

## **Rapport d'activités et financier**

**2018**

*« Anticipons les besoins des collectivités »*

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

L'année 2018 marque les 10 ans d'existence de l'Etablissement public foncier local du Loiret devenu l'Etablissement public foncier local interdépartemental Foncier Cœur de France. 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. Tous les indicateurs sont en hausse et indiquent le rôle essentiel de l'Etablissement dans le développement du territoire.

C'est un succès confirmé pour l'EPFLI, à la fois pour les élus qui en assurent la gouvernance et pour l'équipe qui œuvre quotidiennement à son développement, à sa promotion et à sa bonne gestion.

2018 a aussi été l'occasion de doter l'Etablissement de nouveaux moyens d'intervention, que cela soit par le renouvellement des statuts que par des moyens humains et matériels renforcés. En effet, 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 également dans ce sens que le Plan Pluriannuel d'Intervention a été élaboré cette année. Le PPI 2019-2023 a ainsi été pensé au plus près des attentes des territoires grâce à une démarche active de concertation. Grâce à vous, nous avons pu dresser les grands objectifs, de manière ambitieuse et visionnaire, de l'Etablissement.

Afin d'atteindre voire dépasser ces objectifs, je vous invite à poursuivre les efforts de promotion afin de convaincre ceux qui souhaiteraient devenir adhérents sans l'avoir encore osé, à continuer de nous proposer autant de projets variés et remarquables, et à innover sans relâche pour maintenir un niveau d'exigence et de performance.

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

## SOMMAIRE

I-	LE PERIMETRE D'INTERVENTION .....	4
1-	La prospection .....	4
2-	Les adhésions .....	4
II-	LA GOUVERNANCE .....	6
1-	Le Conseil d'administration .....	6
2-	Le Bureau .....	8
3-	L'Assemblée générale .....	8
III-	LE NOUVEAU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023 .....	10
IV-	L'ORGANISATION INTERNE .....	12
1-	L'équipe.....	12
2-	Les outils et process techniques .....	12
V-	RELATIONS PUBLIQUES.....	13
1-	La communication.....	13
2-	L'Association nationale des EPFL.....	13
3-	Les partenariats.....	14
VI-	L'ACTION FONCIERE.....	15
1-	L'élaboration des stratégies foncières .....	15
2-	Bilan global des acquisitions .....	15
3-	Les acquisitions .....	17
a-	Habitat.....	17
b-	Développement économique, commercial et touristique .....	18
c-	Equipements publics et infrastructures .....	21
d-	Le renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs .....	23
e-	La préservation des espaces naturels, agricoles et du patrimoine bâti .....	24
4-	Des projets en cours d'acquisition .....	25
a-	Sur le territoire eurélien.....	25
b-	Sur le territoire loirétain.....	25
5-	L'exercice du droit de préemption.....	26
6-	Bilan global des cessions .....	27
7-	Les cessions .....	28
a-	Renouvellement urbain et requalification de centres bourgs .....	28
b-	Acquisitions en attente d'affectation .....	29
VII-	LA GESTION DU STOCK.....	30
1-	Les portages .....	30
2-	L'état du stock.....	31
3-	Les travaux .....	32
a-	Les chantiers achevés .....	32
b-	Les chantiers en cours.....	35
c-	Phase pré-travaux.....	37
4-	Quelques chiffres .....	39
VIII-	LES DONNEES FINANCIERES .....	40
1-	Le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement.....	40
2-	L'exécution budgétaire.....	40
IX-	BILAN CUMULE .....	43
	LES PERSPECTIVES.....	46

# I- LE PERIMETRE D'INTERVENTION

## 1- La prospection

L'EPFLI Foncier Cœur de France a continué à promouvoir et à présenter les avantages et possibilités de l'adhésion à l'établissement sur les départements du Loiret, de l'Eure-et-Loir, du Loir-et-Cher ainsi que dans l'Indre et le Cher suite à plusieurs sollicitations.

L'EPFLI a participé au salon de l'association des maires à Gien (45) le 06 avril 2018, au Carrefour des territoires à Blois (41) le 24 mai, et également au congrès des maires d'Eure-et-Loir le 29 septembre à Nogent-le-Rotrou (28). Pour la première fois, l'EPFLI a aussi été présent lors du congrès des maires de l'Indre le 19 octobre à Châteauroux (36) suite aux manifestations de plusieurs communes intéressées par l'outil.

L'EPFLI a également organisé plusieurs rencontres, ponctuelles, avec des collectivités territoriales intéressées par l'adhésion. Plusieurs séances de travail ont ainsi eu lieu sur le territoire de la Communauté de communes Giennes (45) ou encore sur celui de la Communauté de communes du Val de Cher Controis (41), en lien avec la DDT 41, afin d'échanger sur une possible adhésion.

Par ailleurs, les communes de CHATEAUMEILLANT (CC Berry Grand Sud -18), VAL-FOUZON (CC Chabris-Pays de Bazelle -36) et SAINT LIZAIGNE (CC pays d'Issoudun -36) ont également sollicité l'EPFLI en vue d'une adhésion. Des rencontres vont être programmées au niveau communautaire.

Le Président TOUCHARD et Madame VEDERE ont par ailleurs répondu aux invitations de Mme la Préfète d'Eure-et-Loir le 13 mars 2018 et de M. Le Préfet du Loir-et-Cher le 17 juillet 2018.

## 2- Les adhésions

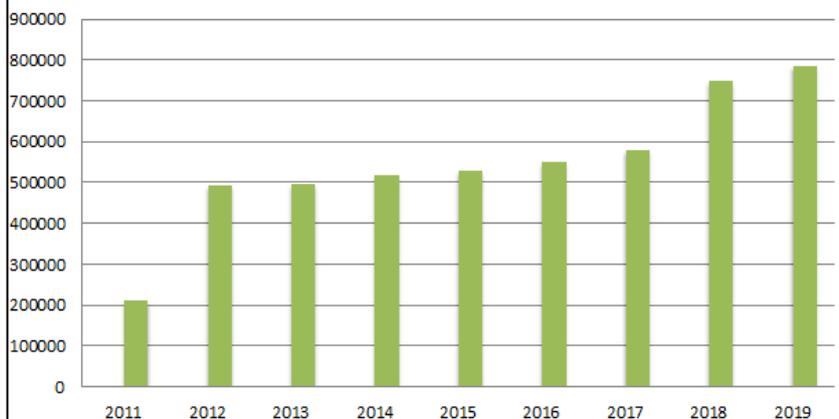
La Loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a été promulguée le 24 novembre 2018 et acte désormais (art.55) que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ainsi que, le cas échéant, les communes non membres de l'un de ces établissements peuvent adhérer à un établissement public foncier. L'obligation d'être doté de la compétence PLH a donc été supprimée comme nécessaire préalable à l'adhésion des EPCI. Toutefois, les communes ne peuvent plus adhérer à titre individuel.

Conformément à la loi ELAN, les communes de NARGIS (45) et de VAL FOUZON (36) n'ont pas pu intégrer l'Etablissement à titre individuel malgré leurs délibérations respectives du 5 octobre 2018 et du 04 décembre 2018. Néanmoins, l'adhésion de la communauté de communes CHABRIS PAYS DE BAZELLE (36) pourrait avoir lieu courant 2019.

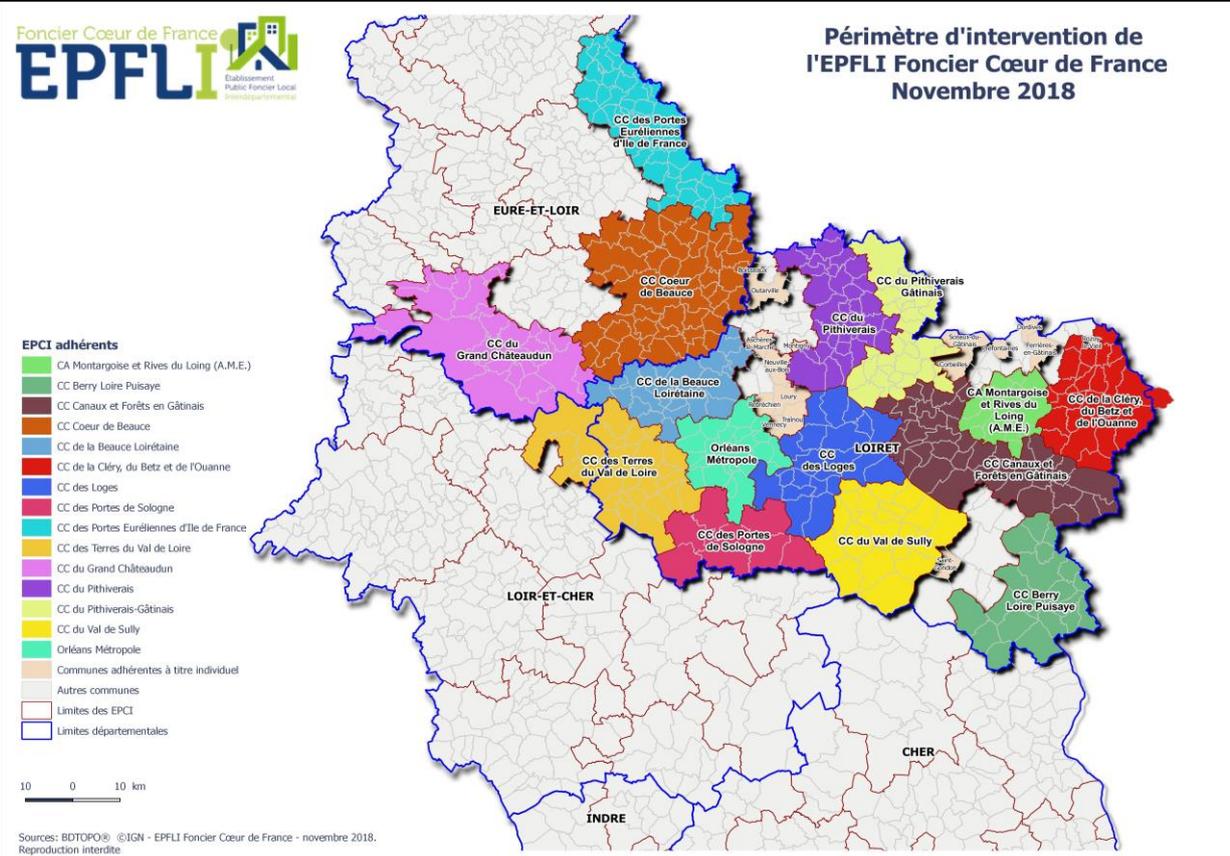
La Communauté de communes des Loges, représentant une population de 42 440 habitants, (45) a adhéré à l'EPFLI par délibération du 26 février 2018. Parmi ces nouvelles communes, certaines, telles que DONNERY et SANDILLON étaient déjà adhérentes à titre individuel. La demande d'adhésion a fait l'objet d'une délibération favorable du Conseil d'administration le 17 avril, qui a été notifiée à l'ensemble des membres. Monsieur Le Préfet de la Région Centre-Val de Loire a, par la suite, entériné ces modifications par arrêté en date du 28 juin 2018. L'assemblée générale qui s'est tenue le 18 décembre 2018 a pu valider le périmètre d'intervention de l'Etablissement sur la base de ces nouveaux adhérents.

