Club "Planification 41"  
© EPFLI Foncier Cœur de France

## CONSEIL ARCHITECTURE URBANISME ENVIRONNEMENT (CAUE)

Le 29 septembre, l'EPFLI, en présence d'Ariel LÉVY, président de l'Etablissement, a organisé une rencontre avec le Club « Planification 41 » composé de la DDT, du CAUE et d'élus du Loir-et-Cher (41). L'occasion d'échanger sur le fonctionnement de la structure et de présenter deux sites en portage :

- les travaux de La Ferté Saint-Aubin (45) dans le cadre de la requalification d'un immeuble vacant en centre-ville portant sur le local commercial et le projet de mise en place d'un Bail Réel Solidaire (BRS) pour 3 logements à l'étage.
- le projet de renouvellement urbain sur une friche tertiaire à Combleux (45), de plus de 10 ha, ayant fait l'objet de travaux de déconstruction et désamiantage sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFLI.

Sur ce même projet, le CAUE 45 a accompagné l'EPFLI et la commune dans l'analyse des offres d'achat des opérateurs, sur les volets architecturaux, urbains et paysagers.







## PARTICIPATION AUX RENDEZ-VOUS VILLES AU CARRÉ

L'EPFLI a participé aux rendez-vous de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs en région Centre-Val-de-Loire, le 5 juillet 2022. Porté par la Région, avec l'appui de Villes au Carré, un cycle annuel de rendez-vous régionaux a été lancé en 2019. Ils s'adressent à l'ensemble des acteurs, élus et professionnels ainsi qu'aux opérateurs qui s'engagent dans un projet global de redynamisation des cœurs de villes ou cœurs de bourgs.

Cette rencontre s'est intéressée aux approches nouvelles de densification douce à partir de la recomposition d'habitations ou de bâtiments désaffectés, de la transformation de friches ou encore du recyclage d'espaces devenus stratégiques dans la perspective d'une limitation de l'artificialisation des sols.



## VILLES VIVANTES

Le bureau d'études Villes Vivantes mène des études diligentées par les Communautés de communes des Loges, des Canaux et Forêts, en Gâtinais et la Communauté d'agglomération Montargeoise et Rives du Loing, ainsi que les communes de La Chatre et Sainte-Sévère-Sur-Indre afin d'étudier la pertinence d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale ou urbaine (OPAH-RR/U). En tant qu'intervenant dans la politique de renouvellement urbain de ces territoires, l'EPFLI a été sollicité par le bureau d'études pour un temps d'échanges sur les opérations et leurs besoins.



# UNE ÉQUIPE DÉDIÉE

L'équipe de l'EPF est composée de 12 personnes. La mission foncière a été renforcée par l'arrivée d'Alexane COTTIN en qualité d'assistante foncière.

Arnaud ROUSSEAU a quitté ses fonctions, en fin d'année 2022 et a été remplacé par Johann BOULLAY en qualité de responsable juridique.

La mission prospective est renforcée par l'arrivée de Marie FALLOU en qualité de chargée de développement.

## DIRECTION

### Directrice

Sylvaine VEDERE

## MISSION FONCIÈRE

### Chargées missions foncières

Chloé MECHIN  
Lucie DAUPHINOT

### Assistance foncière

Alexane COTTIN

## MISSION TRAVAUX

### Chargés de travaux

Thierry LAVOLLEE  
Thierry PABUT

### Assistance polyvalent

Thomas LAHAYE

## MISSION PROSPECTIVE

### Chargée de prospection

Ekaterina KONSHINA

### Chargée de Développement

Marie FALLOU

## CONSEIL JURIDIQUE

### Responsable juridique

Johann BOULLAY

## MISSION COMPTABLE

### Assistante comptable

Fanny VALLET

### Assistance polyvalent

Thomas LAHAYE

## SECRÉTARIAT

### Assistante de direction

Sandrine BOUBAULT





## LES OUTILS OPÉRATIONNELS AU SERVICE DE L'EPF

### MISE EN ŒUVRE DU LOGICIEL MÉTIER QUARKS

Après le transfert des données existantes, en 2021, sur le logiciel métier QUARKS, l'appropriation s'est poursuivie en 2022 avec la saisie des données et un travail collaboratif important permettant de paramétrer l'outil aux besoins et procédures de l'Etablissement.

La mise en œuvre est désormais portée par Alexane COTTIN, assistante foncière, qui pilote le déploiement de l'outil et assure ainsi le relais entre les différents membres de l'équipe et l'interlocuteur QUARKS.

A terme, cet outil sera un facilitateur pour chaque collaborateur permettant de travailler sur une base de données commune et accessible.

La mise en œuvre se poursuivra en 2023, après cette première année d'appropriation.



### LE MCMA : UN OUTIL OPÉRATIONNEL DE CONNAISSANCE DES TERRITOIRES ...

Le MCMA, « Mieux connaître pour mieux agir » est une application cartographique en vue d'accompagner et de renforcer l'action foncière des EPCI et des communes.

L'EPFLI fait partie des cinq EPFL en France dotés de l'outil MCMA. Afin de faire évoluer en permanence l'application, les EPFL sont réunis au sein d'un groupement de commande visant à mutualiser les développements, réaliser des économies de gestion (hébergement et maintenance de l'outil) et répondre aux attentes des adhérents.

En 2021, le module « traçabilité foncière » a été développé afin de permettre à chaque collectivité de gérer de façon opérationnelle sa stratégie foncière :

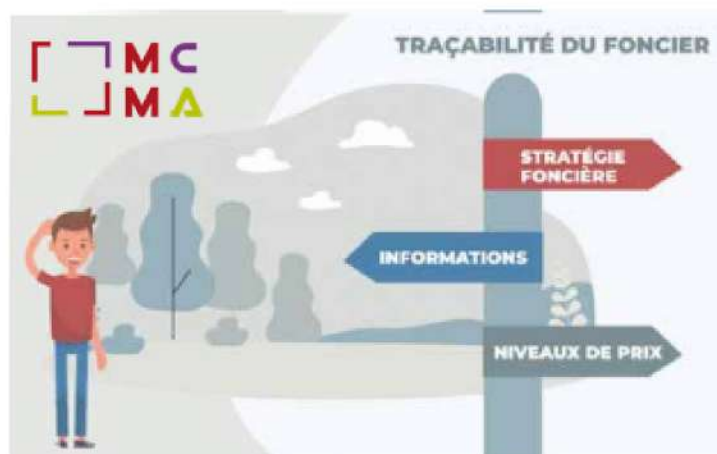
- Identification des secteurs-clés,
- Suivi des actions foncières sur ces secteurs,
- Édition rapide de tableaux de bord de suivi.

Ainsi, chaque utilisateur peut saisir les informations au fil du temps pour suivre l'atteinte des objectifs fixés.

Véritable outil d'aide à la décision pour la mise en œuvre des politiques foncières, l'application MCMA est mise gratuitement à disposition des collectivités adhérentes de l'EPFLI.

En 2023, l'EPF œuvrera à la promotion du MCMA pour en assurer son déploiement auprès des collectivités.

L'outil apportera un appui à l'élaboration de Plans d'Action Foncière (PAF) pour permettre de cibler les priorités d'interventions foncières par une réflexion anticipée et concertée.



.....

## ... POUR UNE MISE EN OEUVRE DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE LOCALE : LES PLANS D'ACTION FONCIÈRE

Un Plan d'Action Foncière (PAF) est une déclinaison de la stratégie foncière locale à l'échelle d'un territoire en fonction des projets, des enjeux fonciers et des besoins locaux identifiés sur la base des documents de planification (PLU-I, SCOT, PLH...) et des nouveaux objectifs de la loi « Climat et Résilience ».

L'intérêt de cet outil réside dans sa capacité à s'adapter à chaque territoire.

Lorsqu'une collectivité membre identifie un besoin d'accompagnement pour élaborer et suivre une stratégie foncière cohérente, l'EPF peut l'assister dans la réalisation de son Plan d'Action Foncière.

Outre l'élaboration d'une stratégie d'intervention à l'échelle locale, les PAF permettent une sécurisation juridique des interventions. L'action foncière publique est ainsi ciblée sur des gisements fonciers stratégiques pour le développement à court, moyen et long terme. Le PAF constitue alors une feuille de route pour saisir les opportunités stratégiques lorsqu'elles se présentent et ne pas agir « au coup par coup ».

Le PAF doit pouvoir s'appuyer sur des moyens adaptés comme le MCMA pour permettre un suivi et une actualisation régulière de la stratégie foncière.

Fort de son ingénierie, l'EPF peut ainsi recommander des outils de maîtrise foncière adaptés, avec pour objectif l'élaboration d'une stratégie foncière locale permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement durables.



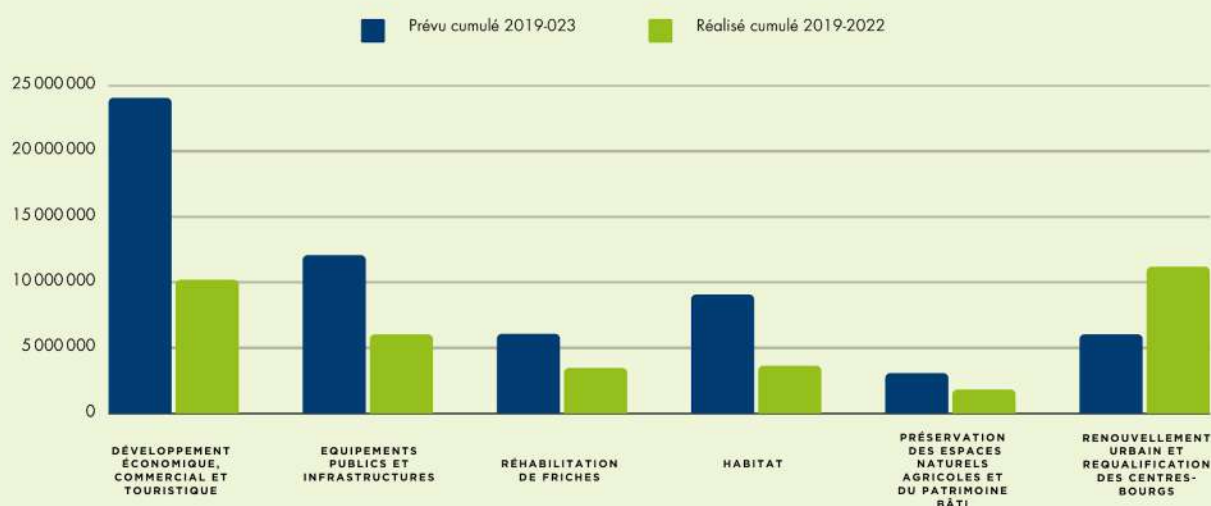


# LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

## LE PPI 2019-2023

LE PPI 2019-2023, APPROUVÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 SEPTEMBRE 2018, A ÉTÉ L'OCCASION POUR L'EPFLI DE METTRE À JOUR UN CERTAIN NOMBRE D'ENJEUX SUR LES TERRITOIRES ET D'ÉLABORER LES OBJECTIFS D'INTERVENTION À VENIR.

SUR LA PÉRIODE 2019-2022, LE PPI EST RÉALISÉ À HAUTEUR DE 36 M €, SOIT 60% DU PRÉVU CUMULÉ DE 60 M€.



