



Rapport d'activités et financier

2020

« Anticipons les besoins des collectivités »

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

L'EPFLI Foncier Cœur de France s'est résolument inscrit aux côtés de ses collectivités membres durant l'année 2020, incontestablement marquée par la crise sanitaire liée à la Covid19.

Malgré les incertitudes tenant tant à la durée des mesures de confinement qu'à leurs conséquences sur l'économie du pays et particulièrement celle des territoires couverts, l'EPFLI, à travers notamment l'association nationale des EPFL a décidé d'engager dès le premier trimestre 2020, des mesures exceptionnelles pour minimiser les impacts de la crise.

L'activité de l'EPFLI témoigne déjà d'exemples concrets de maintien d'activités économiques de proximité essentielles, parallèlement à l'ordinaire mise en réserves foncières de biens immobiliers aux fins de réalisation de projets à plus ou moins long terme, notamment dans les territoires les plus ruraux. Force est de constater que sans une action publique volontaire de nos collectivités adhérentes, ces activités seraient tout simplement disparues ou en voie de disparition.

Aussi, bien qu'acteur du foncier, il est indéniable que l'EPFLI a déjà pris toute sa place dans les mécanismes de redynamisation pérenne des territoires comme il a assurément son rôle à jouer, via ses leviers d'intervention foncière, pour aider à relancer la machine économique à la suite de la crise sanitaire actuelle.

Les bouleversements nés à l'occasion de cette crise conduisent probablement à reconsidérer ce qui était acquis, à poursuivre plus que jamais la lutte contre la désertification commerciale en milieu rural, à renforcer et à inventer les moyens d'actions à la portée de l'EPFL pour offrir demain le meilleur cadre de vie aux habitants des territoires couverts.

Les mesures d'urgence mises en œuvre par l'Etablissement, à l'initiative d'une gouvernance investie et bienveillante témoignent de sa volonté d'anticiper et d'innover au service des territoires, dans un souci permanent de les accompagner efficacement au plus près de leurs problématiques.

Pour autant, cette crise ne doit pas minimiser le bilan de l'activité de l'EPFLI, qui a procédé à plus de 7 millions d'euros d'acquisitions pour le compte de ses membres, soit plus que le montant prélevé de la taxe spéciale d'équipement (TSE) sur son aire d'intervention. Cette année 2020 a également vu l'émergence d'un nouvel outil, au travers de l'agrément de l'EPFLI en qualité d'organisme de foncier solidaire (OFS). Premier établissement agréé en Région Centre-Val de Loire, l'EPFLI va maintenant pouvoir œuvrer sur son territoire d'intervention en faveur de la réalisation de logements en accession sociale à la propriété, ne serait-ce que de manière expérimentale dans un premier temps.

Face aux incertitudes de l'année 2021, laquelle sera également marquée par un contexte sanitaire aux nombreuses répercussions, l'EPFLI continuera à accompagner ses membres en leur proposant la boîte à outils fonciers adaptée aux problématiques actuelles. En ce début d'année 2021, l'accroissement des demandes d'intervention sur les nouveaux territoires et les nouvelles demandes d'adhésion témoignent du grand intérêt des collectivités pour notre Etablissement, notamment dans un objectif de revitalisation.

Alain Touchard
Président de l'EPFLI Foncier Cœur de France

Mobilisation de l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le contexte de crise sanitaire liée au covid-19

L'état d'urgence sanitaire a été déclaré par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020.

Le président de l'EPFLI, Alain TOUCHARD et l'équipe ont proposé des mesures exceptionnelles de soutien pouvant être mises en œuvre par l'Etablissement visant à minimiser les impacts de la crise ou à participer à une relance post-crise.

Le conseil d'administration a approuvé ces dispositions lors d'une séance exceptionnelle qui s'est tenue le 6 avril 2020.

- ✓ Remise exceptionnelle de loyers commerciaux pour 3 mois et compensation de la perte des recettes locatives pour les collectivités sur les fonds propres de l'EPFLI au moyen d'un fond de minoration.

En 2020, le fonds a été sollicité à hauteur de 12 000 €.

- ✓ Adoption d'une charte de la gestion locative des locaux professionnels et commerciaux dans le cadre de projets inscrits dans l'axe « développement économique, commercial et touristique » au profit :
 - des exploitants leur permettant de bénéficier d'une franchise de loyers de 2 mois et de la progressivité des loyers sur les 3 premières années d'installation,
 - des collectivités leur permettant de bénéficier d'un financement des études et travaux de réhabilitation des locaux à hauteur de 30 %.

En 2020, le fonds REHABILITATION a été sollicité à hauteur de 10 000 € pour les études bénéficiant immédiatement à 3 projets de portage et près de 50 000 € pour les travaux bénéficiant immédiatement à 5 projets de portage.

- ✓ Soutien des commerçants ou des petites et moyennes entreprises en difficulté, dans un objectif de revitalisation économique et commerciale, par rachat des locaux leur appartenant tout en leur permettant de poursuivre leur activité.
- ✓ Priorité aux projets portant sur le maintien du commerce de proximité, le soutien aux entreprises en difficulté et la réhabilitation des friches dans le plan pluriannuel d'intervention (PPI).
- ✓ Vœu de participer au fond de soutien au niveau local ou national, sous la forme d'une participation financière en reversant une quote-part de la taxe spéciale d'équipement perçue sur les territoires adhérents.

SOMMAIRE

I-	LE PERIMETRE D'INTERVENTION	5
1-	La prospection	5
II-	LA GOUVERNANCE	6
1-	Le Conseil d'administration	6
2-	Le Bureau	9
3-	L'Assemblée générale	9
III-	L'ORGANISATION INTERNE	11
1-	L'équipe.....	11
2-	Les outils et process techniques	11
IV-	RELATIONS PUBLIQUES.....	12
1-	La communication.....	12
2-	L'Association nationale des EPFL.....	12
3-	Les partenariats.....	13
V-	Le Plan Pluriannuel d'intervention 2019-2023 (PPI)	14
VI-	L'ACTION FONCIERE.....	15
1-	L'élaboration des stratégies foncières	15
2-	Bilan global des acquisitions	15
a-	<i>Habitat</i>	17
b-	<i>Développement économique, commercial et touristique</i>	18
c-	<i>Equipements publics et infrastructures</i>	21
d-	<i>Le renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs</i>	24
e-	<i>Préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti</i>	26
4-	Des projets en cours	27
5-	L'exercice du droit de préemption.....	28
6-	Bilan global des cessions	28
7-	Les cessions par axe d'intervention	31
a-	<i>Habitat</i>	31
b-	<i>Développement économique, commercial et touristique</i>	32
c-	<i>Equipements publics et infrastructures</i>	34
d-	<i>Renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs</i>	35
e-	<i>Préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti</i>	36
VII-	LA GESTION DU STOCK.....	37
1-	Les portages.....	37
2-	L'état du stock	38
3-	Les situations locatives	38
4-	Les travaux	39
a-	<i>Les chantiers achevés en 2020</i>	40
b-	<i>Les chantiers en cours en 2020</i>	40
c-	<i>Les travaux à venir</i>	41
VIII-	BILAN FONCIER.....	48
	L' ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS).....	49
IX-	LES DONNEES FINANCIERES	51
1-	Le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement.....	51
2-	L'exécution budgétaire.....	52
3-	Bilan cumulé	53
	LES PERSPECTIVES.....	55

I- LE PERIMETRE D'INTERVENTION

1- La prospection

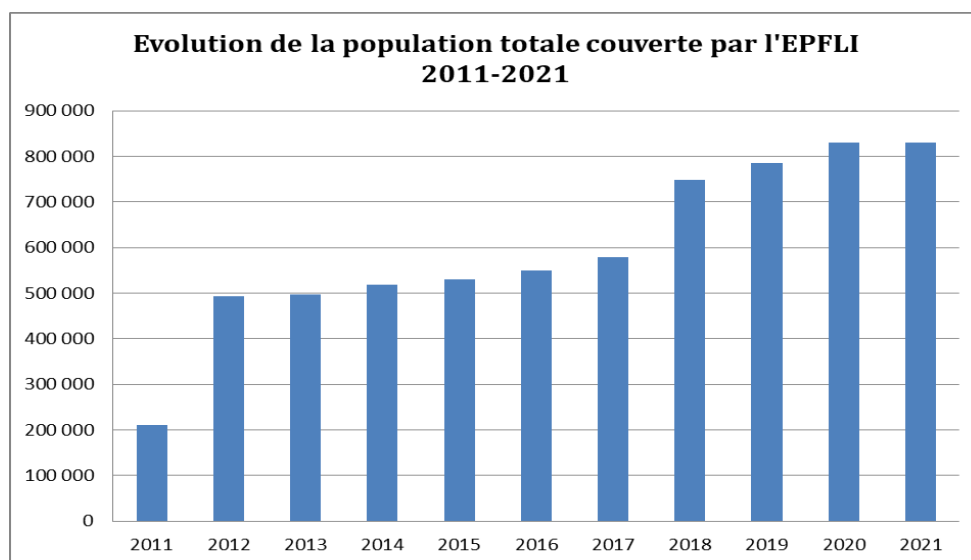
L'EPFLI Foncier Cœur de France se fait désormais connaître dans toute la région Centre-Val de Loire et est un acteur incontournable du foncier. Les nombreuses sollicitations viennent des communes, des communautés de communes, des services de l'Etat et des partenaires.

Compte-tenu de la crise sanitaire de l'année 2020 et du confinement survenu à deux reprises, les rencontres avec les partenaires ont été limitées au premier semestre.

La commune de Ménars (41), faisant partie d'Agglopolys, a tenu à rencontrer les services de l'EPFLI le 10 septembre. L'EPFLI Foncier Cœur de France a rencontré la communauté de communes Sauldre et Sologne (18) le 28 septembre 2020.

Toutefois, l'EPFLI a planifié de nombreuses rencontres en visio-conférence, avec des collectivités territoriales intéressées par l'outil, notamment la communauté de communes des Terres du Perche (28) le 13 octobre, la communauté de communes Cœur de France (18) le 14 octobre, la communauté de communes des Collines du Perche (41) le 2 octobre 2020, la communauté de communes Cœur de France (18) le 14 octobre 2020, la communauté de communes des 3 Provinces (18) le 03 novembre 2020. La communauté de communes d'Ecuillé-Valançay (36) a dû reporter l'intervention compte-tenu de problèmes informatiques, la rencontre prévue initialement avec la communauté de communes Castelrenaudais (37) le 16 novembre a été reporté en janvier 2021. M Rémy POINTEREAU, sénateur du Cher, s'est entretenu avec Mme VEDERE le 8 juillet au sujet d'un projet sur la commune de Vierzon.

Si L'EPFLI ne compte pas de nouvelles adhésions pour l'année 2020, les nombreux échanges réalisés tout au long de l'année vont sans doute permettre de remporter des adhésions en 2021. A cet égard, la Communauté de communes des Portes du Berry Val d'Aubois (18) a, par délibération en date du 19 janvier 2021, demandé son adhésion à l'EPFLI.



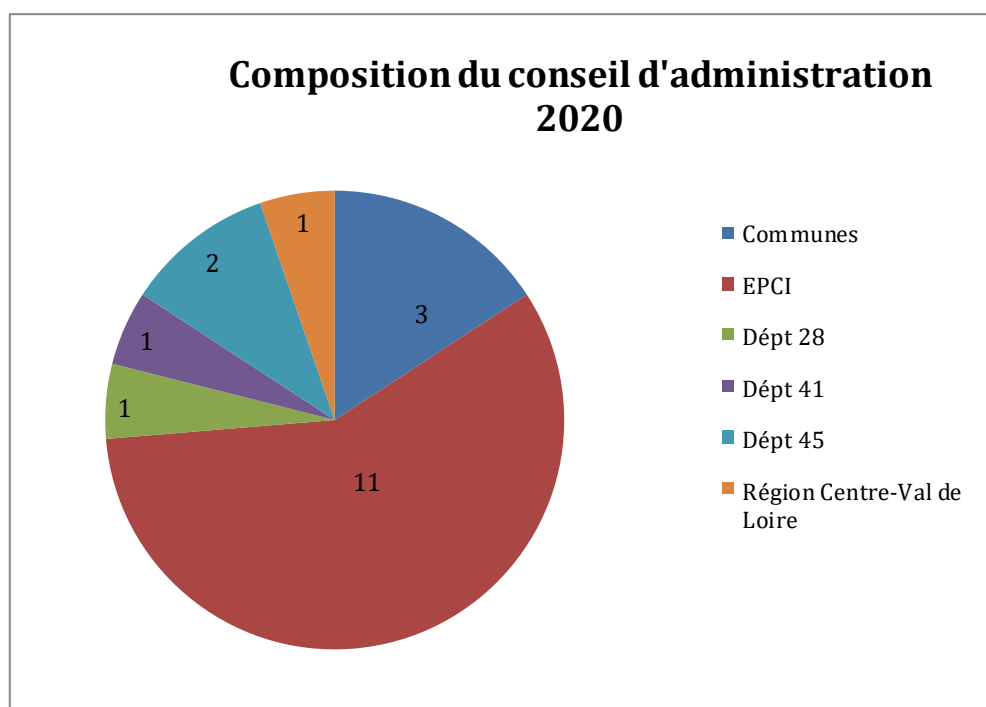
La population couverte est de 831 314 habitants au 1^{er} janvier 2021 (données INSEE au 1^{er} janvier 2018 entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2020).