La couverture de l'Etablissement est de 786 008 habitants (données INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2015 entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018) au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## Evolution de la population totale couverte par l'EPFL entre 2011 et 2019

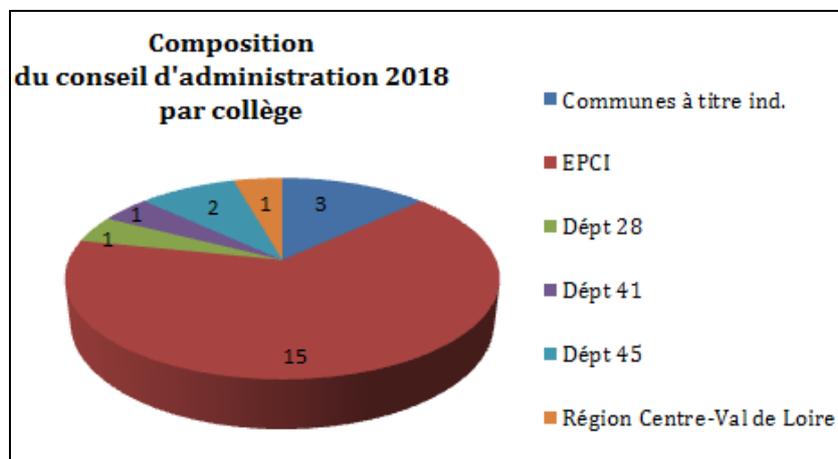


La population totale couverte par les territoires adhérents est ainsi portée à 786 008 habitants au 1er janvier 2019, soit une évolution de 38 404 habitants par rapport à 2018.



## II- LA GOUVERNANCE

### 1- Le Conseil d'administration



Le Conseil d'administration est resté inchangé pour l'année 2018. Il compte 23 membres.

L'année 2018 a été marquée par la tenue de 5 Conseils d'administration, dont la fréquence de réunion est en principe bimestrielle. Les séances se sont tenues les 22 février, 17 avril, 21 juin, 28 septembre et 13 novembre. Le compte de gestion, le compte administratif ainsi que le budget supplémentaire ont été validés lors de la séance du 22 février 2018. Une modification des statuts et du règlement intérieur et d'intervention ont été proposées lors de la séance du 18 septembre.

#### Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration gère par ses délibérations les affaires de l'EPFLI, il :

- détermine l'orientation de la politique à suivre, approuve le PPI et les tranches annuelles ;
- délibère sur les propositions d'acquisitions soumises par les membres, ainsi que sur les cessions ;
- délibère sur les demandes d'adhésion et de retrait des membres, recueille l'avis des membres ;
- vote l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat ;
- délibère sur les règlements intérieurs ;
- propose à l'Assemblée Générale les modifications de Statuts ;
- élit en son sein le Président et un ou plusieurs Vice-Présidents ;
- sur proposition du Président, nomme le Directeur et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions ;
- peut déléguer au Directeur certains de ses pouvoirs de décisions.

La fréquence des Conseils d'administration a été prévue de manière à répondre aux exigences d'instruction et de validation des dossiers opérationnels.

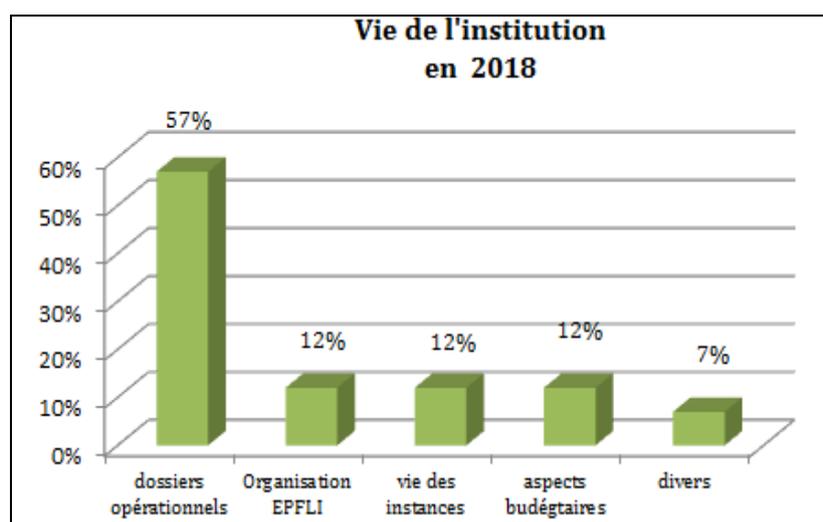
### Délégations du Conseil d'administration à la directrice :

Le Conseil d'administration a donné délégation à la directrice pour permettre une plus grande réactivité et, à ce titre, a délégué les pouvoirs suivants, par décision du 14 septembre 2017 :

- 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'EPFLI, 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.

Une vingtaine de décisions ont été prises par la directrice au cours de l'année 2018 portant autant sur les aspects opérationnels tels que des préemptions après délégations ou des fixations de prix, que sur des aspects de fonctionnement de l'Etablissement.

Chaque séance de conseil permet à la directrice de rendre compte des décisions prises.



Le Conseil d'administration a produit un peu moins d'une centaine de délibérations en 2018 dont plus de la moitié concerne l'avancée des dossiers opérationnels.

Le surplus concerne la vie de l'institution, l'organisation interne de l'EPFLI, et les aspects budgétaires.

## 2- Le Bureau

Les Vice-présidents forment autour du Président, le Bureau de l'Etablissement.

La composition du bureau et son fonctionnement relèvent de l'article 13 des statuts :

***Le Bureau est constitué du Président et des Vice-présidents titulaires de l'EPFLI.***

***Il se réunit sur convocation du Président, chaque fois que celui-ci le juge utile.***

Les Bureaux se sont tenus les 12 février, 9 avril, 03 mai, 14 juin, 29 octobre en préalable des séances du conseil d'administration et le 6 septembre et le 18 décembre pour statuer sur l'exercice du droit de préemption urbain suite à l'arrivée des déclarations d'intention d'aliéner.

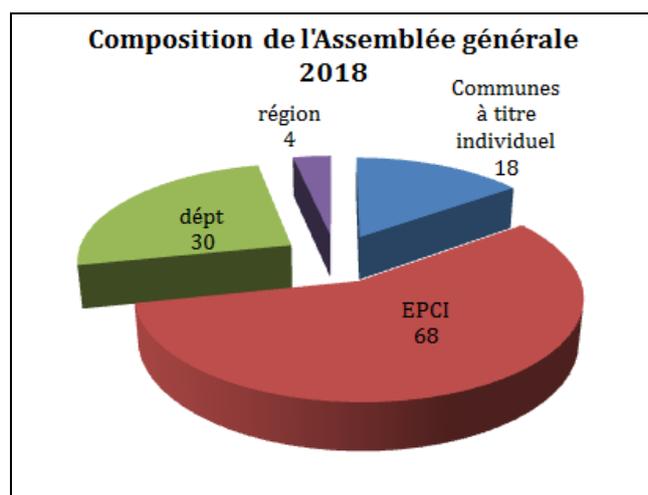
### Pouvoirs du Bureau :

Le Bureau n'a pas voix délibérative, il s'agit d'une instance de travail :

- il réalise un pré-examen des demandes d'acquisitions foncières présentées par les membres ;
- il recense les demandes d'adhésions ;
- il prépare les séances du Conseil d'administration ;
- il donne son accord préalable à l'exercice par le directeur du droit de préemption dont l'EPFLI pourrait être titulaire ou délégataire.

## 3- L'Assemblée générale

L'Assemblée générale de l'EPFLI s'est déroulée à Marcilly-en-Villette le 18 décembre : elle a rassemblé les représentants des 16 communes adhérentes à titre individuel, des 15 établissements publics de coopération intercommunale ainsi que ceux du département du Loiret, du Loir-et-Cher, d'Eure-et-Loir et de la Région Centre Val-de-Loire. L'assemblée générale comptait 64 délégués présents ou représentés et a pu statuer sur le périmètre d'intervention de l'Etablissement à l'issue des adhésions constatées en 2018, sur un périmètre de pertinence, sur le montant de la Taxe spéciale d'Equipement (TSE) à percevoir ainsi que sur les modifications statutaires.



L'assemblée générale est constituée de 120 membres en décembre 2018 :

- 18 représentants des communes à titre individuel ;
- 68 représentants des EPCI ;
- 30 représentants des départements ;
- 4 représentants de la Région Centre-Val de Loire.

**Pouvoirs de l'Assemblée générale :**

L'Assemblée générale élit en son sein un Conseil d'Administration mais elle a également le pouvoir de :

- délibérer sur les modifications des présents Statuts, sur proposition du conseil d'administration ;
- voter le produit de la TSE à percevoir, sur proposition du conseil d'administration ;
- donner son avis sur les demandes d'adhésions et retraits des membres de l'EPFLI ;
- donner son avis sur les orientations budgétaires et la programmation pluriannuelle prises par le conseil d'administration ;
- adopter annuellement les rapports d'activité et financier de l'EPFLI.

### III- LE NOUVEAU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019-2023

L'année 2018 a été marquée par la mise en place du programme pluriannuel d'intervention (PPI) pour une durée de 5 ans de 2019 à 2023.

Le PPI a été élaboré au plus près des attentes des territoires grâce à une démarche active de concertation. Une commission a été créée à cet effet par le conseil d'administration, composée de Madame COROLEUR, Monsieur BREFFY et Monsieur LELIEVRE, réunie dès le 22 février 2018. Ainsi, des ateliers de concertation ont été mis en place afin de répondre aux attentes des collectivités et d'échanger sur leurs problématiques. Quatre ateliers se sont déroulés, respectivement les 31 mai, 14 juin, 19 juin et 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.

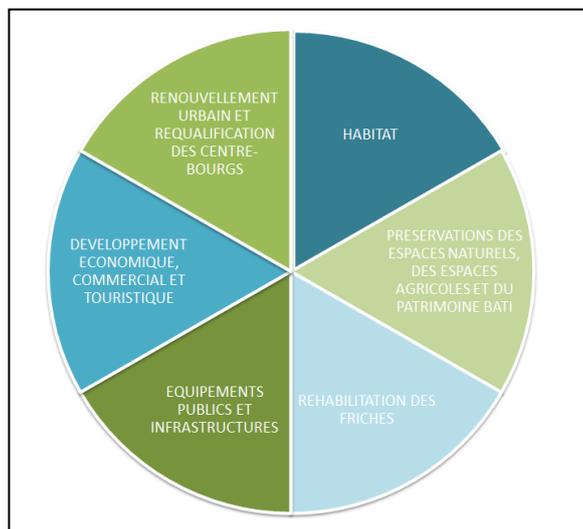
Deux réunions thématiques ont eu lieu sur l'axe logement afin de permettre à l'Etablissement de mieux appréhender ses possibilités d'intervention et moyens d'action sur cet axe. La première s'est déroulée le 25 mai 2018 avec les responsables des services *Habitat* de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing (45) et d'Orléans Métropole (45). Cette réunion a permis de montrer l'intérêt des services techniques de l'AME et de l'OM sur la thématique de l'organisme de foncier solidaire (OFS) et de les mobiliser sur ces réflexions. La seconde réunion a été organisée avec les responsables de SOLIHA et a permis d'approfondir les réflexions sur l'OFS.

Un questionnaire a été transmis aux différentes collectivités locales. L'analyse des résultats a permis de faire ressortir plusieurs points, en adéquation avec les résultats des ateliers de concertation. L'EPF a également été salué pour ses capacités de négociations et de portage ainsi que pour son assistance aux procédures et au suivi de dossiers.

Au final, et conformément aux demandes des territoires, le PPI 2019-2023 a été l'occasion de mettre en place les mesures suivantes :

- une baisse du taux de portage à 1,5 % HT et par an ;
- des axes d'intervention spécifiquement adaptés à la gestion des friches et au renouvellement des centres-bourgs ;
- la création d'un fond de minoration en faveur du logement social issu des pénalités SRU ;
- la création d'un fond de minoration en matière de gestion des friches.

De nouveaux axes d'intervention, plus pertinents aux regards des enjeux identifiés, ont aussi été définis.



Enfin, l'EPFLI pourrait concentrer ses efforts sur la période 2019-2023 sur les trois grandes problématiques suivantes:

- le renforcement de sa position sur un territoire de plus en plus étendu,
- le développement de l'ingénierie foncière,
- la consolidation de la gestion (gestion locative des biens, les travaux du propriétaire, les travaux de dépollution et de démolition...).

