Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

# Plan pluriannuel d'intervention 2019-2023

*EPFLI Foncier Cœur de France*

Foncier Cœur de France
EPFLI
Établissement
Public Foncier Local
Interdépartemental

## Mot du Président

L'année 2018 marque les 10 ans d'existence de l'Etablissement public foncier local interdépartemental Foncier Cœur de France, et la fin de son PPI 2013-2017. Celui-ci s'est clôt en réalisant largement les objectifs donnés fin 2013.

Outil incontournable de l'action foncière sur le périmètre de la Région Centre-Val de Loire, l'EPFLI Foncier Cœur de France a confirmé son rôle d'accompagnement auprès des collectivités territoriales. La période 2013-2017 a effectivement été marquée par une hausse d'activité, caractérisée notamment par une augmentation des adhérents et par une croissance importante des opérations traitées par l'Etablissement.

Je ne peux que saluer le dynamisme et les évolutions qui ont eu lieu sur la durée du PPI 2013-2017. Néanmoins, il s'agit maintenant de penser à l'avenir et à la façon de maintenir et d'encourager, cette dynamique. Et c'est là, l'ambition du PPI 2019-2023.

Le PPI 2019-2023 a, en effet, été élaboré au plus près des attentes des territoires grâce à une démarche active de concertation. Je remercie d'ailleurs Madame Coroleur, Monsieur Breffy et Monsieur Lelièvre, les membres de la commission PPI 2019-2023 ainsi que les personnes qui ont pris le temps de participer aux différents ateliers, et de répondre aux questionnaires, durant la période de concertation. Grâce à vous, nous avons pu dresser les grands objectifs, de manière ambitieuse et visionnaire, du PPI 2019-2023.

Convaincu de la pertinence de l'Etablissement et de son potentiel futur, je pense qu'il faut que l'on puisse se donner des moyens à la hauteur de nos ambitions. C'est pour cela, que l'équipe s'est installée dans de nouveaux locaux en 2017, et que de nouveaux collaborateurs ont été accueillis cette année.

Je remercie tout particulièrement cette équipe pour son implication dans le bon fonctionnement de l'Etablissement mais également les administrateurs qui siègent à mes côtés, pour leur engagement.

C'est ensemble que nous accompagnerons efficacement les territoires, que nous assurerons le développement de l'Etablissement, que nous arriverons à réaliser nos ambitions, et à encore une fois, je n'en doute pas, atteindre largement les objectifs de ce nouveau PPI.

**Alain Touchard**

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

**Alain Touchard**

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

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

# Sommaire

*I- Présentation et fonctionnement de l'EPFLI Foncier Cœur de France* ..... 3

1- Présentation de l'EPFLI Foncier Cœur de France ..... 3

*a- Histoire et processus de création de l'EPF* ..... 3

*b- Les missions* ..... 4

*c- L'EPFLI Foncier Cœur de France en quelques chiffres* ..... 6

2- Fonctionnement de l'EPFLI Foncier Cœur de France ..... 6

*a- La prédominance des collectivités locales dans la gouvernance de l'EPFLI Foncier Cœur de France* ..... 6

*b- Les ressources financières de l'EPF* ..... 9

*c- Les moyens d'intervention de l'EPF* ..... 12

*II- Le PPI 2013-2017 : bilan et enseignements* ..... 16

1- Les résultats généraux du PPI 2013-2017 ..... 16

*a- 2013-2017 : une période de développement du périmètre d'action de l'EPF* ..... 16

*b- Les résultats en chiffres du PPI 2013-2017* ..... 18

2- Bilan des réalisations par axe d'intervention ..... 21

*a- Bilan général de la répartition des axes d'intervention* ..... 21

*b- Bilan spécifique par axes d'intervention* ..... 23

*III- Les orientations du PPI 2019-2023* ..... 34

1- Les enjeux du PPI 2019-2023 ..... 34

*a- Renforcer sa position sur un territoire de plus en plus étendu* ..... 36

*b- Le développement de l'ingénierie foncière* ..... 37

*c- L'émergence de la gestion* ..... 38

2- Les axes d'intervention 2019-2023 ..... 39

*a- Objectifs spécifiques par axe d'intervention* ..... 39

*b- Les ambitions chiffrées* ..... 44

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

# I- Présentation et fonctionnement de l'EPFLI Foncier Cœur de France

## 1- Présentation de l'EPFLI Foncier Cœur de France

### a- Histoire et processus de création de l'EPF

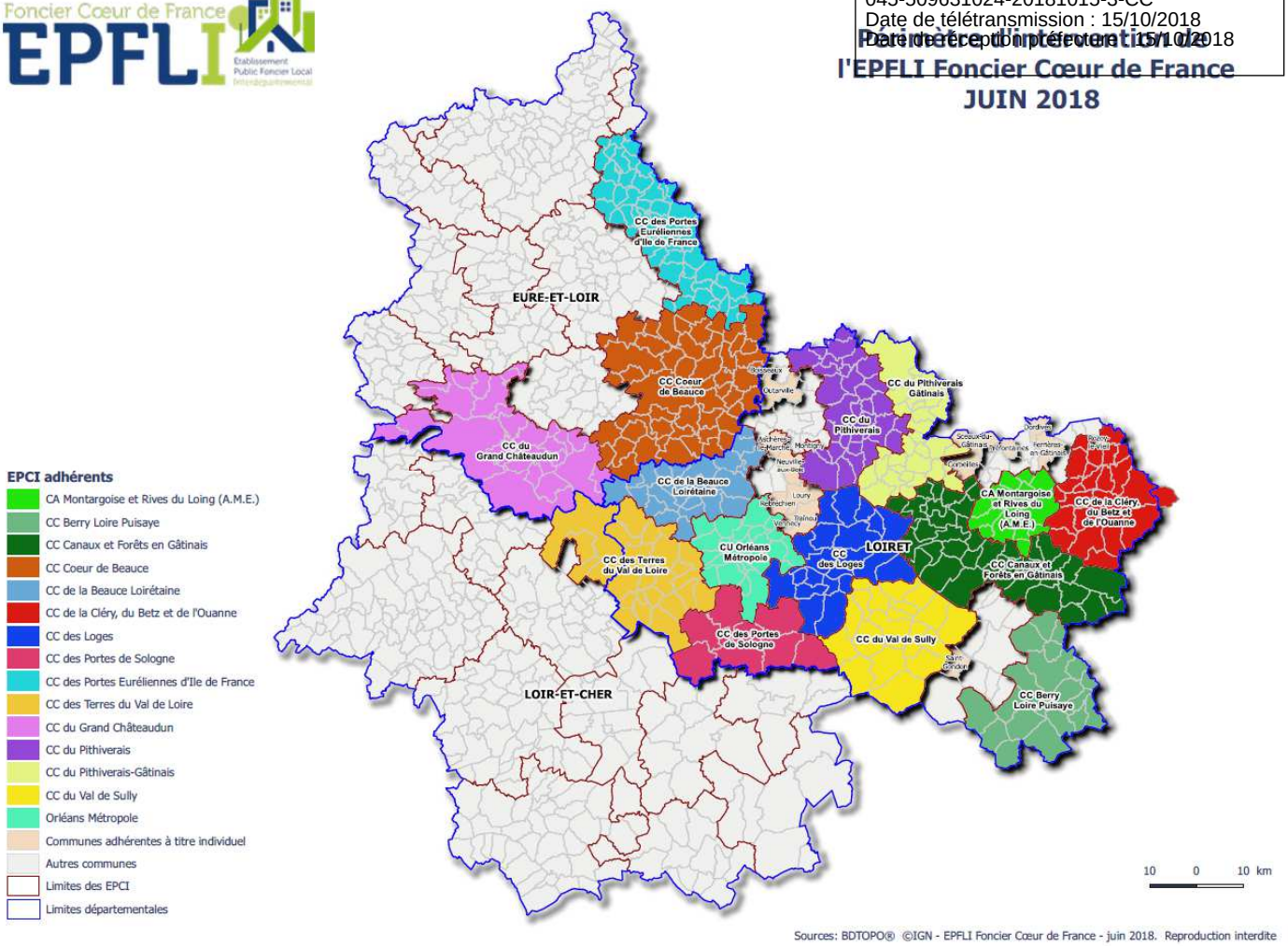
L'établissement public foncier local interdépartemental Foncier Cœur de France, anciennement EPFL du Loiret, a été créé par arrêté préfectoral le 3 décembre 2008.
Régis par les dispositions du Code de l'urbanisme, *« les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.*
*Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles (…)*
*Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.»* (Article L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
Ainsi, l'EPFLI Foncier Cœur de France est un établissement public à caractère industriel et commercial, doté d'une personnalité morale et d'une autonomie financière, dont la vocation est le **portage foncier.** Il peut réaliser des acquisitions foncières et immobilières pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, afin de constituer des réserves foncières et de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. En effet, les collectivités n'ont pas toujours les ressources ou les compétences de l'action foncière : l'EPF est donc à leur service.

Lors de sa création, en 2008, l'EPF rassemblait 56 communes adhérentes à titre individuel, 3 structures intercommunales et le Département du Loiret : cela représentait 29% des communes du Loiret. Aujourd'hui**, 16 communes à titre individuel, 15 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ainsi que les départements du Loiret, de l'Eure-et-Loir et du Loir-et-Cher et la Région Centre Val-de-Loire** sont adhérents à l'EPF. L'adhésion se fait par simple délibération pour les EPCI ayant la compétence « Programme Local de l'Habitat » et pour les communes n'appartenant pas à un EPCI doté de la compétence PLH. L'EPFLI Foncier Cœur de France plaide, avec l'association des EPF locaux, pour que cette contrainte de la compétence PLH, limitant l'adhésion de communes et d'EPCI, soit supprimée. En effet, elle conduit à priver les territoires d'un outil foncier dont le champ d'action est plus large que la seule question du logement.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

Foncier Cœur de France EPFLI Établissement Public Foncier Local Interdépartemental

**Périmètre d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France JUIN 2018**




Sources: BDTOPO® ©IGN - EPFLI Foncier Cœur de France - juin 2018. Reproduction interdite

L'EPFLI Foncier Cœur de France est implanté sur un territoire diversifié, incluant aussi bien la métropole d'Orléans que des espaces ruraux. Ces espaces ont des enjeux fonciers très différents : la lutte contre l'étalement urbain, la protection de zones naturelles, la gestion des friches, le renouvellement urbain ou encore la nécessité d'une production de logements en sont des exemples. L'EPFLI Foncier Cœur de France est confronté et amené à agir sur des problématiques foncières variées.

### *b- Les missions*

L'EPFLI Foncier Cœur de France n'est ni un opérateur bancaire ni un aménageur. Il a deux missions : **l'ingénierie foncière** et **le portage**. Récemment, les lois ALUR (2014) et Egalité et citoyenneté (2017) ont renforcé la mission « ingénierie » à travers l'institutionnalisation de l'accompagnement au volet foncier des programmes locaux de l'habitat.

*« Les établissements publics fonciers locaux peuvent appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre du dispositif d'observation foncière mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »* (Article 102- Loi Egalité et citoyenneté)

- *L'ingénierie foncière*

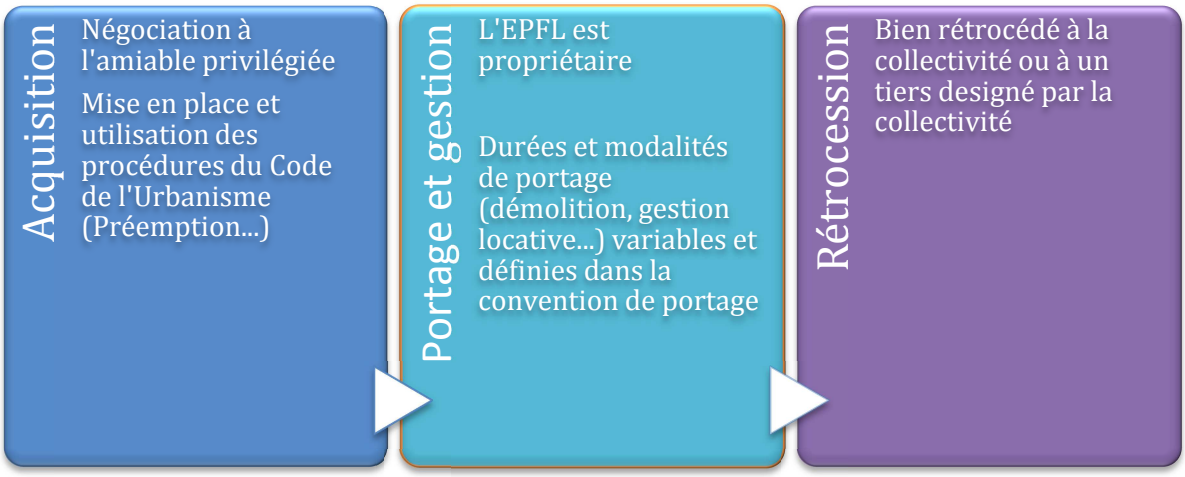
**Apportant des conseils techniques et juridiques, l'EPFLI Foncier Cœur de France représente une aide précieuse pour les collectivités**. En effet, l'EPF soutient et conseille les collectivités dans les procédures menées, dans les montages techniques à réaliser et sur tous les aspects des politiques foncières.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

L'EPF est également amené à participer à l'élaboration de stratégies foncières sur la base des documents de planification des adhérents.

- *Le portage*

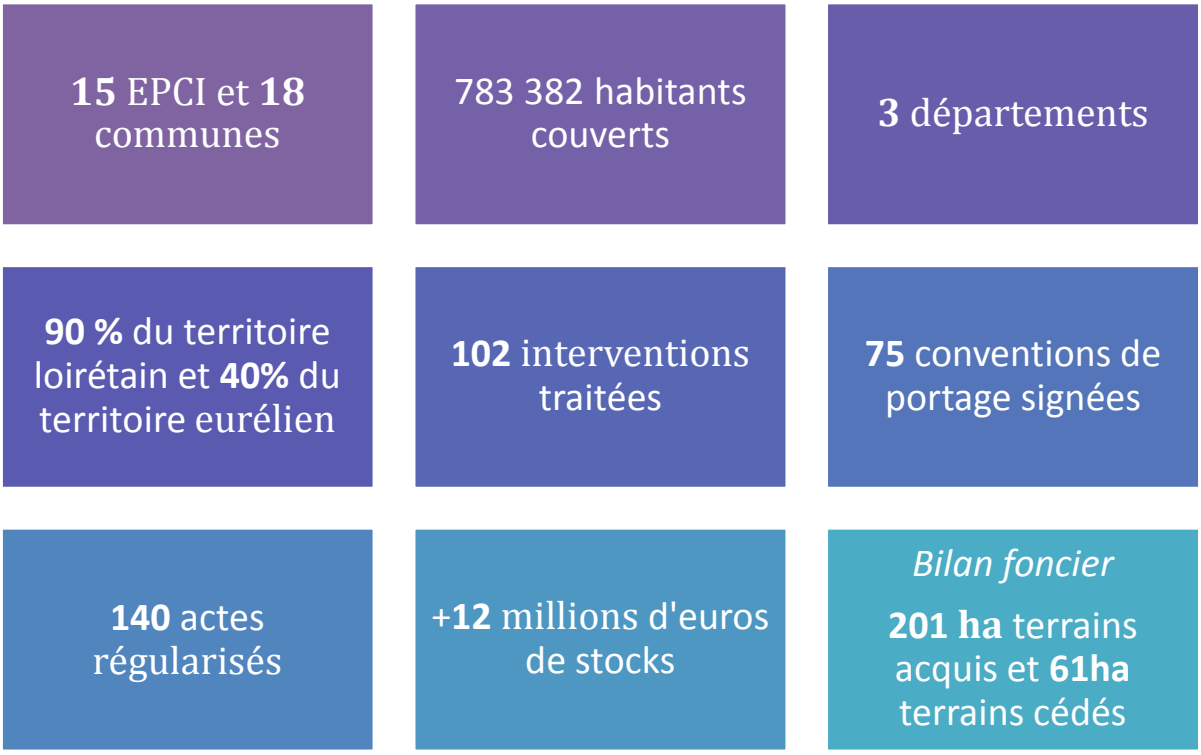
Le portage désigne la phase de négociation, l'acquisition, la gestion et la revente des biens. Le portage, et ses modalités, sont adaptés au mieux aux besoins et aux projets des collectivités grâce à une convention de portage spécifique.
Plusieurs éléments apparaissent dans la convention de portage. Tout d'abord, le portage va commencer avec l'identification et la sélection, par l'EPF et les collectivités, du mode d'acquisition le plus pertinent. Suite à l'acquisition et jusqu'à la revente, l'EPF assume toute les responsabilités et charges du propriétaire. Selon les besoins des projets, l'Etablissement peut également effectuer toutes les opérations entrant dans le cadre des activités foncières (gestion, entretien du patrimoine, mise aux normes, démolition…). Pour finir, la rétrocession, aux collectivités ou à un tiers désigné par les collectivités, est l'étape finale de la période de portage. L'EPF ne réalise aucune plus-value : la revente d'un bien s'effectue au coût de revient.
**L'EPFLI Foncier Cœur de France prend donc en compte les spécificités des projets afin de proposer un portage avantageux et efficient**.