### QU'EST-CE-QU'UN PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION ?

En application de l'article L324-2-2 du code de l'urbanisme, l'EPF élabore un programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui définit ses actions, les modalités et les moyens mis en œuvre. Il précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'Établissement. Le PPI est donc un document stratégique pour l'Établissement qui fixe le cadre et les modalités de son intervention auprès de ses partenaires adhérents. Le PPI est délibéré par le Conseil d'Administration de l'EPF et porte sur une période comprise entre 3 et 5 ans. Le contenu du PPI est déterminé en fonction des enjeux prioritaires que l'EPF identifie au regard des spécificités de son territoire d'intervention.

Fin 2022, en termes de dépenses d'acquisitions, le réalisé est de l'ordre de 28,4 millions d'euros, soit 47% du prévu cumulé du PPI sur la période 2019-2023. Toutefois, en considérant la totalité des dépenses de portage par axes, c'est-à-dire en y incluant les frais liés aux acquisitions, les dépenses d'études, de travaux et de gestion du stock, le montant du réalisé atteint 36 millions d'euros, soit 60 % du prévu cumulé de 60 M€ sur la période.

Le réalisé de l'axe réhabilitation des friches ne représente que 13% de l'objectif prévu à 6 M€, en matière d'acquisition. En revanche, en considérant le montant des études et travaux menés en la matière, le réalisé cumulé est porté à 57%. En effet, ces dossiers sont particulièrement complexes et nécessitent une instruction longue durant parfois plusieurs années. L'année 2022 a été marquée par l'acquisition de la friche GSP à Châteaudun après une procédure d'expropriation lancée en 2016.

## VERS LE 3ÈME PPI

Le deuxième Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2019-2023 de l'EPFLI arrive prochainement à échéance et doit être renouvelé.

Il précise également les moyens techniques et financiers à mettre en place pour y répondre.

Le PPI est donc un document stratégique pour l'EPFLI qui fixe le cadre et les modalités de son intervention.

L'actuel PPI 2019-2023 permet de couvrir un nombre important de projets et problématiques rencontrés par les collectivités, en milieu rural et urbain. Au regard des tendances observées, la préparation du futur PPI sera l'occasion d'interroger les adaptations à apporter et les orientations à poursuivre.



### NOUVEAU CONTEXTE

Le rôle des EPF dans la limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels a été renforcé par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui a investi les EPF, en plus de leur mission de lutte contre l'étalement urbain apparue avec la loi ALUR du 24 mars 2014, celle de « la limitation de l'artificialisation des sols », à mettre en relation avec les objectifs généraux de la loi :

- pour les 10 prochaines années, diminuer par deux le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050.

Pour l'Etat, la reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers comme en témoigne le fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires, aussi appelé « fonds vert ».

Les efforts conjugués des acteurs locaux en matière de sobriété foncière témoignent également de la volonté d'accompagner cette dynamique : la Région Centre-Val de Loire pour laquelle la reconversion de friches compte parmi les leviers prioritaires d'intervention finançables dans les contrats régionaux de solidarité territoriale déclinés localement, et l'EPFLI qui a mis en œuvre un fonds de minoration dans le cadre du traitement des friches dont il assure la requalification.

Par ailleurs, les interventions de l'EPFLI dédiées à la revitalisation sont nombreuses, notamment dans les ruralités en matière commerciale et attestent de la faculté d'adaptation de l'Etablissement à chaque projet. La question des foncières de revitalisation, dans un autre modèle économique sera à poser également.





*DANS CE CONTEXTE, L'ÉTABLISSEMENT DE LA FEUILLE DE ROUTE DE L'EPFLI POUR LES ANNÉES FUTURES EN ACCOMPAGNEMENT DES TERRITOIRES DANS CETTE TRANSITION, INTERROGE NOS PRATIQUES ET LES MOYENS À MOBILISER POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES TERRITOIRES.*

En 2023, trois étapes permettront de bâtir le troisième PPI :

1. Réaliser le bilan du PPI 2019-2023;
2. Dégager les grandes orientations futures d'interventions et des perspectives objectives et réalisables;
3. Mobiliser les collectivités et partenaires au service du PPI.

Ceci suppose de concerter aux travers d'ateliers des territoires ou de réunions thématiques (foncière de revitalisation, sobriété foncière) et d'avoir recueilli les ambitions et attentes en matière de projets et de programmation. Il importe également d'échanger avec les institutionnels et partenaires durant cette période (DREAL, Région, CAUE,...).

## UNE ANNÉE 2023 RYTHMÉE PAR DES TEMPS FORTS : RENCONTRES AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS ET PARTENAIRES, RENCONTRES TECHNIQUES ET THÉMATIQUES



**Consultation en ligne**  
Avril à mai 2023



**Présentation des premières orientations en CA**  
Juillet 2023



**Rencontres auprès des collectivités et partenaires**  
Jusqu'à l'automne



**Approbation du 3ème PPI**  
Octobre 2023



**Point d'étape en Assemblée générale**  
Mai 2023



**Séminaire de présentation du PPI auprès des élus de l'AG et des partenaires**  
Décembre 2023

Pour mener à bien la mission, toute l'équipe sera mobilisée, notamment sur les aspects analyse de bilan et identification des enjeux, animation d'ateliers aux côtés d'élus, examen des questionnaires des territoires et rédaction du programme. La mise en chantier du prochain PPI est pilotée par la mission prospective et plus particulièrement par la chargée de développement.

# L'ACTIVITÉ FONCIÈRE

75 ACTES ONT ÉTÉ RÉGULARISÉS EN 2022 POUR UN MONTANT FINANCIER GLOBAL DE 10,2 MILLIONS D'EUROS.

20 NOUVELLES CONVENTIONS DE PORTAGE FONCIER ONT ÉTÉ SIGNÉES AINSI QUE 13 AVENANTS.

L'EPF intervient essentiellement auprès de petites communes qui engendrent de nombreux projets avec de petits parcelaires. A l'inverse, les intercommunalités et les métropoles génèrent des projets nécessitant de gros volumes fonciers ainsi illustrés par la cession en 2022 d'une partie du Parc de Loire à Orléans Métropole pour permettre l'aménagement envisagé et qui représente 95% du parcellaire cédé en 2022.

En 2022, ce sont 49 acquisitions actées pour un volume financier de 7,1 M€ et 14 cessions signées pour 1,5M€.

Fin 2022, 190 hectares acquis et 435 hectares cédés portent le bilan foncier à près de 319 ha stockés.



## PROSPECTIVE



Il y a actuellement 43 projets approuvés par le Conseil d'administration faisant l'objet d'instructions à des stades plus ou moins avancés en fin d'année 2022, et qui représentent un volume financier de l'ordre de 8,5 millions d'euros.

Les projets validés par le Conseil d'administration sont majoritairement engagés au profit de l'habitat, des équipements publics et infrastructures, du renouvellement urbain et la requalification des centres-bourgs, et du développement économique, commercial et touristique. Les projets de friches comptabilisent 9% des projets engagés et les projets de préservation des espaces naturels, agricoles et du patrimoine bâti 2%.



## L'ÉLABORATION DES STRATÉGIES FONCIÈRES



L'EPF poursuit son rôle de conseil et d'accompagnement des collectivités, notamment en fournissant une expertise sur les moyens d'acquisition les plus pertinents au vu des caractéristiques des projets.

L'EPF a poursuivi la systématisation des rendez-vous téléphoniques préalables à la saisine de l'Etablissement. Ces échanges sont l'occasion de préciser les modalités de fonctionnement de l'Etablissement à chaque porteur de projet.

Plus d'une cinquantaine de réunions a été prise en charge par la mission foncière en 2022, dont près de la moitié a aboutie à la concrétisation d'un projet à soumettre au Conseil d'administration.

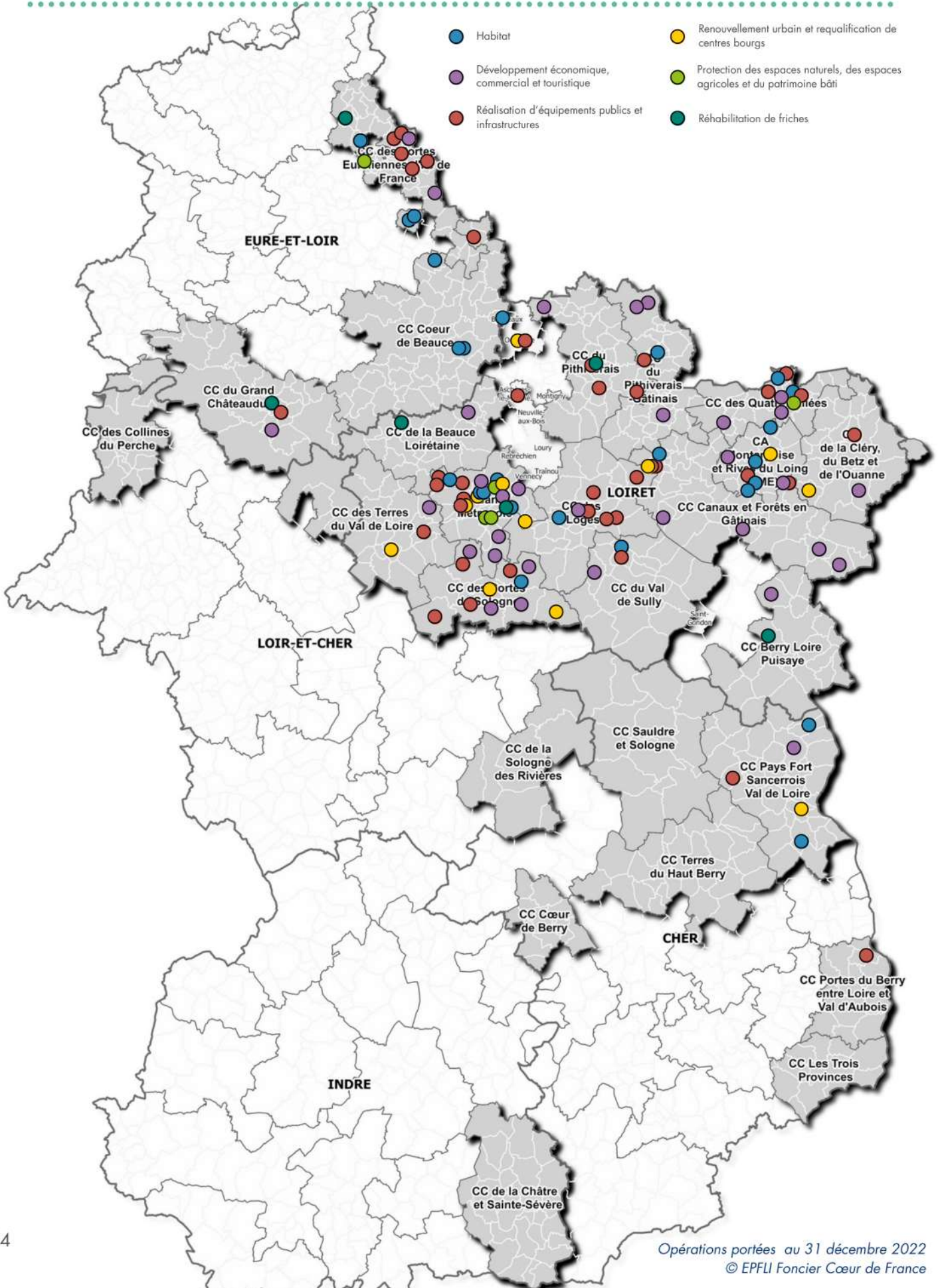
L'EPF intervient également sur les stratégies foncières plus globales dans le cadre des dispositifs Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD).