## IV- L'ORGANISATION INTERNE

### 1- L'équipe

L'année 2018 a été marquée par le recrutement :

- d'une chargée de prospections,
- d'une chargée de missions foncières,
- d'un chargé de travaux.

L'apprentie en BTS Economie de la construction (2 ans) finit son apprentissage au sein de l'Etablissement en août 2019.

### 2- Les outils et process techniques

#### **La commande publique**

Depuis 2016, l'EPFLI privilégie des consultations adaptées aux besoins à pourvoir, en matière de prestations de services et de travaux : plusieurs consultations ont ainsi été lancées en 2018 pour de la prestation de maîtrise d'œuvre, de travaux de démolition, désamiantage, réhabilitation de bâtis, entretien des terrains (végétation), la réalisation de diagnostics ou de sécurisation.

#### **La dématérialisation des actes administratifs et des actes budgétaires**

La dématérialisation du contrôle de légalité des actes administratifs se poursuit au sein de l'Etablissement. Le contrôle dématérialisé des actes budgétaires est désormais effectué depuis l'acquisition par l'EPFLI d'une solution comptable adaptée.

#### **Outil informatique de connaissance des territoires : le MCMA**

L'EPFLI Foncier Cœur de France a décidé de se doter d'un outil foncier informatique et cartographique dénommé MCMA « Mieux connaître pour mieux agir ». Il développera plusieurs fonctionnalités nécessaires à la mise en œuvre de véritables stratégies foncières. Le projet a été lancé au cours du dernier trimestre 2017 et permettra d'assurer à terme la recherche de gisements fonciers. La Direction Départementale des Territoires du Loiret est associée au travers d'échanges de bases de données pour la mise en place de l'outil foncier informatique et cartographique. L'outil a vocation à être déployé au bénéfice des membres de l'EPF.



## V- RELATIONS PUBLIQUES

### 1- La communication

L'Etablissement a créé son site internet [www.fonciercoeurdefrance.fr](http://www.fonciercoeurdefrance.fr). Il se compose de différentes rubriques : la vie de l'établissement, le personnel, les modalités d'intervention, les projets, les chantiers, les témoignages d'élus. Un espace adhérent a également été créé afin d'avoir accès aux dossiers des instances. Une rubrique actualité fait, quant à elle, un focus sur certains points précis.

Par ailleurs, la lettre d'information, «*L'Accent Foncier*», reprenant les actualités de l'Etablissement et les informations relatives aux stratégies foncières a également été mise en place. Diffusé aux collectivités territoriales et aux partenaires, le premier numéro est paru en novembre 2018. *L'Accent Foncier*, devrait avoir une fréquence de trois publications par an.

En parallèle, des reportages ont été réalisés au cours de l'année 2018 afin de mettre en valeur des projets diversifiés comme le village d'artisans à Aillant-sur-Milleron (45), l'éco-quartier et la remise en culture de friches agricoles à Semoy (45), la résidence séniors à Ormes (45), la réalisation d'équipements publics à Epernon (28), la préservation du patrimoine solognot à La Ferté-Saint-Aubin (45). Cela a permis à l'EPF de faire réaliser un film retraçant ses activités et des témoignages d'élus. Pour finir, la création d'une vidéo sur le projet de traitement de l'ancienne friche tertiaire IBM sur la commune de Combleux (45) est en cours.

### 2- L'Association nationale des EPFL

En 2018, deux assemblées générales de l'Association se sont tenues. L'Assemblée générale de septembre a été adossée aux journées du personnel : ce fut l'occasion, pour une partie de l'équipe de l'EPFLI, de se rendre à Besançon et de nouer des relations avec les collaborateurs des autres EPFL. Etant trésorière de l'association nationale des EPF, Mme Védère s'est rendue aux différents conseils d'administration.

Des rencontres variées sont également proposées régulièrement par le biais de ce réseau. En 2018, l'équipe a pu participer à :

- un séminaire sur la thématique de la revitalisation des villes moyennes, la relance de la construction de logements en zone tendue, le recyclage des terrains et la lutte contre l'artificialisation des sols (Paris - 12 janvier) ;
- une formation « repenser sa communication au service de la stratégie d'entreprise » (Lyon - 1 et 2 février) ;
- une formation « l'impact de l'amiante dans la gestion d'un projet » (Lyon- 20 et 21 février) ;
- une formation « gestion et suivi de projets de friches » (La Tour du Pin - 11 et 12 octobre) ;
- un séminaire sur les Organismes de foncier solidaire organisé par l'EPFLO (Compiègne - 8 juin) ;
- au colloque de lancement du réseau national des organismes de foncier solidaire ( Lille - 15 et 16 novembre).

### 3- Les partenariats

Des partenariats se poursuivent et se concrétisent :

- La FN SAFER et l'Association nationale des EPFL ont contractualisé leurs relations via la signature d'une convention de partenariat le 21 novembre lors du salon national des Maires. A la suite, l'EPFLI et la SAFER du Centre ont cherché à optimiser leurs actions conjointes : une convention de partenariat déclinée localement a également été signée ;
- Le CEREMA et la DDT du Loiret se sont associés avec l'EPFLI afin de développer un partenariat sur les thématiques liées au plan Action Cœur de Ville ;
- L'Etablissement travaille en étroite collaboration avec les DDT de l'Indre et de l'Eure-et-Loir sur le sujet de l'attractivité des centre-bourgs ;
- l'EPFLI est associé au Département du Loiret et à d'autres partenaires dans le cadre de la Plate-forme d'ingénierie territoriale CAP LOIRET ;
- L'EPFLI et la pairie départementale travaillent étroitement au quotidien et plusieurs rencontres de travail se sont tenues entre les deux équipes ;
- L'EPFLI s'est rapproché de SOLIHA Centre Val-de-Loire, association en faveur du logement social, afin de nourrir sa réflexion sur la création d'un OFS ;
- La création d'un EPF local par la Métropole de Tours amènera l'EPF à se positionner sur des actions partenariales ou complémentaires.

## VI- L'ACTION FONCIERE

### 1- L'élaboration des stratégies foncières

Faisant bénéficier les territoires de son ingénierie, l'EPFLI Foncier Cœur de France participe, à la demande ses membres, à l'élaboration de stratégies foncières.

L'EPFLI a notamment participé aux réunions d'élaboration d'une stratégie de développement territorial au travers du SCOT et de la planification d'un PLUi-HD sur le territoire de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing (45).

L'EPFLI s'est également rendu à Gien (45), collectivité encore en réflexion pour une adhésion, dans le cadre de l'atelier des territoires « Ville Patrimoniales » dont la commune est lauréate.

L'EPFLI a aussi été associé au Comité de pilotage du plan « Action Cœur de Ville » de PITHIVIERS (45), mis en place au niveau national, pour favoriser le renouvellement urbain des villes moyennes.

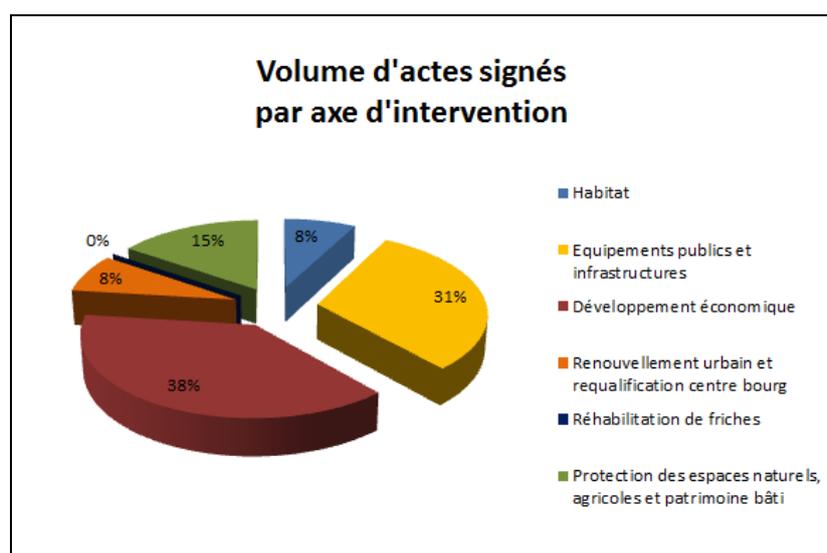
L'EPFLI a fait parvenir ses contributions à la Région à l'occasion de l'élaboration du SRADDET (schéma régional d'aménagement et du développement durable du territoire). Les axes d'intervention de l'Etablissement sont en résonance avec les préoccupations développées par la Région à cette occasion.

Pour finir, l'EPFLI Foncier Cœur de France a participé aux ateliers d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais (45).

### 2- Bilan global des acquisitions

**13 actes d'acquisition ont été signés en 2018 pour un montant de 5 177 333 €**

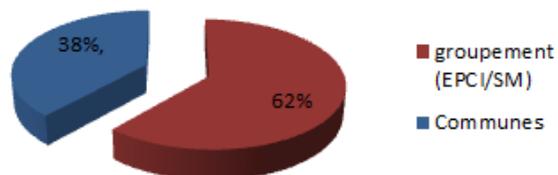
La répartition des actes d'acquisition s'établit ainsi :



De nouveau cette année, les actes d'acquisition sont majoritairement au profit des projets fléchés ECO avec 38 % des actes signés.

Viennent ensuite les acquisitions sur le volet EQUI à hauteur de 31 % des actes signés.

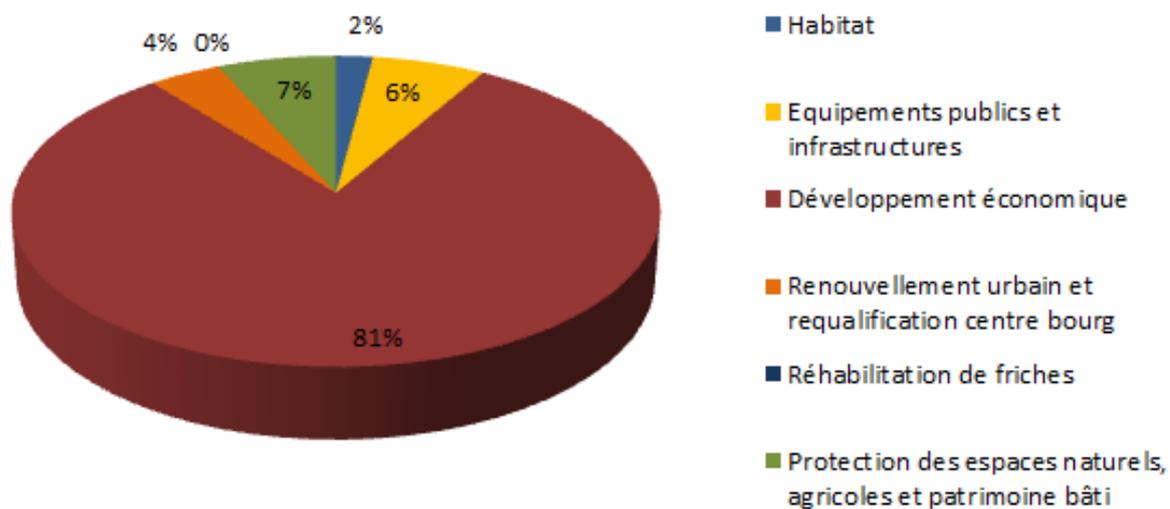
### Volume d'actes signés par porteur de projet



Les acquisitions 2018 ont été réalisées pour le compte :

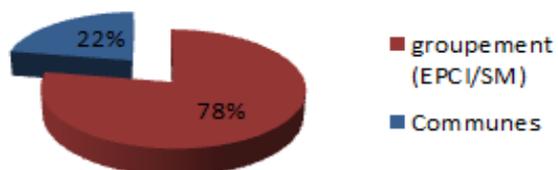
- des communes pour 38 % des actes signés
- des groupements pour 62 % des actes signés.