L'**EPFLI Foncier Cœur de France a donc une double compétence : l'opérationnel et la conduite d'études**. La bonne réalisation de ces missions est notamment contrôlée, au niveau étatique, par le biais du CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement). En effet, l'EPF a l'obligation de présenter un bilan d'activité annuel au CRHH depuis la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (2017). Par ailleurs, l'arrêté préfectoral d'extension est désormais soumis à l'avis du CRHH.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*c- L'EPFLI Foncier Cœur de France en quelques chiffres*




*Ces chiffres sont calculés à partir de données allant de 2010 à 2017*

## 2- Fonctionnement de l'EPFLI Foncier Cœur de France

### *a- La prédominance des collectivités locales dans la gouvernance de l'EPFLI Foncier Cœur de France*

L'EPFLI Foncier Cœur de France possède **plusieurs organes de gouvernance** : le bureau, le conseil d'administration, et l'assemblée générale. Ces instances, toutes composées d'élus des collectivités adhérentes, possèdent des missions et pouvoirs différents.

- *L'assemblée spéciale (supprimée en décembre 2017)*

  L'assemblée spéciale représentait les communes adhérentes à titre individuel à l'EPF. Elle a été supprimée pour être intégrée directement à l'assemblée générale.

- *L'assemblée générale (AG)*

  L'assemblée générale est une instance de gouvernance à voix délibérative. Chaque collectivité siège à l'assemblée générale en fonction de la population couverte. L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an afin de statuer sur plusieurs décisions. En effet, l'AG délibère sur les modifications des statuts, sur proposition du conseil d'administration et vote le produit de la TSE à percevoir, sur proposition du conseil d'administration. Elle donne également son avis sur

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

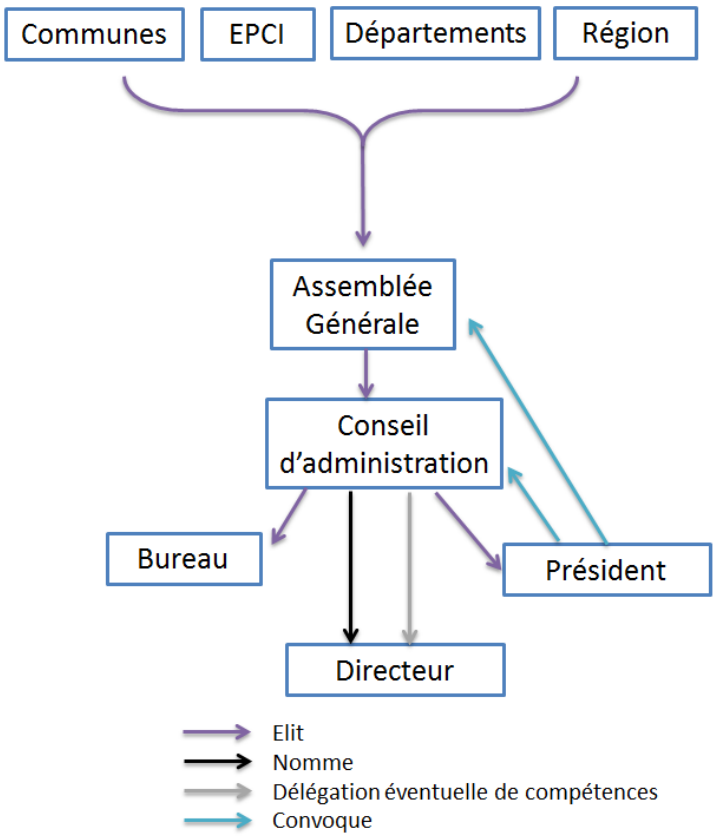
les demandes d'adhésions et retraits des membres de l'EPF, sur les orientations budgétaires et la programmation pluriannuelle prises par le conseil d'administration, et, pour finir, adopte annuellement les rapports d'activité et financier de l'EPF.

- *Le conseil d'administration (CA)*

Organe délibératif et décisionnel, le conseil d'administration est composé d'un panel représentatif d'élus de l'assemblée générale. Il suit de manière détaillée et soutenue les actions de l'EPF. En effet, il détermine l'orientation de la politique à suivre, approuve le PPI et les tranches annuelles. Le CA délibère sur les propositions d'acquisitions soumises par les membres, ainsi que sur les cessions, et sur les demandes d'adhésion et de retrait, en recueillant l'avis des membres. Il vote l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat. Le CA délibère sur les règlements intérieurs, propose à l'Assemblée Générale les modifications de statut et élit en son sein le Président et un ou plusieurs Vice-Présidents. Sur proposition du Président, le CA nomme le Directeur et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions, et peut déléguer au Directeur certains de ses pouvoirs de décisions.

- *Le bureau*

Formé des vice-présidents et du Président, le Bureau n'a pas de voix délibérative : il s'agit d'une instance de travail. Il réalise ainsi un pré-examen des demandes d'acquisitions foncières présentées par les membres, recense les demandes d'adhésions, prépare les séances du Conseil d'Administration, et donne son accord à l'exercice par le Directeur du droit de préemption dont l'EPF pourrait être titulaire ou délégataire.



Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Focus sur la fonction de Directeur*

Nommé par le conseil d'administration, le Directeur est chargé de faire correspondre les orientations de l'EPF et ses actions : il est l'interface entre les élus et l'équipe technique. Le conseil d'administration de l'EPFLI a délégué un certain nombre de pouvoirs à la directrice pour mener à bien ses missions. Il s'agit de :

- la signature des conventions de mise à disposition de biens, au profit du bénéficiaire du portage ou d'un tiers désigné par lui
- la signature des actes de constitutions de servitudes pouvant être conclus sur les biens acquis par l'Etablissement ou pouvant leur bénéficier, après avoir recueilli l'accord par tous les moyens du bénéficiaire du portage
- la signature des baux de toutes natures pouvant être conclus sur les biens acquis par l'Etablissement, après avoir recueilli l'accord par tous les moyens, du bénéficiaire du portage
- la signature des conventions de groupements de commande et tous les contrats nécessaires qui pourraient être établis afin de pourvoir aux besoins de l'Etablissement en matière de fournitures, de services et de travaux
- La signature des actes de cessions par l'EPF, effectuées au profit des porteurs de projets initiaux, et les avenants correspondants, le cas échéant
- l'exercice des droits de préemption et de priorité dont l'Etablissement pourrait être titulaire ou délégataire et la signature des conventions de portage correspondantes
- la participation aux adjudications d'immeubles, par elle-même ou un représentant, aux fins de satisfaire les demandes d'intervention formulées par les membres de l'Etablissement ou toute personne publique et la signature des conventions de portage correspondantes
- Le pouvoir d'encaisser des recettes de toutes natures au profit des opérations de portage
- Le pouvoir de décider des placements des excédents momentanés de trésorerie

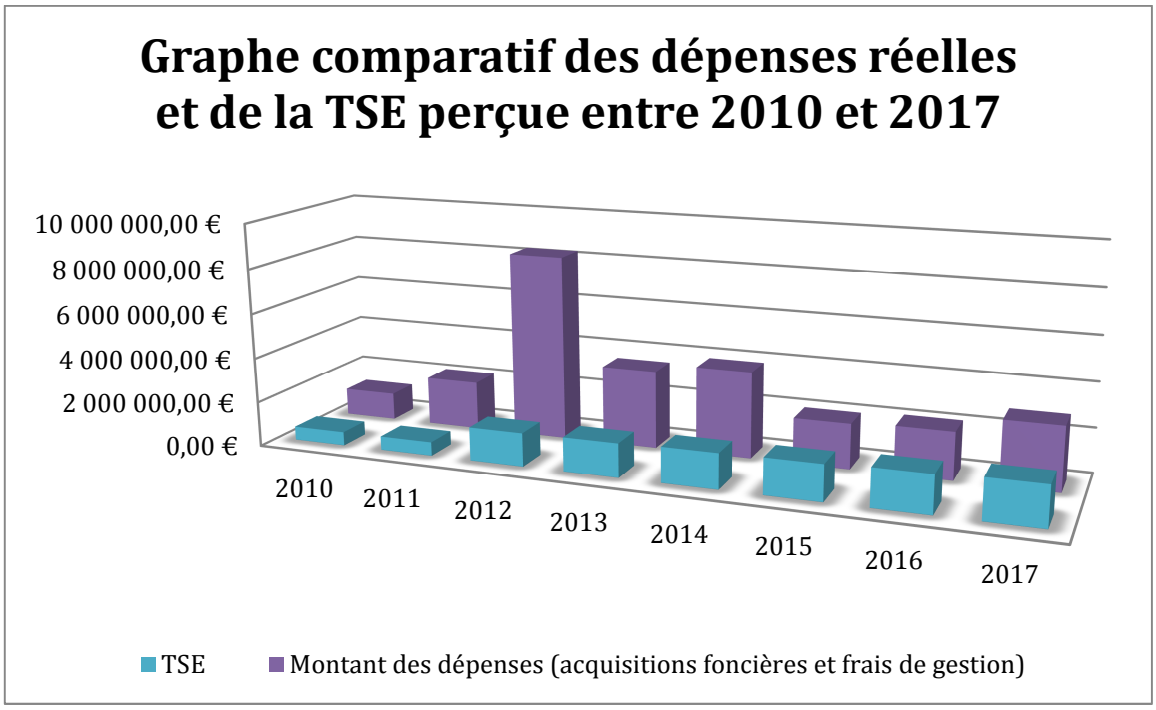
Il y a donc un lien très fort entre les collectivités et l'EPF au travers de sa gouvernance locale. L'outil est créé par les élus locaux et son action est entièrement pilotée par eux. **La gestion des projets des collectivités est réalisée en étroite collaboration entre cette gouvernance locale, la collectivité demandeuse et l'équipe**.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*b- Les ressources financières de l'EPF*

L'EPFLI Foncier Cœur de France a **plusieurs types de ressources financières**. Ces différentes ressources sont encadrées par l'article L324.8 du Code de l'Urbanisme.

- *La taxe spéciale d'équipement (TSE)*
  La TSE est une taxe additionnelle aux deux taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties), à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises, perçue sur les territoires des collectivités locales membres de l'EPF. Son produit est voté chaque année par l'AG dans les limites d'un plafond fixé par la loi. La TSE permet à l'EPFLI Foncier Cœur de France de financer les acquisitions foncières. Chaque année, la TSE est totalement dépensée par l'EPF dans ces missions.




- *Le produit SRU*
  Les pénalités issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain peuvent être, sur décision du préfet, reversées à l'EPF lorsque l'EPCI concerné n'exerce pas la compétence déléguée de l'aide à la pierre. L'EPFLI Foncier Cœur de France n'a bénéficié de ce reversement qu'une seule fois, en 2013.

- *Les contributions et subventions*
  Les contributions sont apportées à l'EPF par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics, ainsi que par toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées. Ainsi, le Conseil Départemental du Loiret a participé, au démarrage de l'EPF, par une dotation à hauteur de 4 millions d'euros, permettant à l'EPF de ne pas recourir à l'emprunt pour ses premières acquisitions. S'agissant des subventions extérieures (Etat, Région) perçues par les collectivités pour un projet porté par l'EPF, la question se pose, en cas d'éligibilité, de l'obligation du reversement au profit de l'EPF ou de sa perception directe en diminution du capital porté.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

- *Les emprunts*
  L'EPF n'a eu à réaliser qu'un seul emprunt pour l'instant. En effet, l'opération QUELLE représentait une somme très importante qui a conduit l'Etablissement à recourir à l'emprunt en 2012. Ce dernier a eu lieu sous la forme d'un prêt du Crédit Agricole sur 12 mois. Il est aujourd'hui totalement remboursé.

- *Les frais de portage*
  Les frais de portage correspondent à la rémunération du service rendu aux porteurs de projets lorsque l'EPF porte un bien pour ceux-ci. Ils permettent de recouvrir, en partie, les charges de fonctionnement de l'EPFLI Foncier Cœur de France (masse salariale, frais de structure…).

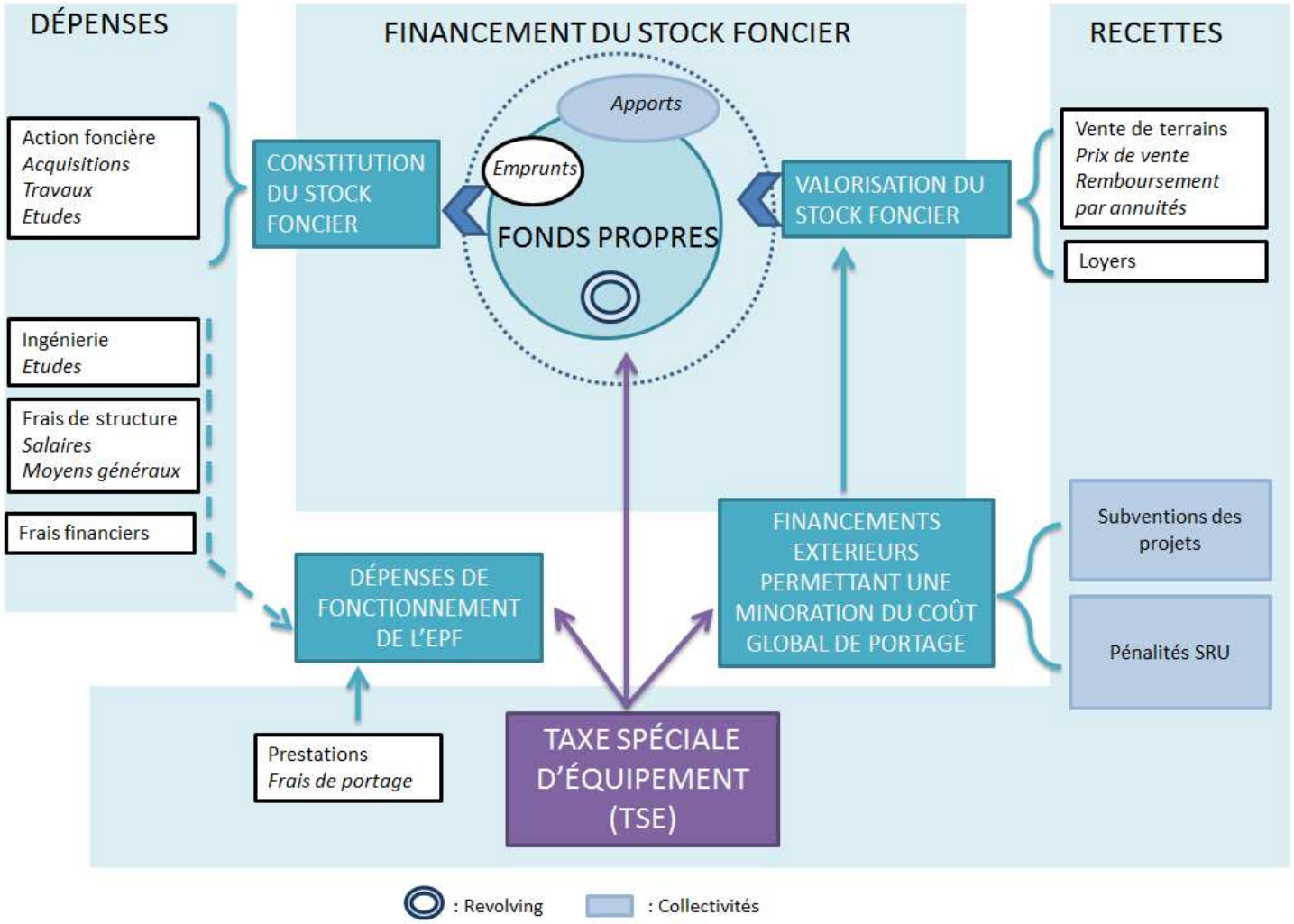
- *Les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers*
  Il s'agit de préciser que le produit de la gestion des biens ainsi que les produits de la vente des biens et droits immobiliers et mobiliers sont totalement au bénéfice de l'opération. En effet, l'ensemble des recettes issues d'une opération de portage est porté au bénéfice de l'opération : elles ne sont pas mutualisées au niveau de l'Etablissement comme dans d'autres EPF. Par ailleurs, l'EPF n'a actuellement pas mis en place de produit financier.