Plusieurs Comités de pilotage (COFIL) et Comités techniques (COTECH) ont eu lieu au cours de l'année dans le cadre des conventions Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT), ACV et PVD.

L'Etablissement a été présent aux comités suivants :

- à Ovrover-Lès-Champs, le 12 janvier pour le premier comité de suivi ORT – PVD de la Communauté de communes des Loges (45).
- le 9 mai, lors de la réunion préparatoire au comité de projet ACV de la Communauté de communes du Pithiverais (45) portant notamment sur la mise en place d'une OPAH-RU et OPAH.
- le 16 juin, à La Ferté Saint-Aubin (45) pour un COFIL concernant le projet de revitalisation du centre-ville de la commune. L'objectif du COFIL était la mise en perspective des propositions opérationnelles par rapport aux objectifs établis dans le Plan Guide.

# LES OPÉRATIONS PORTÉES PAR L'EPFLI





# HABITAT

## RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS



### ▲ SAINT-BENOÎT-SUR-LOIRE (45) CC DES VAL DE SULLY Réalisation d'un éco-quartier

A l'occasion de l'élaboration du dernier Plan Local d'Urbanisme, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été appliquées au secteur de « La Motte le Roy » à Saint-Benoît-sur-Loire, la commune envisageant d'y réaliser, à long terme, un éco-quartier, sur deux parcelles représentant un peu plus de 2 hectares.

L'un des propriétaires des parcelles identifiées ayant spontanément manifesté son intention de vendre les biens lui appartenant, la commune a saisi cette opportunité et demandé à l'EPFLI Foncier Cœur de France, par délibération du Conseil municipal en date du 15 février 2021, d'intervenir pour l'acquisition et le portage des deux parcelles.

Les terrains ont été acquis en novembre 2022 pour un portage à 15 ans.



### ◀ BÉVILLE-LE-COMTE (28) CC DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE Lutte contre l'habitat dégradé

La commune de Béville-Le-Comte est confrontée depuis quelques années à la dégradation et à l'effondrement d'une maison inhabitée en centre-bourg. Les propriétaires n'ont jamais réagi aux différentes injonctions à agir de la commune, malgré un arrêté de péril. L'EPF a donc conduit une procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste.

Dans le cadre de cette procédure d'expropriation simplifiée, l'utilité publique a été déclarée par arrêté préfectoral du 16 mai 2022 et la prise de possession par l'EPF à l'été 2022 permet d'envisager les études et travaux de déconstruction.

# ÉCONOMIE, COMMERCE, TOURISME

DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

LE MAINTIEN DE PETITS COMMERCES, ENJEU FONDAMENTAL POUR LES COMMUNES RURALES, A FAIT L'OBJET DE 5 ACQUISITIONS PAR L'EPF EN 2022.



## FONTENAY-SUR-LOING (45)

CC DES QUATRES VALLÉES

**Sauvegarde du café du Loing et développement du commerce avec multi-services, et extension des équipements municipaux**

Le Café du Loing situé en centre-bourg près de la mairie a été mis en vente par l'ancien propriétaire exploitant. La commune a souhaité acheter l'ensemble de la propriété d'une part pour mettre à disposition de ses services techniques le terrain avec garage pour le stockage du matériel ; d'autre part pour maintenir le dynamisme dans le bourg et développer une offre de services dans ce commerce pour proposer en plus de la restauration, un dépôt de pain, tabac, presse, point relais et vente de produits locaux.

Pour développer cette offre multi-services, une opportunité d'agrandissement est offerte grâce à la maison voisine, elle aussi mise en vente. Ainsi, l'ensemble immobilier mixte pourrait être réhabilité entièrement et la maison voisine pourrait devenir le logement du futur exploitant.

La commune a demandé à l'EPF d'intervenir pour procéder à l'acquisition des murs du bar, et de la maison attenante. La licence IV a aussi été négociée par l'EPF.

La première acquisition a eu lieu en novembre

26 2022 pour un portage moyen terme à 8 ans.



## CHÂTILLON-COLIGNY (45)

CC DES CANAUX ET FORÊTS EN GATINAIS

**Valorisation de la Maison Colette**

En 1891, la famille de la romancière Colette quitte l'Yonne pour s'installer à Châtillon-Coligny dans une maison sise 20 rue de l'Eglise. Si Colette a ensuite rejoint la capitale deux années plus tard, après son mariage avec Henry Gauthier-Villars, dit Willy, sa mère « Sido » et son père, le capitaine Jules-Joseph Colette y ont vécu une vingtaine d'année.

Cette maison a été mise en vente par les propriétaires. Profitant de cette opportunité de valorisation de la maison dite « Colette » à des fins patrimoniales, touristiques, et culturelles et économiques, le Conseil municipal de Châtillon-Coligny a décidé de demander à l'EPFL d'intervenir.

L'acquisition a été réalisée le 2 septembre 2022. Le portage a été calibré sur une durée de 5 ans permettant à la commune d'avancer les réflexions sur son projet de valorisation.



# ÉQUIPEMENT PUBLICS ET INFRASTRUCTURES

## ANTICIPER LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

*SUR LES 6 PROJETS ACCOMPAGNÉS PAR L'EPF POUR CET AXE, 3 CONCERNENT LA CRÉATION OU LE MAINTIEN D'ÉQUIPEMENTS MÉDICAUX, VÉRITABLE ENJEU POUR DES TERRITOIRES CONFRONTÉS À LA PROBLÉMATIQUE DE DÉSSERTIFICATION MÉDICALE.*



**LIGNY-LE-RIBAUT (45)**  
**CC DES PORTES DE SOLOGNE**  
**Maintien du cabinet médical**

Le cabinet médical privé de Ligny-le-Ribault en fonctionnement depuis 35 ans, accueillent de nombreux praticiens : 6 infirmières, un dentiste, une pharmacie, deux médecins et un kinésithérapeute. Les propriétaires de l'ensemble immobilier, les anciens praticiens, constitués sous la forme d'une société civile immobilière, l'ont mis en vente.

Devant l'importance d'un tel service à la population, et souhaitant pouvoir maîtriser son avenir, la commune de Ligny-le-Ribault, par délibération du Conseil municipal en date du 23 février 2022, a décidé de demander à l'EPF d'intervenir pour procéder à son acquisition.

Cette demande d'intervention s'inscrit dans un contexte de politiques communales fortes en faveur de l'accueil de professionnel de santé : la commune prend par exemple à sa charge les loyers des médecins sur une durée de 5 ans à compter de leurs arrivées.

L'acquisition a été réalisée en décembre 2022 pour un portage long terme, permettant à l'EPF d'entamer les études et travaux de conformité s'agissant d'un bien occupé.



**SAINT-MARTIN-D'ABBAT (45)**  
**CC DES LOGES**  
**Création d'un centre de loisirs**

Dans le cadre d'un projet de création d'un centre de loisirs mutualisé avec la commune de Châteauneuf-sur-Loire, la commune de Saint-Martin-d'Abbat a commencé à constituer une réserve foncière avec l'acquisition de 8 parcelles pour 2,5 ha.

Parmi les trois comptes de propriétaires concernés, un s'est déclaré vendeur et détient deux tènements fonciers importants et discontigus dans la zone UBC destinée à accueillir l'équipement public. Ainsi, la commune a saisi cette opportunité pour confier un mandat à l'EPFL.

Par délibération en date du 26 avril 2022, le Conseil municipal de la commune de Saint-Martin-d'Abbat a décidé de demander à l'EPF d'intervenir pour procéder à l'acquisition de terrains nus.

2,5 hectares ont été acquis pour un portage foncier calibré à 10 ans.



# RENOUVELLEMENT URBAIN

REQUALIFIER LES CENTRES-BOURGS

## LA FERTÉ SAINT-AUBIN (45)

CC DES PORTES DE SOLOGNE

### Reconquête du centre-ville

Depuis 2020, l'EPF intervient pour réaliser les acquisitions nécessaires au projet de reconquête de centre-ville de la commune de la Ferté Saint-Aubin, encadré par une **Opération de Revitalisation des Territoires**.

Ainsi en 2020, une première acquisition d'un immeuble à usage mixte commercial et d'habitation a eu lieu, située au 2 place de la Halle. Des travaux de réhabilitation du rez-de-chaussée commercial sont intervenus sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF, permettant l'installation d'une boucherie suite à la conclusion d'un bail commercial.



2 place de la Halle



158 rue du Général Leclerc



2 place de la Halle



55 rue du Général Leclerc

En 2022, deux immeubles supplémentaires ont été acquis par l'Etablissement dans le cadre de ce projet.

L'immeuble vacant au 55 rue du Général Leclerc est également promis à une réhabilitation commerciale.

L'ancienne pharmacie située au 158 rue du Général Leclerc pourrait accueillir une nouvelle activité après quelques travaux du propriétaire.





Vue aérienne des rues du Général Leclerc, du Devidet et Triqueti



Rue du Général Leclerc



Rue du Général Leclerc



Rue du Général Leclerc

## MONTARGIS (45)

### CA MONTARCEOISE ET RIVES DU LOING

#### Revitalisation des rues du général Leclerc, du Devidet et Triqueti

L'EPF intervient depuis 2019 dans le cadre du projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc, action prioritaire du programme Action Cœur de Ville, piloté par la commune de Montargis.

Afin de mener ce projet d'ampleur, et en parallèle de démarches amiables, l'EPF a bénéficié d'une délégation du droit de préemption renforcé sur le secteur. L'année 2022 a également été l'occasion d'engager la procédure d'expropriation de type DUP "réserve foncière" : le dossier a ainsi été déposé en préfecture en tout début d'année 2023.

Un portage long terme a été privilégié par la commune afin de programmer son opération et phaser les réalisations tout en lissant la charge foncière.

Le bilan 2022 est de l'ordre de

- 12 actes d'acquisition
- 2 133 000 € HT
- 4 790 m<sup>2</sup> de surface de plancher



# PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DES ESPACES AGRICOLES ET DU PATRIMOINE BÂTI

VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE



## SEMOY (45)

### ORLÉANS MÉTROPOLE

#### Expérimentation de remise en culture de friches agricoles

A titre expérimental, la Métropole a décidé d'intervenir sur un site identifié à Semoy, lieudit «Clos du bas des Tarètes», d'une superficie d'environ 11 hectares situé en zone naturelle du PLU ainsi que sur une maison d'habitation en zone urbaine. L'ensemble serait destiné à accueillir, à moyen ou long terme, une ou plusieurs activités à vocation agricole. Plusieurs projets pourraient être envisageables tels que maraichage, arboriculture, vigne, élevage ovin...

Le Bureau d'Orléans Métropole a ainsi sollicité l'intervention de l'EPF pour négocier, acquérir et porter les biens sur une durée prévisionnelle de 12 ans.