### Volume financier par axe d'intervention



Sur près de 5,2 millions € d'acquisitions, 81 % des crédits ont été affectés aux projets ECO.

### Volume financier par porteur de projet



Sur près de 5,2 millions € d'acquisitions, 22 % des crédits ont servi les projets communaux,

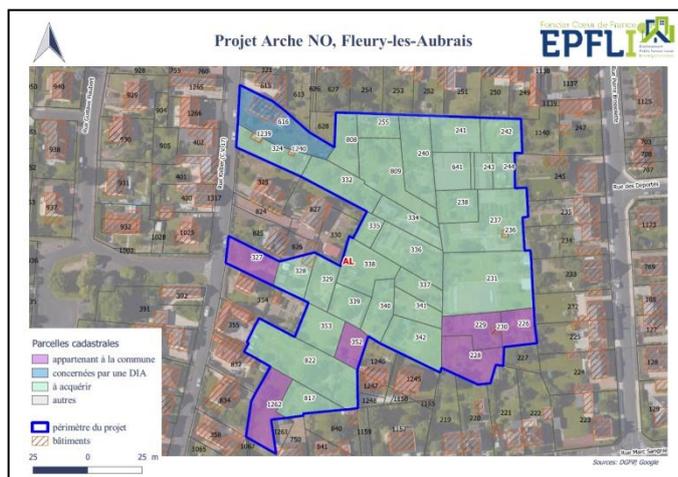
78 % ont permis d'acquérir des biens pour le compte des groupements (EPCI, syndicat mixte).

### 3- Les acquisitions

#### a- Habitat

#### Aménagement du Clos de l'Arche Nord-Ouest Projet de création d'une trentaine de logements en cœur d'îlot

Porteur de projet : Commune de FLEURY-LES-AUBRAIS  
Adhérent : Orléans Métropole  
Convention pour 4 ans en remboursement dissocié



**1,1 ha de terrains nus à usage de jardins**

Zonage AU  
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Montant estimatif global : 600 000 €

**1<sup>ère</sup> acquisition par préemption : 27/12/2018**  
Maison d'habitation avec jardin au prix de 106 500 €.

#### Réalisation d'une résidence de logements adaptés

*Création de logements adaptés pour personnes âgées peu dépendantes à proximité du centre-bourg*

Porteur de projet : Commune de CEPOY  
Adhérent : Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing (AME)  
Convention en cours de signature pour 4 ans en remboursement dissocié



**Ancien centre d'exploitation du canal du Loing (VNF)**

Zonage UMb

Prix : 200 000 €

Démolition et revente du terrain nu à un bailleur social.

**b- Développement économique, commercial et touristique**

**Développement de la zone d'activités interdépartementale Artenay-Poupry**  
*Complément de tranche 2 et tranche 3*

**Porteur de projet : Syndicat Mixte pour l'aménagement de la ZA Artenay-Poupry**  
**Adhérent : Communautés de Communes Beauce Loirétaine et Cœur de Beauce**  
Convention signée pour 4 ans en remboursement dissocié.



**30 ha de terres agricoles cultivées**

Zonage AUx des PLU

**Acquisition de 33 hectares supplémentaires à ARTENAY le 25/09/2018.**

Maîtrise foncière de plus de 66 hectares à ARTENAY hors périmètre ZA en vue de réaliser des échanges fonciers.

**Maintien de commerce en centre-bourg**

**Porteur de projet : Commune de BEAUNE-LA-ROLANDE**  
**Adhérent : Communautés de Communes du Pithiverais-Gâtinais**  
Convention signée le 28/06/2018 pour 12 ans en annuités constantes



**Local commercial vacant**

Zonage UA du POS

Prix : 50 000 €

Rénovation et remise sur le marché d'un local commercial et d'un logement en cours de portage.

### Aménagement d'une place urbaine

*En lien avec l'implantation d'une maison de santé à proximité*

**Porteur de projet : Commune de CHEVILLY**  
**Adhérent : Communauté de communes Beauce Loirétaine**  
Convention signée pour 8 ans par annuités constantes



#### Ancien corps de ferme en centre-bourg

Zonage : Règlement national d'urbanisme

Prix : 259 600 €

Démolition totale et projet de revente d'un terrain en vue de l'implantation d'une officine de pharmacie.

### Préservation du commerce en centre bourg

**Porteur de projet : Commune de NEUVY-EN-SULLIAS**  
**Adhérent : Communauté de communes Val de Sully**  
Convention signée pour 12 ans par annuités constantes



#### Acquisition de murs (boulangerie et bar tabac)

Zonage : UAa du PLU

Prix : 215 000 €

Acquisition des murs loués d'une boulangerie et d'un bar-tabac.

## Extension du parc d'activités de la Saussaye

**Porteur de projet : ORLEANS METROPOLE**

**Commune d'implantation :**

**SAINT-CYR-EN-VAL**

Convention signée pour 4 ans par remboursement dissocié



**Terrain nu d'une superficie de plus de 33 hectares formant partie de l'ancien site industriel SCA**

Zonage : Ui et AUi du PLU

Prix : 3 060 000 €

*c- Equipements publics et infrastructures*

**Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage**

**Porteur de projet : COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES EURELIENNES D'ILE-DE-FRANCE**

**Commune d'implantation : HANCHES**

Convention signée pour 3 ans par annuités constantes



**Bois d'une superficie d'environ 6 000m<sup>2</sup>**

Zonage A du PLU

Prix : 21 000 €

1<sup>ère</sup> acquisition en 2018. L'acquisition d'une parcelle de terre agricole cultivée pour environ 1,5 hectares est en négociation.

**Création d'une voie de désenclavement d'une zone à urbaniser**

**Porteur de projet : Commune de HANCHES**

**Adhérent : Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France**

Convention signée pour 4 ans par remboursement dissocié



**Maison d'habitation**

Zonage : Ua du PLU

Prix : 200 000 €

## Création d'une voie en centre bourg

*Desservir le futur programme immobilier riverain de l'EHPAD*

**Porteur de projet : Commune de OUTARVILLE**

Convention signée pour 12 ans par annuités constantes



### Terrain nu

Zonage : UA du PLU

Prix : 47 700 €

Revente à venir au profit de LogemLoiret.

## Implantation d'une maison de santé

**Porteur de projet : Commune de VIMORY**

**Adhérent : Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing**

Convention signée pour 4 ans par annuités constantes



### Maison d'habitation

Zonage : UMB du PLUI

Prix : 60 000 €

Le terrain à l'arrière de la maison servira en partie à la construction de la maison de santé.

*d- Le renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs*

**Réalisation d'un espace de stationnement en centre-bourg**

**Porteur de projet : Commune de LA FERTE -SAINT-AUBIN**  
**Adhérent : Communauté de communes des Portes de Sologne**  
Convention signée pour 4 ans par annuités constantes



**Jardin et ancien laboratoire  
d'analyses médicales**

Zonage : UA du PLU

Prix : 210 000 €



*e- La préservation des espaces naturels, agricoles et du patrimoine bâti*

**Aménagement Parc de Loire**

**Porteur de projet : ORLEANS METROPOLE**  
**Commune d'implantation : SAINT-DENIS-EN-VAL**  
Convention signée pour 8 ans par annuités constantes



**Bois et landes d'une superficie de plus de 25 hectares**

Zonage : Nd du PLU

Prix : 113 619, 47 €

Poursuites en 2018 des acquisitions foncières dans le cadre du projet Parc de Loire (maîtrise foncière nécessaire d'environ 94 hectares).

**Expérimentation de remise en culture de friches agricoles**

**Porteur de projet : ORLEANS METROPOLE**  
Convention signée pour 12 ans par annuités constantes



**Longère composée de deux logements.**

Zonage : Up et N du PLU

Prix : 230 000 €

1<sup>ère</sup> acquisition en 2018. Plus de 11 hectares de friches agricoles concernés par le projet.

## 4- Des projets en cours d'acquisition

### a- Sur le territoire eurélien

- **Le projet de création d'un équipement public en centre-bourg, à ECROSNES.**

Porteur de projet : commune d'ECROSNES

Axe : Equipements publics et infrastructures

Coût estimatif de l'acquisition foncière (hors frais) : 65 000 €

Stade d'avancement du projet au 31 décembre 2018 : accord du vendeur au prix de 65 000 €.

- **Le projet de réalisation d'un parc d'activités, à LEVAINVILLE.**

Porteur de projet : Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France

Axe : Développement économique, commercial et touristique

Coût estimatif de l'acquisition foncière (hors frais) : 870 000 €

Stade d'avancement du projet au 31 décembre 2018 : accord des vendeurs et accord de l'exploitant agricole sur la libération des terres.

- **Le projet de reconversion d'une ancienne briqueterie à SAINT-PIAT.**

Porteur de projet : Commune de SAINT-PIAT

Axe : Protection des espaces naturels, des espaces agricoles, et du patrimoine bâti

Coût estimatif de l'acquisition foncière (hors frais) : 40 000 €

Stade d'avancement du projet au 31 décembre 2018 : accord des propriétaires ; division foncière en cours.

### b- Sur le territoire loirétain

- **Le projet de réalisation de logements adaptés à CEPOY**

Porteur de projet : Commune de CEPOY

Axe : Habitat

Coût estimatif de l'acquisition foncière (hors frais) : 200 000€

Stade d'avancement du projet au 31 décembre 2018: déclaration d'inutilité du site VNF ; accord entre le service des Domaines et l'EPFLI.

- **Le projet de réaménagement des abords de la gare ferroviaire à LA-FERTE-SAINT-AUBIN**

Porteur de projet : Commune de LA-FERTE-SAINT-AUBIN

Axe : Equipements publics et infrastructures

Coût estimatif de l'acquisition foncière (hors frais) : 48 000 €

Stade avancement du projet au 31 décembre 2018: discussions avec la SNCF propriétaire des biens.

- **Le projet d'extension du cimetière CONFLANS-SUR-LOING**

Porteur de projet : Commune de CONFLANS-SUR-LOING

Axe : Equipements publics et infrastructures

Coût estimatif de l'acquisition foncière (hors frais) : 40 000 €

Stade avancement projet au 31 décembre 2018: poursuite des négociations avec les propriétaires.

- **Le projet expérimental de remise en culture de friches agricoles à SEMOY**  
Porteur de projet : Orléans Métropole  
Axe : Protection des espaces naturels, des espaces agricoles, et du patrimoine bâti  
Coût estimatif de l'acquisition foncière (hors frais) : 82 500 €  
Stade avancement projet au 31 décembre 2018: premières études et premiers contacts avec les propriétaires via la SAFER.
  
- **Le projet de reconversion de l'ancienne auberge des trois écluses à VIEILLES-MAISONS-SUR-JOUDRY**  
Porteur de projet : Commune de VIEILLES-MAISONS-SUR-JOUDRY  
Axe : Développement économique, commercial et touristique  
Coût estimatif de l'acquisition foncière (hors frais) : 76 000 €  
Stade avancement projet au 31 décembre 2018 : Décision de préemption suite à réception d'une DIA.
  
- **Le projet d'aménagement du clos de l'arche nord-ouest à FLEURY-LES-AUBRAIS**  
Porteur de projet : Commune de FLEURY-LES-AUBRAIS  
Axe : Habitat  
Coût estimatif de l'acquisition foncière (hors frais) : 800 000 €  
Stade avancement projet au 31 décembre 2018 : décision de préemption suite à réception d'une DIA ; discussions avec les propriétaires.