- *Le produits des dons et legs*
  L'EPF n'a actuellement pas fait l'objet d'un don ou d'un legs.

Ces différentes recettes permettent à l'EPF de fonctionner. En effet, L'Etablissement a besoin de couvrir ses dépenses liées à l'action foncière (l'acquisition, la réalisation des travaux…), à la réalisation d'études servant à l'action foncière, à ses frais de gestion et à ses frais de structures (salaires, locaux…). À cela, il peut s'ajouter des frais financiers si l'Etablissement a souscrit à un emprunt.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

Schéma de financement de l'EPFLI Foncier Cœur de France



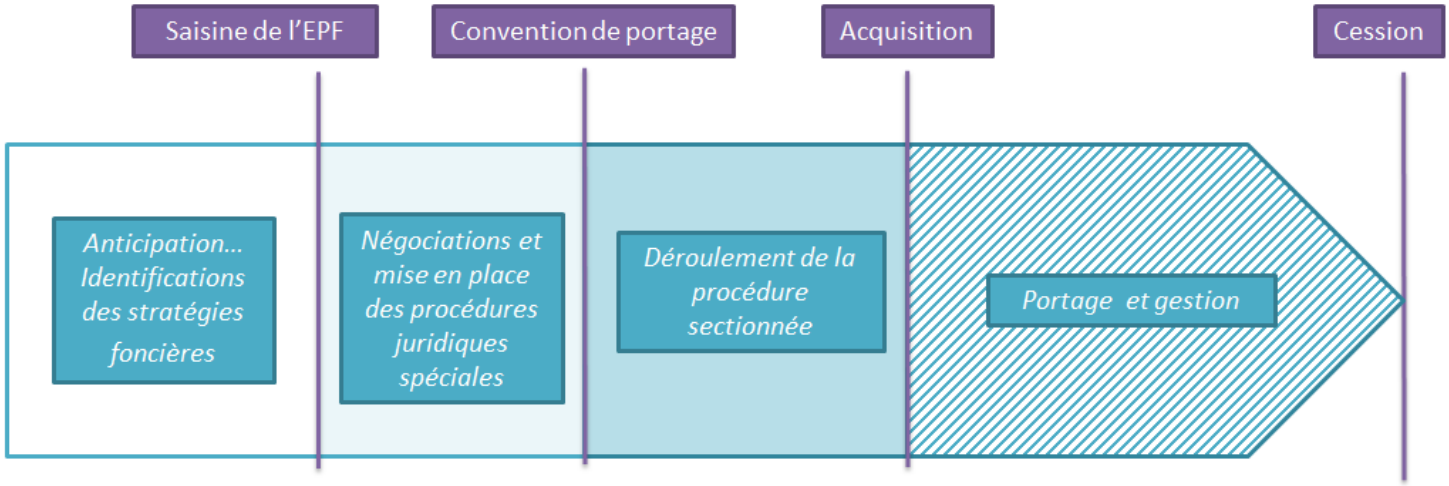
Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

### *c- Les moyens d'intervention de l'EPF*

*Procédure d'intervention générale*

Pour les collectivités locales, **la maîtrise du foncier est une condition *sine qua none* à la réalisation de projet** ou tout simplement afin d'avoir la main sur le développement de leurs territoires. L'EPF peut aider de plusieurs façons les collectivités à obtenir la maîtrise de leur foncier. Premièrement, si une collectivité a identifié spécifiquement un terrain, que cela soit pour un aménagement ou pour constituer des réserves foncières, elle peut contacter l'EPF et réfléchir, avec ce dernier, au meilleur moyen d'acquérir, de porter, et de gérer le bien. Plus largement, si une collectivité a un projet dont l'objectif est de mieux maitriser son foncier, elle peut saisir l'EPF qui pourra l'aider à identifier les stratégies à adopter et les terrains les plus pertinents à acquérir. L'intervention de l'EPF se déroule ensuite en plusieurs étapes.

Les grandes étapes de l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France




Plus concrètement, pour qu'un projet soit reçu par l'EPF et qu'une convention de portage soit signée, plusieurs délibérations s'avèrent nécessaires. Tout d'abord, une fois l'EPF saisi par délibération et le dossier de saisine complet, le Conseil d'Administration de l'Etablissement est amené à prendre connaissance du projet et à l'approuver. Après une approche des propriétaires et éventuellement la finalisation des négociations, le porteur de projet devra délibérer sur les modalités de la convention de portage. D'autres délibérations du porteur de projet peuvent être également nécessaires, notamment lorsqu'il s'agit de faire appel à des procédures juridiques précises (délégation du droit de préemption…).

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Les grandes procédures d'acquisition*

Il y a **deux grands modes d'acquisition** : la voie à l'amiable ou la voie forcée. Ces deux modes d'acquisition se déclinent en plusieurs procédures appliquées couramment : l'acquisition à l'amiable, l'acquisition par délégation du Droit de Préemption Urbain, l'expropriation suite à une déclaration d'abandon manifeste ou suite à une déclaration d'utilité publique. D'autres procédures peuvent être ponctuellement utilisées. Les modalités sont choisies en concertation avec les collectivités locales.

*Chronologie de la procédure*

**La procédure d'acquisition à l'amiable :**

- délibération de l'adhérent relative à la saisine de l'EPF,
- étude du projet,
- validation du projet de l'adhérent par le Conseil d'Administration de l'EPF,
- étude en partenariat avec l'adhérent des conditions financières de portage liées à l'acquisition : réalisation des simulations financières,
- négociation,
- autorisation du Conseil d'Administration relative à l'acquisition,
- signature de la convention de portage,
- signature de l'acte authentique d'acquisition
- entrée en stock – début du portage,
- pendant la durée du portage : actualisation annuelle des données financières, des flux relatifs à la gestion des biens.

**Expropriation suite à déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste (articles L. 2243-1 et suivants du CGCT) :**

- procédure de déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste initiée par la commune, en présence d'un bien immobilier manifestement abandonné sur son territoire,
- après signature par le Maire du procès-verbal définitif déclarant l'état d'abandon manifeste des biens immobiliers, c'est-à-dire en l'absence de réponse des propriétaires présumés, la procédure d'expropriation peut être déléguée à l'EPF, par délibération du Conseil municipal,
- l'EPF établit alors le dossier simplifié d'acquisition publique et poursuit la procédure jusqu'au transfert de propriété par ordonnance d'expropriation.

**La procédure d'acquisition par délégation du Droit de Préemption Urbain :**

- une première délibération du Conseil municipal habilitant le Maire à déléguer l'exercice du DPU à l'EPF, sur l'ensemble du territoire ou sur un secteur particulier,
- suite à la réception d'une DIA, un arrêté du maire déléguant l'exercice du DPU à l'EPF,
- une seconde délibération du Conseil municipal approuvant les modalités du portage foncier,
- la décision de préemption est prise par l'EPF après signature de la convention de portage foncier avec l'adhérent, et dans le délai réglementaire,
- la procédure est ensuite exclusivement poursuivie par l'EPF.

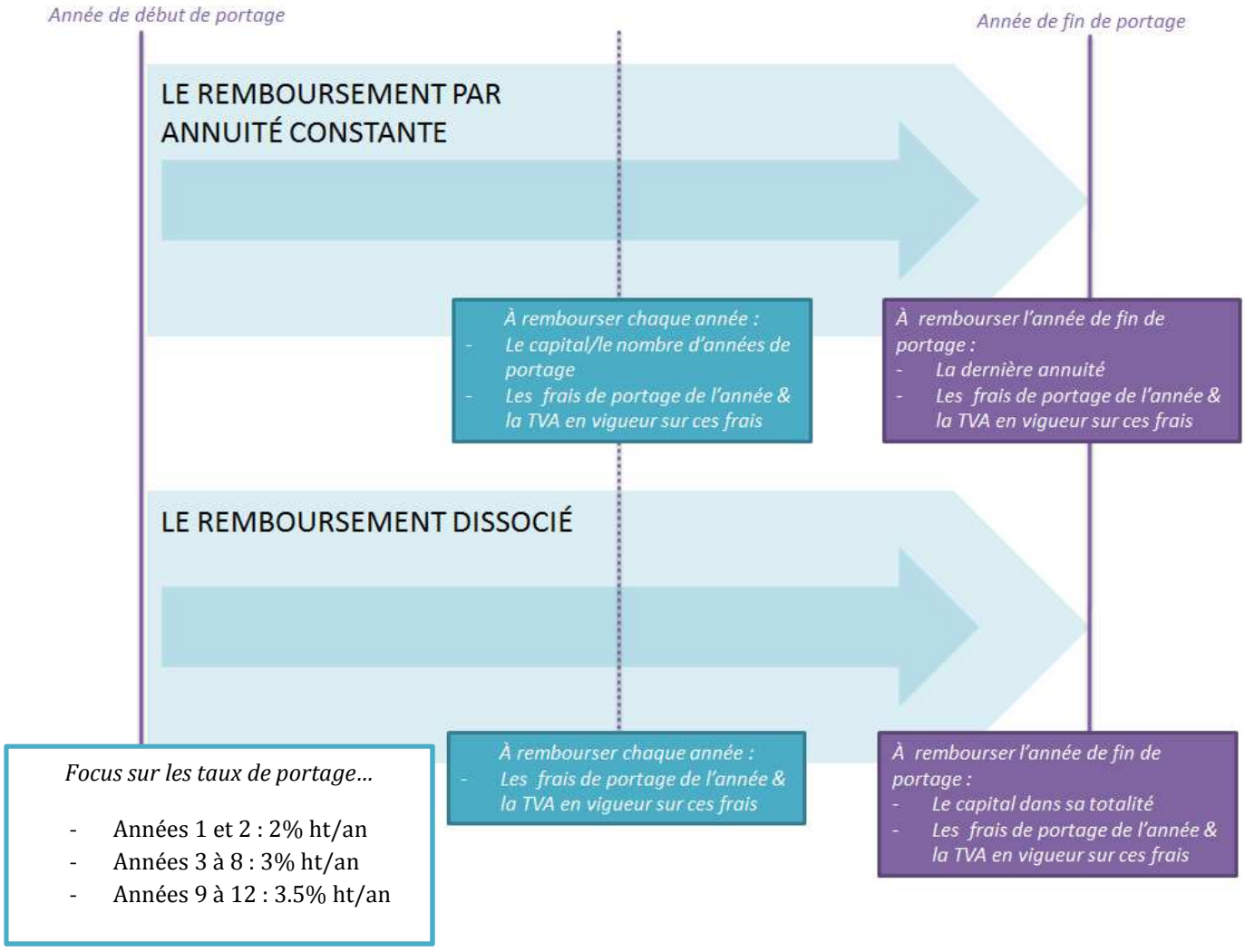
**Déclaration d'utilité publique de réserves foncières (article L. 221-1 du Code de l'urbanisme) :**

- une première délibération du Conseil municipal sollicitant l'intervention de l'EPF pour l'acquisition de biens immobiliers à titre de réserves foncières (projet d'aménagement inconnu, incertain ou vague à cette date),
- après approbation du projet, l'EPF constitue le dossier simplifié en vue de faire déclarer d'utilité publique le projet de réserve foncière par le Préfet et suit la procédure jusqu'au transfert de propriété par ordonnance d'expropriation.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Les différents types de portage*

Chaque portage foncier fait l'objet d'une convention entre l'EPF et la collectivité concernée, pour une durée de 2 à 12 ans. **Le portage est adapté à tous les membres et à leurs exigences budgétaires**. Il existe deux modes de remboursement : l'annuité constante, qui permet une meilleure lisibilité budgétaire, et le remboursement dissocié, qui permet une meilleure performance financière. Le remboursement à l'EPF peut se faire par la collectivité ou directement par un tiers désigné par la collectivité.

