RAPPORT d'ACTIVITÉ et FINANCIER 2024

« **Anticipons les besoins** des collectivités »

EPFLi
Foncier Cœur de France

Établissement public foncier local interdépartemental
Foncier Cœur de France

MOT DU **PRÉSIDENT**

2024 est la première année du troisième PPI de l'EPFLI Foncier Cœur de France, et se caractérise par une augmentation des opérations en portage de l'ordre de 28% par rapport à l'année 2023. Une progression qui a impacté également le volume d'acquisition foncière, avec 76 actes, soit 61% de plus que le précédent exercice.

L'EPF est acteur du territoire de plus en plus identifié au travers des partenariats qu'il engage avec les collectivités adhérentes mais également avec les acteurs de l'ingénierie locale. Les adhésions se sont poursuivies en 2024, avec la Communauté de communes Plaine Nord Loiret, en mars, offrant une couverture presque complète du Loiret, et l'arrivée de la Communauté de Commune Val de Cher Controis, très active depuis son adhésion en décembre.

A l'instar des précédentes années, la tendance des projets de maintien des commerces de proximité dans les communes rurales ainsi que la revitalisation des centres-bourgs demeurent pour un tiers des acquisitions. Ces deux axes constituent des piliers fondamentaux de l'intervention de l'EPF pour nos territoires, leur attractivité et leur dynamique économique. L'axe de préservation des espaces naturels, agricoles et du patrimoine bâti a fortement sollicité nos équipes, à travers une opération de revalorisation d'espace naturel représentant à elle-seule 33% des acquisitions réalisées, et nécessitant une gestion active des terrains.

Enfin, je tenais à rendre hommage à Jean-Jacques MALET, maire de Bellegarde, président de l'Association des Maires du Loiret et vice-président de l'EPF, fortement impliqué dans la vie de son territoire et de l'EPF, qui nous a quitté en ce début d'année 2025. Jean-Jacques, par son expérience et son engagement, était un formidable ambassadeur pour l'EPF et un ami très cher pour nous tous.

Je vous souhaite une excellente lecture de ce bilan, à attribuer à l'expertise et l'engagement d'une équipe qui se renforce chaque année afin de répondre aux besoins de nos territoires.

Ariel LÉVY
Président de l'EPFLI
Foncier Cœur de France

SOMMAIRE

I. Gouvernance et périmètre d'intervention p.4

II. Les temps forts p.7

III. Le programme pluriannuel d'intervention p.12

IV. L'organisation interne p.14

V. L'EPF, expert foncier p.15

VI. La maîtrise d'ouvrage et la gestion des biens p.18

VII. Zoom sur les projets p.21

VIII. Les données financières p.31

IX. L'organisme de foncier solidaire (OFS) p.33

XI. Annexes p.35

I. GOUVERNANCE ET PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

1. L'extension du périmètre d'intervention se poursuit

Dans l'optique d'un périmètre de pertinence régionale (hors Indre-Et-Loire), l'EPFLI Foncier Cœur de France poursuit ses démarches de promotion et d'accompagnement auprès des territoires, afin de susciter de nouvelles adhésions.

Après l'adhésion de 2 nouvelles intercommunalités, le périmètre de l'Établissement couvre 667 communes soit plus d'1 millions d'habitants, comprenant 31 EPCI et 1 communes à titre individuel au 31 décembre 2024[1].

MARS

Adhésion de la communauté de communes Plaine Nord Loiret (45)

MAI

1er arrêté préfectoral d'extension du périmètre d'intervention de l'EPF

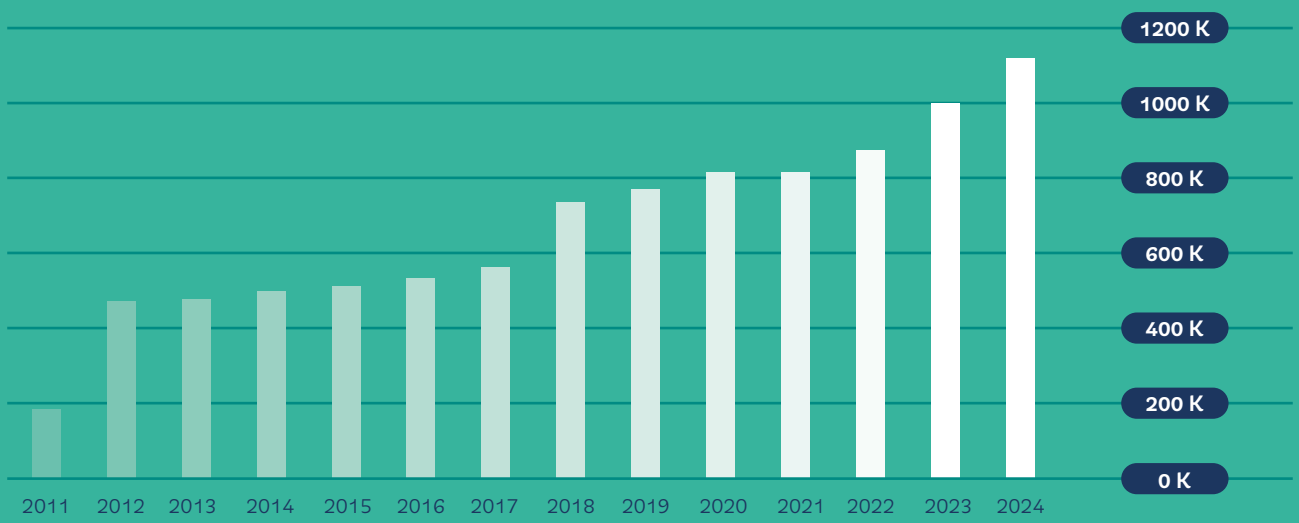
OCTOBRE

Adhésion de la communauté de communes Val de Cher Controis (41)