Dans ce contexte, l'EPF s'est rendu propriétaire de la maison en limite sud-ouest du périmètre et entreprend des travaux de conservation dans l'attente de l'affectation. En 2022, l'Etablissement a réalisé 4 acquisitions supplémentaires représentant 3,5 ha.



## SAINT-DENIS-EN-VAL (45)

### ORLÉANS MÉTROPOLE

#### Parc de Loire

Projet identifié depuis 2012 par Orléans Métropole, le Parc de Loire est un projet d'aménagement d'espace naturel urbain de plus de 340 hectares pour y développer une offre de loisirs tout en valorisant et en préservant les richesses naturelles et environnementales du site.

L'EPF a été sollicité pour négocier, acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ce projet fléché dès son premier PPI, en 2015.

Afin de disposer des terrains nécessaires à l'aménagement de la plaine de jeux sur la partie centrale du parc en 2022, Orléans Métropole a procédé à un rachat partiel anticipé de terrains concernés.





# RÉHABILITATION DES FRICHES

RECYCLER LE FONCIER POUR DE NOUVEAUX USAGES

## CHATEAUDUN (28)

### CC DU GRAND CHATEAUDUN

#### Reconversion du site GSP

La ville de Châteaudun, dès l'année 2006, a engagé un projet de constitution d'une réserve foncière en tentant d'acquérir, à l'amiable, l'ancienne usine de machines-outils GSP qui occupe une superficie d'environ deux hectares en cœur de ville. Cette démarche, reprise en 2014 après diverses tentatives de négociations auprès du propriétaire, est restée infructueuse.



C'est ainsi qu'en 2016, la commune a sollicité l'intervention de l'EPF afin de procéder à l'acquisition de l'usine à l'amiable ou par voie d'expropriation. L'EPF a engagé la procédure d'expropriation pour le compte de la commune de Châteaudun et l'acquisition nécessaire a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 18 juillet 2017.

Après une expropriation prononcée par le juge en 2018, l'acquisition du site GSP a été finalisée le 21 octobre 2022 par le paiement de l'indemnité de dépossession et la prise de possession par l'EPFLI, permettant d'entamer les études et travaux de dépollution et déconstruction. L'exproprié a fait appel du jugement fixant les indemnités d'expropriation le 29 septembre 2022.

## COMBLEUX(45)

### ORLÉANS MÉTROPOLE

#### Reconversion de site IBM

L'EPF est propriétaire depuis 2017 d'un ensemble immobilier, ancien site tertiaire de l'entreprise IBM, sur la commune de Combleux.

Au moment de son départ en 2005, après quarante années d'occupation du site Sainte-Marie, le groupe IBM laisse derrière lui quatre bâtiments : un Data center, un restaurant d'entreprise, un centre technique et des bureaux. Ce foncier est identifié par la commune pour sa position privilégiée, à proximité du centre-bourg, se prêtant tout particulièrement à une opération de recyclage foncier et de renouvellement urbain. C'est dans ce cadre, que dès 2016, la commune de Combleux a mandaté l'EPF pour acquérir et procéder aux travaux de déconstruction tout en préservant l'ancien restaurant situé en bord de Loire.



A la suite des travaux de déconstruction, l'EPF et la commune ont entrepris en 2022 un appel à projets conforme à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain permettant la réalisation d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat, d'équipements et de services.



# LA MISSION TRAVAUX

## LES ÉTUDES : POUR UNE MEILLEURE PROGRAMMATION DES TRAVAUX

Les biens fonciers particuliers ou exceptionnels (friches industrielles, etc.) peuvent faire l'objet avant acquisition, d'études destinées à déceler un éventuel passif environnemental et des vices de nature à avoir un impact financier sur les travaux à venir. Sans pouvoir être systématisées avant acquisition, dans la mesure où leur réalisation est conditionnée à l'accord du propriétaire, les études de proto-aménagement (désamiantage, déconstruction, dépollution) sont chiffrées de la façon la plus exhaustive possible, ces études servant également de base à la négociation entreprise par la mission foncière.

Par ailleurs, quelques jours avant l'acquisition, tous les biens font systématiquement l'objet d'une nouvelle visite associant un chargé de missions foncières et un chargé de travaux pour un bilan complet.

Plus communément, l'EPF propose aux collectivités, une fois propriétaire du bien, de mener des études pouvant porter sur ces questions de dépollution, désamiantage, déconstruction.

En matière de réhabilitation des biens à usage commercial pour le maintien ou la remise en exploitation d'un commerce, l'EPF diligente systématiquement des études de faisabilité après acquisition.

Ces études, pilotées par l'EPF, permettent de définir un programme de travaux établi d'un commun accord avec la collectivité. Il s'agit d'un outil d'accompagnement aux collectivités dans la définition de leur besoin. Ces études permettent aussi la prise en compte des attentes d'un exploitant lorsqu'il est identifié (quand le bien a été acquis occupé notamment).

Etudes	Commune	Intercommunalité	Avant acquisition
Valorisation du passif environnemental d'une friche et déconstruction	Briare	CC du Berry Loire Puisaye	✓
Valorisation du passif environnemental d'une friche	Saint-Gondon	CC Cléry Betz Ouanne	✓
Etudes de valorisation du passif environnemental d'une friche	Gy-Les-Nonains	CC Cléry Betz Ouanne	✓
Valorisation du passif environnemental d'une friche dans le cadre de l'expertise judiciaire pour les besoins de la procédure d'expropriation / Désamiantage et déconstruction du site	Châteaudun	CC du Grand Châteaudun	✓
Déconstruction avec référé préventif	Béville-Le-Comte	CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France	
Déconstruction	Nargis	CC des Quatre Vallées	
Réhabilitation d'un commerce et des logements	Béville-Le-Comte	CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France	
Réhabilitation d'un commerce	Conflans-sur-Loing	CA Montargeoise et Rives du Loing	
Réhabilitation d'un commerce	La Bussière	CC du Berry Loire Puisaye	
Réhabilitation d'un commerce	La Ferté Saint-Aubin	CC des Portes de Sologne	
Réhabilitation du commerce et de mise aux normes énergétiques du logement	Varennes-Changy	CC des Canaux et Forêts en Gâtinais	
Réhabilitation du bar (propriété EPFLI) et réunification avec la supérette (propriété communale). Un exploitant est identifié pour occuper les deux locaux commerciaux	Neuvy-en-Sullias	CC du Val de Sully	
Diagnostic de structure pour appuyer la procédure de bien en état d'abandon manifeste	Le Noyer	CC du Pays Fort Sancerrois Val de Loire	✓
Levé de bâti	Ladon	CC des Canaux et Forêts en Gâtinais	
Réfection de la couverture d'une cour	Neuvy-en-Sullias	CC du Val de Sully	
Sécurisation d'un parking	Gallardon	CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France	
Mise en conformité de locaux commerciaux (travaux propriétaire)	Montargis	CA Montargeoise et Rives du Loing	
Mise en conformité de l'assainissement	Ferrières-en-Gâtinais	CC des Quatre Vallées	



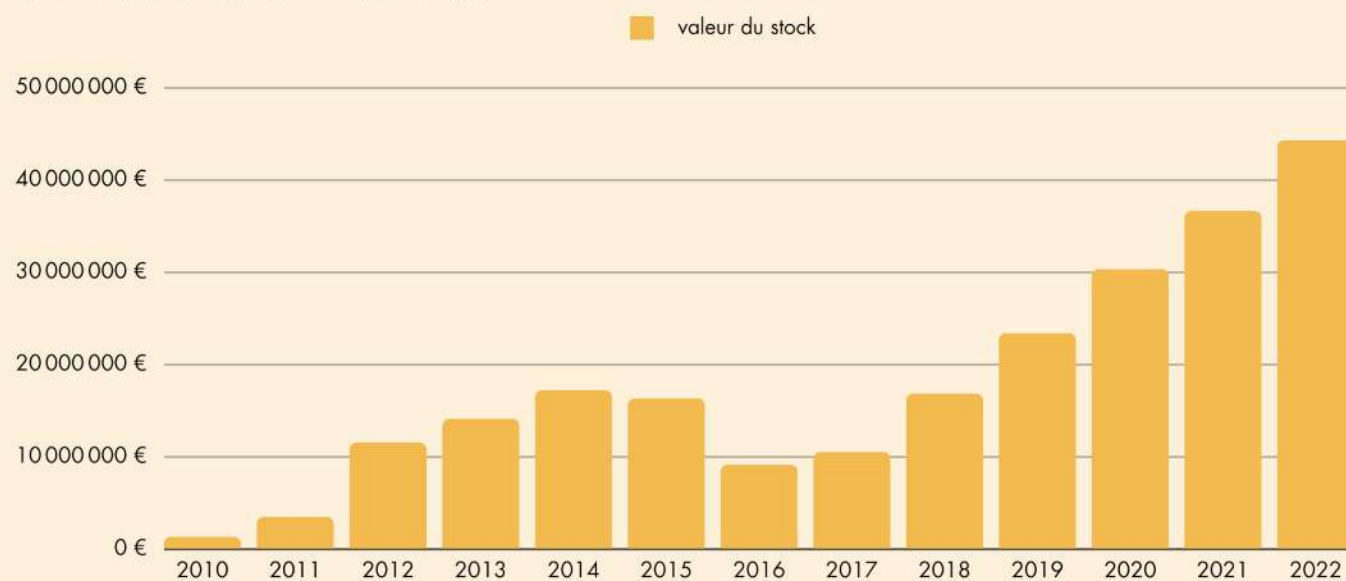
## LES TRAVAUX ET LA GESTION LOCATIVE : UNE OPTIMISATION DE L'OPÉRATION

Durant le portage, l'EPF peut effectuer :

- les travaux liés à la **sécurité** des biens et des personnes (murage, clôture,...) où la responsabilité de l'EPF peut être engagée ;
- les travaux de **mise aux normes** liés à une occupation ;
- les travaux de **réhabilitation** sur les biens à vocation commerciale ;
- les travaux de **déconstruction** ;
- les travaux de **dépollution**
- la **gestion locative** (adaptation et progressivité systématique des loyers commerciaux) ;

La maîtrise d'ouvrage des travaux par l'EPF permet de préparer le projet à sa future affectation. En 2022, l'Établissement a engagé 1,5 M€ dédiés aux travaux.

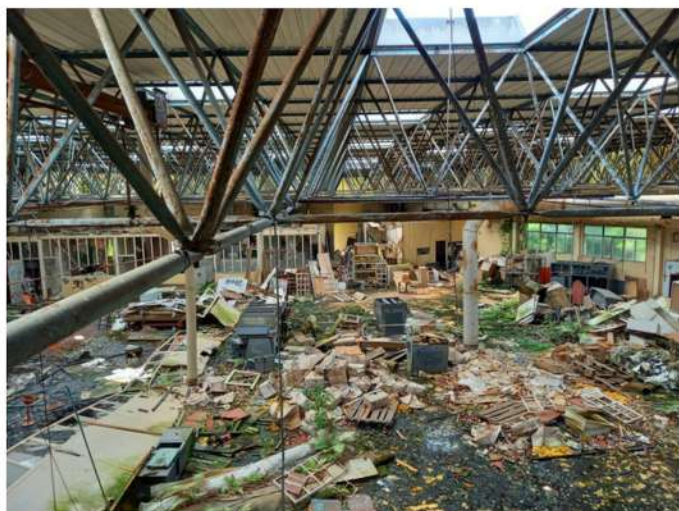
L'EPFLI est propriétaire d'un vaste patrimoine. A ce jour, il est recensé près de **70 occupations**, en **augmentation de 42%** par rapport à 2021. La gestion locative devient de plus en plus prégnante au sein de l'Établissement, mobilisant l'intervention de la mission travaux, de la comptabilité et de la mission juridique pour la vie des contrats. 85% des occupations sont conclues à titre onéreux. Les loyers sont perçus au bénéfice de l'opération de portage.