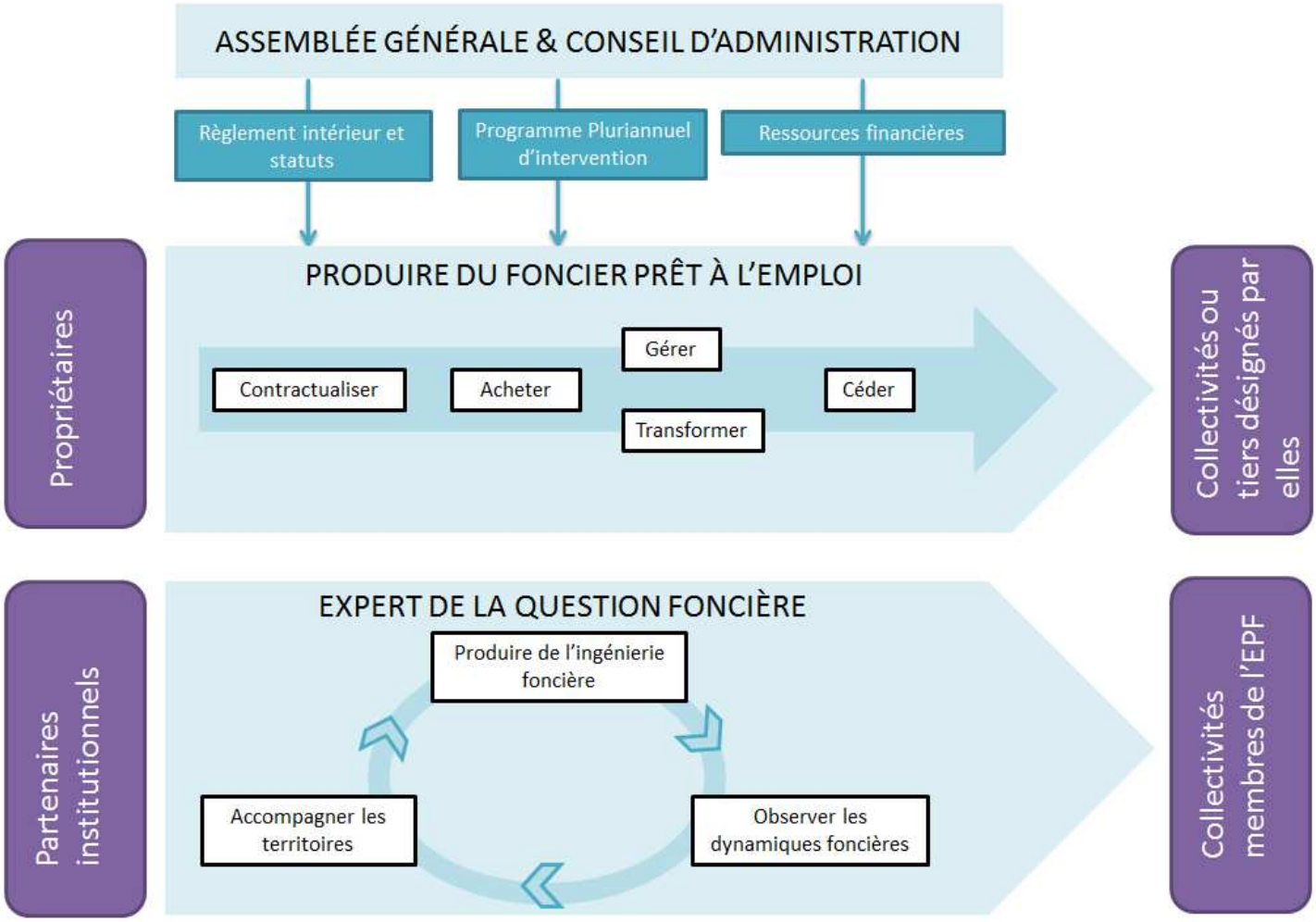



Il est également possible de proroger le portage ou à l'inverse de sortir du portage par anticipation si le projet d'aménagement est avancé. **L'EPF est un établissement souple et réactif qui s'adapte à la réalité de la conduite des projets et aux temporalités variables.** Le coût global du portage est la somme du *prix de rétrocession* (composé du *prix principal d'acquisition*, *des frais d'acquisition* et des *frais de gestion*) et *frais de portage*.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

Ainsi, l'EPF dispose des moyens de conduire de manière qualitative les demandes et les projets qui lui sont soumis par les collectivités. S'ancrant toujours plus sur les territoires, l'EPF est maintenant un opérateur incontournable du territoire loirétain et il continue à se développer en région Centre-Val de Loire.

Schéma récapitulatif du fonctionnement de l'EPFLI Foncier Cœur de France



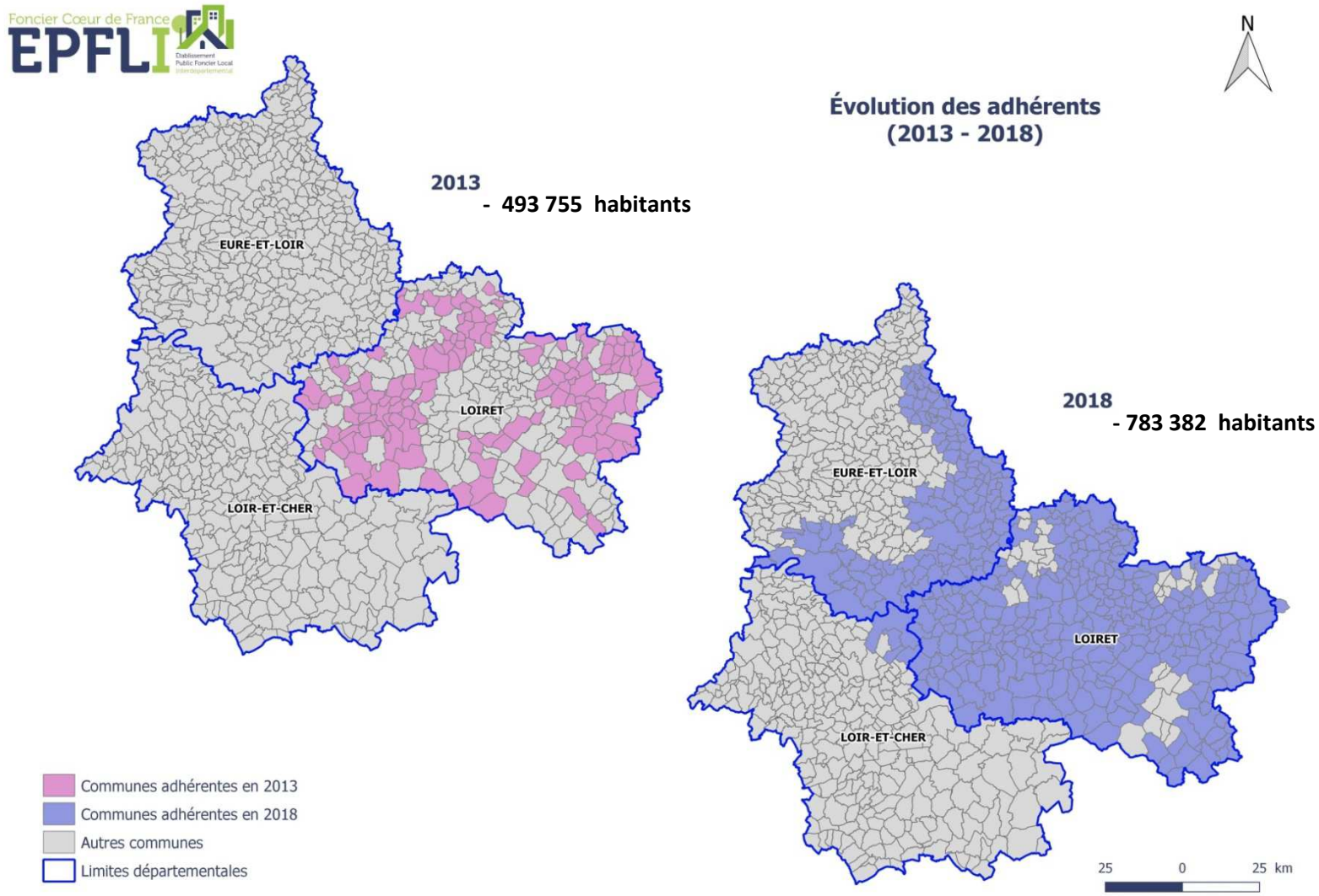

***Après cette présentation de l'EPFLI Foncier Cœur de France, il s'agit maintenant d'analyser les résultats du PPI 2013-2017. Ce bilan nous permettra de prendre acte des évolutions de l'Etablissement mais également de mieux appréhender les orientations et enjeux du PPI 2019-2023.***

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

## *II- Le PPI 2013-2017 : bilan et enseignements*

### 1- Les résultats généraux du PPI 2013-2017

#### *a- 2013-2017 : une période de développement du périmètre d'action de l'EPF*




En 2013, 60 communes à titre individuel, 7 EPCI, le Département du Loiret et la Région Centre étaient adhérents à l'EPFLI Foncier Cœur de France. Les ambitions, relatives aux adhésions, affichées dans le PPI étaient alors de couvrir le département du Loiret mais également, de se développer dans les départements limitrophes.

Ces objectifs ont été plus que relevés : en 2018, l'EPF regroupe **16 communes à titre individuel, 15 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ainsi que les départements du Loiret, de l'Eure-et-Loir et du Loir-et-Cher et la Région Centre Val-de-Loire**. Près de 90% du territoire loirétain, est couvert par l'EPF. Sur les quatre

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

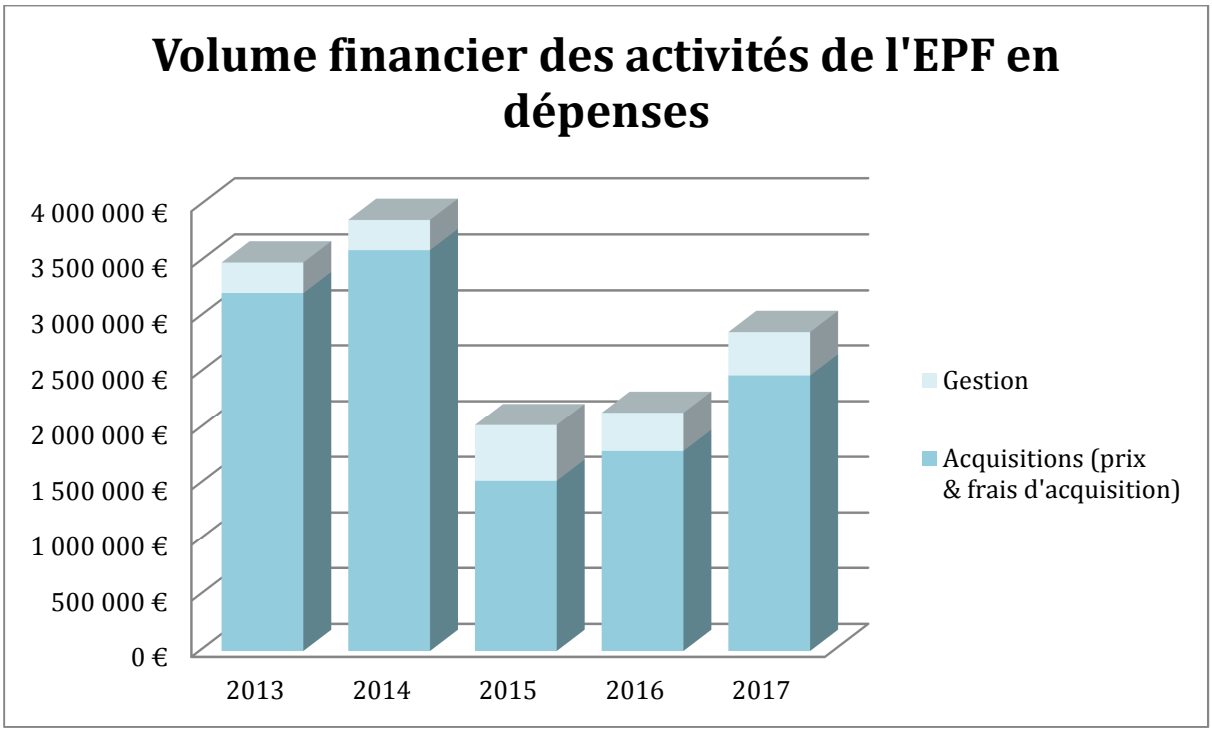
intercommunalités restantes, deux d'entre elles (la Communauté de communes Plaine du Nord Loiret et la Communauté de communes des Quatre Vallées) n'ont pas la compétence PLH et ne peuvent donc pas adhérer à ce titre. L'EPF a également commencé son extension dans l'Eure-et-Loir et dans le Loir-et-Cher : ce développement a entrainé la nécessité, pour l'Etablissement, de changer de nom. En 2014, l'EPFL du Loiret est ainsi devenu l'EPFLI Foncier Cœur de France passant, par la même occasion, **d'un paradigme départemental à un paradigme régional.**

| | *2013* | *2018* |
|---|---|---|
| ***Nombre d'EPCI adhérents*** | *7* | *15* |
| ***Nombre de communes adhérentes à titre individuel*** | *60* | *16* |
| ***Nombre de départements représentés*** | *1* | *3* |
| ***Superficie couverte*** | *48% du territoire loirétain* | *90% du territoire loirétain et 40% du territoire eurélien* |
| ***Population*** | *493 755 habitants* | *783 382 habitants* |

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

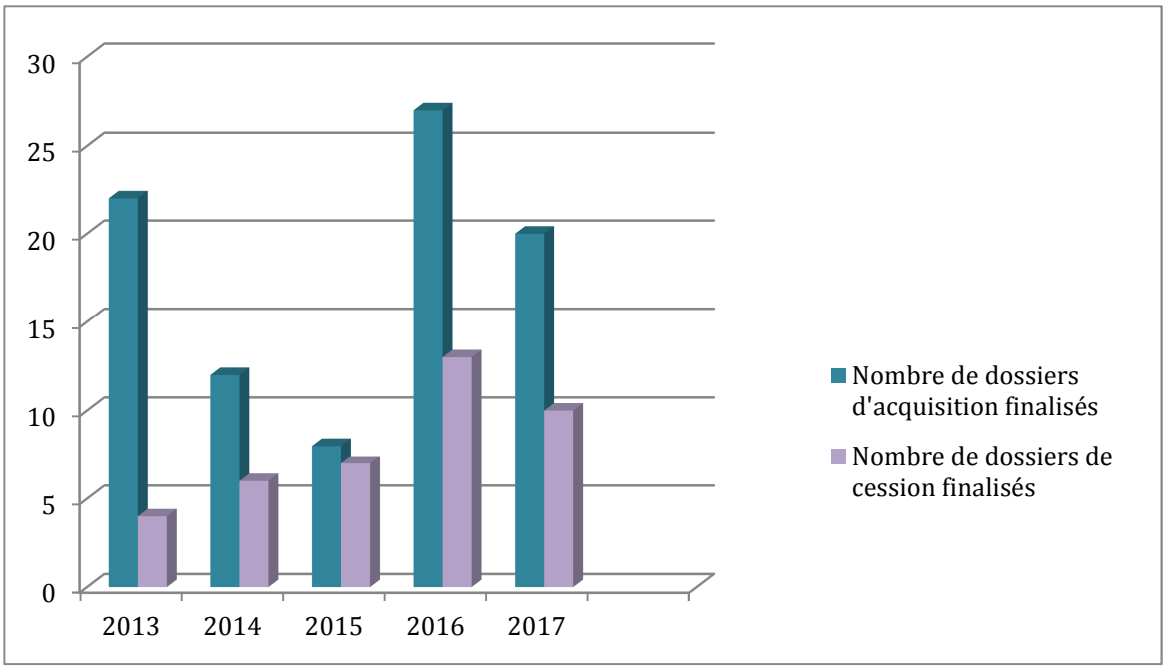
*b- Les résultats en chiffres du PPI 2013-2017*

Le montant annuel prévisionnel médian dévolu dans le premier PPI a été calibré à 11 millions d'euros par an. Cette enveloppe prévisionnelle, bien que non intégralement consommée, a permis **d'accueillir la totalité des projets** soumis à l'Etablissement. Le montant des dépenses opérationnelles a été de **14 388 480€.** Il faut également constater qu'il n'y a pas eu d'emprunt entre 2013 et 2017 : toutes les dépenses ont été financées sur les fonds propres de l'EPF. Cela en fait un **outil particulièrement compétitif**, capable de financer rapidement des opérations d'ampleur et ne dépendant pas du système bancaire. La TSE, quant à elle, a rapporté près d'un million d'euros de plus que les objectifs prévus tandis que les recettes de cessions et les frais de portage ont rapporté beaucoup moins : **la capacité d'action de l'Etablissement dépend donc avant tout de la TSE**.