II- LA GOUVERNANCE

Cette année a été particulière considérant la crise sanitaire liée à la Covid-19 et ses effets sur les élections municipales qui se sont déroulées le 06 avril et le 28 juin 2020 pour le 2^{ème} tour. .
La gouvernance de l'EPFLI a été néanmoins renouvelée lors de l'assemblée générale du 05 octobre 2020.

1- Le Conseil d'administration

Le conseil d'administration est désormais constitué de la manière suivante :



A l'issue des désignations du 05 octobre, des places sont demeurées vacantes au sein du conseil d'administration.

L'année 2020 a été marquée par la tenue de 5 conseils d'administration.

La séance du 13 février s'est tenu en présentiel avec l'ancienne mandature. L'ordre du jour portait sur les dossiers opérationnels, l'approbation du compte administratif et du le compte de gestion et le vote du budget primitif.

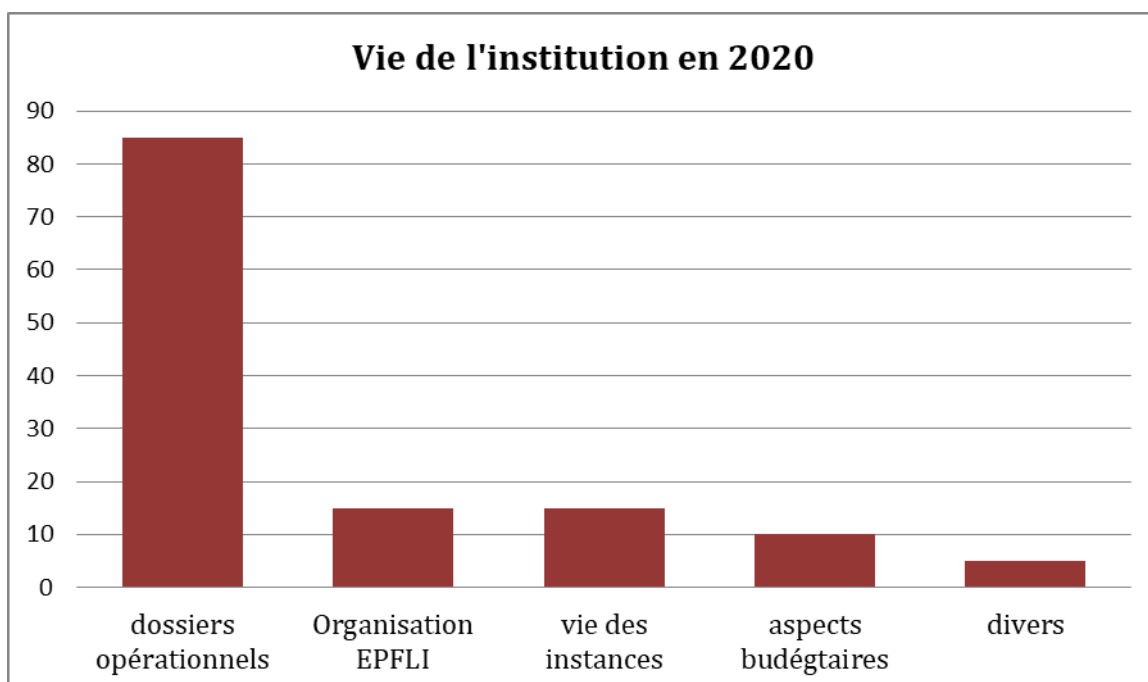
Le conseil d'administration dématérialisé du 6 juin 2020 a acté un ensemble de mesures destinées à anticiper au mieux l'impact du contexte de crise sanitaire sur l'activité de l'EPFLI. M le Président a rédigé un courrier en date du 1^{er} avril 2020 reprenait l'ensemble des enjeux et des mesures soumises à délibération.

Des mesures exceptionnelles d'urgence ont été votées en soutien de l'économie des territoires.

- 1- Remise exceptionnelle de loyers commerciaux dans le contexte de l'état d'urgence sanitaire pendant 3 mois;
- 2- Adoption d'une charte de la gestion locative des locaux professionnels et commerciaux ;
- 3- Mesures de soutien aux entreprises en difficultés ;
- 4- Mesures d'urgence prises en application du Plan Pluriannuel d'Intervention ;
- 5- Mesures d'urgence relatives à une redistribution fiscale.

Ces mesures ont été adressées aux adhérents pour leur parfaite information et aux non-adhérents comme outil de communication en faveur des territoires.

Le conseil d'administration du 14 octobre, en visio-conférence, a élu les vice-présidents formant le Bureau. Cette séance a acté des dossiers opérationnels et des aspects budgétaires avec notamment la création d'un budget annexe pour l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).



Plus de la moitié des délibérations 2020 a trait aux projets opérationnels. Le surplus concerne la vie de l'institution, l'organisation interne de l'EPFLI, et les aspects budgétaires.

La composition et le fonctionnement des conseils d'administration relève de l'article 10 des statuts.

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'état 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 ;
- nomme le directeur sur proposition du Président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions ;
- peut déléguer au directeur certains de ses pouvoirs de décisions.

Le conseil d'administration est également décisionnaire dans le cadre de la gestion des baux réels solidaires induit par l'activité d'OFS de l'EPFLI.

Délégations du conseil d'administration à la directrice :

Les délégations de la directrice sont les suivantes :

- signer tous actes authentiques portant sur l'acquisition, la vente, l'échange, la transaction des biens de l'Etablissement, lorsque ces actes ont été autorisés conformément aux dispositions du règlement intérieur et d'intervention et après délibération du Conseil d'administration le cas échéant ;
- fixer les prix, modalités et conditions d'acquisition des biens de l'Etablissement après délibération conforme du Conseil d'administration ;
- engager toutes démarches nécessaires en vue de la mise en vente des biens de l'Etablissement, après accord exprès du porteur de projet requis par tous moyens ;
- exercer, au nom de l'Etablissement, les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme, que l'Etablissement en soit titulaire ou délégataire, conformément aux dispositions du règlement intérieur et d'intervention après accord du Bureau ;
- fixer les prix de vente des biens de l'Etablissement et signer tous actes authentiques portant sur la vente desdits biens lorsqu'ils sont consentis au profit des porteurs de projets initiaux ;
- signer les conventions de portage foncier et tous avenants conformément aux dispositions du règlement intérieur et d'intervention ;
- signer tous actes portant sur la conservation et l'administration des biens de l'Etablissement ;
- décider de la conclusion et de la révision du louage des biens et signer tous actes afférents, après accord exprès du porteur de projet requis par tous moyens ;
- signer tous actes portant sur la création de servitudes, après accord exprès du porteur de projet requis par tous moyens ;
- prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants ;
- signer les conventions de groupements de commandes et tous contrats nécessaires pour pourvoir aux besoins de l'Etablissement en matière de fournitures, services et travaux ;

- fixer les rémunérations et régler les frais et honoraires des avocats, notaires, huissiers de justice et experts ;
- intenter au nom de l'Etablissement les actions en justice ou défendre l'Etablissement dans les actions intentées contre lui et transiger avec les tiers, après accord exprès du porteur de projet requis par tous moyens ;
- encaisser toutes sommes au bénéfice des opérations de portage ;
- décider des placements des excédents momentanés de trésorerie.

Plus de quarante décisions ont été prises par la directrice au cours de l'année 2020 portant pour beaucoup d'entre elles sur les aspects opérationnels notamment les préemptions après délégation ou les fixations de prix. Les autres sur le fonctionnement de l'Etablissement.

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

2- Le Bureau

Les Vice-présidents forment autour du Président, le Bureau de l'Etablissement. Le Bureau a été renouvelé lors du conseil d'administration du 14 octobre 2020. Il est composé d'un représentant des communes adhérentes à titre individuel, de cinq représentants des communautés de communes, d'un représentant des départements (dont le président).

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.

Pouvoirs du Bureau

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

- réalise un pré-examen des demandes d'acquisitions foncières présentées par les membres,
- recense les demandes d'adhésions,
- prépare les séances du Conseil d'Administration,
- se prononce sur l'exercice par le Directeur du droit de préemption dont l'EPFLI pourrait être titulaire ou délégataire.

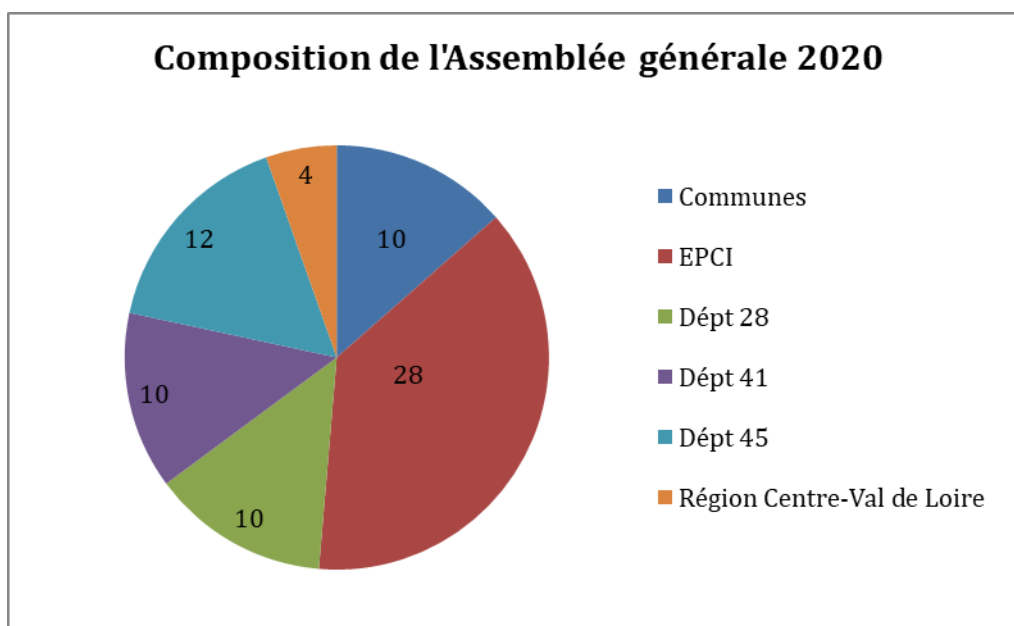
Le Bureau a été élu lors du conseil d'administration du 14 octobre 2020. Les vice-présidents ont été consultés lors des séances du 6 janvier, 3 février, 17 juin, du 28 au 30 juillet, le 10 septembre, le 14 octobre et le 8 décembre notamment pour statuer sur l'exercice du droit de préemption urbain.

3- L'Assemblée générale

Deux assemblées générales ont eu lieu en 2020.

L'assemblée générale du 13 février 2020 a pu accueillir les délégués de l'EPFLI à Semoy. Elle a rassemblé les représentants des 10 communes adhérentes à titre individuel, des 18 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 67 délégués présents ou représentés et a pu approuver le rapport d'activités et financier 2019.

La deuxième assemblée générale a eu lieu le 5 octobre en visio-conférence compte-tenu de la crise sanitaire. Cette assemblée a pu renouveler le conseil d'administration et voter le montant de la TSE à percevoir en 2021.



L'assemblée générale est constituée désormais de 74 membres :

- 10 représentants des communes à titre individuel ;
- 28 représentants des EPCI ;
- 32 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 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- L'ORGANISATION INTERNE

1- L'équipe

L'équipe est constituée de 7 collaborateurs autour de la directrice en charge :

- de la mission foncière ;
- des travaux ;
- du suivi comptable et budgétaire ;
- de l'animation de l'outil cartographique ;
- du secrétariat, de la promotion et de la communication.

En 2020 l'équipe a été renforcée :

- d'un poste d'assistant comptable et administratif auprès de la mission comptable et travaux. Il n'a pas été donné suite aux deux recrutements successifs effectués.
- d'un poste de chargé de travaux en prévision de 2021.

2- Les outils et process techniques

La commande publique

L'EPFLI poursuit les consultations adaptées aux besoins à pourvoir, en matière de prestations de services et de travaux : plusieurs consultations ont ainsi été lancées en 2020 pour de la prestation de maîtrise d'œuvre, de travaux de démolition, désamiantage, réhabilitation de bâtis, entretien des espaces verts, réalisation de diagnostics ou travaux de sécurisation.