**En 2022, le montant du stock de l'EPFLI s'élève à plus de 44 millions d'euros.**

## LES FONDS DE MINORATIONS

L'EPFLI A MIS EN PLACE UN CERTAIN NOMBRE D'AIDES POUR LES COLLECTIVITÉS



Friche France Cadrans - Briare (45)

### LE FONDS FRICHE : UN MOYEN POUR L'EPF D'ENCOURAGER LES COLLECTIVITÉS À S'EMPARER DES FRICHES

L'EPFLI a mis en place, sur ses fonds propres, un fonds de minoration pour financer les études préalables au traitement des friches. Ce dispositif permet d'encourager les collectivités locales à s'emparer et à traiter les friches sur leur territoire. Ce fonds est plafonné à 150 000 € par opération.

Le bénéfice du fonds implique que la cession doit s'effectuer au porteur de projet initial et que le remboursement s'effectue en annuités.

### LE FONDS RÉHABILITATION : UN MOYEN POUR L'EPF D'ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA REVITALISATION COMMERCIALE

Instauré en 2020 par l'Etablissement, il permet la prise en charge, sur ses fonds propres des études et travaux mis en œuvre pour la conservation et la réhabilitation des locaux : travaux du propriétaire portant sur la sécurité des biens et des personnes (remise aux normes des installations électrique, toiture, étanchéité, menuiseries), l'accessibilité ou même l'attractivité des locaux (extension, etc.), dans le cadre des projets inscrits dans l'axe « développement économique, commercial et touristique » dans la limite de 30% des dépenses réalisées, et au prorata de la surface de plancher commerciale\*.

\*Dispositif de minoration valable pour les projets déclarés éligibles par le conseil d'administration jusqu'à la fin du PPI 2019-2023.



Réhabilitation d'un commerce de proximité - Beaune-la-Rolande (45)







## SÉCURISATION



### ◀ FLEURY-LES-AUBRAIS (45) ORLÉANS MÉTROPOLE Création d'un EHPAD

Depuis la fermeture en 2019 de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) du centre hospitalier Daumezon, la commune de Fleury-Les-Aubrais ne dispose plus, sur son territoire, d'une offre d'hébergement adaptée.

En 2021, les propriétaires de la maison de convalescence du Domaine de Longuève ont procédé à la mise en vente du site, considérant le déménagement de l'exploitant. La commune a donc profité de cette opportunité pour demander l'intervention de l'EPFLI en vue d'acquérir l'entièreté du Domaine de Longuève afin d'y installer un nouvel EHPAD.

Propriétaire depuis le 17 décembre 2021, l'EPF a procédé à la sécurisation du domaine en 2022 et assure son maintien en l'état pendant la durée du portage.

### ASCOUX (45) CC DU PITHIVERAIS Création d'un terrain de pétanque couvert avec parking et extension des ateliers municipaux

Le bien concerné est une ancienne serre, à l'abandon depuis plusieurs années, avec une surface de plancher de près de 1 500 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 4 300 m<sup>2</sup>. La commune s'y intéressait depuis plusieurs années, s'agissant d'un espace idéal pour son projet de création d'un terrain de pétanque couvert accompagné d'un parking. Elle projette d'utiliser les bâtiments existants comme extension des ateliers municipaux.

Le 25 février 2020, l'EPF est devenu propriétaire du bien par voie de préemption après une demande d'intervention de la commune. Compte-tenu de l'état de délabrement de la serre, l'Etablissement a entrepris des travaux de sécurisation.





## RÉHABILITATION



### ◀ TRIGUÈRES (45) CC CLÉRY BETZ OUANNE Maintien d'un commerce de proximité

La boulangerie ayant changé de localisation, un local commercial avec logement était laissé vacant, sur la commune de Triguères.

La commune a souhaité profiter de cette opportunité pour y développer une activité de boucherie-charcuterie-traiteur.



Après acquisition par l'EPF, la partie commerciale et le laboratoire ont été entièrement réhabilités. Le logement a fait l'objet de travaux de conformité électrique. Ce projet bénéficie par ailleurs de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR).

Il est rappelé que 30% du montant des études et des travaux sont pris en charge sur les fonds propres de l'EPF au travers du fonds de minoration « Réhabilitation » en matière de redynamisation commerciale en cœur de bourg. La minoration intervient sur le capital porté dès la réception des travaux.

### LA FERTÉ SAINT-AUBIN (45) CC DES PORTES DE SOLOGNE Reconquête du centre bourg

Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) contractualisée par la CC des Portes de Sologne et la commune de La Ferté Saint-Aubin, le conseil municipal a sollicité l'intervention de l'EPF pour l'acquisition d'un ensemble immobilier vacant en centre-ville à des fins de requalification, avec une double ambition :

- réhabilitation du commerce au rez-de-chaussée pour réaffectation en commerce de bouche
- réhabilitation de la partie habitation en logements aux étages.

Sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, les travaux de réhabilitation commerciale ont été menés en 2022. Les "Éleveurs de la Charentonne" ont inauguré leur boutique le 15 mars 2023.





## DÉCONSTRUCTION...



### ◀ **BOU (45)** **ORLÉANS MÉTROPOLÉ** **Opération Cœur de village**

Dans le cadre du projet d'aménagement de son cœur de village, la commune de Bou a demandé l'intervention de l'EPF pour l'acquisition de plusieurs biens immobiliers entreprise en 2019.

Une fois la maîtrise foncière complète, l'EPF a mis en œuvre les travaux de désamiantage et de déconstruction de ces bâtis composés notamment d'anciens entrepôts frigorifiques situés pour certains, en mitoyenneté avec des habitations. Des reprises d'enduits sur les murs mitoyens ainsi que la mise en place de pierres de taille en angle de bâtiment ont été nécessaires pour la préservation des avoisinants. Pour finir, clôtures et portails ont été mis en place après apport de terres.

La commune s'est donnée le temps de murir son projet d'aménagement dans le cadre d'un portage conclu sur 10 années.

### **BAULE (45)** **CC DES TERRES VAL DE LOIRE** **Réalisation d'un projet Cœur de village**

Le projet communal consiste à poursuivre la requalification de son centre-bourg grâce à la maîtrise foncière de biens immobiliers identifiés comme stratégiques.

En janvier 2019, l'EPF a décidé d'exercer le droit de préemption urbain, par délégation de la commune, à l'occasion de la vente d'un petit logement avec dépendances, situé 1D rue André Raimbault.

La démolition a été engagée par l'EPF pour ce bien situé dans le secteur "commerces" du plan guide de l'opération, avec un enjeu à long terme d'évolution des équipements et services.

La maîtrise foncière de ce bien présente une opportunité pour le développement et d'aménagement de l'entrée du centre-bourg de Baule, pour estomper le profil "roulant" de la rue André Raimbault au profit d'un caractère plus urbain de l'espace public.





## ET DÉPOLLUTION AU SERVICE DU RECYCLAGE FONCIER

Lors de la prise en main d'un site mais à plus forte raison en matière de déconstruction en vue d'une requalification, la question de la pollution se pose.

Un diagnostic de pollution des milieux (sols, eaux, air...) s'avère systématiquement nécessaire et repose sur plusieurs études successives menées de manière progressive. L'EPF fait appel à des bureaux d'études en la matière pour mener en premier lieu une étude historique et documentaire (détermination du classement du site et des obligations éventuelles de l'ancien exploitant) et une étude de pollution comprenant des investigations sur le terrain. Le diagnostic de pollution aboutit à la définition des modalités de gestion de la pollution. L'EPF procède ensuite aux travaux de dépollution proprement dits.

Au constat visuel de sources de pollution, leur traitement est systématique : extraction de tout produit à risque sanitaire ou environnemental, et de son contenant, vers les filières de traitement adaptées comme la neutralisation et évacuation de citernes d'hydrocarbures, de bidons d'huile, de peinture, de terres polluées, etc.



Site Become - Saint-Jean-le-Blanc (45)



Extraction de cuve à fioul - Châteaudun (28)

### CHATEAUDUN (28)

#### CC DU GRAND CHATEAUDUN

#### Réaménagement des groupes scolaires et regroupement des écoles du centre-ville

La commune de Châteaudun a pour projet de réaménager les groupes scolaires République et de regrouper les écoles du centre-ville.

Dans ce contexte, une opportunité foncière s'est présentée en 2019 au sud de l'école où se trouve un terrain d'une superficie de 2 428 m<sup>2</sup>, sur lequel subsistent des entrepôts a priori libres de toute occupation.

Après accord de l'ancien propriétaire sur le prix de vente de l'ensemble immobilier, l'EPF est devenu propriétaire du bien le 13 juin 2019.

L'EPFLI a profité de 4 années de portage pour procéder aux travaux de dépollution du site et notamment de neutralisation d'une cuve à fioul.



## ENJEUX DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET DU RÉEMPLOI DU MOBILIER

*L'EPF ŒUVRE DÉJÀ, À L'OCCASION DE CHACUN DE SES CHANTIERS AU RECYCLAGE ET AU RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX TELS QUE LE BOIS, L'ACIER, LE BÉTON, ... MAIS SOUHAITE ALLER PLUS LOIN DANS LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET AINSI VALORISER LE RÉEMPLOI DU MOBILIER, DES MENUISERIES, DES DISPOSITIFS DE CHAUFFAGE, ...*

En juin 2022, le groupe « Ressources » de l'association nationale des EPF locaux est né suite à une mobilisation forte lors des journées du Personnel à Chambéry (73). Composé de plusieurs collaborateurs d'EPFL à l'échelle nationale, il a pour but de mutualiser les savoir-faire et partager des expériences en vue de progresser pour favoriser le réemploi sur les chantiers et ainsi générer moins de déchets, faire des économies et limiter l'impact environnemental des chantiers de déconstruction et de réhabilitation.

Ce groupe est une force collective des EPFL pour accompagner les élus et partenaires sur la thématique de l'économie circulaire.

Une journée collaborative se tiendra en juin 2023 à Orléans (45), durant laquelle le groupe Ressource travaillera sur la thématique du développement de l'économie circulaire et réemploi dans les chantiers de proto-aménagement sous maîtrise d'ouvrage d'EPF.

En 2023, l'EPF continuera d'être attentif aux évolutions des pratiques du réemploi dans le cadre des travaux. L'Établissement souhaite identifier et développer des partenariats autour de ces enjeux de l'économie circulaire et s'engager pleinement dans une démarche active et exemplaire.



Travaux de déconstruction sur l'ancien site IBM, Combleux (45)



# L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE



## PRINCIPE D'UN OFS

Les réflexions sur la création d'un OFS par l'EPFLI Foncier Cœur de France ont débuté lors de la mise en œuvre du PPI 2019-2023. L'Etablissement a été agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) par arrêté préfectoral du 4 mai 2020.