DÉCEMBRE

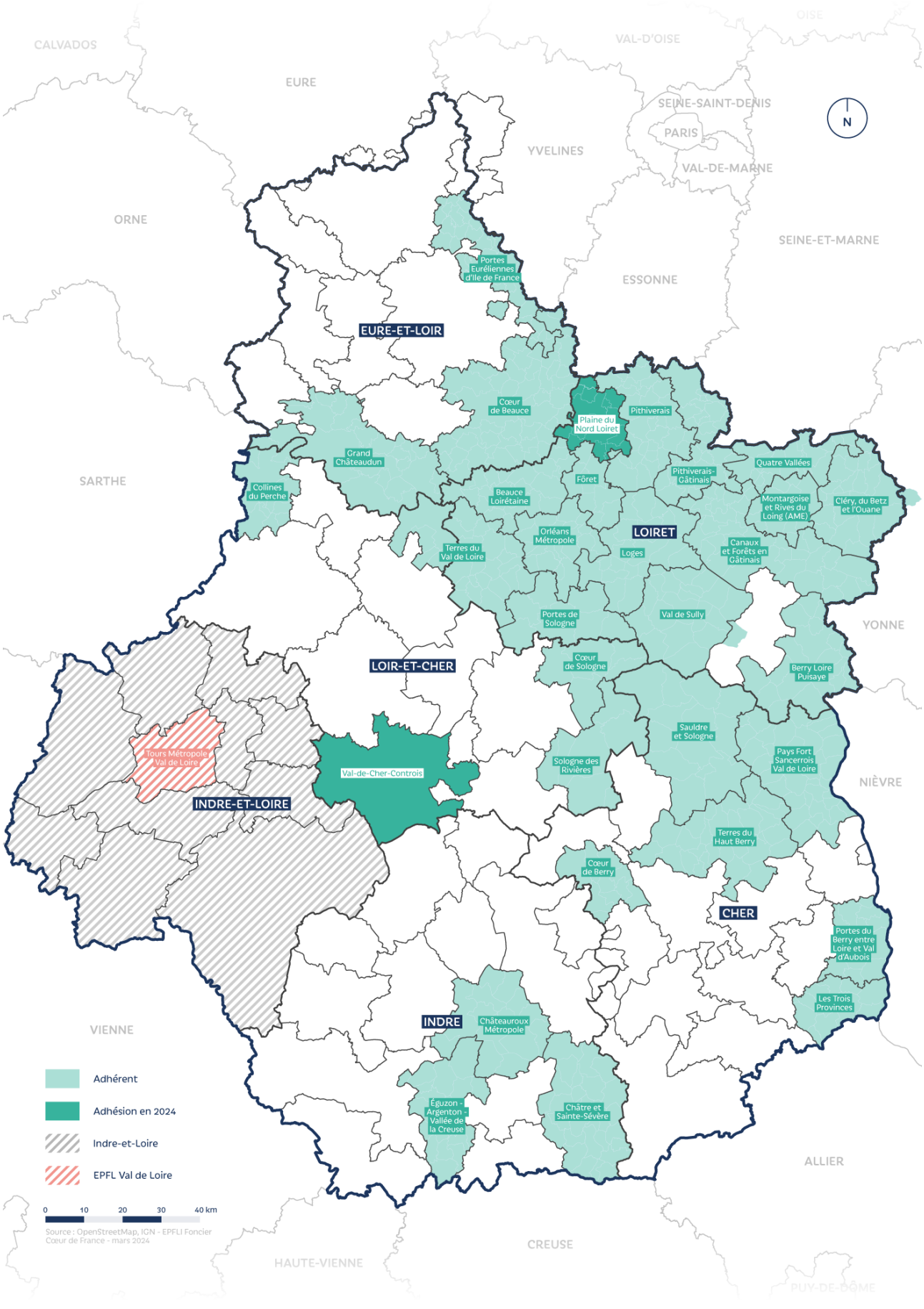
2ème arrêté préfectoral d'extension du périmètre d'intervention de l'EPF

ÉVOLUTION DE LA POPULATION TOTALE COUVERTE PAR L'EPFLI DEPUIS 2011



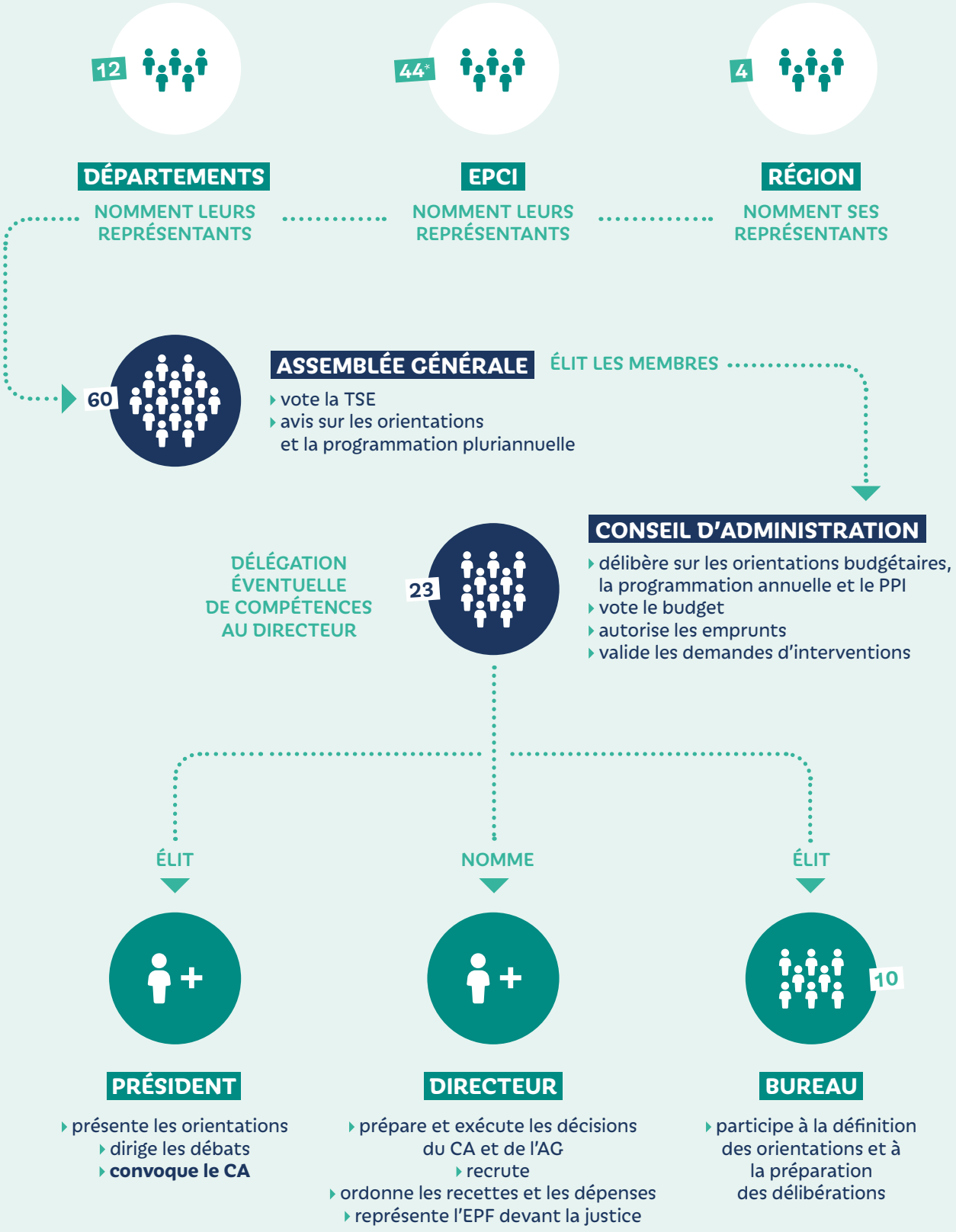
[1]données INSEE au 1er janvier 2022 entrant en vigueur au 1er janvier 2024

ADHÉSIONS À L'EPFLI FONCIER CŒUR DE FRANCE EN 2024



2. La gouvernance

Au cours de l'année 2024, le Conseil d'administration s'est réuni lors de ***6*** séances et l'Assemblée générale s'est tenue **1** fois, le 24 mai.



*La composition des instances de l'EPF figure en annexes

II. LES TEMPS FORTS

1. Les évènements 2024

a. Refonte de l'identité visuelle

Après plusieurs mois de travail et de réflexion, nous avons décidé de moderniser notre image pour mieux refléter l'évolution de l'Établissement. Ce changement inclut un nouveau logo, une palette de couleurs actualisée, et une refonte complète de nos supports de communication.

Pourquoi ce changement ?

Depuis quinze années, l'activité et le périmètre d'intervention de l'EPF ont fortement évolué.

Au fil des ans, les champs de compétences se sont élargis et le nombre de missions s'est multiplié afin de répondre au mieux aux besoins croissants des communes et des intercommunalités.

Cette nouvelle identité visuelle s'inscrit dans une démarche constante d'évolution et de modernisation de l'Établissement.

Ce qui change

Nouveau logo : Un design plus moderne et épuré, symbole de notre dynamisme et de notre ambition.