Le marché d'assurances a été relancé pour une couverture à compter du 1^{er} janvier 2021 portant sur l'assurance dommage aux biens, la responsabilité civile et la protection juridique mais il s'avère que la consultation a été infructueuse. Un contrat d'assurance avec la société AXA a pu être conclu à l'issue pour une couverture des risques au 1^{er} janvier 2021.

La dématérialisation des actes administratifs et des actes budgétaires

La dématérialisation du contrôle de légalité des actes administratifs et budgétaires se poursuit au sein de l'Etablissement.

Outil informatique de connaissance des territoires : le MCMA

L'EPFLI Foncier Cœur de France s'est doté d'un outil foncier informatique et cartographique dénommé MCMA « Mieux connaître pour mieux agir » en vue d'accompagner et de renforcer l'action foncière des EPCI et des communes. Les collectivités adhérentes sont toujours invitées à verser leur PLU au format cnig auprès de l'Etablissement.

Un nouveau module de traçabilité du foncier est en cours de développement. Ce module de traçabilité offre deux fonctionnalités. Les utilisateurs pourront créer, modifier, archiver et supprimer des secteurs fonciers. Ceux-ci pourront suivre la vie d'un plan d'actions foncières secteur par secteur ou dans son ensemble, à l'échelle d'une géographie défini.

Ce suivi permettra de s'assurer de l'affectation du foncier mobilisé et d'évaluer l'action publique en termes d'aménagement.

Des partenariats sont développés avec les Directions des Territoires (DDT) et la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP) pour la fourniture de données nécessaires au bon fonctionnement de l'outil.

Cet outil développe plusieurs fonctionnalités nécessaires à la mise en œuvre de véritables stratégies foncières. L'outil a vocation à être déployé au bénéfice des membres de l'EPFL.



Règlement général pour la protection des données (RGPD)

Un contrat a été signé avec le prestataire TACTIC pour la mise en œuvre du RGPD et la désignation du DPO (délégué à la protection de données) au sein de l'EPFLI. Ce contrat a été conclu avec d'autres EPFL au sein de l'association des EPFL. La mise en conformité débutera en 2021.

IV- RELATIONS PUBLIQUES

1- La communication

L'Etablissement est doté d'un site internet www.fonciercoeurdefrance.fr. Le site est régulièrement mis à jour. Le site est à la fois la vitrine de l'action de l'EPFLI vers l'extérieur mais également la plate-forme de communication auprès des délégués grâce à un espace sécurisé. Une page dédiée à l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) a été créée et est consultable en ligne.

La lettre d'information, « *L'Accent Foncier* » est un bon vecteur d'information pour les collectivités. Trois numéros sont parus en 2020, en février, juin et novembre.

2- L'Association nationale des EPFL

En 2020, cinq conseils d'administration ont eu lieu. Une assemblée générale de l'association s'est tenue le 25 novembre. Lors de ces séances, les points abordés sont notamment la mobilisation de l'ensemble des EPFL sur les territoires des adhérents dans le cadre de la crise sanitaire, les rencontres ministérielles, les actualités législatives, les relations EPFL-EPFE, les aspects financiers, la communication des EPFL.

Les EPF Locaux, par le biais de l'association des EPFL, se sont, en effet, concertés et ont travaillé ensemble pour apporter un soutien aux collectivités pendant la crise sanitaire du Covid-19.

Etant trésorière de l'association nationale des EPFL, Mme Védère a assisté aux différents conseils d'administration de l'association.

Compte-tenu du confinement, le Réseau des opérateurs fonciers (ROF) a eu lieu le 05 novembre 2020 par le biais de Webinaire sur la thématique : l'économie touchée de plein fouet et des évolutions à venir en matière de travail, de déplacement, de logement, de manière de vivre et consommer : quels sont les impacts sur l'aménagement du territoire ?

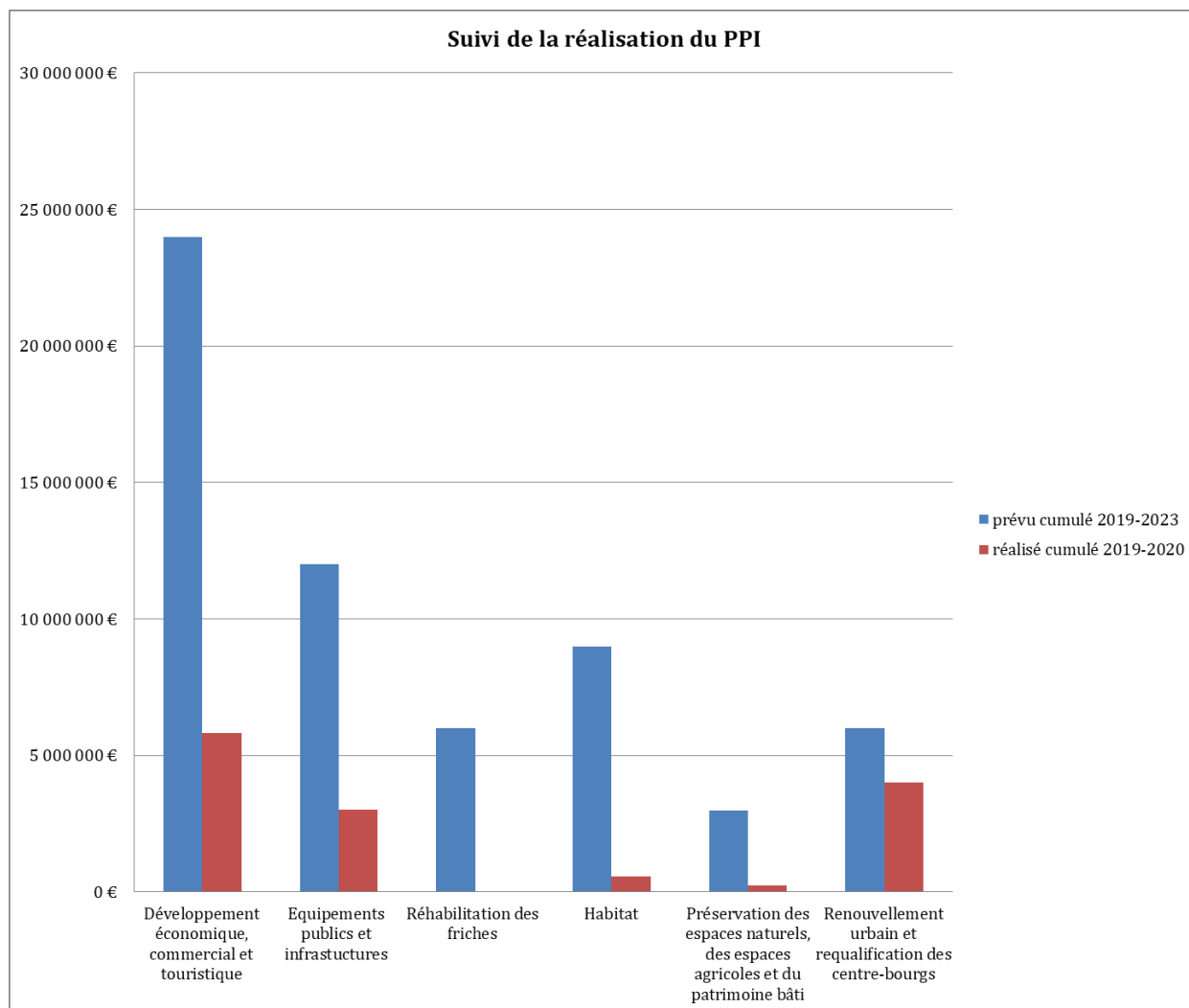
3- Les partenariats

Des partenariats se poursuivent et se concrétisent :

- Dans le cadre de la création du Comité Local de Cohésion Territoriale (CLCT) dans les départements, déclinaison locale de l'Agence Nationale de la Cohésion Territoriale (ANCT), l'EPFLI a été invité par les préfets de département à la séance d'installation. Le rôle de l'ANCT est de faciliter l'accès des collectivités locales aux ressources nécessaires pour concrétiser leurs projets : ingénierie technique et financière, partenariats, subventions. Le rôle des CLCT sera prioritairement d'élaborer la feuille de route de l'ANCT dans les départements, d'identifier les ressources. L'installation des CLCT a eu lieu le 6 octobre 2020 dans le Loiret, le 14 octobre 2020 en Eure-et-Loir et le 05 novembre 2020 dans le Cher.
- L'EPFLI est toujours associé au Département du Loiret et à d'autres partenaires dans le cadre de la plate-forme d'ingénierie territoriale CAP LOIRET ;
- La DDT45 du Loiret a organisé une rencontre sur la thématique des friches le 24 novembre dernier avec d'autres partenaires pour mise en commun de travaux (démarches de recensement, diagnostic de l'état des connaissances, travaux complémentaires à mener).

V- Le Plan Pluriannuel d'intervention 2019-2023 (PPI)

Le PPI 2019-2023, approuvé par le conseil d'administration du 18 septembre 2018, a été l'occasion pour l'EPFLI de mettre à jour un certain nombre d'enjeux sur les territoires et d'élaborer les objectifs d'intervention à venir.



L'enveloppe prévisionnelle prévue dans l'axe renouvellement urbain, est de 6 millions d'euros. Il s'avère qu'en deux ans le réalisé est déjà de 4 millions d'euros.

VI- L'ACTION FONCIERE

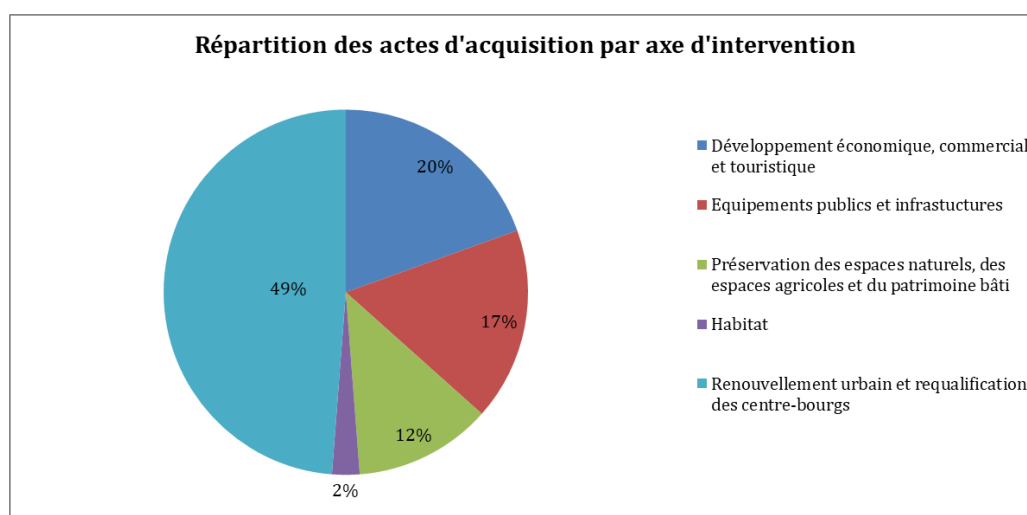
1- L'élaboration des stratégies foncières

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

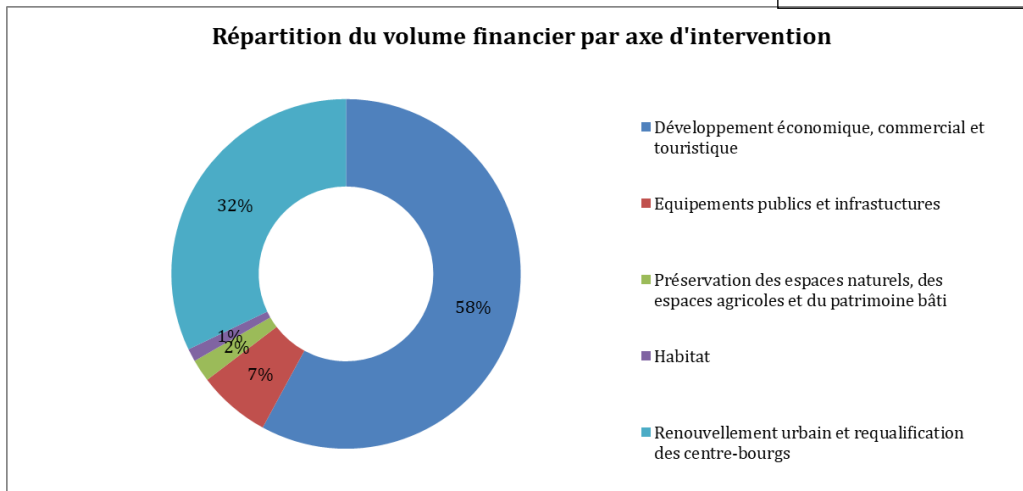
L'EPFLI intervient également sur les stratégies foncières plus globales à l'occasion d'intervention dans le cadre Actions Cœur de ville et les programmes d'Opérations Revitalisation de Territoires.