Les organismes de foncier solidaire sont des organismes à but non lucratif qui ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements.

- La dissociation des droits réels permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée comprise entre 18 et 99 ans est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession);
- L'acquisition et la conservation de droits réels par l'OFS dans une logique anti-spéculative;
- Le contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au Bail Réel Solidaire (BRS);
- L'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.

## FONCTIONNEMENT DE L'OFS CŒUR DE FRANCE

La gouvernance est identique à celle de l'EPFLI Foncier Cœur de France. Un comité consultatif a néanmoins été constitué lors du conseil d'administration du **15 décembre 2020**, afin d'associer les partenaires de l'EPFLI au développement et au fonctionnement de l'activité.

Ce partenariat apparaît nécessaire à la bonne articulation entre la stratégie de développement des opérations de logements en BRS et les stratégies locales de l'habitat.



## AXES DE DÉVELOPPEMENT

- **Remobilisation** de logements potentiellement dégradés en centre ancien, qui nécessitent des travaux de réhabilitation trop lourds pour permettre de produire des logements à des niveaux de prix compatibles avec le marché local et les ressources des habitants.
- **Construction** de logements en secteur relativement tendu.
- Un **développement expérimental de l'offre de logements en Bail Réel Solidaire** sur la période du PPI 2019-2023 de l'EPF. L'objectif est de pouvoir lancer la construction de 10 logements neufs (60 m2 en moyenne) et la réhabilitation de 5 logements anciens (85 m2 en moyenne) par an.



## LES OPÉRATIONS EN OFS-BRS :

UN MOYEN DE PÉRENNISER LES AIDES AU LOGEMENT  
EN ÉVITANT LA SPÉCULATION

### ZOOM SUR LE DISPOSITIF BRS OPÉRATEUR :

Les ménages versent à l'OFS une redevance correspondant au portage de la charge foncière ou d'une quote-part des droits réels, qui vient s'ajouter aux taxes locales, aux annuités d'emprunt ou encore aux charges d'entretiens



Le schéma ci-dessus présente le dispositif BRS lorsqu'il est consenti à un opérateur pour qu'il réalise les travaux de constructions ou réhabilitation des logements. Toutefois, les travaux peuvent également être réalisés par l'OFS sous maîtrise d'ouvrage directe.





## L'OFS EN 2022

Le Conseil d'administration a approuvé, par délibération en date du 8 juillet 2022, le lancement des études de maîtrise d'œuvre pour la création de trois logements en Bail Réel Solidaire (BRS) au sein de l'immeuble situé 2 place de la Halle à La Ferté Saint-Aubin. Les études ont été réalisées l'autorisation à mener les travaux fera l'objet d'un nouveau passage en Conseil d'administration.

Par ailleurs, deux élus ont été nommés au sein du comité consultatif : Patrick ECHEGUT et Hervé NIEUVIARTS, respectivement représentant des Communautés de communes Terres Val de Loire et Portes de Sologne.

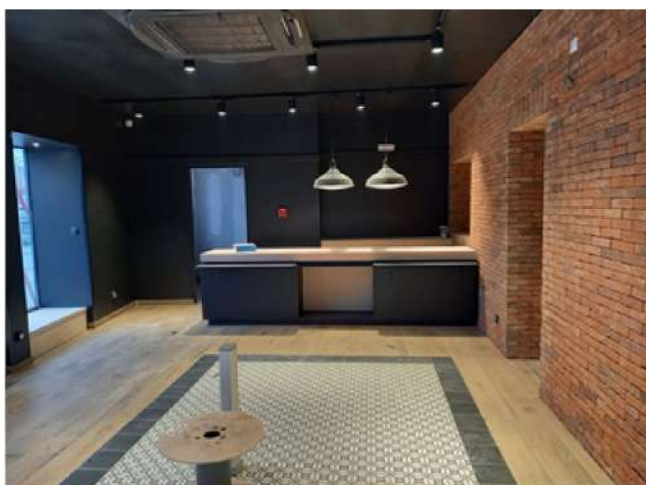
L'EPFLI, représenté par Chloé MECHIN, était présent à plusieurs rencontres de Foncier Solidaire France et notamment à la journée des OFS du 1er décembre avec une participation aux ateliers suivants :

- Le BRS parmi les outils de régulation foncière, l'accompagnement des commerces,
- Propriétaires en BRS : un retour d'expériences.

Des rencontres ont eu lieu avec les autres OFS récemment agréés sur le territoire régional, France Loire et Valloire Habitat.

En juin 2022, l'EPF s'est rendu sur la commune de Cuffy (18) pour visiter deux immeubles qui pourraient faire l'objet d'un projet en BRS.

Enfin, l'Etablissement a amorcé la mise en place d'un partenariat avec l'ADIL pour l'accompagnement des ménages.



2 place de la Halle, La Ferté Saint-Aubin (45)



2 place de la Halle, La Ferté Saint-Aubin (45)



Commune de Cuffy (18)

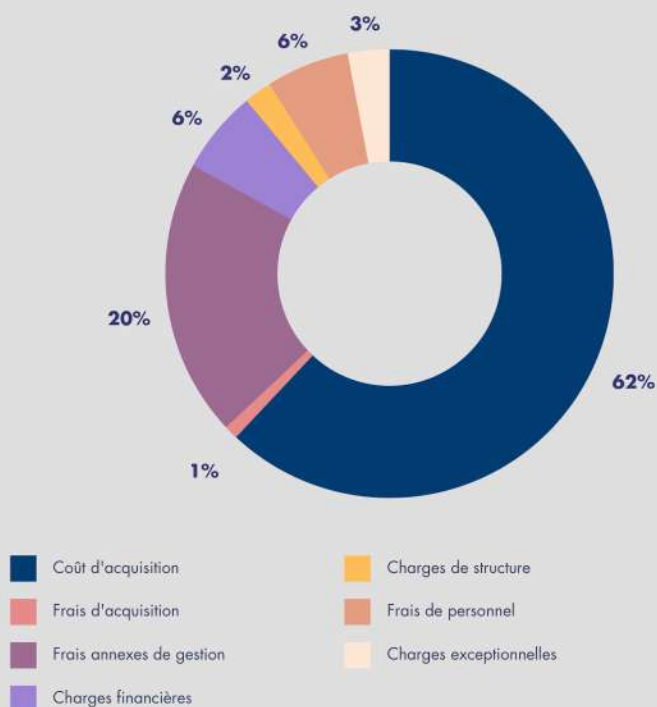


Commune de Cuffy (18)

# L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE

LES OPÉRATIONS EN COURS DE MONTAGE ET ABANDONNÉES, L'ACTIVITÉ RELATIVE À LA GESTION DES BIENS, LE TEMPS CONSACRÉ À L'INGÉNIERIE FONCIÈRE ET AU CONSEIL AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS NE SONT PAS COMPTABILISÉS MAIS REPRÉSENTENT UNE PART IMPORTANTE DE L'ACTIVITÉ.

## DÉPENSES RÉELLES 2022



Au titre de l'année 2022, les acquisitions (frais inclus) de biens représentent **63%** des dépenses réelles sur un total **10,7 millions d'euros de dépenses**. L'activité travaux (gestion des biens : sécurisation, déconstruction, réhabilitation,...) représente quant à elle 20% des dépenses réelles.

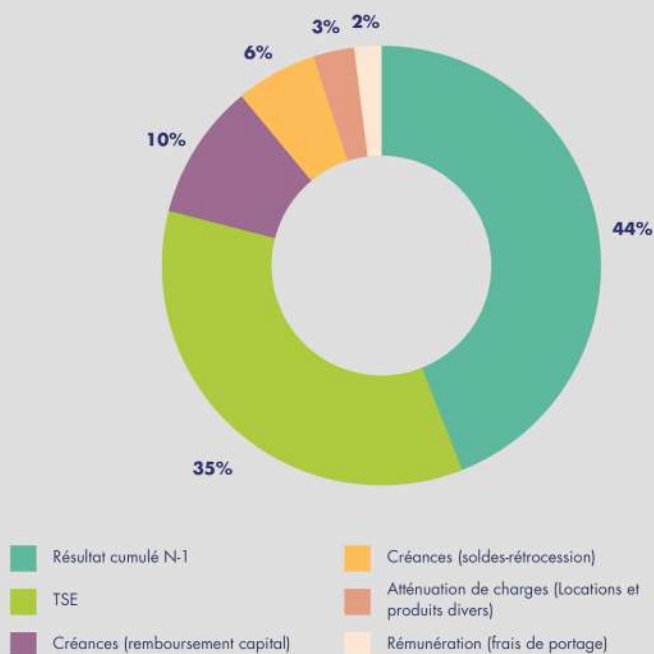
Ainsi, 83% des dépenses sont consacrées aux opérations de portage.

**9,3 millions d'euros de recettes** ont été perçues, dont **44% au titre des fonds propres** (années N-1) de l'Etablissement. 19% des recettes correspondent au remboursements de capital, aux cessions et recettes de loyers perçus.

**La Taxe Spéciale d'Equiperment (TSE)** et la compensation de la TSE représentent **35%** des recettes.

Le solde d'exploitation lorsqu'il est positif a vocation à être transféré au financement des opérations pour limiter le recours à l'emprunt. La capacité financière de l'Etablissement est ainsi un atout pour répondre aux besoins d'acquisition et de gestion des biens nécessaires aux projets.

## RECETTES RÉELLES 2022





## LA TAXE SPÉCIALE D'ÉQUIPEMENT

DEPUIS LA CRÉATION DE L'EPF, LA RECETTE ANNUELLE DE TSE EST INTÉGRALEMENT DÉDIÉE AUX BESOINS DE L'ACTIVITÉ DE L'ÉTABLISSEMENT EN TERMES D'ACQUISITION ET DE GESTION DU FONCIER.

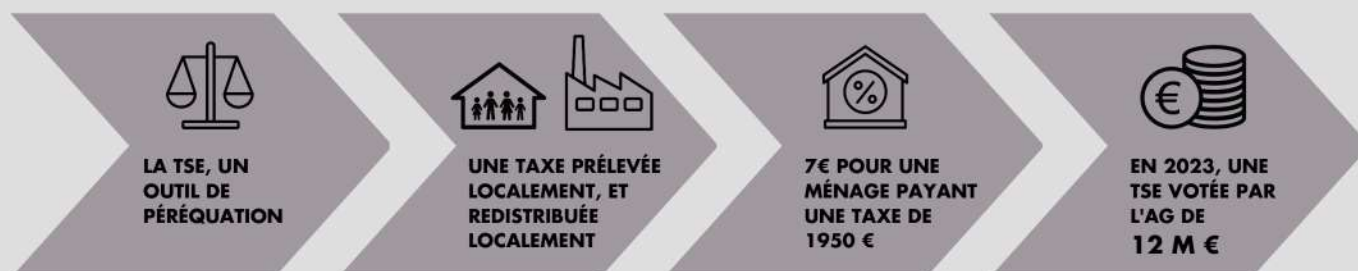
La Taxe Spéciale d'Équipement (**TSE**) est une taxe locale, constituée d'un taux additionnel sur les 4 taxes locales habituelles : Taxe d'habitation, Taxes foncières bâti et non bâti, Contribution foncière des entreprises.