## 5- L'exercice du droit de préemption

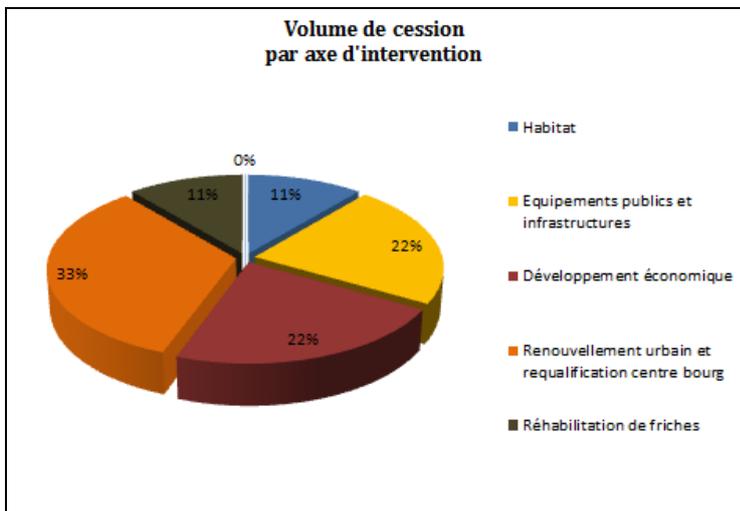
Les procédures de préemption engagées en 2018 sont les suivantes :

- BAULE (45) en vue de l'acquisition du bien sis 1D rue André Raimbault dans le cadre d'une opération globale de type cœur de village ;
- BELLEGARDE (45) en vue de l'acquisition du bien sis 72 rue Demersay dans le cadre de l'aménagement d'une gare routière afin de sécuriser les flux de voyageurs en centre-bourg ;
- FLEURY-LES-AUBRAIS (45) en vue de l'acquisition d'une maison d'habitation 22 rue Kléber dans le cadre du projet d'aménagement du Clos de l'Arche Nord-Ouest ;
- ORLEANS METROPOLE (45) en vue de l'acquisition de deux immeubles d'habitation situés à Saint-Jean-de-la-Ruelle afin de mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain de la Tête nord du Pont de l'Europe ;
- VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY (45) en vue de l'acquisition de l'auberge des trois écluses à des fins de valorisation touristique.

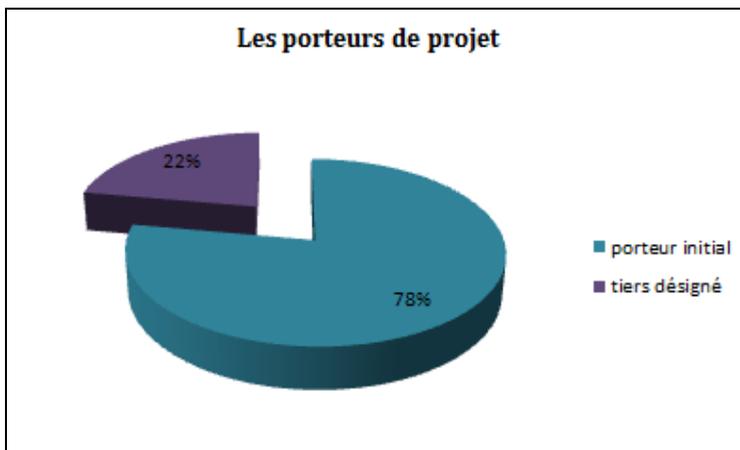
**La délégation du droit de préemption à l'EPFLI est un outil d'intervention foncière performant car il permet d'éviter au porteur de projet l'écueil budgétaire et la gestion de la procédure liés à la nécessité de faire face à une DIA, forcément imprévue.**

## 6- Bilan global des cessions

9 actes de cession ont été signés en 2018 pour un montant de 1 741 203 €

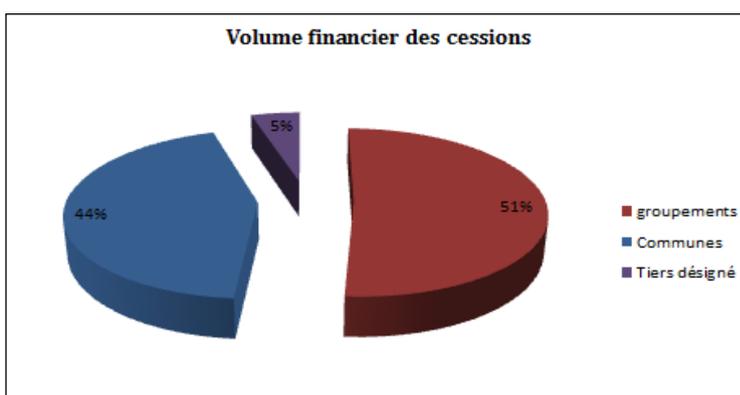


Les cessions 2018 servent majoritairement les projets de renouvellement urbain et de requalification de centre bourg pour 33 %, puis la réalisation d'équipements publics (EQUI) et les projets à vocation économique (ECO).



La majorité des cessions 2018 a été effectuée au profit des porteurs de projets initiaux.

La faculté de céder à un tiers désigné reste encore résiduelle.



Sur 1,7 millions €, 44 % du volume financier a été servi par les communes.

Le bénéficiaire de la cession est la personne publique à l'origine de la demande d'intervention dans 78 % des cas. Deux cessions ont été effectuées au profit d'un tiers désigné.

## 7- Les cessions

### a- Renouvellement urbain et requalification de centres bourgs

#### Projet Interives

**Porteur de projet : ORLEANS METROPOLE**  
**Commune d'implantation : FLEURY-LES-AUBRAIS**  
Convention pour 4 ans par annuités constantes



#### Entrepôt

Date acquisition : 17 mars 2014  
Date de cession : 2 juillet 2018

Prix acquisition: 100 000 €  
Prix cession : 197 831, 59 €

Démolition en cours de portage.

#### Bâtiments SNCF

Date acquisition : 23 octobre 2014  
Date de cession : 18 novembre 2018

Prix acquisition : 340 000 €  
Prix cession : 404 860, 28 €

Démolition en cours de portage.



*b- Acquisitions en attente d'affectation*

**Projet site Quelle**

**Porteur de projet : ORLEANS METROPOLE**

**Commune d'implantation : SARAN** Convention pour 4 ans par annuités constantes



**Maison d'habitation**

Date acquisition : 22 décembre 2014

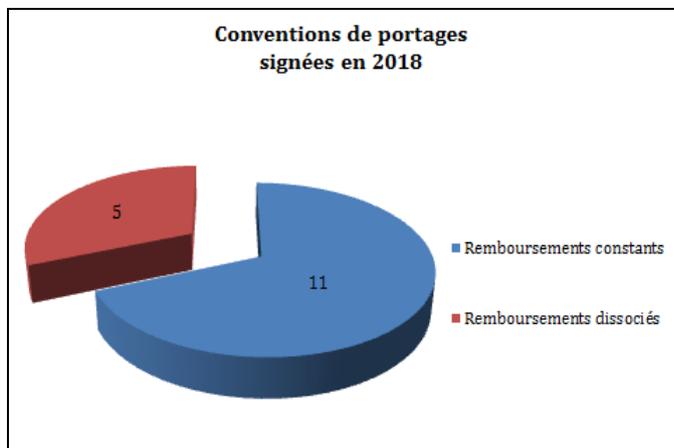
Date de cession : 16 novembre 2018

Prix : 288 829, 35 €

Démolition en cours de portage.

## VII- LA GESTION DU STOCK

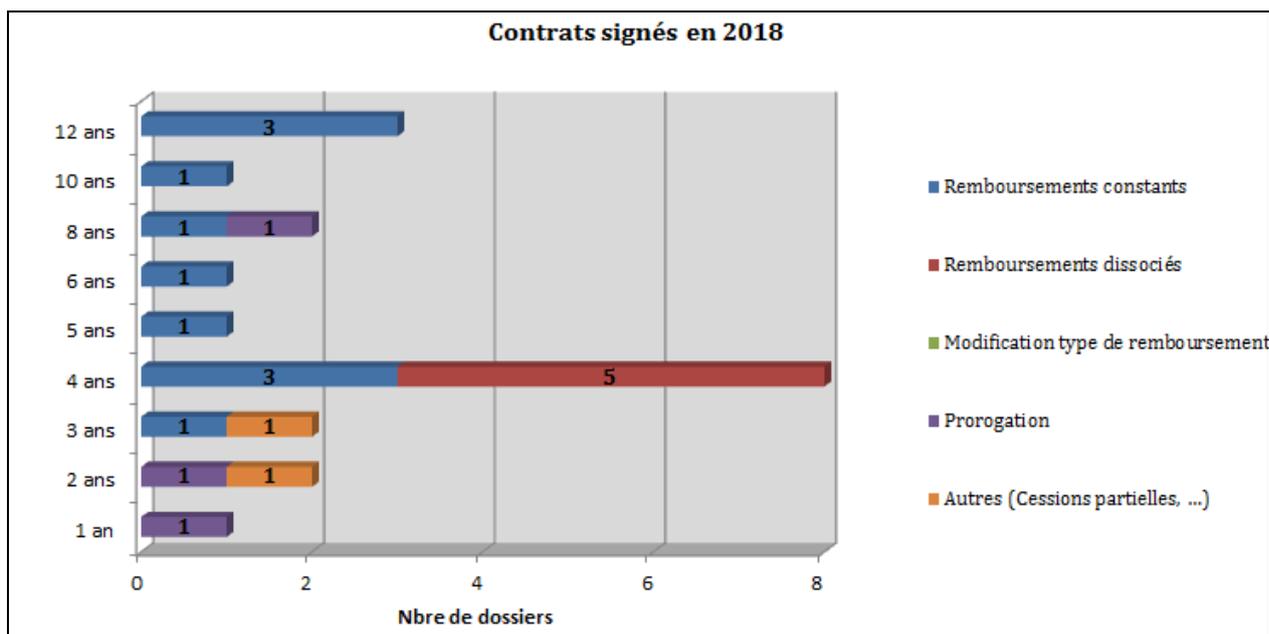
### 1- Les portages



16 contrats ont été signés en 2018 dont 11 conventions de portage, dont les 2 tiers conclues en annuités

50% des contrats sont signés pour une durée de portage de 4 ans et 19 % sont signés pour une durée de 12 ans.

5 avenants ont été signés dont 60 % sont des avenants de prorogation (de 2 ans jusqu'à 8 ans).

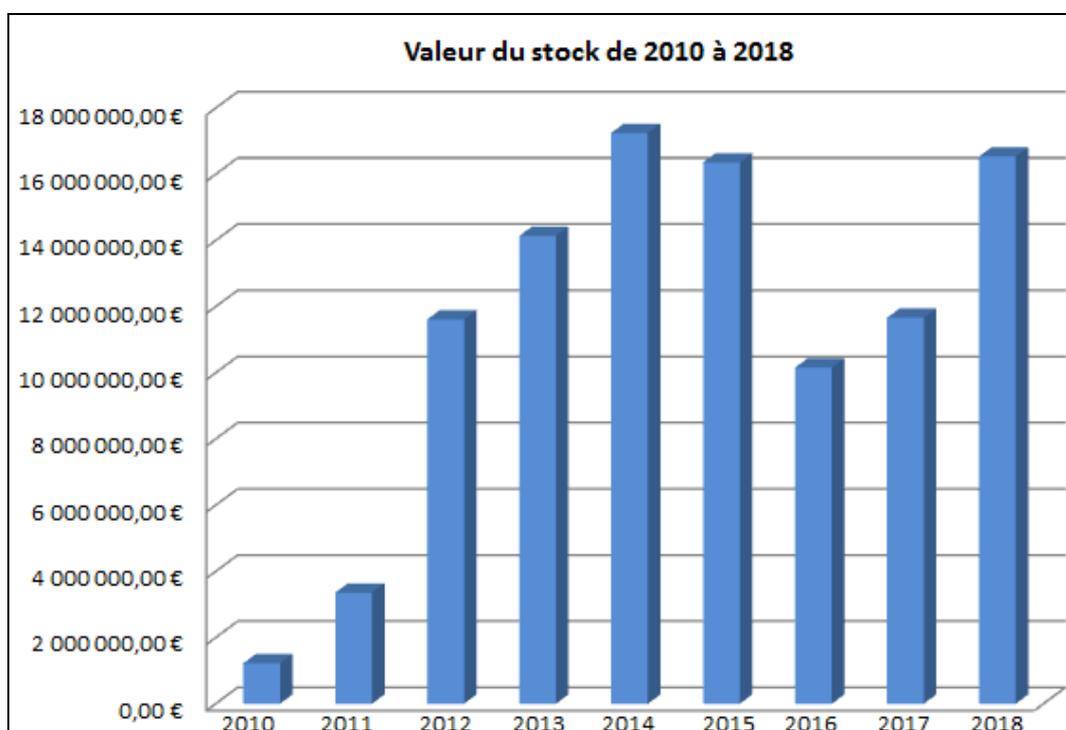


En résumé, en 2018, on constate que la durée majoritaire de portage initiale est plutôt conclue à court terme (durée = 4ans) mais que les durées s'allongent en matière de maintien du commerce de proximité notamment.