2- Bilan global des acquisitions

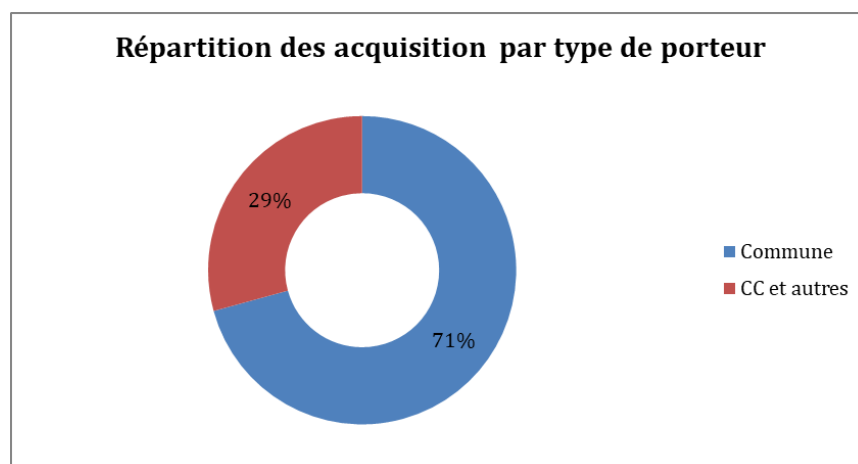
41 actes d'acquisition ont été signés en 2020 pour un montant de 7 651 822 € permettant l'avancée de 20 opérations de portage. Les acquisitions relatives au projet de MONTARGIS dans le cadre de restructuration de la rue du Général Leclerc représentent 16 acquisitions.



L'axe d'intervention renouvellement urbain représente 49 % des actes signés, quant aux interventions dans l'axe développement économique, commercial et touristique, elles représentent 20 % des actes signés.



L'axe d'intervention renouvellement urbain représente 32 % du volume financier de l'année, quant aux interventions dans l'axe développement économique, commercial et touristique, elles représentent, 58 % des crédits réalisés.



71 % des actes d'acquisition ont été signés au profit des projets communaux pour 41 % des crédits réalisés.

3- Les acquisitions par axe d'intervention

a- Habitat

Construction de logements seniors en centre-bourg Commune ARDON (45) - 145 route de Marcilly

Porteur de projet : Commune d'ARDON

Adhérent : Communauté de Communes des Portes de Sologne

Nature des biens : Un fond de jardin

Superficie : 1 000 m²

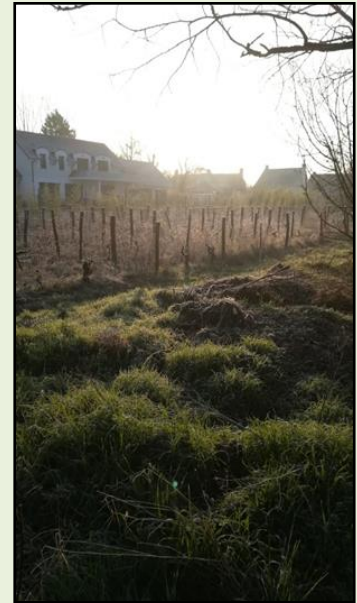
Mode d'acquisition : à l'amiable

Zonage : UBa

Portage foncier : 4 ans par remboursement dissocié

Montant d'acquisition HT : 90 000,00 €

Travaux fléchés : aucun



b- Développement économique, commercial et touristique

**Développement de la zone d'activités interdépartementale ARTENAY-POUPRY
Commune ARTENAY (45) – ZA Artenay-Poupry**

Porteur de projet : Syndicat Mixte
pour l'Aménagement de la Zone d'activités
Interdépartementale d'Artenay-Poupry (SMAP)

Adhérent : Communauté de Communes Beauce
Loirétaine/Communauté de Communes Cœur de Beauce

Nature du bien : terres agricoles cultivées

Superficie : 66 500 m²

Mode d'acquisition : à l'amiable, par voie d'échange foncier

Zonage : Aux

Portage foncier : 4 ans dissocié

Montant d'acquisition HT : 105 768, 21€ (indemnités d'éviction)
2 actes d'acquisition

Convention de mise à disposition de la réserve foncière à la SAFER du Centre



Aménagement d'un pôle de commerce de proximité Commune LA BUSSIÈRE (45) – 3 rue de Briare

Porteur de projet : Commune de LA BUSSIÈRE

Adhérent : Communauté de Communes

Berry Loire Puisaye

Nature des biens : Immeuble mixte commerce et habitation

Superficie : 1 540 m² (surface de plancher $\approx$ 140 m²)

Mode d'acquisition : à l'amiable

Zonage : UA

Portage foncier : 12 ans constant

Montant d'acquisition HT : 147 000,00 €

Travaux fléchés : en cours de réflexion



Extension de la zone d'activités de Malesherbes Commune nouvelle LE MALESHERBOIS (45) – lieudit « la petite vallée », routes de Sermaises et d'Etampes

Porteur de projet : Communauté de Communes

Pithiverais Gâtinais

Adhérent : Communauté de communes Pithiverais Gâtinais

Nature des biens : Terres agricoles cultivées

Superficie : 297 827 m²

Mode d'acquisition : à l'amiable

Zonage : 1AU_i et U_i

Portage foncier : 10 ans constant

Montant d'acquisition HT : 995 054,00 € + 197 542,00 € (indemnités d'éviction)

3 actes d'acquisition

Travaux fléchés : aucun

Convention de mise à disposition de la réserve foncière à la SAFER du Centre



Création d'une aire de loisirs intergénérationnelle Commune LES BORDES (45) - 36B rue de Mizalin

Porteur de projet : Commune de LES BORDES
Adhérent : Communauté de Communes du Val de Sully

Nature des biens : Ancien camping
Superficie : 18 960 m² (surface de plancher $\approx$ 110 m²)
Mode d'acquisition : par voie de préemption
Zonage : AUd
Portage foncier : 8 ans par remboursement constant
Montant d'acquisition HT : 115 00,00 €

Travaux fléchés : sécurisation et nettoyage



Développement du parc d'activités Archimède Commune SAINT-JEAN-DE-BRAYE (45) - rue d'Ambert (ex-site Alstom)

Porteur de projet : Orléans Métropole
Adhérent : Orléans Métropole

Nature des biens : Terrain nu suite à déconstruction de friche industrielle
Superficie : 74 117 m²
Mode d'acquisition : à l'amiable
Zonage : UI
Portage foncier : 10 ans constant
Montant d'acquisition HT : 2 816 446,00 €

Travaux fléchés : aucun



c- Equipements publics et infrastructures

**Aménagement de locaux de stockage du matériel communal et associatifs
Commune ASCHERES-LE-MARCHE (45) - 19 rue de Beaumont**

Porteur de projet : Commune d'ASCHERES-LE-MARCHE
Adhérent : commune à titre individuel

Nature des biens : Corps de ferme
Superficie : 2 957 m² (surface de plancher $\approx$ 800 m²)
Mode d'acquisition : par voie de préemption
Zonage : UB et A
Portage foncier : 10 ans constant
Montant d'acquisition HT : 110 000,00 €



Travaux fléchés : sécurisation et mise aux normes

**Extension des ateliers municipaux et création d'un terrain de pétanque couvert
ASCOUX (45) - 12B rue de Pithiviers**

Porteur de projet : Commune d'ASCOUX
Adhérent : Communauté de Communes du Pithiverais

Nature des biens : Anciennes serres
Superficie : 4 308 m² (surface de plancher $\approx$ 1 580 m²)
Mode d'acquisition : par voie de préemption
Zonage : UA et 2AU
Portage foncier : 6 ans par remboursement constant
Montant d'acquisition HT : 67 500,00 €



Travaux fléchés : sécurisation et réhabilitation

Maintien du cabinet médical et installation d'une maison France service BOYNES (45) - 5, mail nord

Porteur de projet : Commune de BOYNES
Adhérent : Communauté de Communes du Pithiverais

Nature des biens : Bâtiment tertiaire
(ancien cabinet médical)

Superficie : 1 559 m² (surface de plancher $\approx$ 108 m²)

Mode d'acquisition : à l'amiable

Zonage : UB

Portage foncier : 15 ans constant

Montant d'acquisition HT : 140 000,00 €

Travaux fléchés : rénovation et mise aux normes



Implantation d'un centre de secours et d'incendie Commune CHANTECOQ (45) - lieudit « la Croix Ferra »

Porteur de projet : Commune de CHANTECOQ
Adhérent : Communauté de Communes de la Cléry
du Betz et de l'Ouanne

Nature des biens : Terrain inculte

Superficie : 1 600 m²

Mode d'acquisition : à l'amiable

Zonage : UB

Portage foncier : 3 ans constant

Montant d'acquisition HT : 30 000,00 €

Travaux fléchés : aucun



Création d'un lycée Commune de CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE - Lieudit l'Aunière

Porteur de projet : Commune de CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE
Adhérent : Communauté de Communes des Loges

Nature des biens : Terrain inculte

Superficie : 335 m²

Mode d'acquisition : à l'amiable

Zonage : UBnc et 2Aue

Portage foncier : 10 ans par remboursement constant

Montant d'acquisition HT : 1 € symbolique

Travaux fléchés : aucun



Aménagement de locaux technique communaux Commune DORDIVES (45) - 5, rue Albéric Clément

Porteur de projet : Commune de DORDIVES
Adhérent : Communauté de Communes des Quatre Vallées

Nature des biens : Local d'activités

Superficie : 2 400 m² (surface de plancher $\approx$ 386 m²)

Mode d'acquisition : à l'amiable

Zonage : UIz

Portage foncier : 15 ans constant

Montant d'acquisition HT : 160 000,00 €

Travaux fléchés : aucun



**Création d'un carrefour giratoire raccordant la RD 2152 et la RD 26
élargissement de l'avenue du 8 mai 1945
Commune PITHVIERS - avenue du 8 mai 1945**

Porteur de projet : Commune de PITHIVIERS
Adhérent : Communauté de Communes du Pithiverais

Nature des biens : Terrain nu
Superficie : 286 m²
Mode d'acquisition : à l'amiable
Zonage : Uc
Portage foncier : 2 ans par remboursement dissocié
Montant d'acquisition HT : 1 € symbolique

Travaux fléchés : aucun



d- Le renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs

**Requalification d'un immeuble vacant en centre bourg
Commune BEVILLE-LE-COMTE (28) - 24 Grande rue**

Porteur de projet : Commune de BEVILLE-LE-COMTE
Adhérent : Communauté de Communes
des Portes Euréliennes d'Ile-de-France

Nature des biens : Immeuble mixte commerce et
habitation
Superficie : 943 m² (surface de plancher $\approx$ 188 m²)
Mode d'acquisition : à l'amiable
Zonage : UA
Portage foncier : 15 ans par remboursement constant
Montant d'acquisition HT : 110 000,00 €

Travaux fléchés : démolition partielle et réhabilitation



Aménagement urbain FERRIERES-EN-GATINAIS (45) - 8, rue de Bourienne

Porteur de projet : Commune de FERRIERES-EN-GATINAIS
Adhérent : Communauté de Communes des Quatre Vallées

Nature des biens : Maison d'habitation
Superficie : 465 m² (surface de plancher $\approx$ 200 m²)
Mode d'acquisition : par voie d'expropriation
suite à déclaration de biens en état d'abandon manifeste
Zonage : UAz
Portage foncier : 3 ans constant
Montant d'acquisition HT : 56 000,00 €

Travaux fléchés : aucun



Revitalisation de la rue du Général Leclerc Commune MONTARGIS (45) - rues du général Leclerc, du Dévidet et de Triqueti

Porteur de projet : Commune de MONTARGIS
Adhérent :
Communauté d'Agglomération Montargoise
et Rives du Loing

Nature des biens : immeubles mixtes
commerce et habitation, locaux commerciaux,
logements (12 cellules commerciales, 18 logements)
Surface de plancher $\approx$ 2 191 m²

Mode d'acquisition : par voie de préemption et à l'amiable

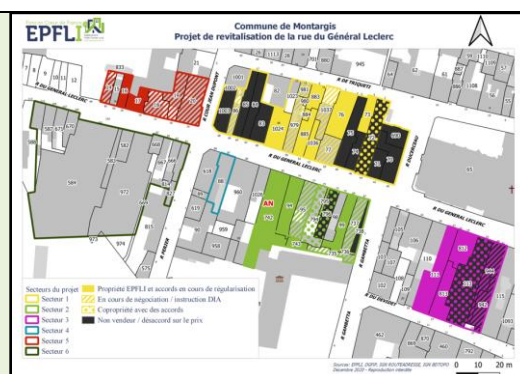
Zonage : UA

Portage foncier : 15 ans constant

Montant d'acquisition HT : 1 725 000 €

16 actes d'acquisition

Travaux fléchés : en cours de réflexion



Aménagement de la tête nord du Pont de l'Europe Commune SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE - 32 B, rue Henri Pavard