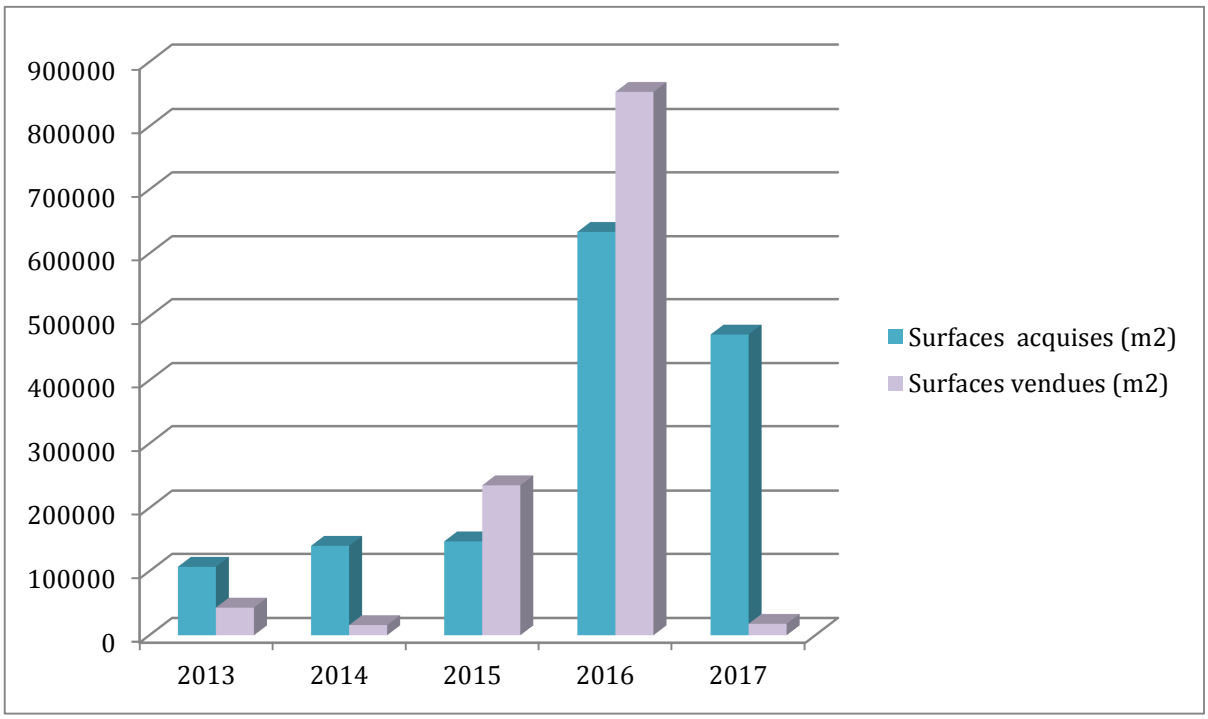


Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

L'**EPF n'a jamais été aussi actif que sur ces cinq dernières années** et le nombre d'opérations reçues ne fait que croitre : **89 actes d'acquisition** ont été réalisés par l'Etablissement entre 2013 et 2017, pour près de **40 actes de cession** sur la même période.

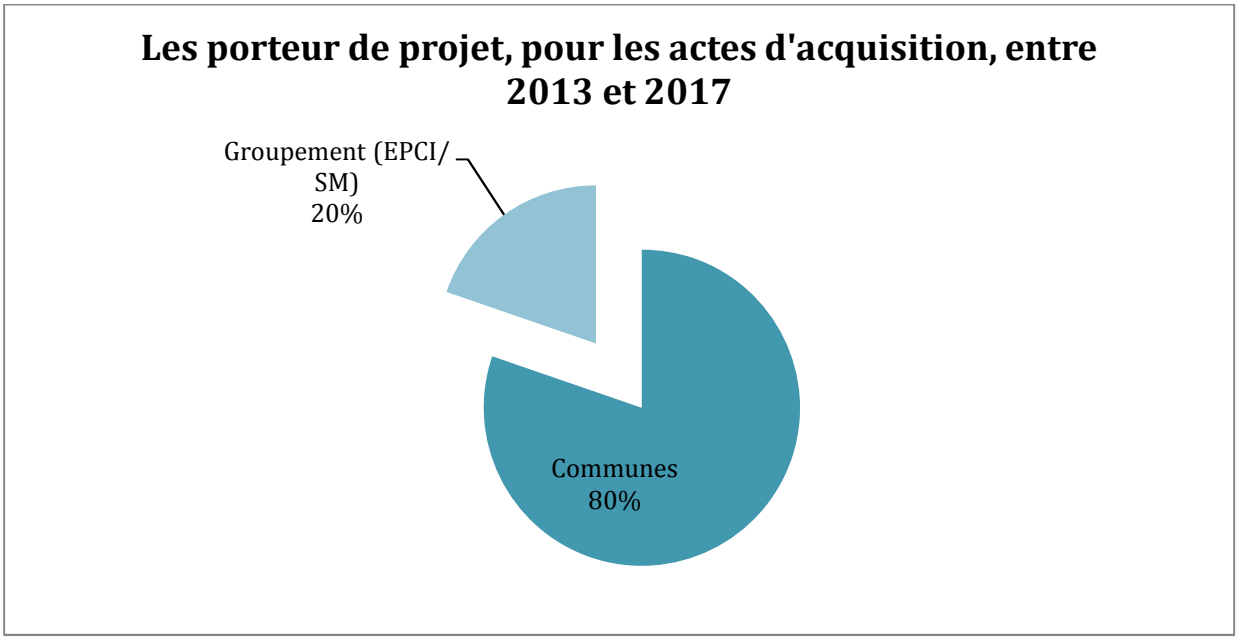



Les dossiers d'acquisition, et par là même les surfaces acquises, sont en augmentation entre 2013 et 2017 : **1 498 414 m² ont été acquis** pour un total de **1 165 580 m² vendus**, soit un **bilan foncier positif** de 332 834 m² entre 2013 et 2017. Il s'agit quand même de préciser que les dossiers de cession et les surfaces vendues sont un peu moins représentatifs des évolutions de l'activité de l'EFP dans la mesure où cela fait appel à un laps de temps précédent l'activité sur la période du PPI. Rappelons ici que les premières acquisitions ont été réalisées en 2010.



Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

**Pour finir, sur la période 2013-2017, les porteurs de projet ont été majoritairement les communes**. On observe cependant un accroissement des projets portés par les EPCI ces dernières années, probablement en lien avec la montée de leurs compétences.



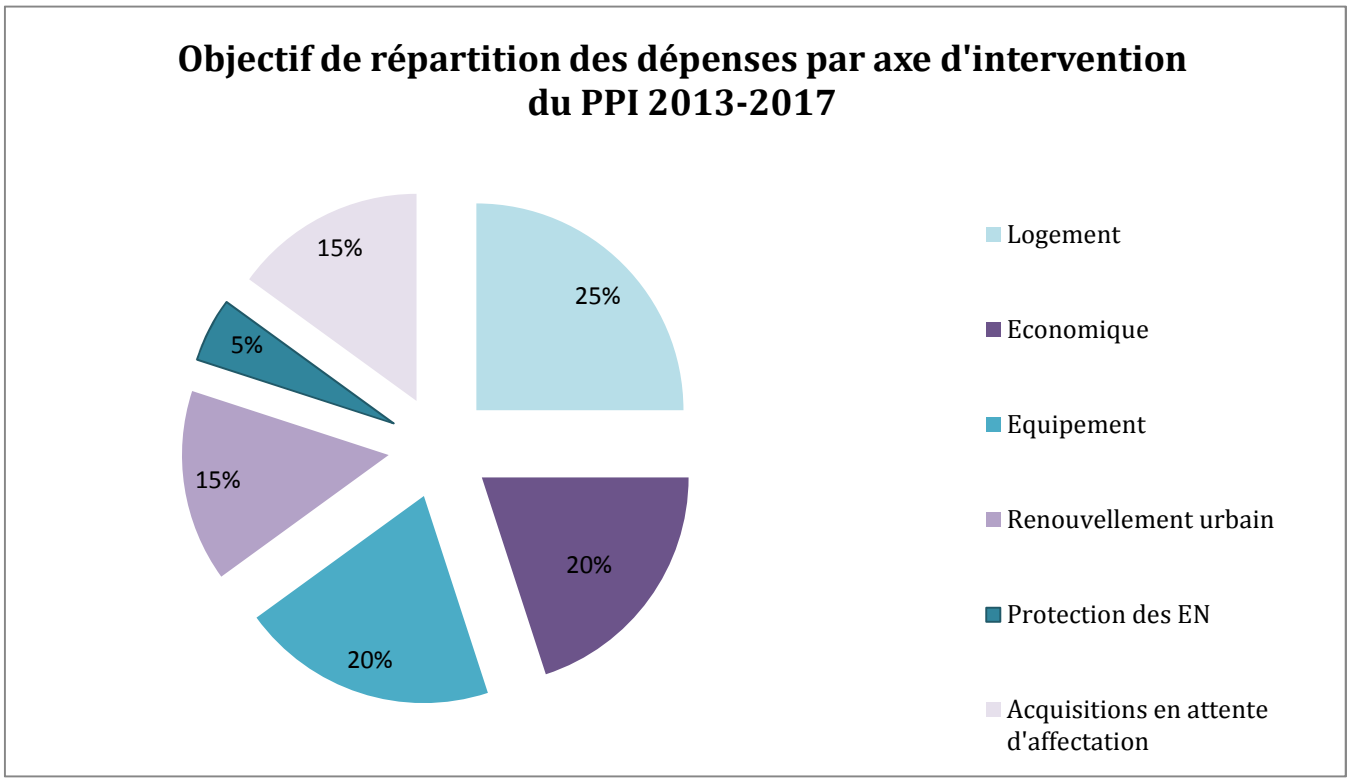

Ainsi, 2013-2017 est une **période de croissance** de l'EPFLI Foncier Cœur de France, que cela soit en nombre d'adhérents ou en nombre de projets. C'est un **cycle de dynamisme où les objectifs du PPI semblent être remplis dans l'ensemble.**

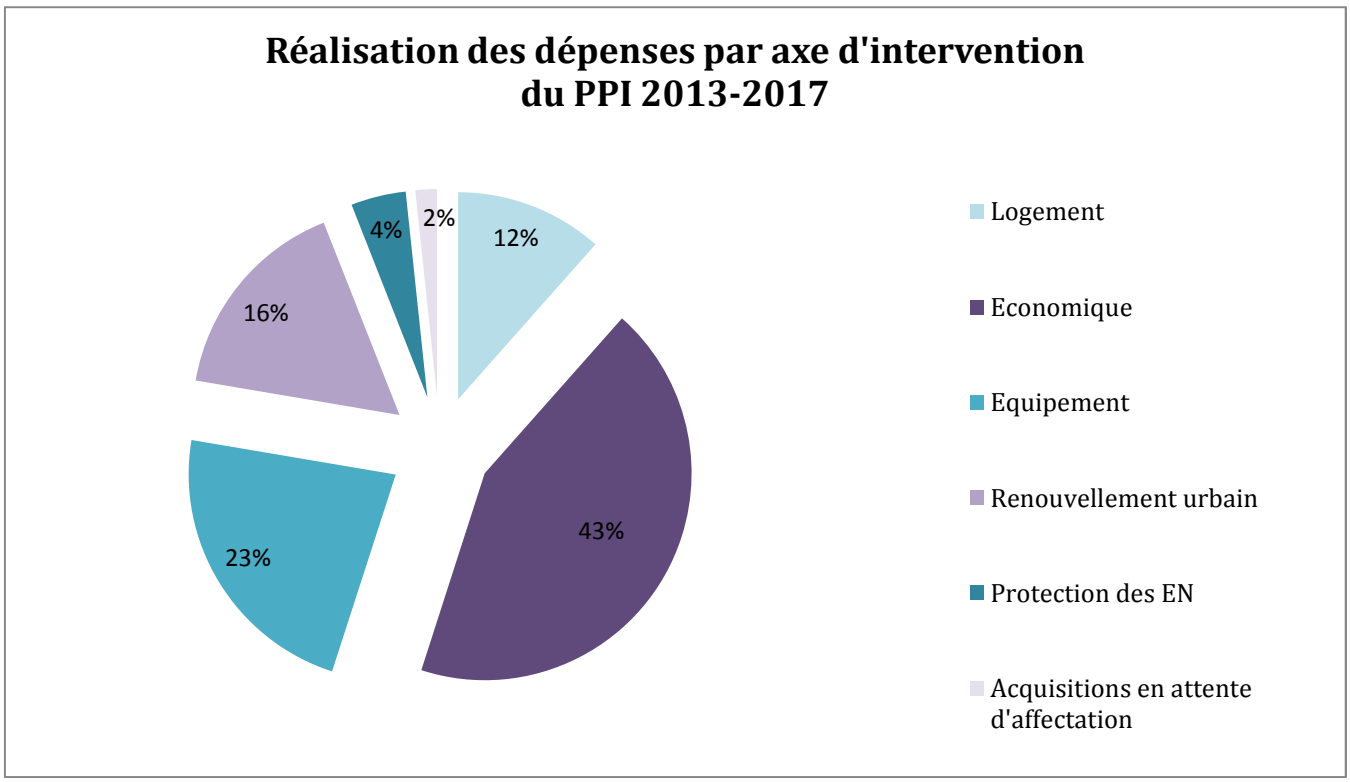
Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

## 2- Bilan des réalisations par axe d'intervention

### *a- Bilan général de la répartition des axes d'intervention*

Il s'agit maintenant d'étudier le bilan des réalisations du PPI 2013-2017 selon les axes d'intervention.



Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

Ainsi, **l'axe *économique*** est passé au **premier rang en matière de dépenses,** avec 20 acquisitions représentant près de 43% des dépenses d'acquisition de l'Etablissement, alors qu'il était classé en troisième position de priorité dans les objectifs.

***Le logement*** avait vocation à représenter 25% des dépenses par axe d'intervention, or il n'en a représenté que 12%. L'axe prioritaire du PPI 2013-2017 n'est donc que **le quatrième axe d'invention au vu des dépenses réalisées**.

L'axe *acquisitions en attente d'affectation* a lui aussi été lésé entre les objectifs de répartition prévisionnelle et la répartition des dépenses réalisées : il est passé de 15% à 2%. Ce n'est pas forcément représentatif car cet axe comprend notamment des opérations acquises à l'euro symbolique. Les axes *équipements publics et infrastructures*, *protection des espaces naturels et du patrimoine bâti*, et *renouvellement urbain* ont, quant à eux, une place d'importance similaire entre les objectifs déclinés et les réalisations constatées.