Nouvelles couleurs : Une palette rafraîchie qui évoque notre énergie et notre engagement.
Supports de communication : Une refonte complète de nos documents et de nos outils de communication pour une expérience utilisateur améliorée.

Ce qui ne change pas

L'Établissement demeure à l'écoute de ses adhérents afin de s'adapter au plus proche de leurs besoins et répondre aux objectifs de demain.

En 2025, l'EPF s'attèlera à la refonte du site internet, pour plus de lisibilité et visibilité, mais également pour faciliter l'échange avec ses adhérents.

b. Salon des Maires

L'Établissement était présent aux salons des Maires et Présidents d'Intercommunalité du Loiret, du Loir-et-Cher, du Cher, de l'Indre et de l'Eure-et-Loir qui se sont respectivement tenus le 16 mars, le 19 avril, le 14 juin, le 19 juin et le 12 octobre.

L'occasion pour l'équipe de présenter l'expertise, les axes et dispositifs d'intervention de l'EPF, d'échanger avec les élus sur leurs projets et sur les enjeux fonciers de leurs territoires mais également de rencontrer les élus et représentants des EPCI non adhérents, pour leur présenter les modalités d'intervention de l'Etablissement.

c. Prospection des territoires non adhérents

L'EPF couvre aujourd'hui près de la moitié des EPCI de son territoire de pertinence. Les actions de promotion et prospection se poursuivent auprès des territoires non adhérents afin de présenter l'Etablissement et ses modalités d'intervention, notamment auprès des conseils communautaires, en vue de leur adhésion.

Pour tout renseignement complémentaire, n'hésitez pas à prendre contact auprès de l'EPF.

d. Une journée découverte des projets pour l'équipe

Le 15 octobre, l'équipe de l'EPF s'est rassemblée le temps d'une journée pour faire la tournée de quelques projets portés pour le compte des adhérents. De la réhabilitation commerciale d'un ancien bar restaurant à Neuvy-en-Sullias, dans le Loiret à celle d'une boulangerie à Savigny-en-Sancerre, dans le Cher, en passant par la remobilisation de plusieurs biens dégradés à l'abandon en centre-bourg, en vue d'une requalification à Ménétréol-sous-Sancerre et enfin à Sens-Beaujeu et son projet de musée de la Sorcellerie, cette tournée a été l'occasion de découvrir le terrain pour celles et ceux qui y sont moins souvent, de comprendre les étapes et les enjeux de chaque mission au sein de l'EPF et surtout d'être fiers de la contribution de l'Etablissement aux opérations portées par nos membres.

e. Webinaire de présentation du « MCMA »

Fort du groupement de commande avec les EPFL de Haute-Savoie, Savoie, Auvergne et de l'Ain, un cycle de webinaires de prise en main de l'outil MCMA (Mieux Connaître pour Mieux Agir) et d'approfondissement ont été proposés aux adhérents de l'EPF.

Un webinaire « Club utilisateurs » a également été animé en septembre pour présenter les évolutions de l'application mises en œuvre, ainsi que des retours d'expériences des utilisateurs.

Retrouvez les webinaires et tutoriels MCMA en ligne sur la page dédiée :
www.youtube.com/@MCMA-EPFL

2. Partenariats

L'EPFLI construit de nombreux partenariats participant à l'impulsion de stratégies foncières pour les collectivités, en vue d'anticiper leurs besoins.

a. Carrefour des Territoires

L'EPFLI était présent au Carrefour des Territoires du Loir-et-Cher, le 13 novembre.

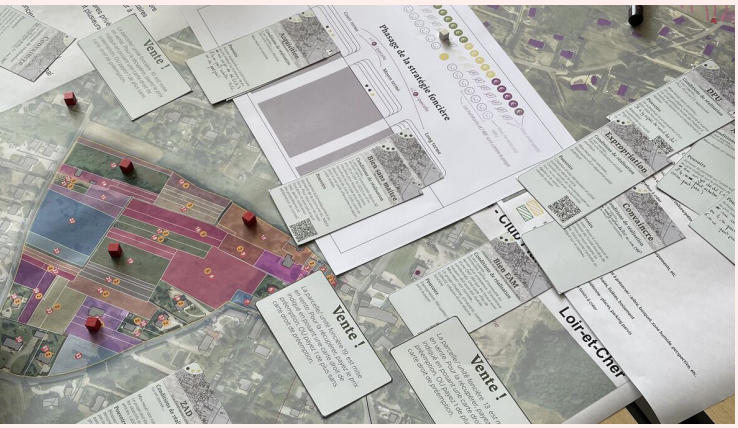
Co-organisé par l'Association des Maires du Loir-et-Cher, le CAUE ainsi que l'Observatoire de l'Economie et des Territoires, ce forum fut l'occasion de mobiliser l'ensemble des partenaires institutionnels des collectivités. L'occasion une nouvelle fois pour l'EPF de promouvoir son champ d'action et de répondre aux questions des élus sur le territoire du Loir-et-Cher.

Cet événement, sous le signe de l'échange et de la coopération entre partenaires et collectivités, a été très apprécié par tous les intervenants.

© CAUE41

b. Jeu de la sobriété foncière

L'EPF a été convié, à Maslives, à l'occasion du Club Planif'41 coorganisé par CAUE et la Direction départementale des Territoires du Loir-et-Cher lors d'un atelier Sobriété Foncière « Réflexions sur la stratégie foncière ».



© EPFLI Foncier Cœur de France

Cette rencontre a été l'occasion dans un premier temps de revisiter nos fondamentaux, présenter des outils de l'action foncière, en lien direct avec les stratégies d'anticipation et de maitrise foncière, de partager des exemples concrets de mise en réserve foncière par des communes volontaristes. Dans un second temps, et après une visite de la commune de Maslives, élus et techniciens ont participé au Jeu de la Sobriété Foncière, créé et développé par l'équipe du CAUE 41. Les participants ont eu l'occasion de croiser leur regard d'une part de porteurs de politiques publiques et locales, et d'autres part de techniciens et conseils, afin d'aboutir à une ébauche de stratégie foncière au profit d'un projet (fictif) qualitatif.

c. Intervention Agence régionale de biodiversité

Le mardi 8 octobre se tenait la Journée régionale « Territoire engagé pour la nature » organisé par l'Agence régionale de Biodiversité Centre Val de Loire, à Villemandeur, dans le Loiret, et s'attachait particulièrement à la question de « l'Urbanisme durable dans le contexte de l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette ».

Après une présentation des principes, enjeux et illustrations du développement durable par le CEREMA, l'EPF est intervenu au travers de ces retours d'expériences pour introduire son cadre et ses modalités d'intervention, au profit des territoire et fondés sur le principe de remobilisation foncière. S'en est suivi une présentation du CAUE du Loiret sur le concept de densité heureuse et comment favoriser l'acceptation sociale de l'intensification urbaine.

© EPFLI Foncier Cœur de France

© EPFL Dauphiné

3. Association Nationale des EPFL

L'Association nationale des Etablissements Publics Fonciers Locaux rassemble les 24 EPFL de France métropolitains et ultramarins, ainsi que l'Office Foncier de Corse. Forte de son réseau dynamique, l'association offre un espace d'échanges et de diffusion de savoir-faire et d'expériences entre EPFL sur de nombreuses thématiques. Ainsi elle contribue à l'élaboration et à la mise en œuvre de politiques foncières.