Porteur de projet :

Adhérent : Orléans Métropole

Nature des biens : maison d'habitation

Superficie : 427 m² (surface de plancher ≈ 110 m²)

Mode d'acquisition : par voie de préemption

Zonage : UA

Portage foncier : 6 ans constant

Montant d'acquisition HT : 185 000,00 €

Travaux fléchés : rénovation pour occupation précaire



e- Préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti

Remise en culture de friches agricoles Commune SEMOY (45) - Lieudit « Clos du Bas des Tarettes »

Porteur de projet : Orléans Métropole

Adhérent : Orléans Métropole

Nature des biens : terrain en friche, bois-taillis

Superficie : 4 715 m²

Mode d'acquisition : à l'amiable

Zonage : N

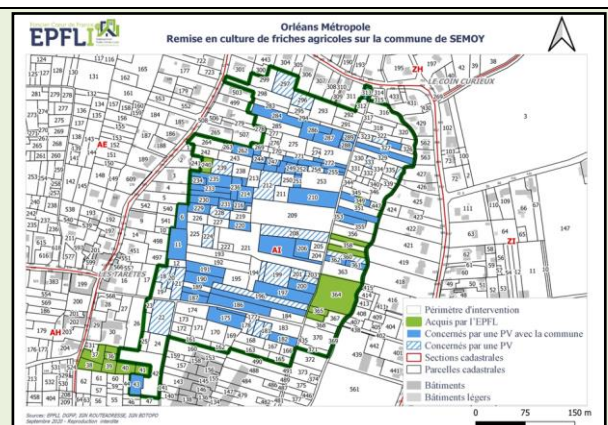
Portage foncier : 12 ans

par remboursement constant

Montant d'acquisition HT : 3 538 €

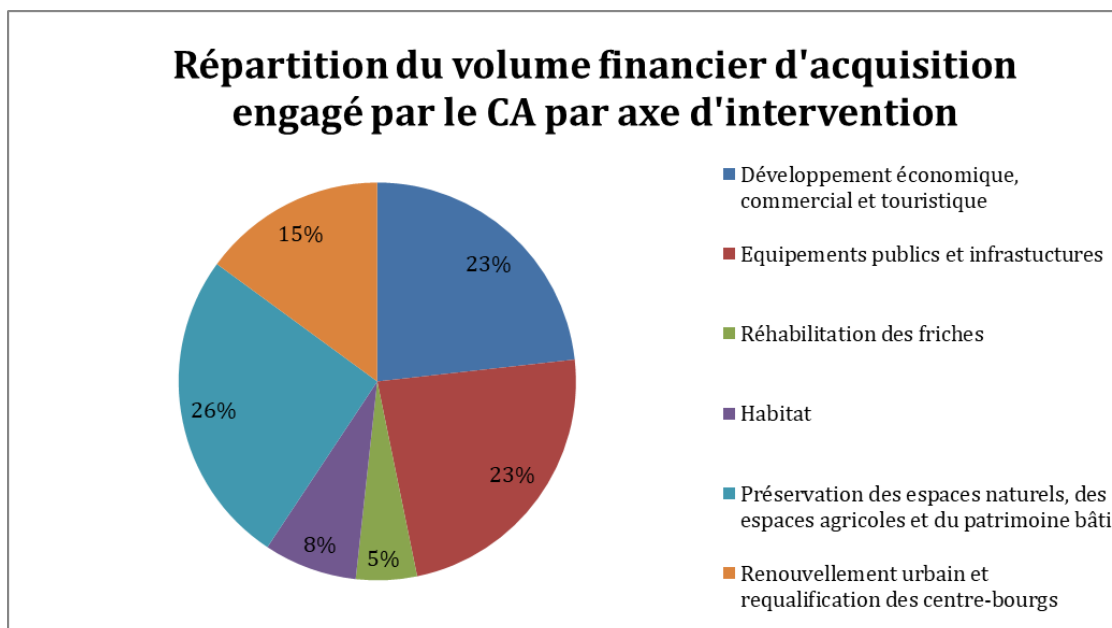
4 actes d'acquisition

Travaux fléchés : en cours de réflexion

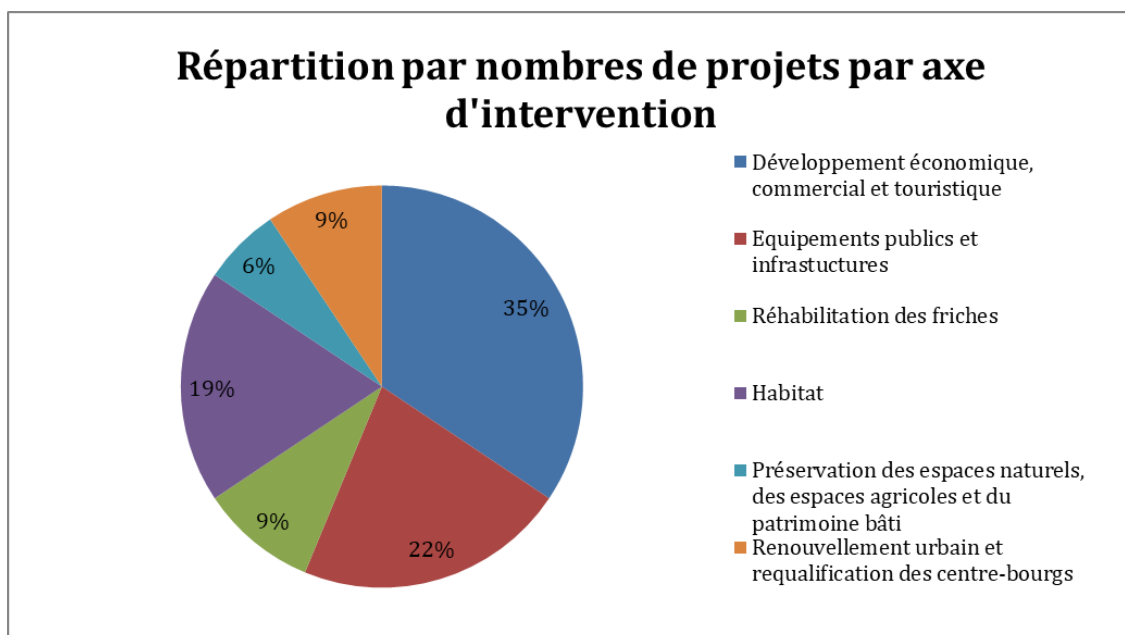


4- Des projets en cours : perspectives

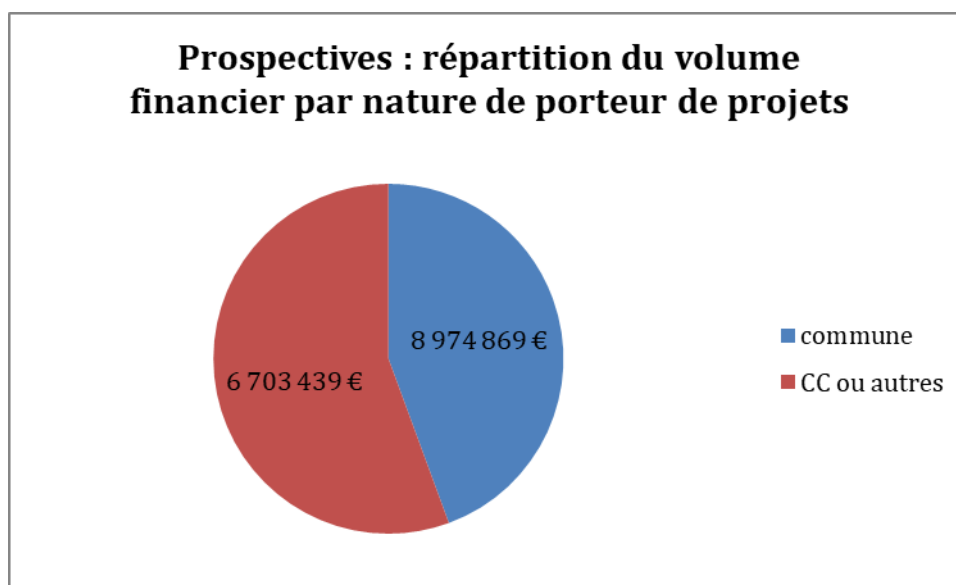
Il y a actuellement 32 projets approuvés par le Conseil d'administration, qui font l'objet d'instructions à des stades plus ou moins avancés en fin d'année 2020, et qui représentent un volume financier d'engagement de l'ordre de 12 millions d'euros.



Les demandes d'intervention en matière de développement économique et de réalisation d'équipement public totalisent presque 50 % du montant global d'engagement de l'Etablissement.



Les demandes d'intervention en matière de développement économique et de réalisation d'équipement public concernent 57 % des demandes d'intervention.



44 % des engagements financiers validés sont destinés à des projets d'intérêt communaux et représentant 66 % des demandes, tandis que les projets émanant d'autres personnes publiques concentrent 56 % des engagements financiers validés pour 38 % des demandes.

L'outil reste majoritairement à destination des communes pour des demandes d'intervention plus nombreuses et souvent moins onéreuses.

5- L'exercice du droit de préemption

Les procédures de préemption engagées, au nombre de 11 en 2020, sont les suivantes :

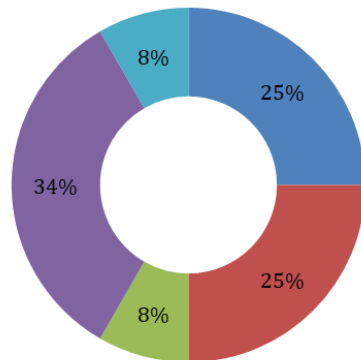
- MONTARGIS (45) en vue de l'acquisition de la requalification de la rue du général Leclerc (7 décisions)
- ASCHERES-LE-MARCHE (45) 19 rue de Beaumont en vue de la création d'un hangar communal et d'accueil des associations
- LES BORDES (45) en vue de la création d'une aire de loisirs intergénérationnelle - 36bis rue de Mizalin
- ORLEANS METROPOLE- requalification de la Tête Nord du Pont de l' Europe – SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE - 32 bis rue Henri Pavard
- SAINT - CYR – EN - VAL en vue du maintien d'un commerce de proximité - 258 rue du 11 novembre 1918

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

12 cessions ont été signées en 2020. Elles représentent un volume financier de plus de 1,6 millions d'euros.

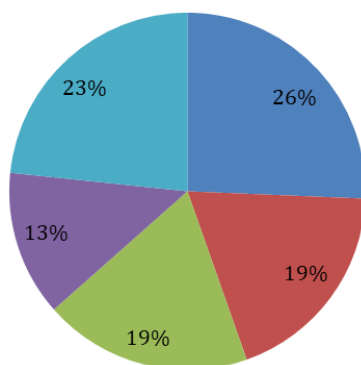
Répartition des actes de cession par axe d'intervention



- Développement économique, commercial et touristique
- Equipements publics et infrastructures
- Préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti
- Habitat
- Renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs

Plus de 75 % des cessions ont été régularisées pour favoriser les projets de réalisation d'équipements publics et en faveur du développement économique.

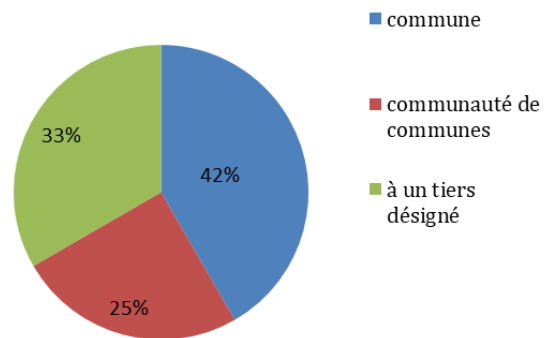
Répartition du volume financier par axe d'intervention



- Développement économique, commercial et touristique
- Equipements publics et infrastructures
- Préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti
- Habitat
- Renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs

26 % du produit des cessions est issu des ventes effectuées au profit de projets menés en faveur développement économique, commercial et touristique.

Répartition des cessions par porteur de projets



En 2020, 42 % des cessions sont signées au profit du porteur de projet initial, 25 % au profit des communautés de communes et 33 % des cessions au profit d'un tiers désigné.