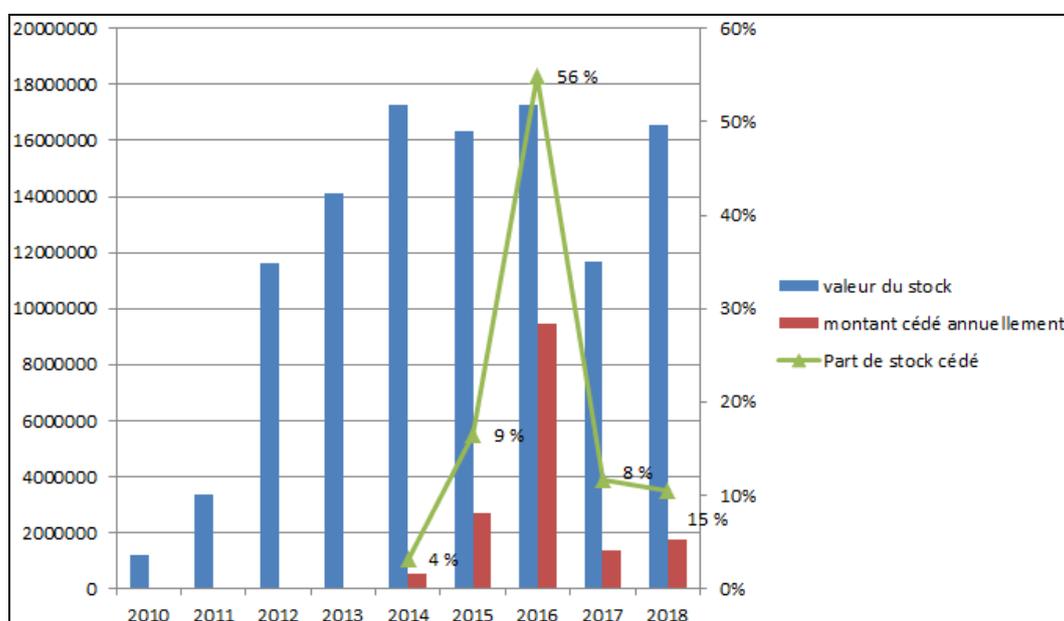
Sur les 91 contrats de portage foncier signés depuis 2010, 51 % ont été signés pour une durée de 4 ans et 73 % selon la modalité de remboursement constant.

## 2- L'état du stock

Fin 2018, le montant du stock de l'EPFLI s'élève à 16,5 millions €.



En 2018, le montant déstocké correspond à 15 % du stock final.



### 3- Les travaux

La partie travaux de maintenance des biens bâtis, dépollution et déconstruction a une place croissante dans le budget de l'Etablissement.

#### **L'EPFLI procède à la gestion technique des biens :**

- mise en place de dispositifs de surveillance de sites (sécurisation) ;
- gestion des fluides ;
- gros travaux du propriétaire ;
- travaux d'entretien et de démolition ;
- suivi des baux et recouvrement des loyers en cours.

L'année 2018 a été marquée par le démarrage du chantier de démolition des bâtiments de la friche à COMBLEUX, avec toujours pour objectif la performance du portage et la cession future du bien au plus près des besoins des porteurs de projets.

Sauf mention contraire, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre sont assurées par l'EPFL.

#### *a- Les chantiers achevés*

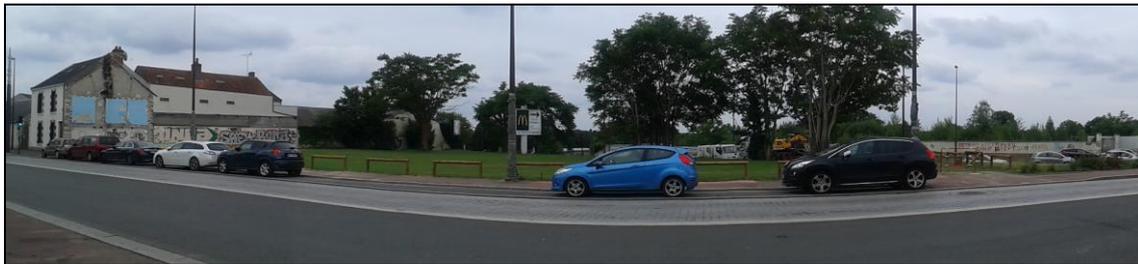
##### ➤ **ORLEANS METROPOLE -SAINT JEAN DE LA RUELLE (45) - 5 rue Madeleine**

Dans le cadre de la requalification urbaine du secteur dit de la « Tête nord du pont de l'Europe », l'EPFLI s'est chargé de la déconstruction de l'ancien hôtel restaurant situé 5 rue de la Madeleine pour le compte d'Orléans Métropole.

Permis de démolir affiché le 29/11/2016

Date de commencement de chantier : 05/10/2017

Date de fin de chantier : 01/2018



➤ **ORLEANS METROPOLE -ORLEANS (45) - 127-129 rue des Murlins**

Des travaux de démolition ont également été menés sur des bâtiments 127 et 129 rue des Murlins dans le cadre du projet « ¼ Nord-Ouest » d'Orléans Métropole.

Permis de démolir affiché le 04/10/2018

Date de commencement de chantier : 02/03/2018

Date de fin de chantier : 06/2018



➤ **SAINT CYR EN VAL (45) - 41 rue de la gare et 58 rue du 11 novembre**

Afin de livrer un terrain prêt à l'emploi à la Commune de SAINT CYR EN VAL pour son projet de réaménagement du bourg et de prévention du risque inondation , l'EPFL s'est chargé de la démolition de deux maisons d'habitation.

Permis de démolir affiché le 14/12/2017

Date de commencement de chantier : 04/04/2018

Date de fin de chantier : 07/2018



➤ **ORMES (45) – 143 route Nationale**

L'EPFLI Foncier Cœur de France a été mandaté la démolition d'un immeuble d'habitation vétuste à proximité immédiate de la mairie en vue de la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Permis de démolir affiché le 19/06/2017

Date de commencement de chantier : 14/06/2018

Date de fin de chantier : 09/2018



➤ **EPERNON (28) – 21 bis rue de la Savonnière**

La commune d'EPERNON souhaite réaliser un parking public, dans la cadre de l'aménagement de la ZAC de la Savonnière, après démolition du bâti et dépollution du terrain.

L'EPFLI assure la maîtrise d'ouvrage de ce chantier et la maîtrise d'œuvre est confiée à la société IDDEA.

Le permis de démolir a été affiché le 23/10/2017

Date de commencement de chantier : 26/06/2018

Date de fin de chantier : 02/2019



➤ **AILLANT SUR MILLERON (45) - lieu-dit Les Délétangs**

L'EPFLI a acquis un ancien corps de ferme et ses bâtiments d'exploitation, dans le cadre d'un projet de transformation en zone d'activités artisanales avec maintien des bâtiments existants. Les travaux de maçonnerie et de couverture ont été effectués pour permettre la vente du lot 6.



*b- Les chantiers en cours*

➤ **COMBLEUX (45) – Site Sainte-Marie, rue du petit Poinville**

Il s'agit du réaménagement d'une friche tertiaire, de plus de 10 ha, située dans un site remarquable, sur les bords du canal d'Orléans et de la Loire. Ce projet n'est pas encore défini mais il a vocation à accueillir des activités mixtes (logements, équipements publics, tertiaires, loisirs...)  
L'EPFLI Foncier Coeur de France est missionné pour les marchés de travaux dépollution et déconstruction, pour partie, sur les 37 000 m<sup>2</sup> de plancher existants. Seul restera le bâtiment CT1, correspondant à l'ancien restaurant.

L'EPFLI assure la maîtrise d'ouvrage de ce chantier et la maîtrise d'œuvre est effectuée par la société BY-OPTIM (ex REALTIS).

Le permis de démolir a été affiché le 04/10/2017

Date de commencement de chantier : 09/2018

Fin prévisionnelle : été 2019



➤ **LA FERTE-SAINT-AUBIN (45) - 512 route de Chaumont**

L'Etablissement a été sollicité par la commune pour l'acquisition de bien dans le cadre de la réalisation d'un carrefour giratoire d'un projet global départemental de contournement routier. Le projet a été depuis lors abandonné, toutefois, l'EPF est en charge de la rénovation de la maison pour un usage d'habitation.



➤ **VANNES SUR COSSON (45) - 5 rue de l'église**

Avec pour objectif de pérenniser le commerce, l'EPFL va procéder à des travaux d'entretien des bâtiments.



*c- Phase pré-travaux*

➤ **DORDIVES (45) - lieu-dit Le Porchoir**

Une étude de pollution des sols a été effectuée pour permettre la revente du lot au nord (non bâti) après démolition effectuée en 2016. Des travaux de dépollution pourraient avoir lieu en 2019.



➤ **ORMES (45) – 34 et 36 rue de Corroy**

L'EPFLI est missionné pour l'acquisition, le portage et de la démolition d'un entrepôt, situé en second rang d'une maison d'habitation, afin de réaliser une résidence seniors de type logements locatifs sociaux, jouxtant un jardin des âges intergénérationnel alliant les petits et les aînés. L'EPFLI assurera la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Une convention de maîtrise d'ouvrage unique permet à l'EPF de traiter dans son chantier les propriétés communales.

La démolition est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

Le permis de démolir a été affiché le 22/06/2018



➤ **CHEVILLY (45) – 65 rue de paris**

La commune a pour projet d'aménagement une place publique à la place de cet ancien corps de ferme en centre-bourg. L'Etablissement est en train de faire les études préalables à la démolition.



➤ **BEAUNE LA ROLANDE (45) – 5 place du marché**

Après un diagnostic de l'état du bâti, l'Etablissement sera chargé des travaux de réhabilitation et de mise en conformité programmés en 2019, afin de permettre à la commune de réaliser son projet de maintien du commerce de proximité.



➤ **LA FERTE-SAINT-AUBIN (45) - 21 rue des poulies**

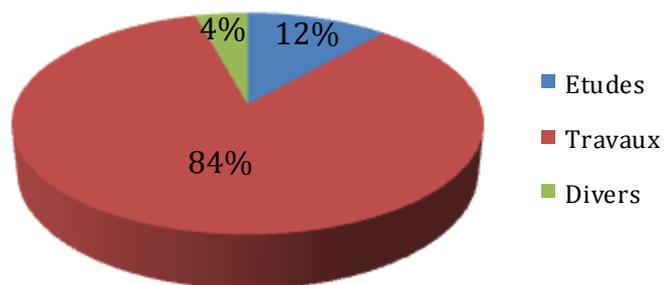
La commune souhaite réaliser un aménagement urbain portant principalement sur la réalisation de places de stationnement en lieu et place d'un jardin privé et accessoirement sur la requalification d'un ancien laboratoire d'analyses médicales. Celle-ci a sollicité de nouveau l'Etablissement pour les diagnostics préliminaires.