Ainsi, **les dépenses d'acquisitions réalisées sont assez proches des objectifs** en matière de répartition des opérations, même si la hiérarchie prévue des axes d'intervention a été chamboulée avec la montée en puissance de l'axe *économique* et la relative faiblesse de l'axe *logement.* Il faut rappeler que **ce sont les collectivités territoriales qui sont à l'initiative des projets** : cela limite nécessairement le rôle de l'EPFLI dans la réalisation des objectifs.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*b- Bilan spécifique par axes d'intervention*

*L'axe logement*

Cet axe d'intervention avait pour vocation la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, en favorisant la production d'une offre de logements diversifiée. Il s'agissait donc d'identifier les opérations à privilégier grâce à l'examen des SCOT, des PLH, des emplacements réservés logement au PLU et les hébergements visant d'autres publics.
Il y a eu **39 acquisitions pour un montant de 1 526 774 € et 9 cessions pour la somme de 1 983 400,18 € entre 2013 et 2017.** Il s'agit du **premier axe d'intervention en nombre d'acquisitions, du quatrième axe d'intervention en termes de dépenses réalisées et du troisième axe en recettes de cession**. Ce nombre important d'interventions est notamment lié aux opérations de la ZAC du Champ-Prieur, à Semoy, et au dossier de Saint-Gondon. En effet, ces deux opérations ont représenté 34 acquisitions à elles seules.
Les interventions de l'EPF lui ont permis de participer à la création de plus **de 252 logements** de tout type (logement, emplacements aire d'accueil des gens du voyage, résidence sénior…)
Ce résultat mitigé peut s'expliquer notamment par la concurrence de l'EPF en matière de maîtrise foncière avec les promoteurs et les bailleurs. Le logement étant un domaine où de nombreux acteurs interviennent, il peut être plus difficile pour l'EPF de s'établir comme un acteur incontournable.

| *AXE LOGEMENT- ACQUISITIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes d'acquisition* | *Montant TTC* | *Surface* |
| *2013* | 13 | 530 118 € | 5 399 m² |
| *2014* | 3 | 34 364 € | 37 669 m² |
| *2015* | 3 | 308 796 € | 102 598 m² |
| *2016* | 17 | 478 620 € | 39 885 m² |
| *2017* | 3 | 174 876 € | 6 560 m² |
| *TOTAL* | 39 | 1 526 774 € | 192 111 m² |

| *AXE LOGEMENT- CESSIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes de cession* | *Montant HT* | *Surface* |
| *2013* | 1 | 384 793,57 € | 37 899 m² |
| *2014* | 1 | 67 578 ,50 € | 2 270 m² |
| *2015* | 3 | 902 114,57 € | 183 052 m² |
| *2016* | 2 | 370 342,97 € | 4 386 m² |
| *2017* | 2 | 258 570,57 € | 5 399 m² |
| *TOTAL* | 9 | 1 983 400,18 € | 233 006 m² |

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Focus sur la ZAC Champ-Prieur*

La commune de Semoy a demandé l'assistance de l'EPF, en 2015, pour acquérir des terrains sur le périmètre de la ZAC Champ-Prieur par voie de négociation ou par utilisation du droit de préemption urbain. Après un portage prorogé de 4 ans, les terrains acquis seront cédés à l'aménageur privé de la ZAC. La commune ayant choisi la modalité du remboursement dissocié, Nexcity va donc payer directement l'EPF à la fin du portage et rembourser, à la commune, les frais de portage qu'elle a avancé. C'est une opération très intéressante pour la collectivité qui va pouvoir mener un vaste programme d'aménagement sur son territoire en minimisant ses coûts. Près de 235 logements vont voir le jour sur cette ZAC de 12 hectares.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*L'axe économique*

L'axe *économique* avait pour objectif de continuer à accompagner les collectivités en aidant à la création ou au maintien d'une activité économique locale afin de favoriser l'attractivité du territoire. Il s'agissait notamment d'identifier et cibler les zones soutenues par les intercommunalités.

**L'axe *économique* a été majoritaire dans les dépenses d'acquisition du PPI 2013-2017** grâce à 15 opérations, totalisant **20 acquisitions, pour 5 415 992,95€.** L'activité d'acquisition dans cet axe s'effectue de manière croissance passant d'une acquisition en 2013 à sept en 2017. C'est l'axe d'intervention dont le budget réalisé est le plus près de l'objectif du PPI 2013-2017. Il y a également eu **6 opérations de cession représentant 650 249,30 €**.

Il s'agit d'une **thématique phare pour les collectivités**, et d'une **compétence principalement réservée aux acteurs publics locaux**, afin de redynamiser et de développer les territoires. Les projets liés à cet axe sont assez onéreux : l'EPF est intervenu plusieurs fois pour des rachats de commerces ou de zones d'activités, ce qui est souvent plus cher qu'un terrain nu, une friche, ou un bâtiment d'habitation. Ces remarques peuvent aider à comprendre pourquoi l'axe économique a été le vecteur dominant des demandes d'intervention mais aussi son importance dans les dépenses d'acquisition de l'EPF.

| *AXE ECONOMIQUE - ACQUISITIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes d'acquisition* | *Montant TTC* | *Surface* |
| *2013* | 1 | 29 972 € | 2 540 m² |
| *2014* | 4 | 2 544 085 € | 22 584 m² |
| *2015* | 3 | 1 049 039,61 € | 18 818 m² |
| *2016* | 5 | 758 073,50 € | 247 353 m² |
| *2017* | 7 | 1 034 823,84 € | 338 516 m² |
| *TOTAL* | 20 | 5 415 992,95€ | 629 811 m² |

| *AXE ECONOMIQUE- CESSIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes de cession* | *Montant HT* | *Surface* |
| *2013* | 1 | 80 000 € | 420 m² |
| *2014* | 1 | 92 524, 99 € | 5 829 m² |
| *2016* | 2 | 327 179,48 € | 1 348 m² |
| *2017* | 2 | 150 544,83 € | 3 841 m² |
| *TOTAL* | 6 | 650 249,30€ | 11 438 m² |

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Focus sur le foncier économique : la phase 3 de la zone d'activité Artenay-Poupry*

Le Syndicat mixte Artenay-Poupry a fait appel à l'Etablissement afin d'obtenir la maîtrise foncière de la phase 3 de la zone d'activité Artenay-Poupry, zone reconnue d'intérêt interdépartemental par les Conseils départementaux d'Eure-et-Loir et du Loiret en 2017. Les négociations étant assez compliquées avec les propriétaires, l'EPFLI Foncier Cœur de France a mis en place un dispositif innovant. L'EPF se charge ainsi de constituer des réserves foncières afin de pouvoir procéder à un échange avec les propriétaires ou les exploitants agricoles dont les terrains sont nécessaires à l'extension de la zone d'activité. Il s'agit donc, en plus d'un dédommagement financier, de reconstituer un outil de travail et d'encourager à accepter les négociations, sans avoir recours à des procédures forcées. Ce dossier a également été l'occasion d'expérimenter un partenariat avec la SAFER du Centre.

*Focus sur le maintien du commerce de proximité : Le restaurant-café le Chantecoq*

La commune de Chantecoq a demandé l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France, en 2013, dans l'objectif de maintenir le commerce de proximité. L'EPFLI Foncier Cœur de France a acquis les murs du restaurant-café *le Chantecoq* grâce à une négociation à l'amiable pour un montant de 135 000 €. La convention de portage, courant jusqu'en 2019 suite à deux avenants, prévoyait un remboursement par annuité constante, et surtout des travaux de réhabilitation et de mise aux normes des locaux.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*L'axe équipements publics et infrastructures*

Cet axe d'intervention devait soutenir le développement des communes en maintenant la variété d'interventions pour la réalisation d'équipements publics. Pour cela, le PPI 2013-2017 proposait d'identifier, par exemple, les mises à niveau des équipements, les créations d'équipements neufs ou les aménagements d'espaces publics.
Au final, **19 acquisitions ont eu lieu entre 2013 et 2017 pour un montant de 3 573 160** €, et **22 actes de cession** pour **3 953 218,47 €**. C'est l'axe d'intervention où il y a eu **le plus de cessions** sur la période 2013-2017 : cela peut signifier qu'à la création de l'EPF, c'est cet axe qui a eu le plus de succès, d'où les nombreuses cessions correspondant aux opérations antérieures à la période. En effet, il s'agit d'un **axe d'intervention important pour les collectivités**, et où les avantages de l'intervention de l'EPF ont tout de suite été perçus.

| *AXE EQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES- ACQUISITIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes d'acquisition* | *Montant TTC* | *Surface* |
| *2013* | 8 | 2 620 040 € | 36 519 m² |
| *2015* | 1 | 115 000 € | 796 m² |
| *2016* | 4 | 355 000 € | 9 891 m² |
| *2017* | 6 | 483 120 € | 14 221 m² |
| *TOTAL* | 19 | 3 573 160 € | 61 427 m² |

| *AXE EQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES- CESSIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes de cession* | *Montant HT* | *Surface* |
| *2013* | 2 | 262 864,8 € | 5 455 m² |
| *2014* | 4 | 389 939,25 € | 7 763 m² |
| *2015* | 4 | 1 816 818,59 € | 52 128 m² |
| *2016* | 7 | 804 167,07 € | 775 958 m² |
| *2017* | 5 | 679 428,76 € | 5 115 m² |
| *TOTAL* | 22 | 3 953 218,47 € | 846 419 m² |

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Focus sur le projet de sécurisation des abords de l'école de Vimory*

Souhaitant obtenir la maîtrise foncière d'une parcelle de 5 354 m$^2$ afin de réaliser un nouvel accès à l'école primaire, la commune de Vimory a fait appel à l'EPF en 2017. Le portage du terrain a été divisé en deux afin de répondre au mieux au besoin de la commune et d'être le plus efficient possible. Le terrain servant à la réalisation de l'accès à l'école est porté sur une durée de deux ans avec un remboursement par annuités constantes tandis que le reste du terrain est porté sur une durée de six ans avec un remboursement dissocié. La commune a donc le temps d'identifier un usage à cette seconde partie tout en se laissant la possibilité de la céder à un opérateur privé, qui pourrait venir rembourser directement l'EPF, à la fin du portage.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*L'axe renouvellement urbain*

Il s'agissait ici de faciliter les programmes communaux ou intercommunaux de transformation des zones urbaines, dans le cadre d'un projet urbain. Le PPI 2013-2017 proposait notamment de cibler les zones concernées dans les SCOT en lien avec les intercommunalités.

**5 acquisitions** ont eu lieu dans cet axe d'intervention, pour un montant de **1 090 000** €, et une cession pour **267 356,07**€. Si les nombres d'actes d'acquisition et de cession sur la période 2013-2017 peuvent apparaître comme assez faibles, il convient de remarquer que les plans nationaux de renouvellement urbain, tels que le plan *Cœur de Ville*, entrainent une augmentation des demandes d'intervention sur cet axe en 2018.

C'est un axe d'intervention qui a été aussi bien utilisé pour des interventions dans des communes rurales que dans des espaces très urbanisés : le renouvellement urbain est un enjeu majeur de l'aménagement du territoire contemporain.

| *AXE RENOUVELLEMENT URBAIN- ACQUISITIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes d'acquisition* | *Montant TTC* | *Surface* |
| *2014* | 3 | 690 000 € | 7 075 m² |
| *2017* | 2 | 400 000 € | 1 249 m² |
| *TOTAL* | 5 | 1 090 000 € | 8 324 m² |

| *AXE RENOUVELLEMENT URBAIN- CESSIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes de cession* | *Montant HT* | *Surface* |
| *2017* | 1 | 267 356,07€ | 466 m² |
| *TOTAL* | 1 | 267 356,07€ | 466 m² |

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Focus sur le site « route de Tholey » à Saint-Benoît-sur-Loire*

La commune de Saint-Benoît-sur-Loire a sollicité l'intervention de l'EPF afin d'acquérir un immeuble dans le cadre de son projet de création d'un espace paysager et d'aménagement d'un parking proche du centre-ville. Les négociations n'ayant pas abouti, l'EPF est donc amené à mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et à porter le bien pour une durée de 12 ans selon un remboursement par annuités constantes. Durant le portage, l'EPFLI Foncier Cœur de France sera également chargé de la dépollution et des démolitions.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*L'axe protection des espaces naturels et patrimoine bâti*

L'axe *protection des espaces naturels et du patrimoine bâti* avait vocation à contribuer au maintien et à la préservation des espaces naturels et sensibles mais aussi des espaces patrimoniaux. Dans le cadre de cet axe, le PPI 2013-2017 proposait de mener une veille foncière, en lien avec le Département du Loiret, permettant d'identifier les zones classées en espaces naturels sensibles.

**Il y a eu 3 actes d'acquisition entre 2013 et 2017 pour le montant de 547 000 €**, et aucune cession. Ce résultat est assez **faible par rapport aux attentes**. On peut remarquer qu'il n'y a eu aucune saisine de la part des Conseils départementaux sur ces thématiques alors qu'il s'agissait pourtant du public visé initialement. Toutefois, l'EPF s'est notamment emparé d'un projet très structurant à la Ferté Saint-Aubin.

| *AXE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DU PATRIMOINE BATI- ACQUISITIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes d'acquisition* | *Montant TTC* | *Surface* |
| *2014* | 1 | 47 000 € | 107 094 m² |
| *2016* | 1 | 190 000 € | 388 925 m² |
| *2017* | 1 | 310 000€ | 353 m² |
| *TOTAL* | 3 | 547 000€ | 496 372 m² |

*Focus sur le projet de conservation du patrimoine solognot à la Ferté Saint-Aubin*

La commune de la Ferté-Saint-Aubin a fait appel à l'EPF, en 2015, pour mener une procédure d'expropriation suite à une déclaration de bien en état d'abandon manifeste. Cette procédure avait une double vocation : la conservation des commerces et la sauvegarde d'un bâtiment typique de l'architecture solognote. La convention définissait initialement un portage sur deux ans, prorogé depuis, avec un remboursement dissocié ; il s'agit aussi, pour l'EPF, de s'occuper de la gestion locative du bien.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*L'axe acquisition en attente d'affectation*

Cet axe d'intervention avait pour objectif de permettre la constitution de réserves foncières d'opportunités pour anticiper la maitrise foncière publique. Il s'agissait notamment d'identifier les zones stratégiques d'urbanisation future des adhérents et de mener une veille foncière.

Il y a eu **trois opérations conduites** dans cet axe d'intervention pour un montant de **316 000 €** ainsi que 2 cessions pour un total de **7 609 496,24 €.** La cession de l'opération QUELLE, la plus importante opération en terme de montant financier portée par l'EPF, place l'axe *acquisition en attente d'affectation* comme le premier en recettes de cession.

Si cet axe n'est que peu utilisé, c'est aussi parce que les porteurs de projets ont souvent déjà une idée précise de l'avenir de leur future acquisition. Les opérations AAA sont donc, la plupart du temps, **des friches d'ampleur** que les collectivités locales se doivent d'acquérir, sans forcément avoir de projet précis. Les acquisitions ne sont pas forcément les plus onéreuses : la friche IBM a été acquise pour l'euro symbolique à l'EPF. Néanmoins, **les travaux de gestion et parfois de démolition de ces friches représentent souvent des sommes importantes.**

| *AXE ACQUISITION EN ATTENTE D'AFFECTATION - ACQUISITIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes d'acquisition* | *Montant TTC* | *Surface* |
| *2014* | 1 | 216 000 € | 120 m² |
| *2015* | 1 | 100 000 € | 1 961 m² |
| *2017* | 1 | 0 € | 108 287 m² |
| *TOTAL* | 3 | 316 000 € | 110 368 m² |

| *AXE ACQUISITION EN ATTENTE D'AFFECTATION- CESSIONS* | | | |
|---|---|---|---|
| | *Nombre d'actes de cession* | *Montant HT* | *Surface* |
| *2016* | 2 | 7 609 496,24 € | 69 483 m² |
| *TOTAL* | 2 | 7 609 496,24 € | 69 483 m² |

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Focus sur la friche IBM à Combleux*

La commune de Combleux a décidé de faire appel à l'EPF afin d'acquérir, en 2016, la friche IBM à Combleux au vu de son importance stratégique. Le projet, et sa programmation, ne sont pas encore définis : il s'agit d'une acquisition en attente d'affectation. La friche a été cédée à l'EPFLI Foncier Cœur de France à l'euro symbolique, néanmoins l'Etablissement va également prendre en charge la démolition et la dépollution des bâtiments, entrainant des coûts importants. La convention de portage prévoit une durée de 6 ans selon la modalité de remboursement différé.