7- Les cessions par axe d'intervention

a- Habitat

ZAC Le Champ Prieur Commune SEMOY (45) - lieudit « le Champ Prieur »

Porteur de projet : Commune de SEMOY

Adhérent : Orléans Métropole

Nature des biens : terrains nus

(délaisés de la ZAC le Champ Prieur)

Superficie : 299 m²

Cession : partielle anticipée

Date d'acquisition : 2 actes

les 14/06/2016 et 08/06/2017

Date de cession : 3 cessions

23/04/2020, 08/09/2020 et 13/11/2020

Prix de la cession HT : 3 782,50 €

Travaux réalisés : aucun



Réalisation d'une résidence seniors Commune ORMES (45) - rue de Corroy

Porteur de projet : Commune d'ORMES

Adhérent : Orléans Métropole

Nature des biens : terrain nu

Superficie : 1 073 m²

Cession : totale à terme

Date d'acquisition : 07/09/2017

Date de cession : 17/11/2020

Prix de la cession HT : 217 640,56 €

Travaux réalisés : déconstruction avec convention de maîtrise d'ouvrage unique sur bâti communal.



b - Développement économique, commercial et touristique

**Développement de la zone d'activités interdépartementale ARTENAY-POUPRY
ARTENAY (45) – lieudit « la barrière »**

Porteur de projet : Syndicat Mixte
pour l'Aménagement de la Zone d'Activités
d'Interdépartementale d'Artenay-Poupry
Adhérent : Communauté de Communes
Beauce Loirétaine
Communauté de Communes Cœur de Beauce

Nature des biens : terres agricoles cultivées

Superficie : 148 600 m²

Cession : partielle par anticipation par voie d'échanges fonciers

Date d'acquisition : 25/09/2018

Date de cession : 2 cessions le 13/08/2020

Prix de la cession HT : échange foncier sans soulte

Travaux réalisés : aucun



Requalification secteur QUART NORD-OUEST ORLEANS (45) – 127 et 129 rue des murlins

Porteur de projet : Orléans Métropole

Adhérent : Orléans Métropole

Nature des biens : terrains nus

Superficie : 653 m²

Cession : totale à terme

Date d'acquisition : 22/12/2014 et 18/01/2017

Date de cession : 2 cessions le même jour
18/12/2020

Prix de la cession HT : 392 466,12 €

Travaux réalisés : déconstruction



Développement d'un parc d'activités Archimède ORLEANS (45) – Rue d'Ambert (ex-site Alstom)

Porteur de projet : Orléans Métropole

Adhérent : Orléans Métropole

Nature des biens : terrain nu
(emprise Végé'tri et plateforme de bus électriques)

Superficie : 25 737 m²

Cession : partielle à terme

Date d'acquisition : 18/06/2020

Date de cession : 24/06/2020

Prix de la cession HT : 1,00 €

Travaux réalisés : aucun



c - Equipements publics et infrastructures

**Création d'une gare routière
BELLEGARDE (45) - 72, rue Demersay**

Porteur de projet : Commune de BELLEGARDE
Adhérent : Communauté de Communes
Canaux et Forêts en Gâtinais

Nature des biens : maison d'habitation
Superficie : 672 m² (surface de plancher $\approx$ 90 m²)
Cession : partielle par anticipation à un tiers

Date d'acquisition : 01/04/2019
Date de cession : 25/09/2020
Prix de la cession HT : 84 459,76 €

Travaux réalisés : aucun



**Aménagement d'un parking public
Commune de EPERNON (28) - 21 B, rue de Savonnière**

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

Nature des biens : terrain nu
Superficie : 1 837 m²
Cession : totale à terme

Date d'acquisition : 23/06/2017
Date de cession : 18/12/2020
Prix de la cession HT : 233 867,96 €

Travaux réalisés : déconstruction et dépollution



d- Renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs

**Aménagement d'une place urbaine en lien avec l'implantation d'une maison de santé
Commune CHEVILLY (45) - 65, rue de Paris**

Porteur de projet : Commune de CHEVILLY

Adhérent : Communauté de Communes
Beauce Loirétaine

Nature des biens : terrain nu
(emprise future voirie)

Superficie : 759 m²

Cession : partielle par anticipation

Date d'acquisition : 18/09/2018

Date de cession : 04/11/2020

Prix de la cession HT : 1,00 €

Travaux réalisés : déconstruction



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

Sauvegarde du patrimoine communal
Commune FERRIERES - EN - GATINAIS (45) - 17, rue de l'église

Porteur de projet : Commune
de FERRIERES-EN-GATINAIS

Adhérent : Communauté de Communes des Quatre Vallées

Nature des biens : immeuble mixte commerce et habitation

Superficie : 353 m² (surface de plancher $\approx$ 200 m²)

Cession : totale à terme

Date d'acquisition : 15/12/2017

Date de cession : 10/12/2020

Prix de la cession HT : 317 435,71 €

Travaux réalisés : aucun



VII- LA GESTION DU STOCK

1- Les portages

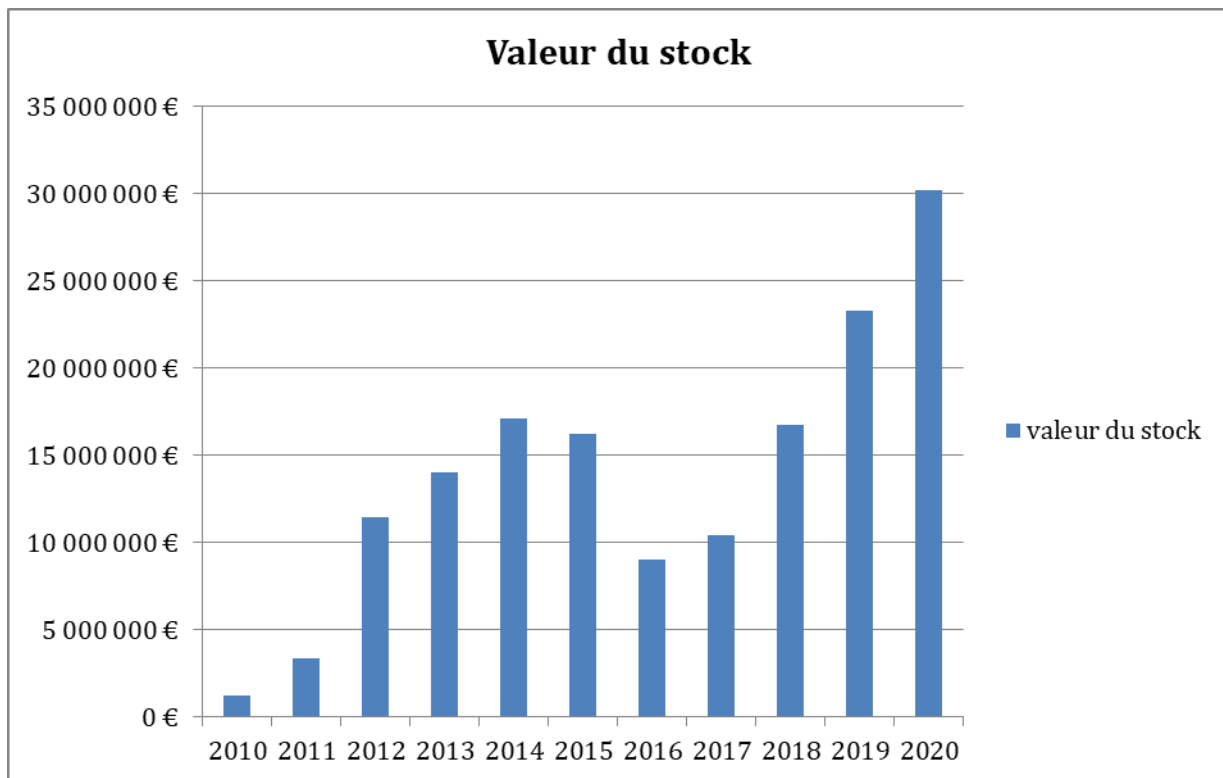


15 contrats ont été signés en 2020, dont 79 % conclus en annuités.

28 % des contrats sont signés pour une durée de portage inférieur ou égale à 4 ans tandis 29 % sont signés pour une durée de 10 ans et 21 % pour une durée de 15 ans. Un seul avenant de prorogation a été signé pour une durée de 5 à 10 ans.

En 2020, on constate nettement un allongement de la durée des portages, notamment en faveur des portages en matière de maintien du commerce de proximité.

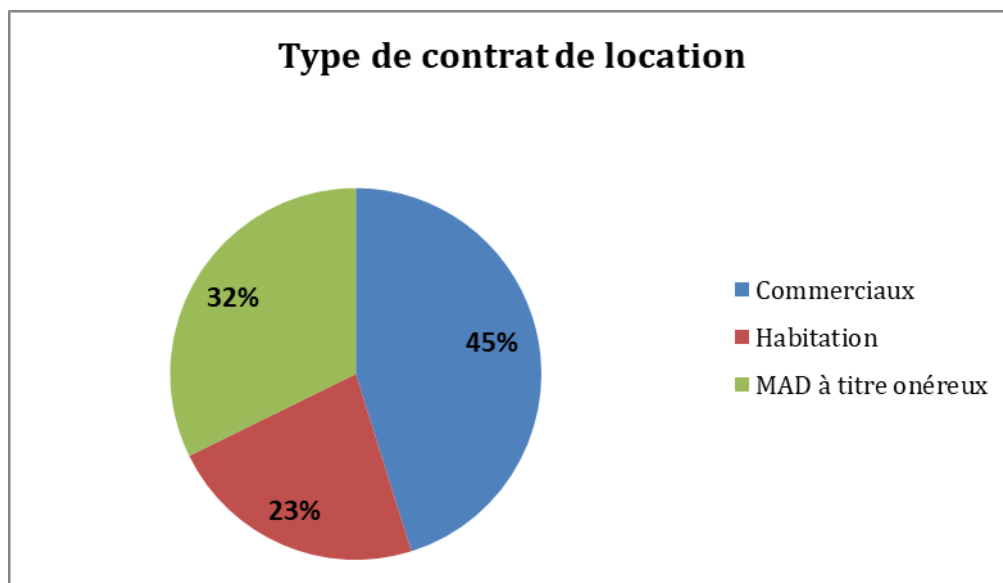
2- L'état du stock



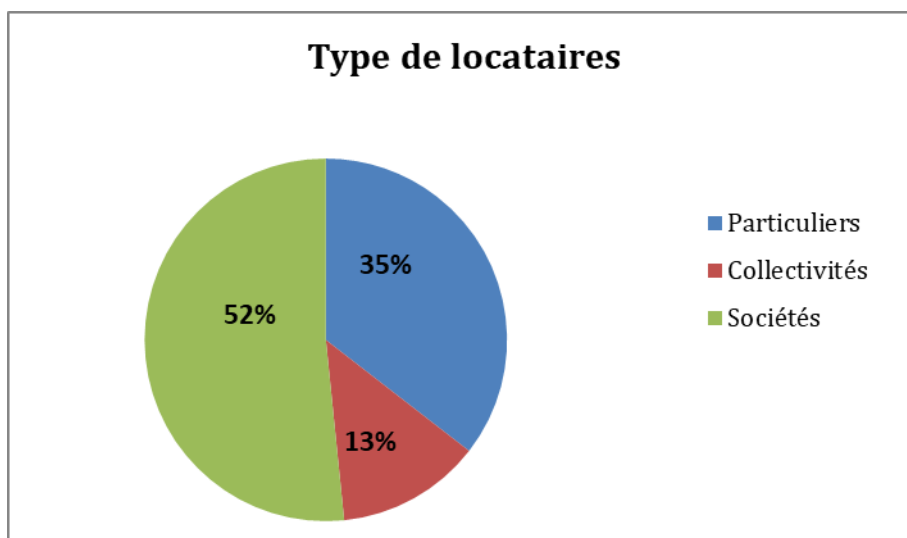
En 2020, le montant du stock de l'EPFLI s'élève à près de 30 millions d'euros.

3- Les situations locatives

L'EPFLI possède environ 60 sites, dont 37 000 m² de plancher qui sont parfois loués : il est recensé plus de 30 situations locatives nécessitant une intervention comptable après rédaction du contrat soit à titre onéreux soit à titre gratuit.



La recette annuelle de ces occupations est de l'ordre de 113 000€ et concerne, pour 45 % d'entre elles, des contrats à titre commerciaux.



52 % des occupants ont la qualité de société et 35 % sont des particuliers. Seul 13 % des porteurs de projet est bénéficiaire d'une mise à disposition.

4- Les travaux

Les travaux de réhabilitation et de remise en conformité, de déconstruction ou de maintenance des biens bâtis sont en augmentation constante.