Elle œuvre également sur le plan de la formation des collaborateurs des EPFL en mutualisant les offres de formation offertes dans l'ensemble des EPFL.

a. Journées du personnel à Grenoble

Les équipes des EPFL et l'Office Foncier Corse se sont retrouvés l'occasion des journées du personnel, organisées par l'EPFL du Dauphiné, à Grenoble du 4 au 6 juin.

Un programme rythmé par des ateliers en groupe métiers, un atelier fresque de la ville et des territoires avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise et des temps de convivialité.

Une véritable opportunité pour créer du lien entre les EPFL et poursuivre les échanges et réflexions sur nos métiers, en partageant retours d'expériences et informations via la plateforme interactive.

b. Forum National du Foncier à Rennes

L'association a coorganisé la première édition du forum national du foncier le 7 novembre, intitulée « Vers une transition foncière sobre et résiliente : transformer les défis en opportunités durables ».

Une journée riche en partage et retours d'expériences d'acteurs de l'aménagement et du foncier

III. LE PROGRAMME PLURRIANUEL D'INTERVENTION

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

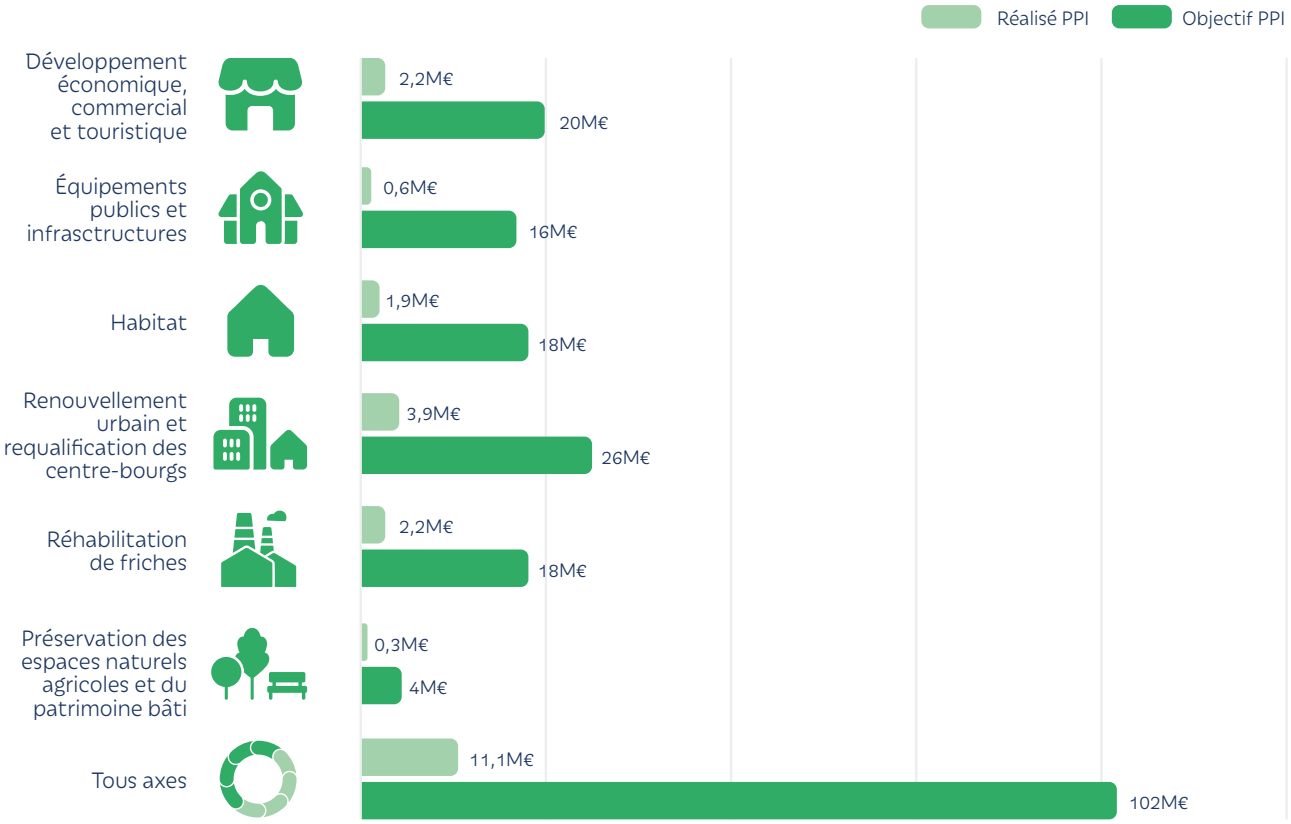
En application de l'article L324-2-2 du code de l'urbanisme, l'EPF élabore un programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui définit ses actions, les modalités et les moyens mis en œuvre. Il précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'Établissement.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

1. L'approbation du PPI 2024-2028

Le troisième PPI a été approuvé lors du conseil d'administration du 2 février 2024.

Le PPI 2024-2028 c'est :

- **L'affirmation du caractère de partenaire de proximité pour accompagner la concrétisation des projets :**
  - Anticipation des stratégies foncières, dans un contexte de sobriété foncière
  - Facilitation la remobilisation de l'immobilier ou du foncier dans l'enveloppe urbaine
  - Contribution à la requalification des friches en rendant possible l'acquisition de fonciers déjà propriétés des porteurs de projets, sous conditions.
  - Maîtrise la gestion transitoire des biens en intégrant de nouvelles compétences
  - Renouvellement et concrétisation de partenariats locaux opérationnels et stratégiques
- **Le maintien des fonds de minoration en matière de revitalisation commerciale et de réhabilitation des friches et d'autres nouveautés sur la gestion des friches publiques**
- **Un budget prévisionnel de 110 millions d'euros, engagé à hauteur de 8 M€ pour les dépenses de fonctionnement de l'EPF et 102 M€ pour les dépenses d'activités, dédiés aux acquisitions et à la gestion des biens, répartis selon les 6 axes d'intervention :**
  - habitat : 15%
  - développement économique, commercial et touristique : 40%
  - équipements et infrastructures : 20%
  - renouvellement urbain et la revitalisation des centre-bourgs : 10%
  - préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine bâti : 5%
  - réhabilitation des friches : 10%



La première année du PPI a été engagée à hauteur de **11,1 M€** de dépenses d'activités, soit **11%** du prévisionnel sur la période 2024-2028. Les dépenses de gestion représentent quant à elle **20%** du prévisionnel.

2. Le PPI au fil de l'eau

En octobre s'est tenue une commission thématique portant sur la gestion locative des locaux commerciaux ou professionnels. Après 4 années d'expérimentation, au profit des projets de maintien de commerce, il est apparu nécessaire de préciser le dispositif sous forme de charte locative.

Ainsi, une nouvelle charte a été approuvée lors du conseil de décembre 2024, introduisant 7 articles sur les modalités de gestion locative des biens commerciaux par l'Etablissement.