***Dans l'ensemble, 2013-2017 est une période de croissance pour l'EPFLI Foncier Cœur de France. Les différents objectifs du PPI semblent être atteints. De nouveaux enjeux sont néanmoins apparus au cours de cette période : le PPI 2019-2023 est ainsi l'occasion de réajuster les orientations et les stratégies de l'Etablissement aux besoins des territoires.***

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

# *III- Les orientations du PPI 2019-2023*

## 1- Les enjeux du PPI 2019-2023

Afin d'ajuster au mieux son PPI 2019-2023 aux attentes de ses membres, l'Etablissement a adopté, dans la conception de ce dernier, **une démarche participative :**

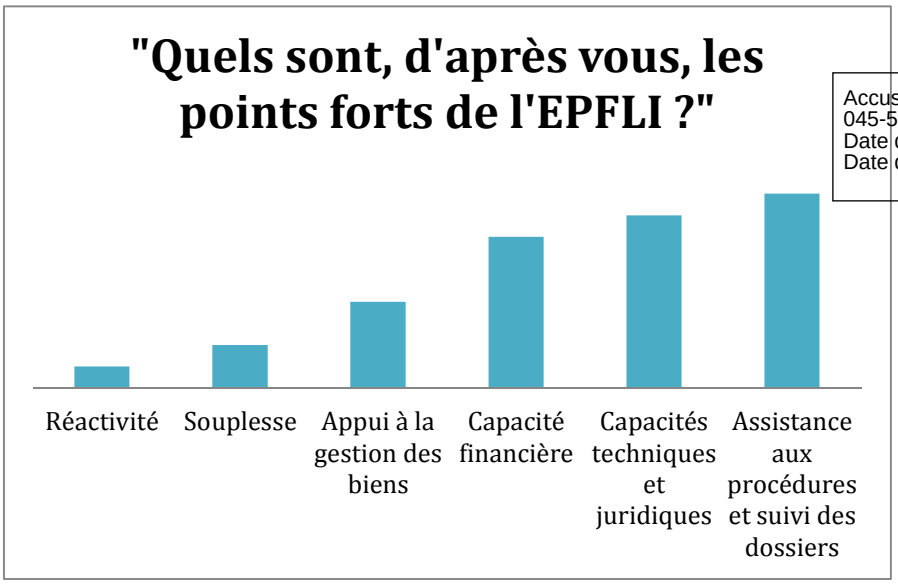
- Une **commission d'élus** a été constituée au sein du CA, le 22 février 2018, et a permis un **pilotage étroit et un suivi minutieux** des différentes phases de l'élaboration du PPI 2019-2023

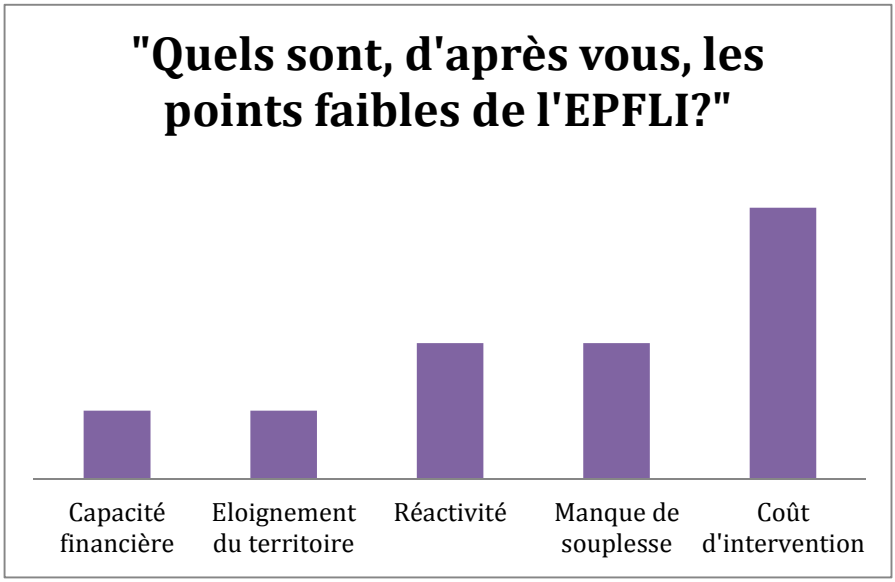
- Des **ateliers de concertation des territoires** ont été organisés afin de recueillir **les attentes des adhérents**. Au final, quatre ateliers se sont déroulés, respectivement le 31 mai, le 14 juin, le 19 juin et le 26 juin. Ces ateliers ont rassemblé à la fois des élus et des techniciens, et ont été l'occasion de pouvoir représenter le fonctionnement de l'EPF. De nombreux nouveaux projets ont d'ailleurs été évoqués par les participants. Plus spécifiquement, et concernant le PPI, ces différents points ont été abordés :
    - Une adhésion importante à la proposition d'une augmentation de la TSE afin de rendre l'EPFL plus efficient
    - Les taux de portage ont été souvent cités comme élevés. Une modification de ces taux de portage, que cela soit par un abaissement général, des taux à la baisse (privilégiant le portage de long terme) ou une distinction des taux par axe d'intervention sont des solutions abordées par les participants.
    - L'importance d'avoir des axes d'intervention spécifiquement adaptés à la gestion des friches et au renouvellement des centres-bourgs. Le développement économique et le logement restent également des préoccupations prioritaires pour les intercommunalités.
    - La mise en place de fond de minoration pour favoriser des axes d'intervention prioritaires pour l'EPF
    - L'importance de la promotion dans les conseils communautaires et des présentations des actions de l'Etablissement sur le territoire adhérent

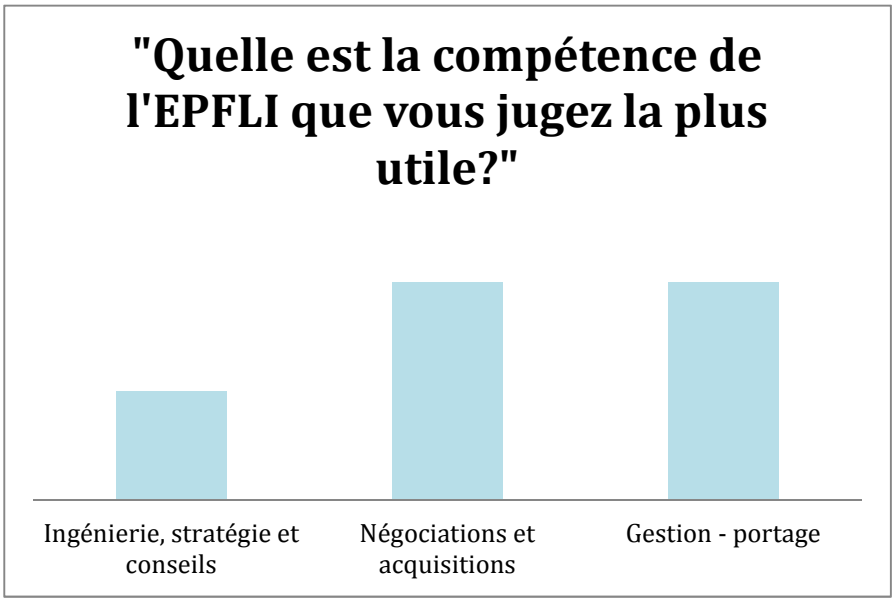
- **Deux réunions thématiques ont eu lieu sur l'axe logement** afin de permettre à l'Etablissement de mieux appréhender ses possibilités d'intervention et moyens d'action sur cet axe. La première s'est déroulée le 25 mai 2018 avec les responsables des services *Habitat* de l'Agglomération montargoise et rives du Loing et d'Orléans Métropole. Cette réunion a permis de montrer l'intérêt des services techniques de l'AME et de l'OM sur la thématique de l'organisme foncier solidaire et de les mobiliser sur ces réflexions. La seconde réunion a été organisée avec les responsables de SOLIHA.

- **Un questionnaire** a été transmis aux différentes collectivités locales. L'analyse des résultats a permis de faire ressortir plusieurs points, allant en adéquation avec les résultats des ateliers de concertation. L'EPF a ainsi été salué pour ses capacités de négociations et de portage ainsi que pour son assistance aux procédures et au suivi de dossiers malgré des coûts d'intervention qui ont été jugés élevés. Les résultats sont présentés à la page suivante sous forme de graphes.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018



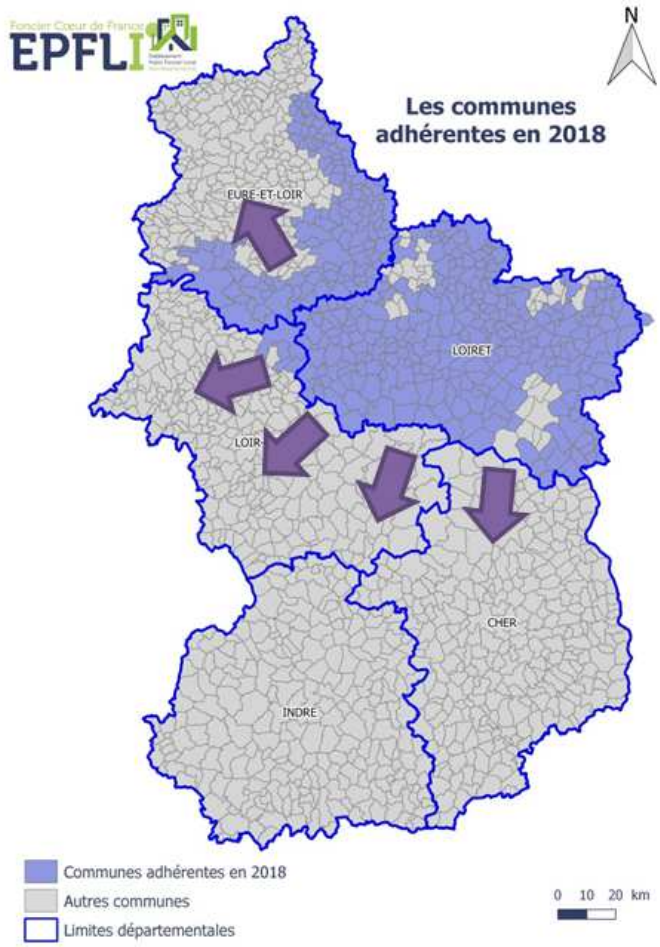




Cette phase de concertation a donc été l'occasion de recueillir **les nombreuses attentes** des membres, et de voir à quel point, **le financement allait être un levier stratégique** pour y répondre. Il s'agit maintenant de présenter, en trois points, ces attentes et enjeux pour le développement de l'Etablissement sur la période 2019-2023.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*a- Renforcer sa position sur un territoire de plus en plus étendu*

L'EPF a vocation à **continuer à renforcer sa position sur le territoire régional**. Si le Loiret est déjà bien couvert, les départements de l'Indre, de l'Eure-et-Loir, du Loir-et-Cher et du Cher sont encore à convaincre. Un EPF local, d'ampleur métropolitaine voir départementale, vient d'être créé sur la métropole de Tours : l'Indre-et-Loire n'est donc plus un territoire sur lequel l'Etablissement envisage l'extension en toute logique.
Ces objectifs de développement nécessitent plusieurs actions. Tout d'abord, il s'agit **d'améliorer les volets communication et prospective** de l'Etablissement. Le nouveau site internet, la diffusion des plaquettes de présentation ainsi que la présence de l'Etablissement sur de nombreux salons régionaux sont d'une importance stratégique sur cette voie. Il s'agit également, **pour l'EPF, d'être plus attractif**. Cela passe notamment par **la baisse des taux de portage**, qui peuvent être, au même titre que la TSE, un frein à l'adhésion. Des présentations pédagogiques et des discours autour de la TSE peuvent être aussi mis en place afin d'aider les collectivités locales à en saisir les subtilités et la pertinence. Pour finir, si l'accroissement du nombre d'adhérents est une ambition de l'Etablissement, il s'agit aussi d'accompagner au mieux ce développement futur. Les moyens doivent ainsi être à la hauteur des ambitions que cela soit par un **accroissement du budget financier** que par un **développement des moyens humains**. Cela permettra à l'EPF de **pouvoir conserver sa réactivité et ses capacités d'action** face aux adhésions futures.



Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

### *b- Le développement de l'ingénierie foncière*

Afin de continuer à **s'affirmer comme un acteur incontournable** du territoire, l'Etablissement souhaite continuer à développer ses missions d'ingénierie foncière. L'EPF est, en effet, de plus en plus associé aux réunions sur l'aménagement et l'avenir du territoire et il s'agit de continuer d'accompagner ce mouvement.
Pour cela, l'EPFLI Foncier Cœur de France propose plusieurs actions. D'une part, il s'agit de continuer à **développer des partenariats**. Ces partenariats peuvent être **opérationnels**, comme avec la *société d'aménagement foncier et d'établissement rural du Centre*, ou plus **stratégiques**, comme avec les services de l'Etat tels que les *directions départementales des territoires*, la *direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement*, les *conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement* ou les différentes collectivités locales. Il s'agit aussi, pour l'EPF, de réfléchir à des **modalités d'assistance aux collectivités** sur la planification des volets fonciers des documents d'urbanisme. Pour finir, la mise en place du **dispositif MCMA**[1] est également une opportunité pour l'Etablissement de développer une ingénierie foncière plus pointue et prospective.

*Focus sur le MCMA*

Le MCMA est un outil informatique foncier dédié à l'aménagement du territoire. Il facilite l'accès aux informations nécessaires à la mise en œuvre d'une stratégie foncière efficace. Il permet également d'interroger et de croiser les données parcellaires, réglementaires et de marché en vue d'accompagner et de renforcer l'action foncière des EPCI et des communes. Interactif, collaboratif et opérationnel, c'est un outil construit autour de quatre fonctions majeures :

1. La carte d'identité parcellaire, permettant de connaître les caractéristiques physiques, urbaines et fiscales de la parcelle pour analyser son potentiel de mobilisation ;
2. La connaissance des transactions afin de produire des éléments financiers des transactions réelles sur le territoire concerné, en dégageant des dynamiques de marché ;
3. Les gisements fonciers, pour évaluer la dureté et la mutabilité d'une emprise foncière. Il est aussi possible d'estimer les conditions de la mutabilité de cette emprise foncière ;
4. La traçabilité afin d'assurer le suivi du foncier acquis par les opérateurs

[1] *Mieux connaître pour mieux agir*

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

### *c- L'émergence de la gestion*

La période 2013-2017 a été marquée par **l'émergence du rôle de gestion de l'EPF**. Par gestion, l'on entend aussi bien **la gestion locative des biens, les travaux du propriétaire que les travaux de dépollution et de démolition.** En effet, l'action de l'EPF apparait comme particulièrement efficiente lorsqu'il s'agit de **transformer un terrain bâti en terrain nu prêt à l'emploi**. L'EPF doit ainsi pouvoir décaisser et engager des montants importants afin de réaliser les travaux demandés par les collectivités mais aussi les études nécessaires à la réalisation de ces travaux.

*Focus sur les travaux de gestion en cours – L'exemple de l'ancien site IBM à Combleux*

L'EPFLI Foncier Cœur de France a été missionné pour acquérir et déconstruire des bâtiments disséminés sur 10 hectares en nature de friche tertiaire. Après plusieurs mois d'études, le marché des travaux a pu être attribué. Au regard de la complexité du chantier, causée notamment par la problématique amiante, par l'importante présence de déchet dispersés ainsi que par la dégradation notoire des bâtiments, les travaux sont prévus sur 12 mois. Cette période est mise à profit par la commune pour finaliser les réflexions sur le devenir de ce secteur représentant 10% de son territoire.

Cette montée en compétence de l'Etablissement s'est notamment traduite par **le développement du pôle travaux** au sein de l'équipe. D'autre part, l'EPF souhaite mettre en place un **fond dédié à la prise en charge des études préalables** au titre de la prestation intellectuelle lors des interventions sur les friches. Cela permettrait d'encourager les collectivités à se saisir de ces terrains, à s'en emparer de manière proactive afin de favoriser le traitement de ces friches.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

## 2- Les axes d'intervention 2019-2023

### *a- Objectifs spécifiques par axe d'intervention*

*Habitat*

L'INSEE estime un besoin potentiel d'environ 10 000 logements par an sur la Région Centre-Val de Loire[2] pour répondre à la demande des ménages. **La production de logements et d'hébergements ainsi que le renouvellement et l'entretien du parc existant** sont ainsi des enjeux majeurs pour les collectivités territoriales.