Pour mémoire, l'EPFLI procède à la gestion technique des biens :

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

a- Les chantiers achevés en 2020

Création de logements pour les personnes âgées peu dépendantes ou en situation de handicap Commune CEPOY (45) – 21 quai du port

Porteur de projet : commune de CEPOY
Adhérent : Agglomération Montargoise et
des Rives du Loing

Type de bâtiment : anciennes subdivisions de voies
Navigables de France (VNF)



Déconstruction : désamiantage et déconstruction totale
du bâti avec conservation des éléments de clôture, du puit, et des pierres de tailles issues de la
déconstruction sur demande de l'ABF.

b- Les chantiers en cours en 2020

Maintien d'un commerce de proximité Commune BEAUNE LA ROLANDE (45) – 5 place du marché

Porteur de projet : commune de BEAUNE LA ROLANDE
Adhérent : communauté de communes du
Pithiverais Gâtinais

Type de bâtiment : bâti à usage de commerce
et d'habitation, libre de toute occupation

Réhabilitation et remise en conformité :
réhabilitation du commerce et du logement
avec dissociation des accès aux différents usages



Sauvegarde et valorisation de l'auberge des 3 écluses Commune VIEILLES MAISONS SUR JOUDRY(45) – 153 route de Grignon

Porteur de projet : commune de VIEILLES -
MAISONS - SUR - JOUDRY

Adhérent : communauté de communes Canaux
et Forêts

Type de bâtiment : bâti anciennement à usage
de restaurant et d'une boulangerie



Déconstruction : une partie des dépendances

Sécurisation : mise en sécurité et mise hors d'eau et hors d'air du bâti

c- Les travaux à venir

Développement de commerce de proximité Commune AUXY (45) – 21 rue principale

Porteur de projet : commune de AUXY

Adhérent : communauté de communes Pithiverais Gâtinais

Type de bâtiment : bâti anciennement à usage de
restaurant et d'habitation,

Réhabilitation et remise en conformité :
réhabilitation avec possibilité d'implantation de 3
commerces distincts en rez-de-chaussée et de 2
logements à l'étage.



Projet cœur de village

Commune BAULE (45) – 1 rue André Raimbault

Porteur de projet : commune de BAULE

Adhérent : communauté de communes
Terres du Val de Loire

Type de bâtiment : bâti à usage
d'habitation et ses dépendances

Déconstruction : désamiantage et
déconstruction du bâti



Projet cœur de village Commune BOU (45) – Place du bourg

Porteur de projet : commune de BOU

Adhérent : ORLEANS METROPOLE

Type de bâtiment : bâtis anciennement à usage d'entrepôts

Déconstruction : désamiantage et déconstruction totale du bâti,
étude de dépollution (anciennes citernes à carburant enterrées)



**Maintien du cabinet médical et ouverture d'une maison France Service
Commune BOYNES (45) – 5 Mail nord**

Porteur de projet : commune de BOYNES
Adhérent : communauté de communes du Pithiverais

Type de bâtiment : bâti à usage de maison médicale

Réhabilitation et remise en conformité :

réhabilitation en conservant l'usage initial et accueil de la « Maison France Service »



**Création d'une voie de désenclavement d'une zone d'urbanisation future
Commune HANCHES (28) – 27 rue de la Billardièrre**

Porteur de projet : commune de HANCHES

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

Type de bâtiment : bâti anciennement à usage d'habitation

Déconstruction : désamiantage et déconstruction totale du bâti



**Réaffectation du local commercial en boucherie-charcuterie
et création de logements
Commune LA FERTE – SAINT AUBIN – 2 Place de la Halle**

Porteur de projet : commune de LA FERTE SAINT AUBIN

Adhérent : communauté de communes
des Portes de Sologne

Type de bâtiment : bâti à usage de commerce
et d'habitation

Réhabilitation et remise aux normes :

Réhabilitation de commerce en rez-de-chaussée et l'étage en plusieurs logements.



Aménagement d'une aire de loisirs intergénérationnelle Commune LES BORDES (45) – 26b rue Mizalin

Porteur de projet : commune LES BORDES

Adhérent : communauté de communes
du Val de Sully

Type de bâtiment : Ancien camping avec quelques bâtis
(maison du propriétaire et divers locaux à usage de sanitaires),

Gestion d'une occupation sans droit ni titre

Sécurisation du site : Nettoyage et sécurisation du site
(retrait des encombrants, mobile homes, création et réparation de clôtures)



Réaménagement routier Commune MARCILLY EN VILLETTE (45) – 170 place de l'Eglise

Porteur de projet : commune MARCILLY EN VILLETTE

Adhérent : communauté de communes
des Portes de Sologne

Type de bâtiment : bâti anciennement à usage d'habitation

Déconstruction : désamiantage et démolition totale du bâti
en vue de la sécurisation d'un carrefour avec
le passage fréquent des poids lourds
(intersection entre la RD921 et la RD7)



Création d'une voie piétonne adaptée à la mobilité réduite
Commune MONTIGNY (45) – place Philippe Gadet,

Porteur de projet : commune de MONTIGNY

Adhérent : commune de MONTIGNY

Type de bâtiment : bâtis anciennement à usage de commerce et d'habitation

Déconstruction : désamiantage et déconstruction totale du bâti, avec déplacement de l'habitat de chouettes sur autorisation



Aménagement d'entrée de ville
Commune SAINT BENOIT SUR LOIRE (45) – 2 rue Tholey

Porteur de projet : commune de SAINT BENOIT SUR LOIRE

Adhérent : communauté de communes
Val de Sully

Type de bâtiment : Bâtis anciennement à usage d'habitation et professionnel

Déconstruction : désamiantage et déconstruction totale du bâti



Restructuration de la Tête nord du pont de l'Europe
Commune SAINT JEAN DE LA RUELLE (45) – 1 rue Mothiron

Porteur de projet : ORLEANS METROPOLE

Adhérent : ORLEANS METROPOLE

Type de bâtiment : bâtis anciennement à usage de brocante et d'habitation

Déconstruction : désamiantage et déconstruction totale du bâti, étude de pollution (activité de réparation mécanique automobile.)

Sauvegarde de la tuilerie - briqueterie
Commune SAINT PIAT (28) – rue de Dionval

Porteur de projet : SAINT PIAT

Adhérent : communauté de communes
des Portes Euréliennes d'Ile – de - France

Type de bâtiment : bâti anciennement à usage de
Briqueterie et dépendances

Gestion des occupations sans droit ni titre

Sécurisation : travaux de sécurisation du bâti en partie écroulé et mise hors d'eau



**Aménagement du Clos de l'Arche Nord-Ouest
Commune FLEURY-LES-AUBRAIS (45) – 22 rue Kléber**

Porteur de projet : commune de FLEURY-LES-AUBRAIS

Adhérent : Orléans Métropole

Type de bâtiment : Maison d'habitation et ses dépendances

Déconstruction

Création d'environ 30 logements en cœur d'îlot



Certains sites demandent une attention particulière comme :

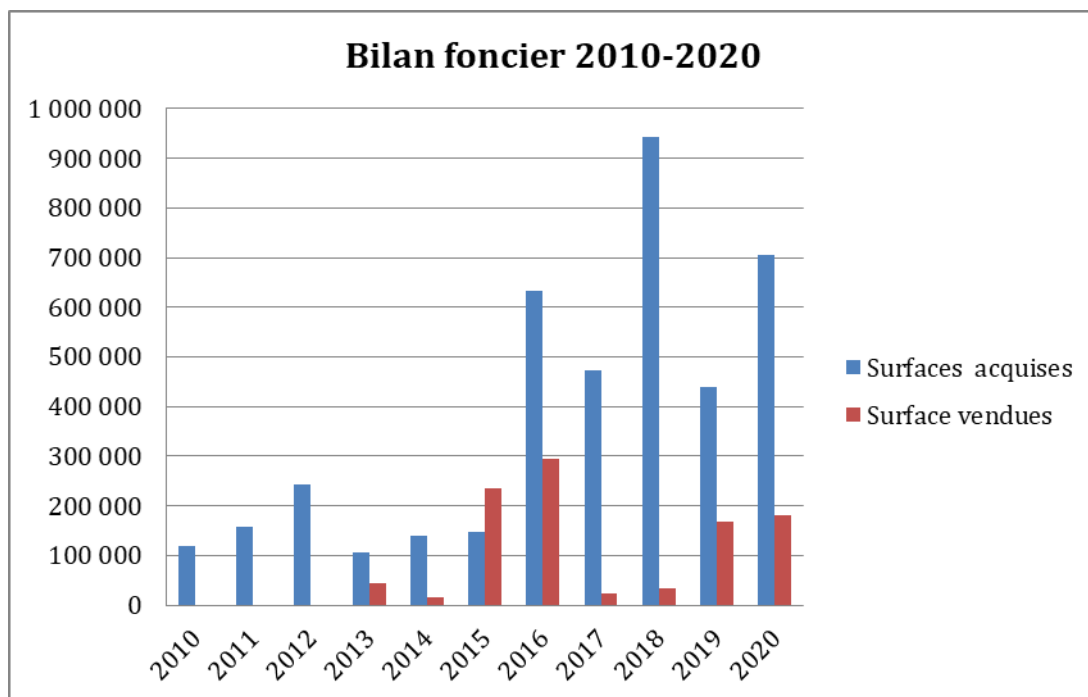
➤ **ORLEANS METROPOLE - commune de SAINT DENIS EN VAL - PARC DE LOIRE**

Près de 55 ha d'espaces verts sont entretenus régulièrement. Des dépôts sauvages d'amiante et autres déchets ont été constatés ainsi que des épaves. Ce site a déjà fait l'objet d'un premier nettoyage. Une procédure d'enlèvement a été mise en place avec la police municipale.

➤ **ORLEANS METROPOLE - commune de SAINT CYR EN VAL - LA SAUSSAYE**

33 ha de terrains sont à entretenir régulièrement.

VIII- BILAN FONCIER



Près de 410 hectares acquis et 100 hectares cédés sur la période représentent 311 hectares stockés.

L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS)

Contexte 2019

Les réflexions sur la création d'un OFS par l'EPFLI Foncier Cœur de France ont débutées lors de la mise en œuvre du nouveau PPI 2019-2023. Lors de sa séance du 12 mars 2019, le conseil d'administration a décidé la création d'une commission en charge de suivre cette démarche et de développer ses réflexions avec l'appui d'un bureau d'études dédié. La commission s'est réunie le 6 juin puis le 29 août 2019 et a par suite décidé d'organiser un séminaire partenarial le 8 octobre dernier.

Les travaux de la commission ont consisté à procéder à l'analyse de la forme juridique de l'OFS la plus pertinente, d'analyser les principaux généraux du modèle d'accession en Bail Réel Solidaire (BRS) à l'appui de simulations d'opérations réelles de logement sur le territoire régional et les grands principes d'un modèle économique.

Lors de sa séance du 31 octobre 2019, à la suite du séminaire partenarial organisé le 8 octobre 2019, la commission a privilégié le développement d'une activité d'Organisme de Foncier Solidaire en interne à l'EPFLI Foncier Cœur de France et a acté des principes suivants :

Les principes de l'OFS

- Le périmètre d'intervention de l'activité d'OFS est identique au périmètre d'intervention de l'EPFLI.
- L'activité d'OFS nécessite la création d'un budget annexe.
- L'organe de décision reste le conseil d'administration de l'EPFLI.
- Une démarche de développement expérimental au cours des premières années, dans le cadre du PPI 2019-2023, avec le développement prévisionnel d'un nombre réduit d'opérations de logements en BRS.
- Le développement d'opérations de logements en construction neuve en secteur relativement tendu mais également dans l'ancien en remobilisation du parc de logements anciens, éventuellement très dégradés.
- Une redevance foncière maximale de 1,5€/m² Shab/mois dans le neuf et de 1€/m² Shab/mois dans l'ancien.
- L'affectation d'un fonds EPF de l'ordre de 500 000 €, issus du PPI 2019-2023.
- Le développement de partenariats pour le fonctionnement de l'activité d'OFS, en particulier l'ADIL.

Le plan de développement prévisionnel et expérimentale de l'activité d'OFS démontre que l'EPFLI serait en capacité de lancer la construction/réhabilitation de 60 logements sur la durée de son PPI actuel 2019-2023.

Activités 2020 : agrément, création du budget et constitution de comité consultatif

Le 14 janvier 2020, M le Préfet de la région Centre Val-de-Loire a rencontré M. TOUCHARD et Mme VEDERE afin d'évoquer le projet de l'Etablissement de demander l'agrément en qualité d'organisme de foncier solidaire prévu à l'article L329-1 du code de l'urbanisme pour l'Etablissement. Le dossier de demande a été envoyé à la suite par courrier du 31 janvier 2020. L'EPFLI a été agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) par arrêté préfectoral le 4 mai 2020.

Le budget annexe de l'OFS a été créé par le conseil d'administration du 14 octobre 2020.