La charte est consultable en ligne :
www.fonciercoeurdefrance.fr/bibliotheque

IV. L'ORGANISATION INTERNE

1. Une équipe renforcée

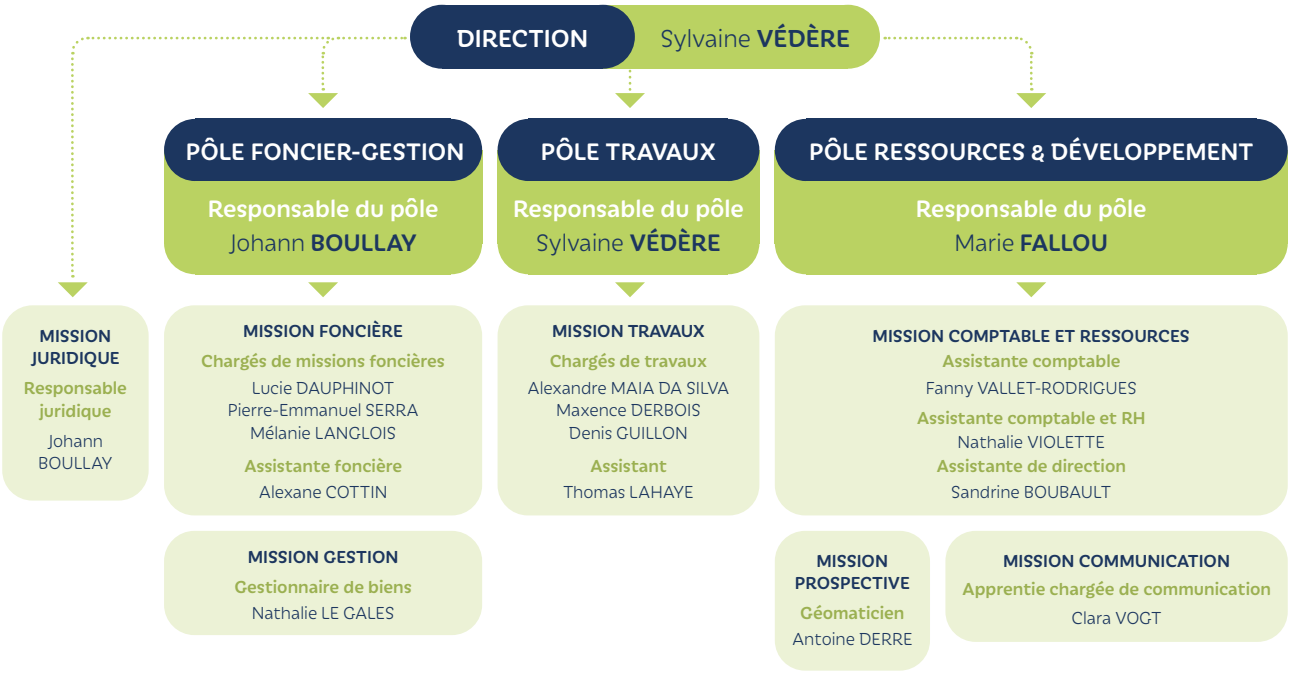
Fort de son développement à la fois territorial mais aussi en termes de compétences, l'EPF poursuit le renforcement de ses équipes. En 2024, ce sont sept nouveaux collaborateurs qui nous ont rejoints. Maxence DERBOIS et Denis GUILLON ont intégré l'Etablissement, d'une part en remplacement de Thierry LAVOLLEE parti à la retraite et pour renforcer la mission travaux. Antoine DERRE, recruté en qualité de géomaticien a rejoint la mission prospective, ainsi que Clara VOGT en tant qu'apprentie chargée de communication. La mission comptable a été renforcée par l'arrivée de Nathalie VIOLETTE, assistante également sur le volet RH. Enfin, suite au départ de Chloé MECHIN, ce sont Pierre-Emmanuel SERRA et Mélanie LANGLOIS qui ont intégré la mission foncière.

L'EPF est organisé en 3 pôles de compétences :

- Ressources et Développement
- Foncier-Gestion
- Travaux

Marie FALLOU a été nommée responsable du pôle Ressources et Développement tandis que Johann BOULLAY a été promu responsable du pôle Foncier-Gestion.

L'ÉQUIPE DE L'EPF EST COMPOSÉE DE 17 PERSONNES FIN 2024



L'EPF, EXPERT FONCIER

1. L'élaboration des stratégies foncières

L'EPF poursuit son rôle de conseil et d'accompagnement des collectivités, notamment en fournissant une expertise sur les moyens d'acquisition les plus pertinents au vu des caractéristiques des projets. L'Établissement entend également développer ses compétences au travers des **plans d'actions foncières** visant à décliner la stratégie foncière locale à l'échelle d'un territoire en fonction de ses projets, ses enjeux fonciers et besoins locaux identifiés dans les documents de planification et des objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

1	**CADRAGE**	• Identifier et définir la commande du territoire
2	**DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE**	• Étude bibliographique et étude du territoire (marchés fonciers, immobiliers), diagnostic du territoire et foncier s'appuyant sur le MCMA, les agents et élus • Recensement des projets du territoire • Utilisation des modules « Identité Parcellaire, Transactions et Gisements Fonciers du MCMA » • Identification des enjeux, opportunités et contraintes du territoire • Définition des préconisations
3	**DÉFINITION DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE**	• Déclinaison et hiérarchisation des orientations stratégiques (dureté foncière, planification des projets)

4	**ÉLABORATION ET VALIDATION DU PAF**	• Définition d'un Plan d'Action Foncière
		  • Définition du périmètre
		  • Planification et modalités de l'action foncière à conduire (outils)
		  • Fiches actions
		  • Acteurs
		  • Modalités d'évaluation
		• Validation pour mise en oeuvre
		• Reprise du process d'un projet de portage

5	**MISE EN ŒUVRE DU PAF**	• Convention cadre et/ou conventions de portage
6	**ÉVALUATION**	• Suivi et évaluation conjoints de la mise en oeuvre du PAF dans le but d'un process itératif • Utilisation du module Traçabilité du MCMA pour suivre évolution du foncier dans le temps

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

2. L'action foncière

a. Une intervention adaptée pour tout type de projet et de foncier

Le volume d'acquisitions résulte d'une diversité d'interventions dont certaines dépendent du contexte urbain, notamment pour les montants importants :

- Saint-Jean-de-Braye – Renouvellement urbain : **2 216 000 €**
- Montargis (AME) – Revitalisation de la rue du Général Leclerc : **805 000 €**

Ces deux autres opérations sont fléchées dans l'axe « Renouvellement urbain et revitalisation des centre-bourgs ». Ces projets urbains d'ensemble peuvent combiner logement, équipement, commerce, activité. De fait, ils impliquent une action foncière conséquente.

Il est également à noter que plus la moitié des acquisitions réalisées concernent des montants inférieurs à 100 000€. Ce qui témoigne de la capacité de l'EPF à intervenir pour tous types d'acquisitions et de dimension de projet.