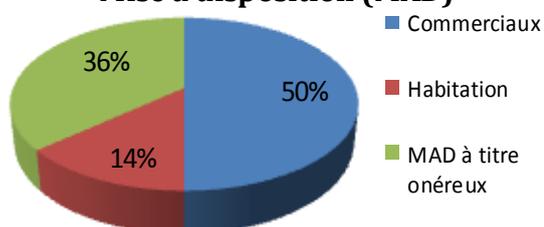
#### 4- Quelques chiffres

27 biens bâtis sont en stock pour une surface assurable de 42 000 m<sup>2</sup>. Ces biens ont généré près de 1,2 millions d'euros d'études et travaux en 2018 dont 84 % de coût travaux et 12 % de frais d'études.

**Travaux en 2018 (HT)**



**Contrats de location  
Mise à disposition (MAD)**



Des contrats commerciaux à hauteur de 50 % des biens gérés et d'habitation pour 14 % apparaissent également de manière significative dans la gestion locative. Les locations génèrent un produit de près de 67 000 €/an.

## VIII- LES DONNEES FINANCIERES

### 1- Le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement

Conformément au code de l'urbanisme et aux statuts de l'EPFLI, il appartient à l'Assemblée Générale de voter le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement à percevoir par l'EPFLI.

La **Taxe Spéciale d'Equipement** (TSE) est une taxe locale, constituée d'un taux additionnel sur les 4 taxes locales (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 :

- elle apporte une recette régulière, stable et pérenne aux EPF ce qui leur permet de conduire une politique de long terme ;
- c'est une taxe équilibrée entre les ménages et les entreprises ;
- les 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.

A la suite du vote par l'assemblée générale de l'EPFLI en décembre 2017, la répartition s'effectue par les services fiscaux, au travers des taux additionnels appliqués sur les bases imposables pour l'année 2018.

Taux nets %d'imposition additionnels à :	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Taxe habitation	0,07390	0,06180	0,05560	0,55600	0,05820	0,06340
Taxe foncière sur propr.baties	0,08080	0,08760	0,07880	0,07820	0,08140	0,08730
Taxe foncière sur propr. Non baties	0,13900	0,14400	0,13700	0,13900	0,15200	0,12100
Cotisation Foncière des Entr.	0,23400	0,24800	0,28300	0,27500	0,26800	0,27200
Produit net attendu	1 490 265 €	1 554 870 €	1 589 316 €	1 651 218 €	1 740 141 €	2 242 812 €
Produit net perçu	1 516 834 €	1 580 371 €	1 641 830 €	1 704 092 €	1 807 196 €	2 300 528 €

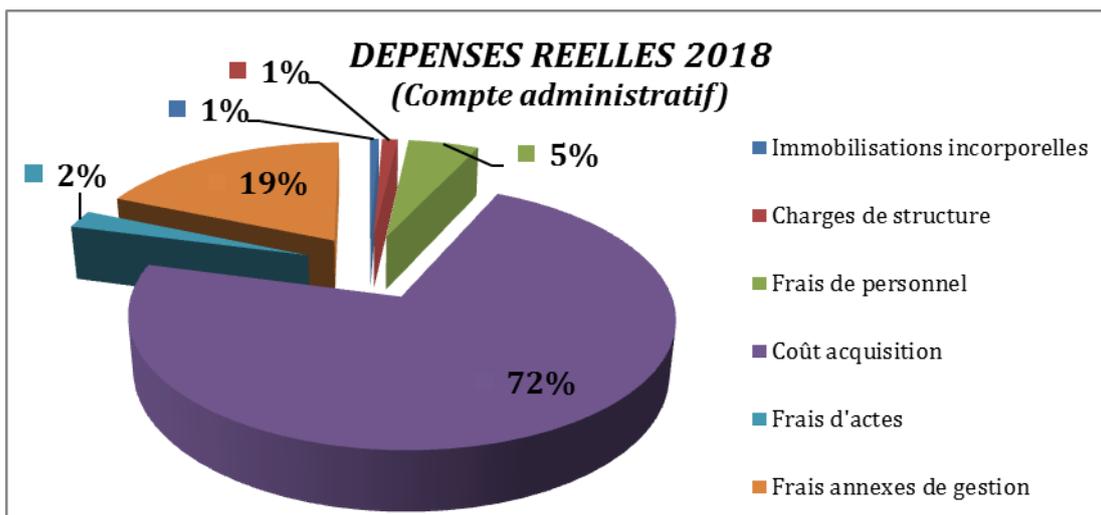
Le produit de TSE pour l'année 2018 a été voté à hauteur de 2 242 812 € et au regard des rôles complémentaires et supplémentaires perçus, le produit réel en 2018 est de 2 300 528 €.

### 2- L'exécution budgétaire

Les principes de gouvernance financière au sein de l'EPFLI Foncier Cœur de France sont les suivants :

Deux "blocs" de dépenses existent :

- d'une part, les **dépenses de la gestion courante**, qui sont les charges de la structure, les frais de personnel, les charges exceptionnelles, et les charges financières.
- d'autre part les **dépenses de portage** comprenant les coûts d'acquisition des biens, les frais annexes (frais d'actes, taxes foncières, assurances, travaux de géomètre, études et travaux...), le remboursement du capital de l'emprunt contracté par l'EPFLI Foncier Cœur de France pour effectuer les acquisitions (le cas échéant),



En matière de dépenses, 72% des crédits sont consacrés à l'acquisition des biens, 2% aux frais d'actes et 19% aux frais de gestion (Sécurisation des biens, travaux de rénovation, travaux de démolition, ...).

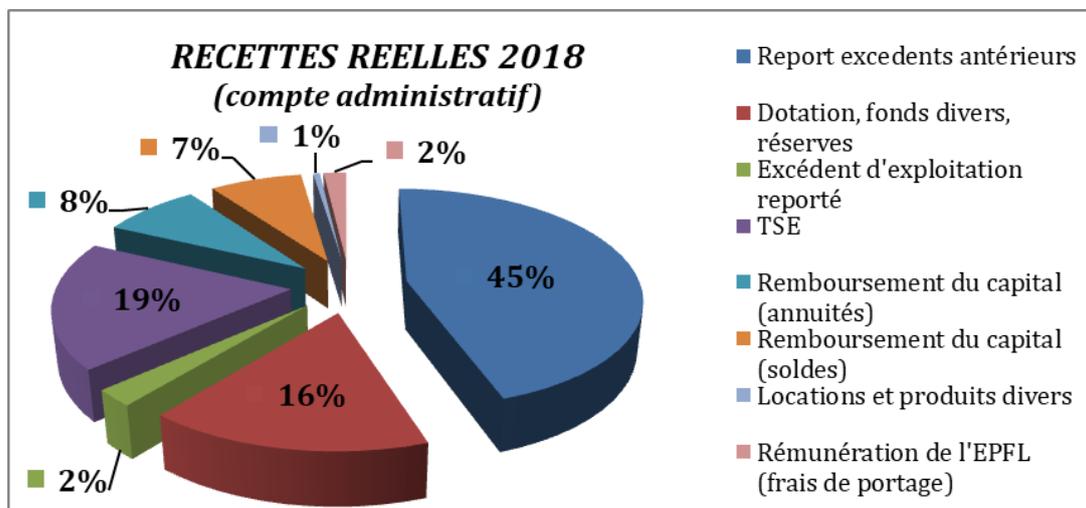
Les frais de personnel représentent 5% des crédits.

Les charges de structures représentent 1%.

Les immobilisations incorporelles de 1% sont les achats pour la mise en place de l'outil MCMA.

Deux "blocs" de recettes prévalent :

- d'une part, les **produits de gestion courante** sont composés de la rémunération perçue par l'EPFLI Foncier Cœur de France au titre des opérations menées (frais de portage), de la taxe spéciale d'équipement (TSE). Le solde d'exploitation lorsqu'il est positif a vocation à être transféré au financement des opérations pour limiter le recours à l'emprunt.
- D'autre part, les **recettes de portage** sont constituées du remboursement du capital des opérations portées, des produits locatifs, et par le solde d'exécution positif de la section d'investissement de l'exercice antérieur.



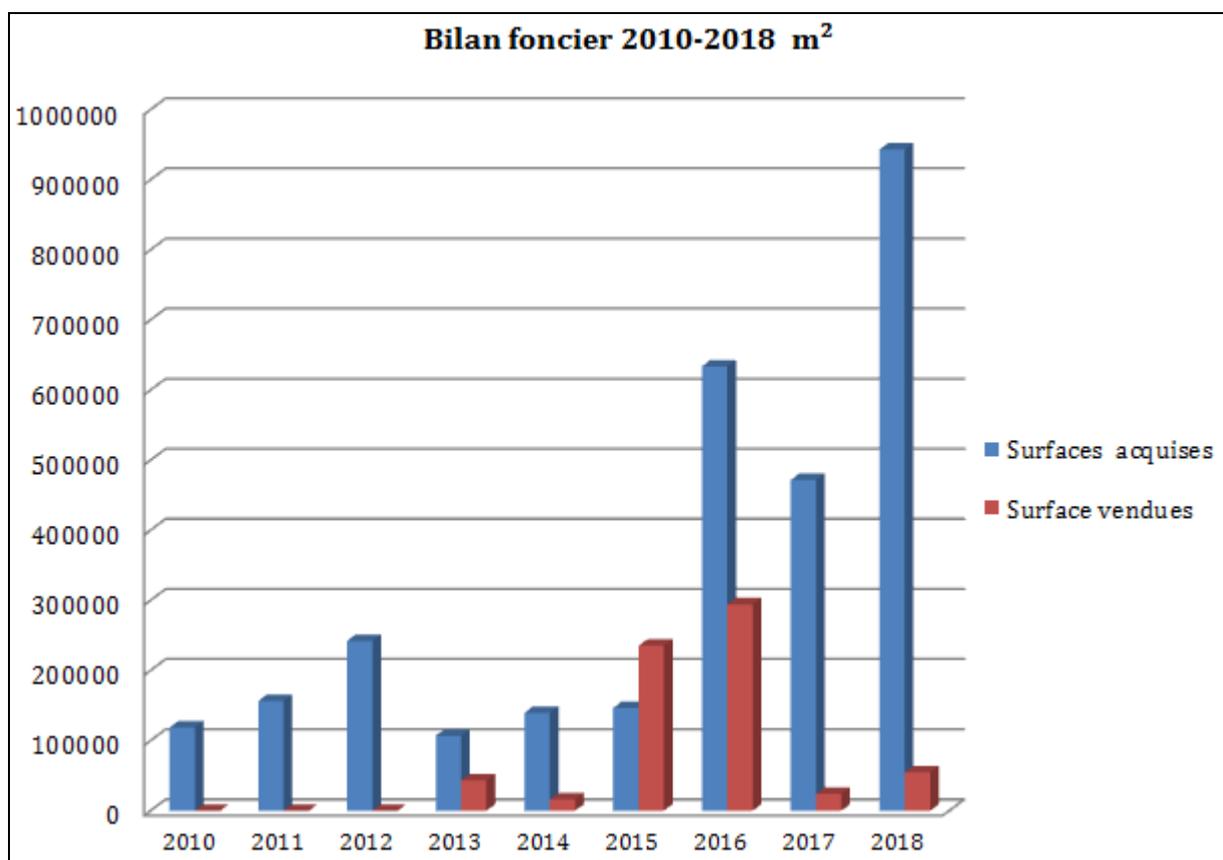
Au titre des recettes, les fonds propres de l'EPFLI Foncier Cœur de France représentent 63% des crédits (résultat de l'ex N-1, remboursement du capital, rétrocessions, locations et les frais de portage) contre 64% en 2017.