Cette taxe, instituée au profit des EPF, conformément aux dispositions de l'article 1067 bis du code général des impôts, présente plusieurs avantages :

- Une **recette régulière, stable et pérenne** aux EPF leur permettant de conduire une politique de long terme ;
- Une **taxe équilibrée** entre les ménages et les entreprises ;
- Des **exonérations** de TSE au titre des logements HLM s'avèrent favorables aux **ménages modestes**.

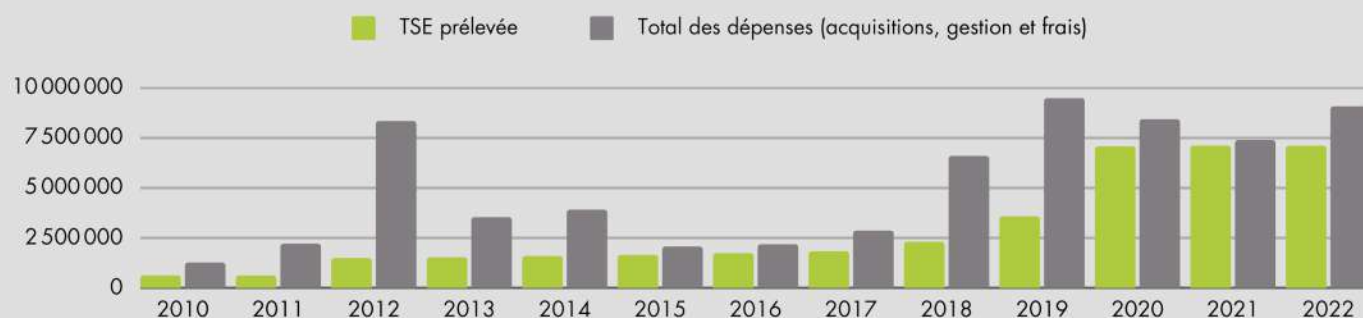
Il s'agit d'une taxe locale, prélevée localement, et redistribuée localement. C'est un vrai outil de péréquation.

Compte tenu des réajustements effectués chaque année par les services fiscaux au travers des rôles complémentaires (Régularisation de la TSE de l'année) et des rôles supplémentaires (Régularisation de la TSE années antérieures), les produits attendus sont toujours en deçà des produits réels perçus.



Les différents échanges concernant la TSE au cours de l'année 2022, notamment lors des différentes Assemblées générales, ont permis d'acter qu'une évolution de la taxe s'avèrerait désormais nécessaire, sur le constat de nombreux éléments :

- l'extension du périmètre et le nombre de membres de l'EPFL ;
- la fiscalité des EPFL a été influencée par les réformes récentes de la fiscalité locale ;
- une forte sollicitation des EPFL sur les programmes, plans et dispositifs nationaux tels qu'Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Opérations de revitalisation des territoires (ORT), Plan de relance, Recyclage des friches ;
- des préoccupations nouvelles telles que le Zéro Artificialisation Nette, la gestion des friches, le questionnement sur la création de foncières de redynamisation commerciale ;
- l'abondement du budget annexe de l'OFS et le commencement des opérations d'acquisition et de travaux sur ce budget ;
- l'intervention de l'EPF en fonds propres sur les fonds Friche et Réhabilitation.



# ANNEXES



# CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition actée lors de l'assemblée du 2 décembre 2022

<b>COLLÈGES</b>	<b>TITULAIRE</b>	<b>ADHÉRENT</b>	<b>SUPPLÉANT</b>	<b>ADHÉRENT</b>
<b>Communes adhérentes à titre individuel</b>	CHOFFY Patrick **	Boisseaux	BOULOGNE Didier	Saint-Gondon
	CHAMBRIN Michel	Outarville	HARDOUIN Patrick	Neuville-aux-Bois
	LEGENDRE Christian	Aschères-le-Marché	<i>vacant</i>	<i>vacant</i>
<b>EPCI &lt; 70 000 habitants</b>	NEVEU Didier **	CC du Grand Châteaudun	ASENSIO Philippe	CC des Loges
	DUPUIS David **	CC des Loges	ECHEGUT Patrick	CC Terres du Val de Loire
	MALET Jean-Jacques **	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	LECOMTE Olivier	CC du Grand Châteaudun
	JOLIVET Thierry	AME	VAREILLES Philippe	AME
	NIEUVIARTS Hervé	CC Portes de Sologne	BREYER Yves	CC Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois
	LARCHERON Gérard	CC des Quatre Vallées	CITRON Olivier	CC Pithiverais Gâtinais
	HAUCHECORNE Bertrand	CC Terres du Val de Loire	HAUER Eric	CC Val de Sully
	BURGEVIN Gilles	CC Val de Sully	<i>vacant</i>	<i>vacant</i>
	LEGRAND Gérard	CC du Pithiverais	<i>vacant</i>	<i>vacant</i>
	GAURAT Hervé **	CC Pithiverais Gâtinais	<i>vacant</i>	<i>vacant</i>
	DUCROT Didier **	CC Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois	<i>vacant</i>	<i>vacant</i>
	BELHOMME François	CC Portes Euréliennes Ile-de-France	<i>vacant</i>	<i>vacant</i>
	<b>EPCI de plus de 150 000 habitants</b>	BAUDE Laurent **		TRIQUET Francis
TOUCHARD Alain **		Orléans Métropole	<i>vacant</i>	<i>vacant</i>
BARRUEL Béatrice			<i>vacant</i>	<i>vacant</i>
<b>Départements</b>	LEVY Ariel *	Département du Loiret	VALLIES Jean-Vincent	Département du Loiret
	GAUDET Marc		NERAUD Frédéric	
	LEMOINE Stéphane **	Département de l'Eure-et-Loire	BUISSON Hervé	Département de l'Eure-et-Loire
	BAUDU Stéphane	Département du Loir-et-Cher	LHERITIER Catherine	Département du Loir-et-Cher
<b>Région</b>	JACQUET David	Région Centre-Val de Loire	SAUTREUIL Magali	Région Centre-Val de Loire

\* Président

\*\* Vice-président

# ÉLUS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## COMMUNES ADHÉRENTES À TITRE INDIVIDUEL

Membres de l'EPFLI	Titulaires	Suppléants
Aschères le Marché	LEGENDRE Christian	TAINÉ Jérémy
Boisseaux	CHOFFY Patrick	MANISSA-VIVIDILA Guy-Omer
Loury	LE GOFF Christophe	ROUX Sylvie
Montigny	TESTA Jérôme	MASSEIN Christian
Neuville-aux-Bois	HARDOUIN Patrick	MACE Yves
Outarville	CHAMBRIN Michel	FOUCHER Mauricette
Rebréchien	RONCERAY Jean-François	de LOYNES Géraud
Saint-Gondon	BOULOGNE Didier	LANRIOT Philippe
Traînou	MARTINEZ Guillaume	GALLIER François
Vennecy	PERDOUX Patrick	BEURAIN DURU Valérie

## EPCI

### Membres de l'EPFLI

#### AME

CC Berry Loire Puisaye

CC des Canaux et Forêts en Gâtinais

CC Cœur de Beauce

CC Beauce Loirétaine

CC Châtre et Sainte Sévère

CC de la Cléry Betz et de l'Ouanne

CC des Loges

CC des Loges

CC Portes de Sologne

CC des Portes euréliennes d'Ile de France

CC Quatre Vallées

CC des Terres du Val de Loire

CC du Grand Châteaudun

CC du Pithiverais

CC du Pithiverais Gâtinais

CC Val de Sully

CC Fort Sancerrois Val de Loire

CC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois

CC Cœur de Berry

CC Sauldre et Sologne

CC des Trois Provinces

CC Sologne des Rivières

CC Terres du Haut Berry

CC des Collines du Perche

### Titulaires

VAREILLES Philippe

BOURILLON Christian

RAT Emmanuel

MALET Jean-Jacques

BERTHEAU Dany

JACQUET David

JUDALET Patrick

HAMON Stéphane

ASENSIO Philippe

DUPUIS David

NIEUVIARTS Hervé

MARIE Yves

BELHOMME François

LARCHERON Gérard

ECHEGUT Patrick

HAUCHECORNE Bertrand

NEVEU Didier

LECOMTE Olivier

LEGRAND Gérard

GAURAT Hervé

BURGEVIN Gilles

PABIOT Laurent

DUCROT Didier

BAUCHER Bernard

DUBOIN Hugues

DUMAREST Louis

AVRIL Alexandre

CHOLLET Fabrice

GLOANEC-MAURIN Karine

### Suppléants

JOLIVET Thierry

BASCOP Valérie

BOUGUET Pierre-François

ROBINEAU Isabelle

BESNARD Francis

BRACQUEMOND Thierry

DAUGERON François

MOREAU Patrick

GADOIS jérémy

DARGENT Jean-Michel

BONNET Christophe

SEGARD Eric

DUCERF Jean-Luc

BERTHAUD Jean

FAUCHEUX Yves

BENIER Anita

MARCHAND Franck

BRIAND Florence

AMIARD Jérémie

CITRON Olivier

HAUER Eric

SCOUBE Jean-Claude

HURABIELLE Olivier

HOCHEDÉL Olivier

LOEPER Pierre

PEREZ Isabelle

GASSELIN Isabelle

DAMADE Béatrice

WERBREGUE Thierry



## EPCI

### Membres de l'EPFLI

### ORLEANS METROPOLE

### Titulaires

BARRUEL Béatrice  
 BAUDE Laurent  
 CLOSSET Thibaut  
 MICHAUD Vincent  
 MILLIAT Luc  
 TOUCHARD Alain

### Suppléants

TEBIBEL Pascal  
 LAVAL Pascal  
 CCEUR Bruno  
 VILLARET Marceau  
 TRIQUET Francis  
 DUMAS Christian

## DÉPARTEMENTS

### Département du Loiret

### Département du Loir-et-Cher

### Département de l'Eure-et-Loir

### Titulaires

GAUDET Marc  
 LEVY Ariel  
 NERAUD Frédéric  
 VALLIES Jean-Vincent  
 LHERITIER Catherine  
 BEAU Marie-Pierre  
 PELTIER Guillaume  
 BAUDU Stéphane  
 BUISSON Hervé  
 LEMOINE Stéphane  
 MARTIAL Rémi  
 ROUAULT Etienne

### Suppléants

BELLAIS Laurence  
 CAMMAL Francis  
 LANSON Isabelle  
 CHAPUIS Grégoire  
 VERNERET Virginie  
 FOUCHER-MAUPETIT  
 Claire  
 MERCIER Philippe  
 BIOULAC Pascal  
 LEFEBVRE Evelyne  
 MINARD Christelle  
 LEMARE Jacques  
 NICOLAS Xavier