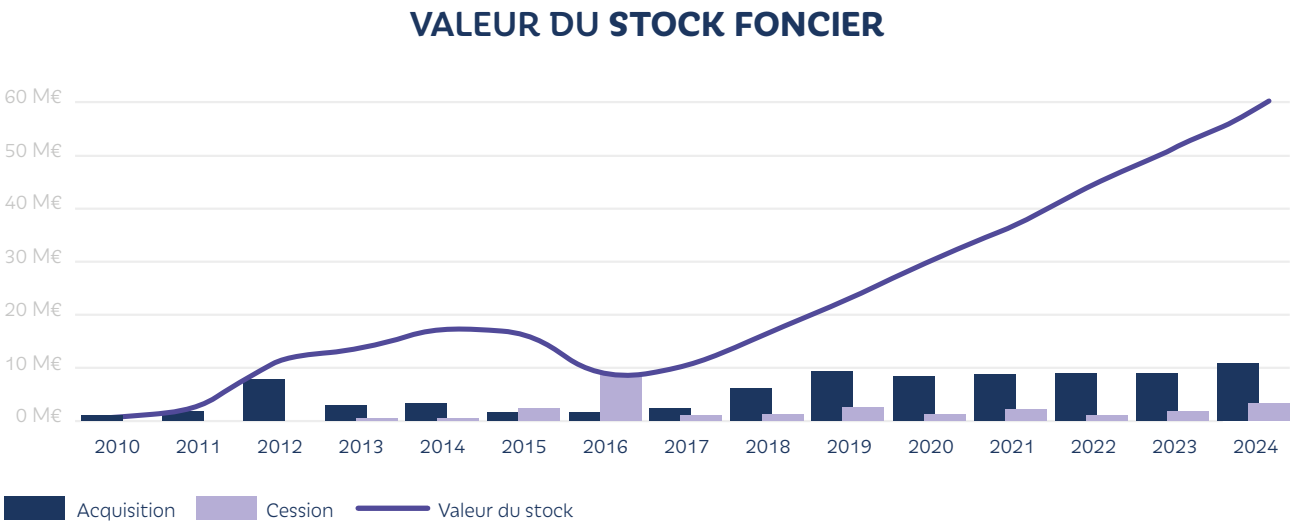
Le prix médian de 161 000 € recouvre une diversité de cas de figure qui illustre bien la capacité de l'EPFLI à intervenir pour tous types d'acquisitions.

L'EPF accompagne également la commune de Mareau-aux-Près pour un projet de mise en valeur des bords de Loire, située en zone naturelle du PLUi. L'intervention de l'EPF nécessite un fort volume d'acquisition, pour des montants de 100 € à 4500 € selon l'emprise foncière. En 2024, cette opération représente 33% des parcelles acquises, soit 50 pour un montant global de 23 707 €.

b. Un volume financier de cession constant

Bien que seulement 7 cessions ont été opérées, soit deux fois moins qu'en 2023, l'année 2024 demeure dans la tendance observée les années précédentes avec un volume financier de 2,5M€.

Pour l'année 2025, ce sont plus de 20 cessions qui sont prévues.



Fin 2024, le montant des acquisitions et frais de gestion (travaux, gestion) et le montant des cessions portent le stock foncier à une valeur de **59,7 M€.**

c. Des perspectives sous l'angle de la remobilisation du foncier

En fin d'année 2024, **52** projets approuvés par le Conseil d'administration font l'objet d'instruction à des stades plus ou moins avancés, et représentent un volume financier de l'ordre de **9,7 M€.**

A l'instar de l'année 2023, les projets validés sont majoritairement engagés au profit du renouvellement urbain (11), de la requalification des friches (10), de l'habitat (9) dont des projets de remobilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine ou le parc de logement existant et les équipements (11).

VI. LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ET LA GESTION DES BIENS

1. Une hausse du nombre de portage foncier

L'Établissement comptabilise plus de 122 conventions de portage actives en 2024 soit 28% de plus qu'en 2023.

En 2024, 26 contrats ont été signés dont 21 conclus avec un remboursement en annuités et 5 opérations avec un remboursement en dissocié.

8 avenants ont par ailleurs été signés portant sur des allongements de durée en annuités à l'exception d'une diminution de portage d'une année.

Au total, 24% des conventions sont signées pour une durée inférieure ou égale à 4 ans, 16% des conventions sont signées pour une durée de portage de 5 à 9 ans, tandis que 62% sont signées pour une durée de 10 à 15 ans.

A l'instar de la période PPI 2019-2023, la première année du 3ème PPI se poursuit sur la même tendance : les durées de contrats tendent à s'allonger dès la signature de la convention de portage foncier initiale.

25
NOUVELLES OPÉRATIONS VALIDÉES EN CA

26
CONVENTIONS DE PORTAGE SIGNÉES

10
AVENANTS DE CONVENTIONS DE PORTAGE

8 PROLONGATION DE DURÉE DE
7 à 15 ans

3 ABANDONS DE PROJETS

2. Une année record en matière d'études et travaux

4,6 M€ DE DÉPENSES DE TRAVAUX

> 567 K€ : ÉTUDES
> 3,3 M€ : TRAVAUX
> 678 K€ : FRAIS DE GESTION
(IMPÔTS, ASSURANCES, CHARGES, FLUIDES...)

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 ;

... Mais également la réalisation de travaux :

- réhabilitation ;
- déconstruction et dépollution ;
- gros travaux du propriétaire.

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

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

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

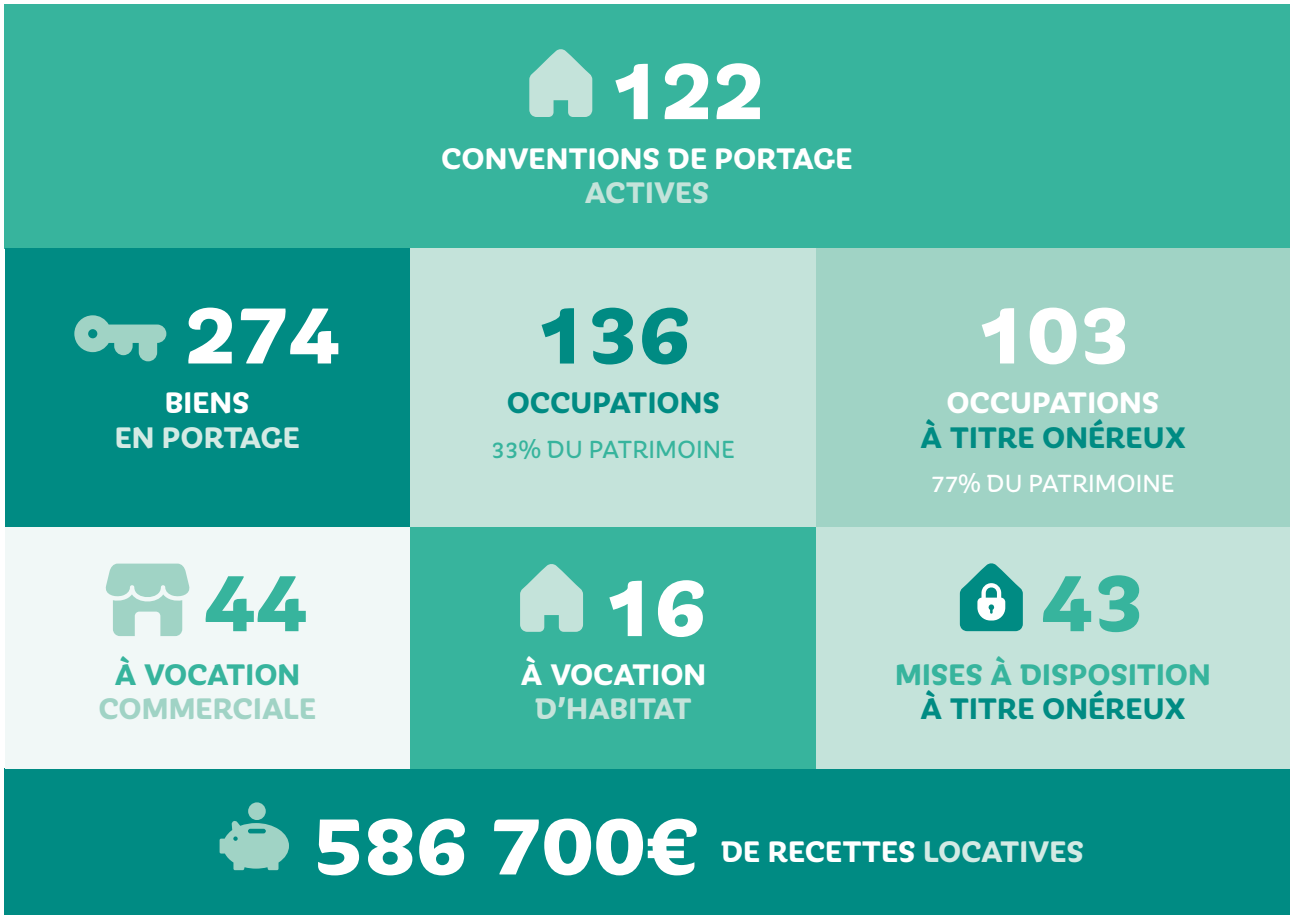
En matière de réhabilitation des biens à usage commercial pour le maintien ou la remise en exploitation d'un commerce, l'EPFLI diligente systématiquement des études de faisabilité.