La TSE représente quant à elle 19% des recettes perçues en 2018, alors qu'elle était de 16% en 2017.

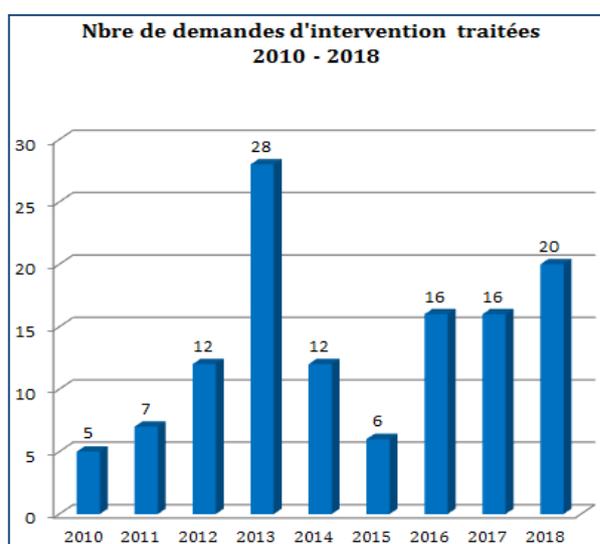
Les remboursements du capital et les recettes de loyers représentent 16% en 2018, elle était de 18% en 2017.

Les frais de portage restent inchangés à 2% des recettes réelles.

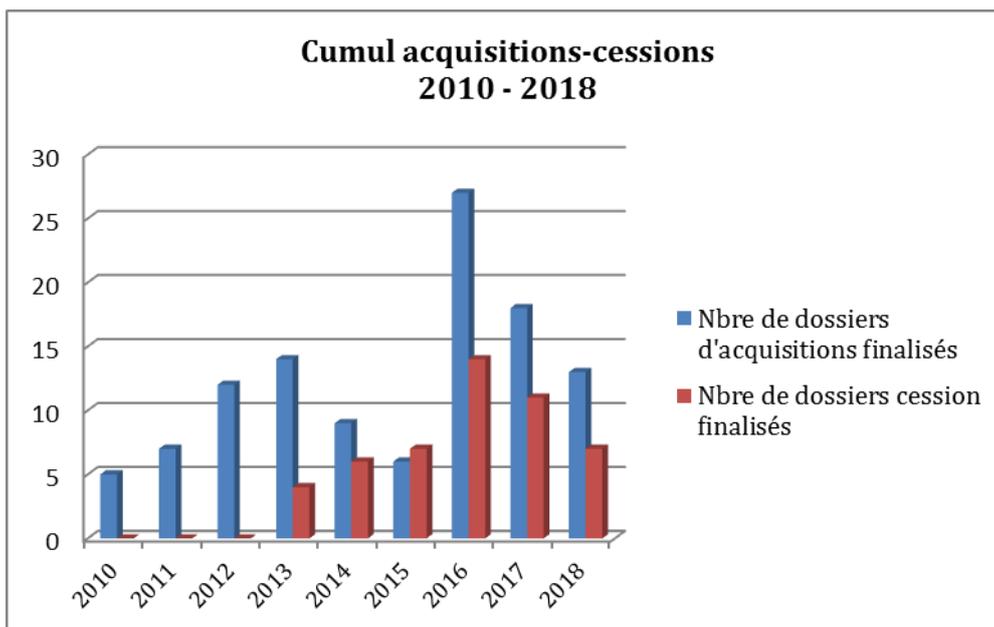
## IX- BILAN CUMULE



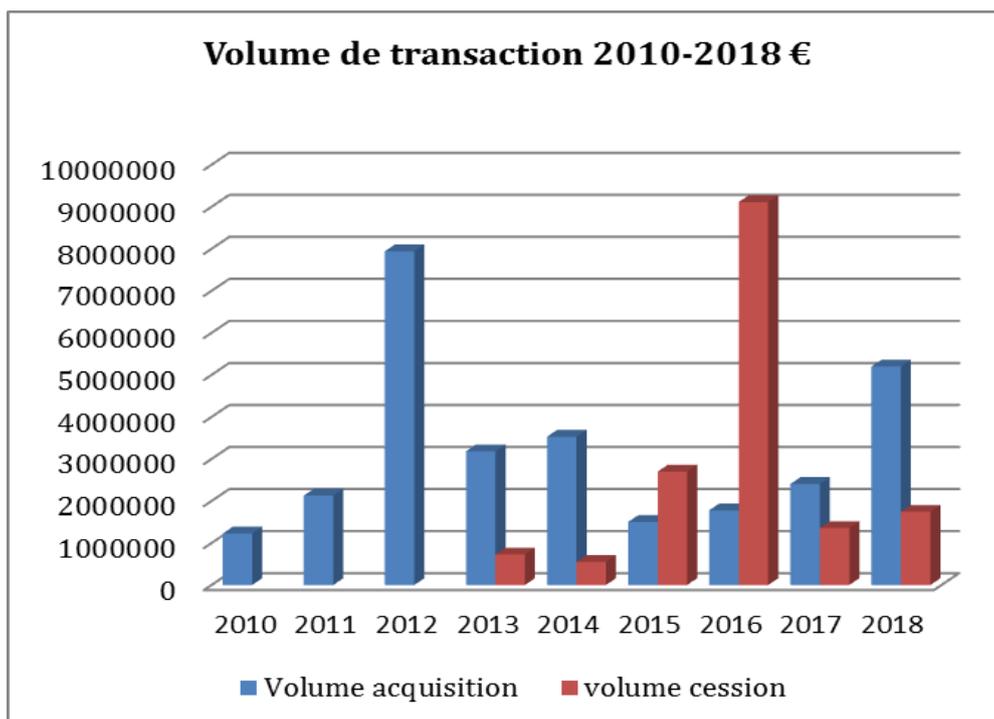
Sur la période, plus de 300 ha de terrain ont été acquis et 67 ha ont fait l'objet d'une cession.



Sur la période, 112 demandes d'intervention ont été traitées.

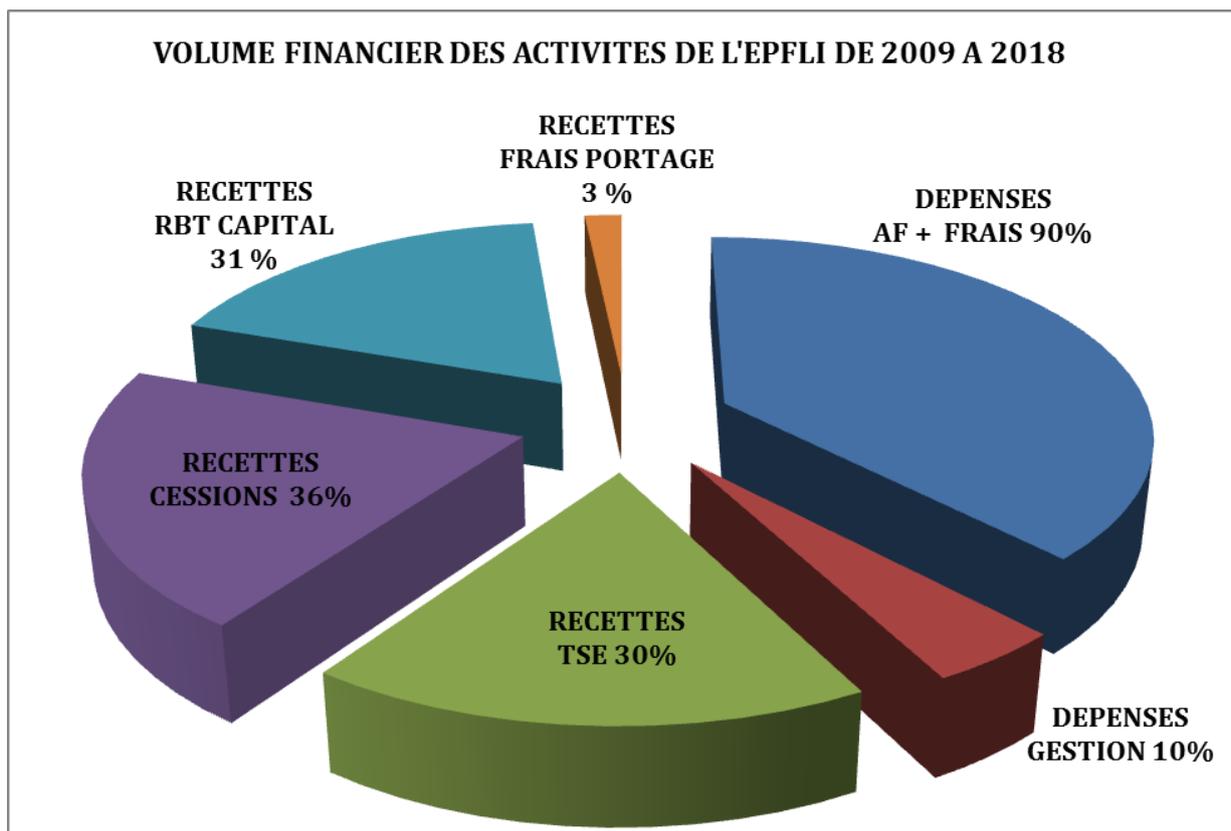


Près de 160 actes ont été régularisés.



Un volume de transactions de près de 45 millions d'euros comprenant 29 millions d'euros d'acquisition et 16 millions d'euros de cession.

Sur le montant des dépenses de portage durant cette période, soit 33 millions d'euros, 39 % a été financé par le montant de la TSE, 48 % par l'autofinancement et 14 % (soit 4 millions d'euros) par la dotation initiale du Département du Loiret, soit un effet de levier de TSE de 1 € prélevé pour 3 € acquis.



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.

## LES PERSPECTIVES

- ⇒ Renforcer la promotion de l'EPFLI sur les territoires non couverts.
- ⇒ Engager une réflexion sur la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS).
- ⇒ Continuer la mise en place de l'outil Mieux Agir pour Mieux Connaître (MCMA).
- ⇒ Poursuivre le rôle de conseil de l'EPFLI auprès des collectivités membres.
- ⇒ Favoriser les partenariats pour répondre au mieux aux besoins des collectivités.

## L'EQUIPE DE L'EPFLI FONCIER COEUR DE FRANCE

**Alain TOUCHARD**

Président

**Sylvaine VEDERE**

Directrice

☎ 02 38 25 41 29

[sylvaine.vedere@epfli.fr](mailto:sylvaine.vedere@epfli.fr)

**Sandrine BOUBAULT**

Assistante de direction

☎ 02 38 25 41 32

[sandrine.boubault@epfli.fr](mailto:sandrine.boubault@epfli.fr)

**Fanny VALLET**

Assistante comptable

02 38 25 41 39

[fanny.vallet@epfli.fr](mailto:fanny.vallet@epfli.fr)

**Arnaud ROUSSEAU**

Chargé de missions foncières

☎ 02 38 25 41 20

[arnaud.rousseau@epfli.fr](mailto:arnaud.rousseau@epfli.fr)

**Chloé MECHIN**

Chargée de missions foncières

☎ 02 38 25 41 67

[chloe.mechin@epfli.fr](mailto:chloe.mechin@epfli.fr)

**Thierry PABUT**

Chargé de travaux

☎ 02 38 25 42 69

[thierry.pabut@epfli.fr](mailto:thierry.pabut@epfli.fr)

**Ekaterina KONSHINA**

Chargée de prospections

☎ 02 38 25 42 87

[ekaterina.konshina@epfli.fr](mailto:ekaterina.konshina@epfli.fr)

**Nikita FOLTRAN**

Apprentie

Chargée de travaux