La création d'une commission consultative spécifique à l'activité d'OFS a été validée par délibération du conseil d'administration du 15 décembre 2020, afin d'associer les partenaires de l'EPFLI au développement et au fonctionnement de cette activité. Ce partenariat apparaît tout particulièrement nécessaire à la bonne articulation entre la stratégie de développement des opérations de logements en BRS et les stratégies locales de l'habitat.

L'année 2021 sera consacrée à la recherche d'opérations.

IX- LES DONNEES FINANCIERES

1- Le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement

La **Taxe Spéciale d'Equipement** (TSE) est une taxe locale, constituée d'un taux additionnel sur les 4 taxes locales habituelles (Taxe d'habitation, Taxes foncières bâti et non bâti, Contribution foncière des entreprises). Cette taxe, instituée au profit des EPF, conformément aux dispositions de l'article 1067 bis du code général des impôts*, présente plusieurs avantages :

- elle apporte une recette régulière, stable et pérenne aux Etablissements Publics Fonciers (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. C'est un vrai outil de péréquation. Le montant de la TSE a été voté par l'assemblée générale du 5 octobre 2020.

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

Taux nets % d'imposition additionnels à	2017	2018	2019	2020*
Taxe habitation	0,0582	0,0634	0,094	0,094
Taxe foncière sur propr.baties	0,0814	0,0873	0,130	0,275
Taxe foncière sur propr. Non baties	0,1520	0,1210	0,188	0,417
Cotisation Foncière des Entr.	0,2680	0,2720	0,390	0,802
Produit net attendu	1 740 141,00 €	2 242 812,00 €	3 500 000,00 €	7 000 000,00 €
Produit net perçu	1 807 196,00 €	2 300 528,00 €	3 567 489,00 €	7 045 221,00 €

* taux définitifs

Le montant voté par l'assemblée générale chaque année est ajustée à la programmation et à la capacité financière de l'EPFLI. La TSE s'applique sur le territoire des membres de l'EPFLI au 1^{er} janvier de l'année.

La ressource de TSE s'inscrit dans un contexte de réforme de la fiscalité locale, qui comprend notamment la suppression, dès 2021, de la part de la TSE afférente à la taxe d'habitation sur les résidences principales. Le principe d'une compensation à l'euro près par le budget général de l'Etat a été acté par l'article 16 de la loi de finances pour 2020. Le mécanisme de versement conduit à ce que soit versé à chaque établissement strictement le montant de ce que cette part de TSE prélevée sur la TH aura représenté en 2020.

En 2020, la part de TSE TH est de l'ordre de 24 % du produit global.

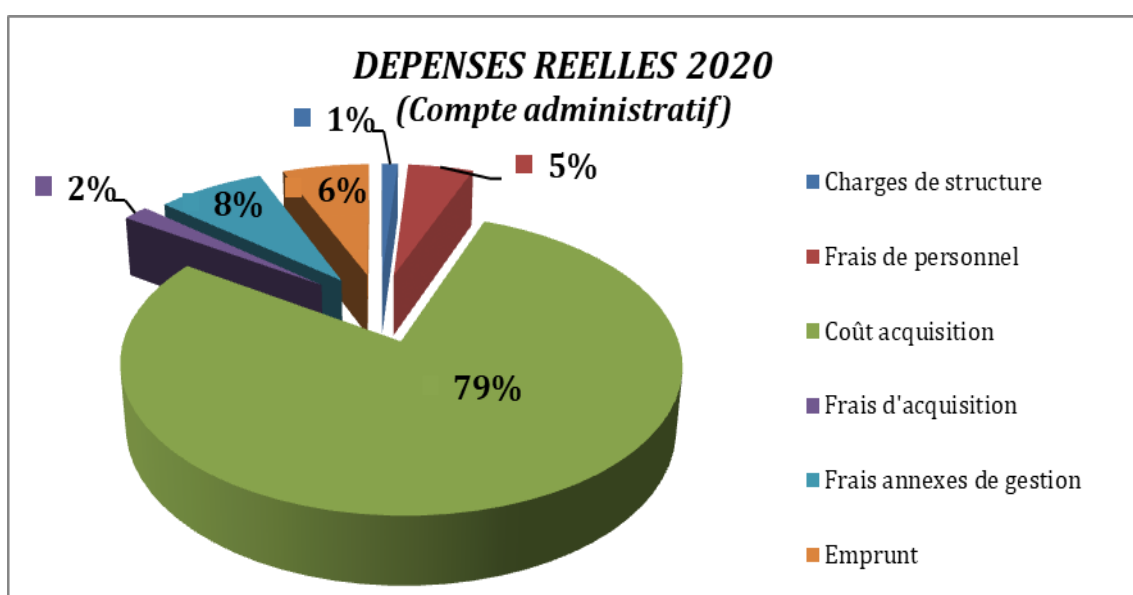
Les dispositions fiscales de la loi n° 2020-1721 du 29/12/2020 de finances pour 2021 prévoient également la modernisation de l'évaluation de l'assiette foncière des établissements industriels. Cette mesure a pour but de réduire de moitié les impôts fonciers pour certaines entreprises, et impacte par voie de conséquence les taxes additionnelles comme la TSE, en réduisant les assiettes de la CFE et de la TFPB. Le même mécanisme de compensation que celui décidé pour la taxe d'Habitation, ne générant ainsi aucun report sur les autres redevables sera mis en place.

2- L'exécution budgétaire

Deux "blocs" de dépenses au sein de l'EPFLI Foncier Cœur de France :

- 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 de notaire, taxes foncières, assurances, 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.

Les dépenses réelles de 2020 représentent un montant de **9 731 132,83 €**



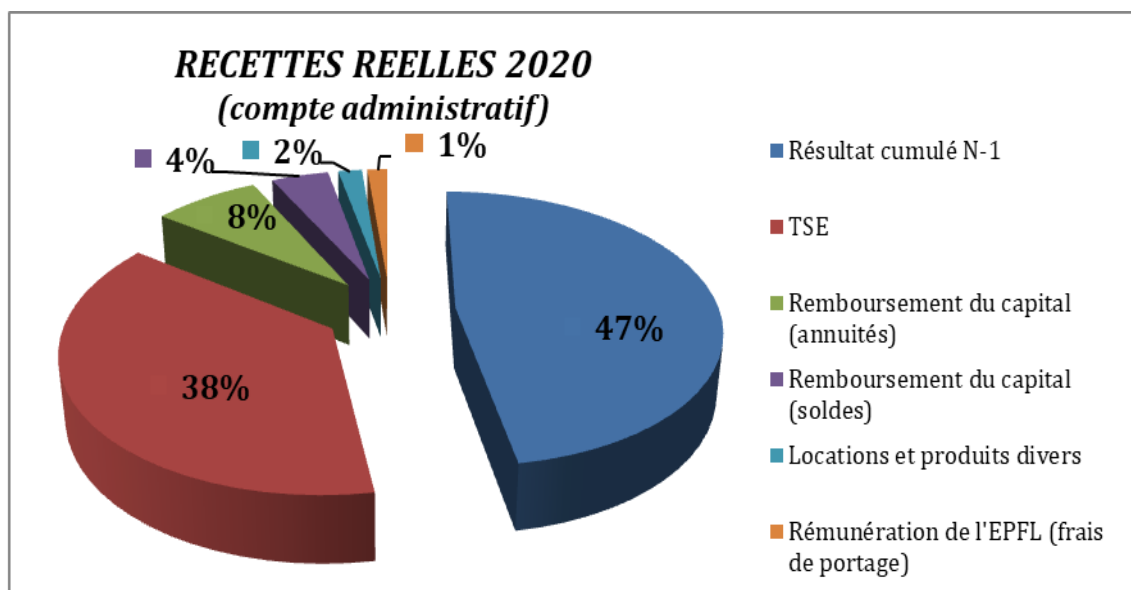
En matière de dépenses, 79% des crédits sont consacrés à l'acquisition des biens, 2% aux frais d'acquisition et 8% aux frais de gestion (Sécurisation des biens, travaux de rénovation, travaux de démolition, ...).

Les frais de personnel représentent 5% des crédits. Les charges de structures représentent 1%.

Deux "blocs" de recettes au sein de l'EPFLI Foncier Cœur de France :

- d'une part, les **produits de gestion courante** sont composés de subventions d'exploitation des adhérents, 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 venant en déduction du capital des opérations concernées, et par le solde d'exécution positif de la section d'investissement de l'exercice antérieur.

Les recettes réelles de 2020 représentent un montant de **18 682 406,44 €**



Au titre des recettes, les fonds propres de l'EPFLI Foncier Cœur de France représentent 47% des crédits (y compris l'intégration du résultat de 2019). La TSE représente quant à elle 38% des recettes perçues en 2020 (contre 19 % en 2019). Les remboursements du capital, rétrocessions, les recettes de loyers représentent 14% en 2020 (contre 20% en 2019). Les frais de portage représentent 1% des recettes réelles.

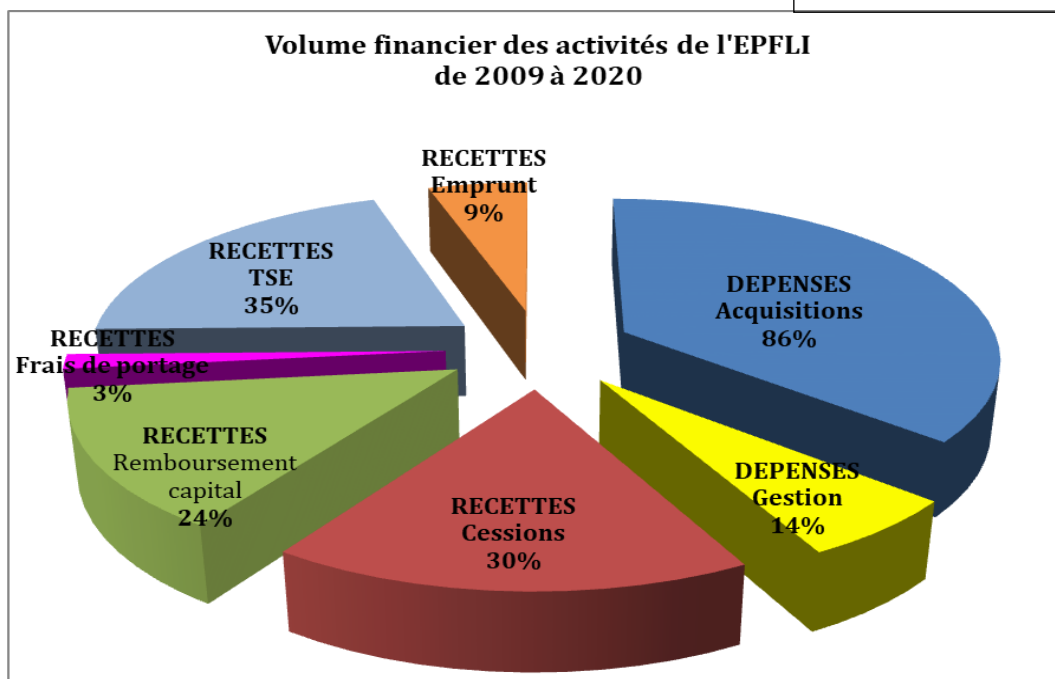
3- Bilan cumulé

Les dépenses de portage depuis la création de l'EPFLI représentent 50 millions d'euros.

La TSE représente 35 % des recettes cumulées.

L'Etablissement a bénéficié d'une dotation initiale du Département du Loiret pour 4 millions d'euros.

Soit un effet levier de TSE de 1 € prélevé pour 3 € acquis et géré.



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

- ⇒ Continuité de la démarche de développement de l'organisme de foncier solidaire par la tenue d'un comité consultatif et de recherche d'opération en bail réel solidaire
- ⇒ Déploiement du logiciel MCMA
- ⇒ Mise en place d'un outil métier permettant de structurer la vie de l'Etablissement et ses procédures
- ⇒ Poursuite de la promotion de l'Etablissement sur les territoires

L'EQUIPE DE L'EPFLI FONCIER COEUR DE FRANCE

Alain TOUCHARD

Président

Sylvaine VEDERE

Directrice

☎ 02 38 25 41 29

sylvaine.vedere@epfli.fr

Sandrine BOUBAULT

Assistante de direction

☎ 02 38 25 41 32

sandrine.boubault@epfli.fr

Fanny VALLET

Assistante comptable

02 38 25 41 39

fanny.vallet@epfli.fr

Arnaud ROUSSEAU

Chargé de missions foncières

☎ 02 38 25 41 20

arnaud.rousseau@epfli.fr

Chloé MECHIN

Chargée de missions foncières

☎ 02 38 25 41 67

chloe.mechin@epfli.fr

Thierry PABUT

Chargé de travaux

☎ 02 38 25 42 69

thierry.pabut@epfli.fr

Ekaterina KONSHINA

Chargée de prospections

☎ 02 38 25 42 87

ekaterina.konshina@epfli.fr