Ces études, pilotées par l'EPFLI permettent de définir un programme de travaux établi d'un commun accord avec la collectivité. Il s'agit d'un outil d'accompagnement aux collectivités dans la définition de leur besoin. Ces études permettent aussi la prise en compte des attentes d'un exploitant lorsqu'il est identifié (quand le bien a été acquis occupé notamment). **En 2024, le montant dédié aux dépenses d'études et travaux est de 4 M€, soit une augmentation de 166% par rapport à 2023.**

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

La liste des études et travaux menés en 2024 est annexée.

a. La gestion transitoire des biens



Durant le portage, l'EPF peut effectuer la **gestion locative** des biens.

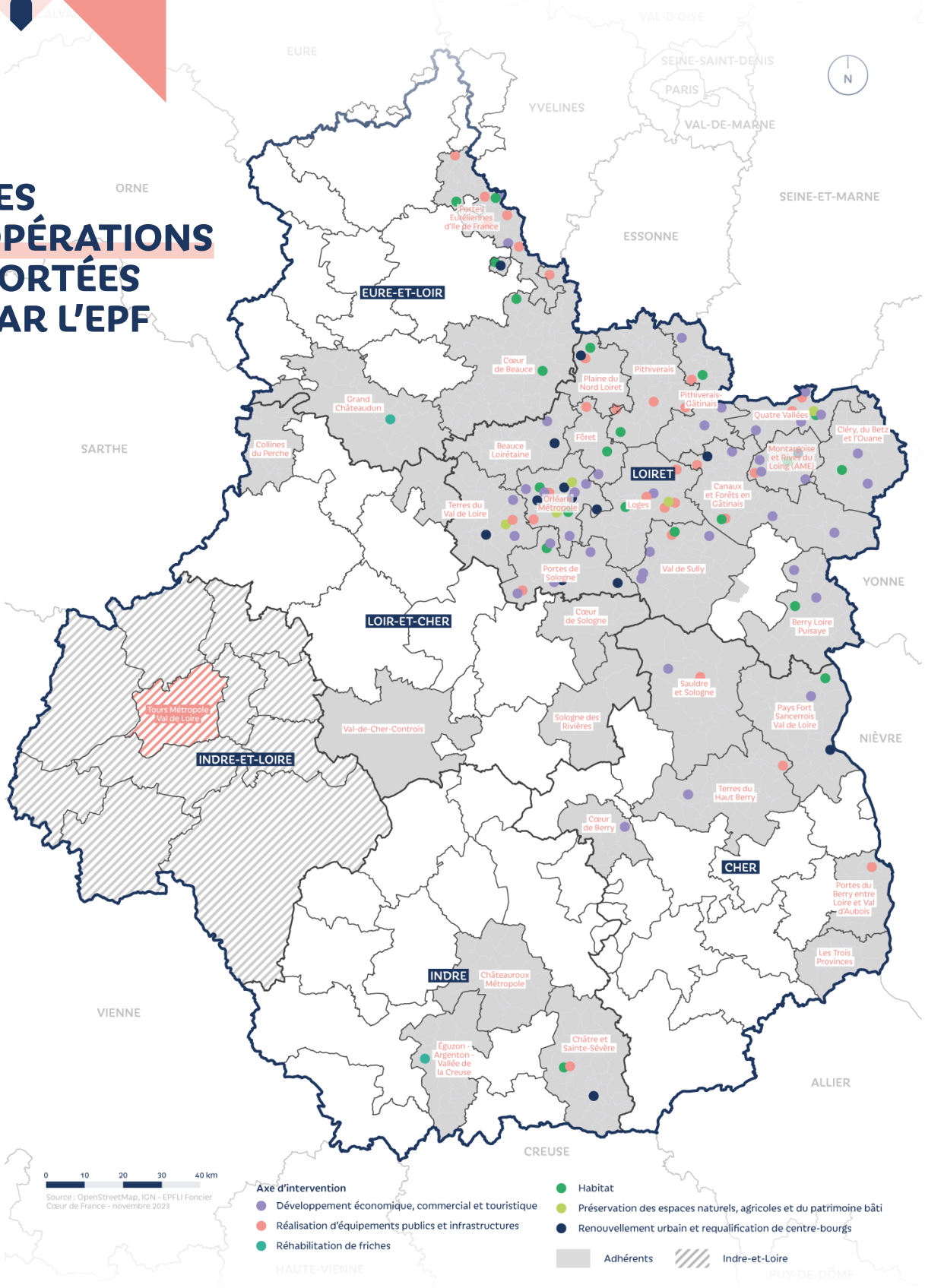
L'EPFLI est propriétaire d'un vaste patrimoine de 274 biens. À ce jour, il est recensé près de **136 occupations,** en **augmentation de 74%** par rapport à 2023. La gestion locative devient de plus en plus prégnante au sein de l'Établissement, mobilisant l'intervention de la mission travaux, de la comptabilité et de la mission juridique pour la vie des contrats. A cet effet, la mission gestion a été créée en 2023, avec le recrutement d'une gestionnaire. **76% des occupations** sont conclues à titre onéreux. Les loyers sont perçus au bénéfice de l'opération de portage.

En 2024, la recette annuelle des occupations est de l'ordre de **586 700 €.** Les recettes locatives perçues interviennent au bénéfice du portage et sont déduites de l'annuité à percevoir.

VII.

ZOOM SUR LES PROJETS

LES OPÉRATIONS PORTÉES PAR L'EPF



1. Contribuer au développement économique, touristique et commercial local

MAINTIEN D'UN BAR-TABAC EPICERIE POUR DYNAMISER LA COMMUNE

Neuvy-en-Sullias - CC Val de Sully (45)

La commune de Neuvy-en-Sullias souhaitait pérenniser et préserver le tissu économique du centre-bourg en proposant de nouveaux services à ses habitants.

Le maire a alors sollicité l'EPFLI pour pouvoir maintenir le bar-tabac épicerie.

Après l'acquisition de l'ensemble immobilier abritant le bar et la boulangerie de Neuvy-en-Sullias, des études ont été menées en concertation avec la commune pour valider un programme de travaux.

©DTMC

Le projet a fait l'objet de plusieurs particularités :

- L'EPFLI a été désigné maitre d'ouvrage unique lors des travaux, pour travailler sur un bâti communal qui abritait l'ancienne épicerie. Les deux locaux attenants ont été ouverts et réunifiés pour atteindre l'objectif communal.
- La gestion locative a été confiée à l'EPFLI permettant à l'exploitant de n'avoir qu'un seul interlocuteur.
- La commune a réalisé une terrasse sur les espaces extérieurs, accessible aux personnes à mobilité réduite, qui participe à l'attractivité du lieu.