## RÉGION

### Région Centre-Val de Loire

### Titulaires

BESNIER Anne  
 JACQUET David  
 SAUTREUIL Magali  
 DE PELICHY Constance

### Suppléants

GABORET Jalilla  
 BOENS Sylviane  
 COCHARD Estelle  
 MONTILLOT Florent

# BILAN DES ACQUISITIONS 2022

Commune	Adhérent	Nature du bien	Axe	Projet	Date d'acquisition	Mode d'acquisition
Béville-le-Comte	CC Portes Euréliennes IDF	Maison d'habitation	HAB	Lutte contre l'habitat dégradé	01/09/2022	Expropriation
Boisseaux	A titre individuel	Terrain nu	HAB	Création d'un lotissement à usage d'habitation et création d'une liaison douce avec la gare	29/07/2022	Amiable
Combleux	Orléans Métropole	Terres agricoles	HAB	Réalisation d'une zone d'habitat futur	13/07/2022	Amiable
Ferrières-en-Gâtinais	CC des Quatre Vallées	Maison d'habitation	HAB	Réhabilitation à des fins d'habitat d'une maison abandonnée en centre-bourg	09/05/2022	Expropriation
Fleury-les-Aubrais	Orléans Métropole	Terrain nu	HAB	Aménagement du Clos de l'Arche Nord-Ouest	17/03/2022	Amiable
Ondreville-sur-Essonne	CC du Pithiverais Gâtinais	Terrain avec hangars	HAB	Habitat cœur de bourg	05/10/2022	Amiable
Saint-Benoît-sur-Loire	CC du Val de Sully	Terres agricoles	HAB	Réalisation d'un éco-quartier	16/11/2022	Amiable
			HAB		16/11/2022	Amiable
Boigny-sur-Bionne	Orléans Métropole	Local commercial	ECO	Maintien d'un commerce de proximité	12/12/2022	Amiable
Châtillon-Coligny	CC Canaux et Forêts	Maison d'habitation	ECO	Valorisation de la Maison Colette	02/09/2022	Amiable
Fontenay-sur-Loing	CC des Quatre Vallées	Maison d'habitation	ECO	Sauvegarde du café du Loing et développement du commerce avec multi-services, et extension des équipements municipaux	29/11/2022	Amiable
La Ferté Saint-Aubin	CC Portes de Sologne	Terrains boisés	ECO	Développement d'une activité de loisirs	22/02/2022	Amiable
Mignerette	CC des Quatre Vallées	Hotel-restaurant	ECO	Réouverture de l'auberge de Mignerette	02/06/2022	Amiable
Poupry	CC Cœur de Beauce	Terres agricoles cultivées	ECO	Développement de la zone d'activités Artenay-Poupry	03/03/2022	Amiable
Savigny-en-Sancerre	CC Fort Sancerrois	Immeuble mixte commercial/habitation	ECO	Maintien du commerce de proximité	06/09/2022	Amiable
		Garages	EQUI		09/09/2022	Amiable
		Garages	EQUI		07/12/2022	Amiable
Bellegarde	CC Canaux et Forêts	Garages	EQUI	Réalisation d'un parking public en centre-bourg	07/12/2022	Amiable
		Garages	EQUI		07/12/2022	Amiable
Chevillon-sur-Huillard	AME	Cabinet infirmier	EQUI	Pérennisation et extension à la téléconsultation du cabinet infirmier	04/10/2022	Préemption
Gallardon	CC Portes Euréliennes IDF	Ancienne superette	EQUI	Création d'une maison de santé pluridisciplinaire	13/07/2022	Amiable
Ligny-Le-Ribault	CC Portes de Sologne	Cabinet médical	EQUI	Maintien du cabinet médical	08/12/2022	Amiable
Nargis	CC des Quatre Vallées	Bâti	EQUI	Aménagement de la rue des Bois de Vaux	26/07/2022	Préemption
Saint-Jean-de-la-Ruelle	Orléans Métropole	Terrain nu	EQUI	Réalisation d'une voie publique dans le secteur des Groues	17/02/2022	Amiable
		Terrain nu	EQUI		19/04/2022	Amiable
		Terrain nu	EQUI		21/04/2022	Amiable
		Terrain nu	EQUI		05/10/2022	Amiable
		Terrain nu	EQUI		21/10/2022	Amiable
		Terrain nu	EQUI		26/11/2022	Amiable
Saint-Martin-d'Abbat	CC des Loges	Terrain nu	EQUI	Création d'un centre de loisirs	09/12/2022	Amiable
		Terrain nu	EQUI		09/12/2022	Amiable
Saint-Martin-d'Abbat	CC des Loges	Maison d'habitation	EQUI	Sécurisation d'un carrefour et réalisation d'équipements publics	09/12/2022	Amiable
La Ferté Saint-Aubin	CC Portes de Sologne	Immeuble mixte commercial/habitation	RU	Reconquête du centre-ville	01/07/2022	Amiable
		Immeuble commercial	RU		08/12/2022	Amiable
		Appartements (3)	RU		27/06/2022	Préemption
		Immeuble	RU		28/09/2022	Amiable
		Appartement	RU		20/05/2022	Amiable
		Immeuble mixte commercial/habitation	RU		18/03/2022	Amiable
		Immeuble mixte commercial/habitation	RU		23/03/2022	Amiable
		Immeuble mixte commercial/habitation	RU		14/10/2022	Amiable
		Local commercial	RU		04/05/2022	Amiable
		Local commercial et un appartement	RU		01/06/2022	Amiable
Montargis	AME	Immeuble commercial	RU	Reconquête du centre-ville	27/05/2022	Amiable
		Local commercial	RU		30/09/2022	Préemption
		Immeuble commercial	RU		02/12/2022	Amiable
		Immeuble commercial	RU		16/12/2022	Amiable
		Local commercial	RU		04/05/2022	Amiable
		Local commercial et un appartement	RU		01/06/2022	Amiable
Outarville	A titre individuel	Maison d'habitation et dépendances	RU	Revitalisation du Cœur de bourg	16/09/2022	Amiable
Saint-Jean-de-la-Ruelle	Orléans Métropole	Locaux professionnels et maison d'habitation	RU	Aménagement de la Tête Nord du Pont de l'Europe	08/12/2022	Amiable
Saint-Jean-le-Blanc	Orléans Métropole	Site industriel	PEN	Parc de Loire	01/12/2022	Amiable
Semoy	Orléans Métropole	Friches agricoles	PEN	Remise en culture d'une friche agricole	17/02/2022	Amiable
			PEN		01/04/2022	Amiable
			PEN		22/06/2022	Amiable
			PEN		22/06/2022	Amiable
Châteaudun	CC du Grand Châteaudun	Friche industrielle	FRICHE	Reconversion du site GSP	21/10/2022	Expropriation



# BILAN DES CESSIONS 2022

Commune	Adhérent	Travaux réalisés	Axe	Projet	Date de cession	Mode de cession
Boisseaux	A titre individuel	Aucun	HAB	Création d'un lotissement à usage d'habitation et aménagement d'une liaison douce avec la gare	05/12/2022	Partielle par anticipation
Cepoy	AME	Déconstruction	HAB	Réalisation de logements adaptés seniors	12/07/2022	Totale par anticipation
Autruy-sur-Juine	CC du Pithiverais	Aucun	ECO	Construction d'une boulangerie	02/09/2022	Totale par anticipation
Aschères-le-Marché	A titre individuel	Dépollution	EQUI	Création d'un hangar communal et accueil des associations	27/10/2022	Partielle par anticipation
Châteauneuf-sur-Loire	CC des Loges	Aucun	EQUI	Implantation d'un lycée	20/07/2022	Partielle par anticipation
Donnery	CC des Loges	Aucun	EQUI	Réaménagement des abords du groupe scolaire	28/06/2022	Totale à terme
Ormes	Orléans Métropole	Déconstruction	EQUI	Création d'un équipement en centre-bourg	09/12/2022	Totale à terme
Pithiviers	CC du Pithiverais	Aucun	EQUI	Aménagement routier de l'entrée de ville Nord	27/09/2022	Totale à terme
Saint-Benoît-sur-Loire	CC du Val de Sully	Déconstruction et dépollution	EQUI	Mise en valeur de l'entrée de ville Nord-Est	13/07/2022	Partielle par anticipation
Sury-aux-Bois	CC des Loges	Aucun	EQUI	Extension de l'atelier municipal et agrandissement du square Jacques Bauche	20/01/2022	Partielle par anticipation
Vimory	AME	Aucun	EQUI	Création d'un hangar communal et accueil des associations	27/10/2022	Partielle par anticipation
Ferrières-en-Gâtinais	CC des Quatre Vallées	Aucun	RU	Renforcement de l'attractivité du centre-bourg, lutte contre la vacance et aménagement d'un pôle de santé	18/10/2022	Totale par anticipation
Saint-Denis-en-Val	Orléans Métropole	Aucun	PEN PEN	Parc de Loire	29/04/2022 17/06/2022	Partielles par anticipation

# BILAN DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2022

Commune	Adhérent	Travaux réalisés	Axe	Projet
Fleury-les-Aubrais	Orléans Métropole	Sécurisation et maintien en état du bâti	HAB	Création d'un EHPAD
Triguères	CC de Cléry Betz Ouanne	Réhabilitation et mise en conformité	ECO	Maintien d'un commerce de proximité
Varennes-Changy	CC des Canaux et Forêts	Couverture des réserves	ECO	Sauvegarde de l'épicerie en centre-bourg
Ascoux	CC du Pithiverais	Sécurisation des anciennes serres	EQUI	Création d'un terrain de pétanque couvert avec parking et extension des ateliers municipaux
Boynes	CC du Pithiverais	Mise en accessibilité	EQUI	Maintien d'un cabinet médical et ouverture d'une Maison France Service
Châteaudun	CC du Grand Châteaudun	Dépollution (extraction d'une cuve à carburants)	EQUI	Réaménagement de groupes scolaires
Hanches	CC Portes Euréliennes IDF	Déconstruction	EQUI	Aménagement viaire d'une zone AU
Baule	CC des Terres Val-de-Loire	Déconstruction	RU	Opération Cœur de village
Bou	Orléans Métropole	Déconstruction	RU	Opération Cœur de village
La Ferté Saint-Aubin	CC des Portes de Sologne	Réhabilitation et mise en conformité	RU	Reconquête du centre-bourg
Montargis	CA Montargoise et Rives du Loing	Mise en conformité	RU	Revitalisation de la rue du Général Leclerc
Outarville	A titre individuel	Sécurisation	RU	Revitalisation du centre-bourg
Saint-Jean-de-la-Ruelle	Orléans Métropole	Désamiantage et déconstruction	RU	Aménagement de la Tête Nord du Pont de l'Europe
Ferrières-en-Gâtinais	CC des Quatre Vallées	Remise en conformité de l'assainissement	PEN	Sauvegarde historique des arènes de Pépin

# L'ANNÉE 2022, EN QUELQUES CHIFFRES

**577**  
COMMUNES  
COUVERTES

**6**  
NOUVELLES  
ADHÉSIONS

Une équipe dédiée  
de  
**12**  
PERSONNES

**7,1 M€**  
d'acquisitions

**95**  
CONVENTIONS  
DE PORTAGE  
EN COURS

Un PPI 2019-2023  
réalisé à

**43 nouveaux  
projets**  
approuvés par le  
Conseil  
d'administration



**1,5 M€**  
de cessions

**1,5 M€**  
de travaux

Un stock de  
**319 ha**  
pour une valeur de  
**44 M €**

## NOUS CONTACTER

ETABLISSEMENT FONCIER PUBLIC  
LOCAL INTERDÉPARTEMENTAL  
FONCIER CŒUR DE FRANCE

15 rue Eugène Vignat  
BP 2019 45010 ORLEANS CEDEX 1  
02 38 25 41 32

epfli@fonciercoeurdefrance.fr  
www.fonciercoeurdefrance.fr