L'axe d'intervention *Habitat* de l'Etablissement a donc vocation à **soutenir les collectivités territoriales** dans les projets de production de logements ou d'hébergements. Il peut aussi bien s'agir de logements sociaux, de projets d'aide à l'accession à la propriété, que de logements en accession libre. Ces logements ou hébergement peuvent avoir des **formes variées** : aire d'accueil gens du voyage, résidence sénior, résidence étudiante… . Le caractère durable de l'habitation ne rentre pas en compte. Par exemple, des projets de création d'hébergements d'urgence seraient éligibles au titre de l'axe *Habitat*. Néanmoins, ceux ayant une finalité touristique (hôtel, gites…) ne sont pas éligible à cet axe d'intervention, et seraient plutôt associés à l'axe *développement économique, commercial et touristique*. **Le seul critère de cet axe d'intervention est donc la création d'une offre de logement ou d'hébergement non touristique**.

Plusieurs moyens d'action sont envisagés afin de développer les opérations traitées par l'EPF en *Habitat*. Tout d'abord, **un important travail de communication et de promotion** de l'axe *Habitat* auprès des collectivités semble nécessaire afin de faire apparaitre l'EPF comme un des acteurs de la production de logements aux cotés des bailleurs et des promoteurs dans son efficience et sa pertinence à acquérir et porter en amont de leurs interventions. L'Etablissement réfléchi également à la mise en place **d'un organisme foncier solidaire** : il s'agit d'analyser les besoins et les modalités que pourrait prendre une association d'un OFS à l'EPFLI Foncier Cœur de France.

[2] INSEE CENTRE & DREAL CENTRE, *Un besoin potentiel de près de 10 000 logements par an d'ici 2020 en Région Centre*, décembre 2012

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Focus sur les organismes fonciers solidaires*

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a acté, en 2014, la création des organismes fonciers solidaires, déclinaison du « *Community Land Trust* » anglo-saxon en France. Les organismes fonciers solidaires (OFS) sont ainsi des organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de Région, dont l'objectif est de contribuer à l'accès à la propriété sur critères sociaux. Les OFS agissent via le principe de démembrement de la propriété porté par le « bail réel solidaire »[3].

Les quatre grands principes du dispositif OFS-BRS sont donc :

- une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages d'un logement à un prix abordable en achetant les droits réels du bâti et en consentant à payer des redevances faibles sur le foncier à l'OFS ;
- l'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative ;
- un contrôle de l'OFS sur l'affectation des ménages considérant les ressources et un accompagnement lors des mutations des droits réels attachés au BRS[4] ;
- l'encadrement des prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.

*Développement économique, commercial et touristique*

Le développement économique, commercial et touristique est une problématique prioritaire pour les collectivités locales : il permet **d'assurer le dynamisme d'un territoire** que cela soit grâce à la création d'emploi, au développement d'une offre commerciale de proximité, ou au tourisme et à ses bénéfices sur l'image du territoire.

L'axe *développement économique, commercial et touristique* est donc un moyen pour l'Etablissement d'assister les collectivités territoriales dans la conduite de ces projets déterminants. **Les projets, pour être éligibles à cet axe d'intervention, doivent avoir vocation à créer, maintenir ou développer une activité économique, commerciale ou touristique**. Dans ce cadre, les opérations éligibles sont très **variées** : maintien du commerce de proximité, création d'une zone d'activité, ouverture d'une guinguette…

Afin d'accroitre le nombre d'opérations dans cet axe, il s'agira d'étudier, *via* les documents d'urbanisme, les espaces ayant vocation à servir le développement économique, et à mettre en œuvre **une stratégie d'anticipation foncière** auprès des membres. L'EPF s'est également doté d'un nouvel outil, **le MCMA,** augmentant sensiblement ses possibilités de recherche de gisements fonciers.

[3] Le BRS a été créé par l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 prise en application de l'article 94 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques afin de doter les OFS d'un outil leur permettant de réaliser leurs ambitions.
[4] L'OFS dispose d'un droit de préemption sur le bâti.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Equipements publics et infrastructures*

Un équipement public est une structure dont la vocation est de rendre un service public aux citoyens et/ou être accessible ou ouverte au public. Les infrastructures, quant à elles, correspondent à tous les travaux d'aménagement ou aux ouvrages d'art relevant d'un service public, notamment dans le domaine des transports. Cet axe d'intervention répond donc à la **plupart des projets de service public portés par les collectivités locales**.

**Le critère principal de cet axe d'intervention est donc la finalité de service public du projet**. Il s'agit, pour l'Etablissement, de contribuer à l'**amélioration et au développement des communes et du cadre de vie**.

Pour cela, l'EPF propose d'identifier, par exemple, les extensions des équipements, les créations d'équipements neufs ou les aménagements d'espaces publics nécessitant une maitrise foncière publique. L'Etablissement pourra alors accompagner les collectivités avec les stratégies foncières les plus adaptées.

*Renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs*

13 villes[5] ont été retenues par le programme *Cœur de Ville* sur la Région Centre-Val de Loire afin de bénéficier d'une aide dans la réhabilitation de leurs centres. Cela intervient dans un contexte où les villes moyennes et petites ont de plus en plus de **difficultés à dynamiser et à faire vivre leurs centres.** Il s'agit d'une problématique d'ampleur et le programme *Cœur de Ville* montre bien que le renouvellement des centres est devenu une préoccupation nationale. Au-delà de ces 13 villes, l'ensemble de l'armature urbaine est concernée et de nombreux projets des collectivités territoriales consistent à mener des actions en faveur du renouvellement urbain et de la requalification des centre-bourgs. Le renouvellement urbain consiste en des actions de reconstruction de la ville sur ces espaces centraux et de recyclage des ressources bâties et foncières. Ces opérations visent à **requalifier et à valoriser les centres dégradés et peu dynamiques** afin de **pallier à des problématiques sociales, économiques et écologiques** et de **lutter contre l'étalement urbain** et la périurbanisation.

L'Etablissement entend ainsi pouvoir assister les collectivités dans les opérations de renouvellement urbain et de requalification des centre-bourgs. **Les opérations ayant vocation à transformer et à requalifier des espaces bâtis centraux dans un but de redynamisation globale seront éligibles à cet axe d'intervention**. Il est également important de noter qu'aucun critère concernant la taille de la commune ni la superficie du projet n'est pris en compte : une opération sur quelques bâtiments de centre-bourg rural est tout autant éligible qu'un vaste projet de réhabilitation mené par une intercommunalité.

[5] Dreux, Chartres, Nogent-le-Rotrou, Pithiviers, Montargis, Gien, Blois, Romorantin-Lanthenay, Vierzon, Bourges, Issoudun, Châteauroux et Chinon

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

Plusieurs pistes d'action sont étudiées par l'Etablissement afin de développer son activité dans l'axe *renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs*. Premièrement, le développement de l'ingénierie sur les territoires et la mise en place de **l'outil MCMA** devraient permettre aux équipes de l'Etablissement de pouvoir identifier, grâce aux documents d'urbanisme, les opérations de renouvellement urbain et de requalification prévues. Il s'agit également **d'aider les communes à anticiper ces projets** et de mettre en place des outils d'intervention adaptés : une convention cadre sur le périmètre total de l'opération est ainsi plus pertinente, pour un projet de renouvellement, qu'une saisine à la parcelle.

*Réhabilitation des friches*

En 2014, l'agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise publiait une étude qui recensait près de 22 friches sur le seul territoire métropolitain[6]**. Les friches sont des terrains actuellement abandonnés et désaffectés qui étaient précédemment exploités**. Ces espaces sont souvent de **grande ampleur**, et nécessitent des traitements particuliers liés à **pollution** et à la **dégradation des bâtiments**. Les friches apparaissent ainsi comme une problématique récurrente pour les collectivités locales : la réhabilitation de ces sites est importante à la fois pour **l'image et les dynamiques** des territoires mais également pour des questions de **lutte contre l'étalement urbain** en permettant souvent de **libérer de vastes emprises** foncières en cœur urbain.

L'EPF souhaite donc avoir la possibilité d'assister les collectivités locales dans ces **problématiques de gestion et de traitement des friches**. Deux critères permettent de déterminer l'éligibilité d'un projet à cet axe d'intervention. D'une part, et très logiquement, il doit s'agir **d'une emprise foncière désaffectée et abandonnée**. D'autre part, la collectivité doit avoir **le souhait d'intervenir sur cette friche** et de la traiter. L'EPF, dans le cadre de cet axe d'intervention, a vocation à réaliser les travaux de dépollution et de démolition, si besoin, afin de livrer à la fin du portage des **terrains sains et prêts à l'emploi**. Il s'agit également de noter que la nature de la friche ne rentre pas en compte dans l'évaluation de son éligibilité : les friches peuvent donc être aussi bien des friches industrielles, et militaires, que tertiaires ou agricoles[7].

Afin d'aider au mieux les collectivités dans la conduite de ces opérations très coûteuses, l'EPF souhaite mettre en place **un fond dédié à la prise en charge, sur ses propres ressources, des études préalables au titre de la prestation intellectuelle nécessaires pour mener à bien les projets de déconstruction/dépollution**. Cela permettrait d'encourager les collectivités à se saisir de ces terrains et à les traiter véritablement.

[6] AUAO, *Atlas des friches et des terrains mutables*, février 2014
[7] Liste non exhaustive

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*Préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti*

Récemment, une des opérations confiées à l'EPF a été sélectionnée au loto du patrimoine[8]. S'il s'agit d'une initiative nationale**, les collectivités territoriales sont les premières confrontées à la dégradation des espaces patrimoniaux présents sur leurs territoires**, et bien souvent, sont les seules à réagir devant les situations de péril imminent. La sauvegarde du patrimoine bâti n'est malheureusement pas le seul enjeu de préservation pour les collectivités : **les espaces naturels** sont tout autant concernés. Pour finir, et de manière plus étonnante, l'on peut également citer **les enjeux de préservation des espaces agricoles**. En effet, ces derniers sont souvent menacés par l'étalement urbain et la périurbanisation alors qu'ils sont nécessaires à des fins de production mais également pour l'équilibre des écosystèmes. Cette idée peut s'illustrer simplement par l'apport écologique important des exploitations d'apicultures sur leurs espaces environnants.

L'Etablissement a donc mis en place l'axe d'intervention *préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti* afin d'assister les collectivités dans ces problématiques**. Les opérations, pour être éligibles, devront avoir vocation à préserver des espaces naturels, des espaces agricoles ou du patrimoine bâti**. Il peut également s'agir, notamment pour les espaces agricoles, d'une installation de l'activité sur un terrain ayant auparavant une autre activité, par exemple, lors des opérations de réintroduction de l'agriculture dans l'espace urbain. Il faut également préciser qu'aucun classement (inventaire du Patrimoine, Natura 2000 etc…) n'est exigé par l'EPF : la qualité de l'espace est laissée totalement à l'appréciation du porteur de projet.

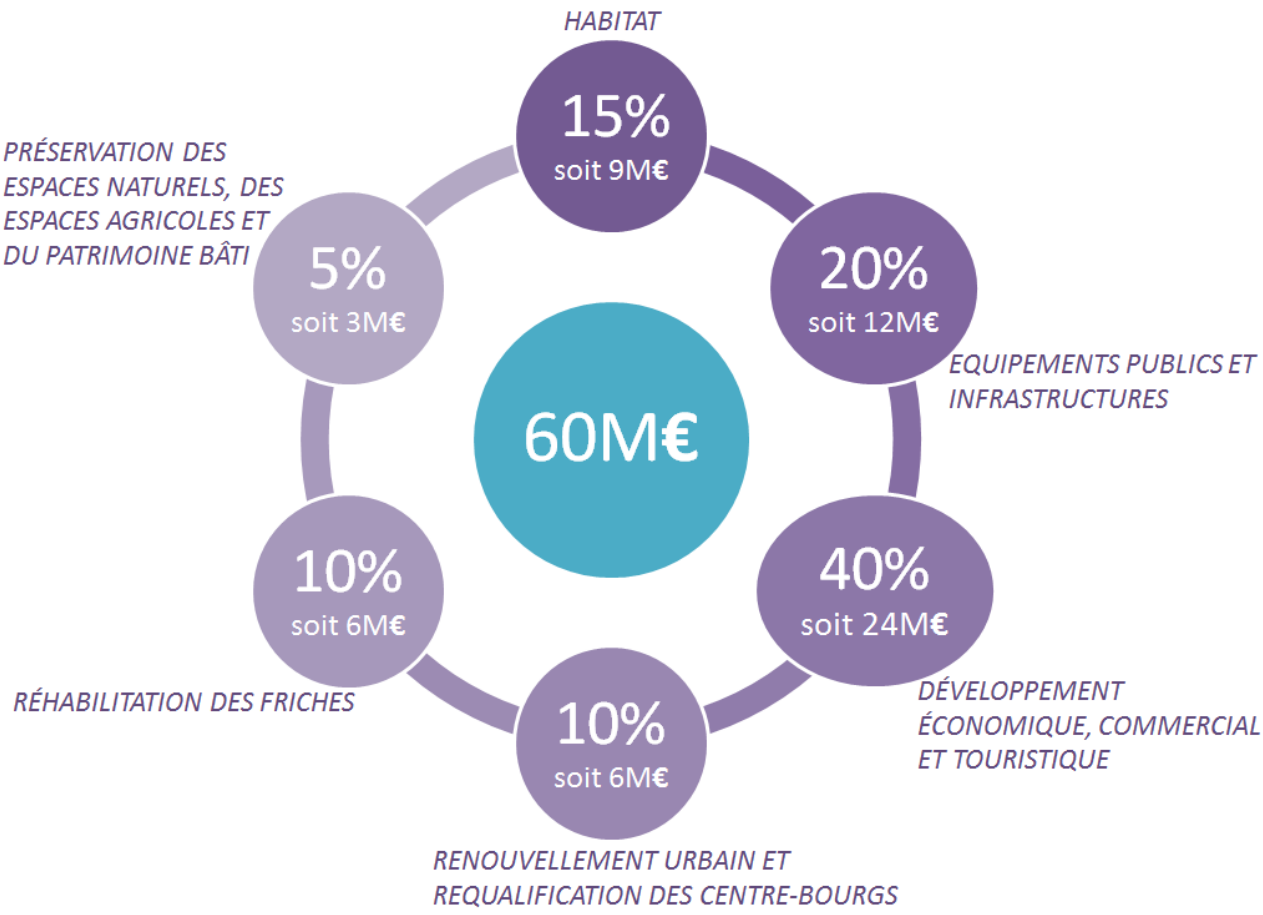
Le moyen d'action privilégié de cet axe d'intervention est la **mise en place de partenariats** afin d'être **identifié comme un acteur pouvant agir sur ces problématiques** aux cotés des collectivités. Ces partenariats peuvent être avec des acteurs variés : la SAFER du Centre afin d'être plus performant sur le traitement des opérations de préservation des espaces agricoles, avec les départements ou les parcs naturels régionaux, etc…

[8] La briqueterie de SAINT-PIAT - Le gouvernement français, sous la houlette de l'animateur Stéphane Bern, a lancé ce loto afin de récolter des fonds et ainsi pouvoir restaurer une partie du patrimoine en péril.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20181015-3-CC
Date de télétransmission : 15/10/2018
Date de réception préfecture : 15/10/2018

*b- Les ambitions chiffrées*

Dans le cadre des **ambitions affichées** précédemment, le montant estimé pour les interventions de l'Etablissement s'élève à **60 millions d'euros sur la période 2019-2023**. La répartition des objectifs chiffrés tient compte à la fois des **résultats du PPI 2013-2017**, des **évolutions des demandes d'intervention, des attentes connues des territoires et de la volonté de maintenir une capacité d'intervention rapide sur toutes les opportunités.**




Le financement prévisionnel du futur PPI pourrait être assuré par les recettes procurées par la TSE, par le produit des cessions des biens portés venant à échéance et par l'emprunt, en variable d'ajustement.