La Taverne des Ours offre désormais de nouveaux services aux 1 400 habitants de la commune et ses alentours : bar, tabac, loto, presse, épicerie, espace jeux billard, ainsi qu'une surface pouvant accueillir des groupes à l'étage. Cette enseigne a changé l'esprit du village. C'est le nouveau lieu de rencontre transgénérationnel.

©EPFLI Foncier Cœur de France

©EPFLI Foncier Cœur de France

2. Accompagner les collectivités dans le maillage du territoire en équipements et infrastructures locaux

LIGNY-LE-RIBAULT

CC des Portes de Sologne

Maintien d'un cabinet médical

Après 35 années d'activités, le cabinet médical privé de la commune de Ligny-le-Ribault, dans le Loiret, a été mis en vente début 2022, par la SCI propriétaire. Les locaux, à proximité d'un parking public, permettent de réunir sur ce même lieu 6 infirmières, un dentiste, une pharmacie, deux médecins et un kinésithérapeute.

Dans la dynamique de sa politique d'accueil de professionnels de la santé, la commune a alors sollicité l'intervention de l'EPF, en février 2022, pour procéder à l'acquisition du cabinet.
Après négociations avec la SCI, l'EPF est devenu propriétaire du cabinet en décembre 2022, selon un portage conclu sur 12 années, qui a été prolongé de trois années supplémentaires en 2024 afin de lisser la charge financière.

En effet, en plus du prix d'acquisition, d'importants travaux de mise aux normes et réhabilitation ont été initiés sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF, en site occupé. L'objectif premier pour la commune étant de maintenir son offre médicale avec le rachat du cabinet, l'EPF a donc conservé les baux professionnels et un bail commercial.

Pour ne pas impacter l'activité, un bâtiment modulaire et provisoire a donc été mis en place, le temps des travaux, pour permettre l'accueil des patients.

©EPFLI Foncier Cœur de France

3. Favoriser les politiques locales d'habitat

CEPOY

Agglomération montargoise et rives du Loing

Création d'une offre de logements adaptés

En novembre 2017, la commune de Cepoy avait sollicité l'intervention de l'EPF pour l'accompagner dans la réalisation d'un projet de création, via le bailleur social Valloire Habitat, d'une offre de logements adaptés en lieu et place d'un ancien centre d'exploitation du canal du Loing appartenant à l'Etat.

©EPFLI Foncier Cœur de France

Après une acquisition à l'amiable en 2019, l'EPF a entrepris sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de déconstruction des bâtis existants. Après un portage de 4 années, en dissocié, le terrain prêt à être aménagé a été revendu au bailleur Valloire Habitat, qui a livré au 2ème trimestre 2024, une résidence sénior de 21 logements.

4. Favoriser les projets de renouvellement urbain et de revitalisation des centralités

BÉVILLE-LE-COMTE

CC des Portes Euréliennes d'Ile de France

Réhabilitation du 24 grande rue

Le projet de Béville-le-Comte s'inscrit dans une volonté de remobiliser l'ancien et favoriser l'attractivité commerciale du centre-bourg. L'EPF a acquis le 14 décembre 2020 à l'amiable, pour un portage de 15 ans, un bien anciennement à usage commercial commercial avec entrée sur la Grande rue, des logements aux étages, une dépendance à démolir et un jardin accessible par un porche.

Cette opération bénéficie du fonds de minoration « Réhabilitation » de l'EPF, qui permet la prise en charge de 30 % des études et des travaux réalisés, proratisés à la surface commerciale, sur fonds propres.

Après une ouverture du commerce en 2024, le projet a été inauguré le 24 janvier 2025.

Après un chantier de 18 mois, débuté en 2023, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, accompagné de Créa'ture Architectes, maître d'œuvre, le bâti ancien et dégradé a été remobilisé avec l'implantation du salon d'esthétique « Myl'et une Beauté » et la réhabilitation de quatre logements.

Une cession partielle incluant le jardin et l'emprise de la grange a quant à elle permis l'aménagement d'un parking par la commune. La spécificité du projet réside dans la convention de gestion avec la commune qui autorise l'EPF à gérer le bien qui lui appartient et l'emplacement de stationnement avec notamment un droit de passage.

©EPFLI Foncier Cœur de France

5. Contribuer à la requalification des friches

PATAY

CC Beauce Loirétaine

Requalification de la friche Chantopac

Avec l'objectif de zéro artificialisation nette, il devient essentiel pour les EPCI de densifier des zones d'activités existantes pour limiter les besoins en extension. Cela peut passer, par exemple, par la requalification des friches présentes dans les zones d'activités.

C'est dans ce contexte, que par délibération en date du 20 mai 2021, la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine a saisi l'EPFLI Foncier Cœur de France en vue d'acquérir l'ancien site Chantopac Chimie situé dans la zone industrielle de Patay, pour la traiter et mettre un terme à l'immobilisation de ce terrain à vocation économique, représentant près de 4,6 hectares.

Abandonné depuis 1996, au moment de la liquidation judiciaire de la société exploitante, ce site accueillait de 1960 à 1996 des activités de fabrication de peintures, de vernis et d'encres d'imprimeries de la société chimique CHANTOPAC. Cette activité était soumise au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Considérant la dangerosité du site, et au vu d'un incendie ayant eu lieu au début des années 2000 suite à l'intrusion d'enfants sur le site, l'ADEME a réalisé entre 2004 et 2008 les travaux urgents : mise en sécurité du site, travaux de démolition du bâtiment ayant abrité l'incendie, et une partie des travaux de dépollution, pour un montant de l'ordre de 650 000 €.

L'EPF a fait l'acquisition du site le 24 septembre 2024 et procède aux travaux de dépollution et déconstruction. Une première étape de sécurisation du site avec la dépose de la couverture des bâtiments et la déconstruction de l'ancien transformateur jusqu'à mi-mars 2025, pour diligenter ensuite les études complémentaires liées à la pollution. Un défrichage partiel de la parcelle a été nécessaire.

Avec l'objectif de zéro artificialisation nette, il devient essentiel pour les EPCI de densifier des zones d'activités existantes pour limiter les besoins en extension. Cela peut passer, par exemple, par la requalification des friches présentes dans les zones d'activités.

C'est dans ce contexte, que par délibération en date du 20 mai 2021, la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine a saisi l'EPFLI Foncier Cœur de France en vue d'acquérir l'ancien site Chantopac Chimie situé dans la zone industrielle de Patay, pour la traiter et mettre un terme à l'immobilisation de ce terrain à vocation économique, représentant près de 4,6 hectares.

©EPFLI Foncier Cœur de France

Abandonné depuis 1996, au moment de la liquidation judiciaire de la société exploitante, ce site accueillait de 1960 à 1996 des activités de fabrication de peintures, de vernis et d'encres d'imprimeries de la société chimique CHANTOPAC. Cette activité était soumise au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Considérant la dangerosité du site, et au vu d'un incendie ayant eu lieu au début des années 2000 suite à l'intrusion d'enfants sur le site, l'ADEME a réalisé entre 2004 et 2008 les travaux urgents : mise en sécurité du site, travaux de démolition du bâtiment ayant abrité l'incendie, et une partie des travaux de dépollution, pour un montant de l'ordre de 650 000 €.

L'EPF a fait l'acquisition du site le 24 septembre 2024 et procède aux travaux de dépollution et déconstruction. Une première étape de sécurisation du site avec la dépose de la couverture des bâtiments et la déconstruction de l'ancien transformateur jusqu'à mi-mars 2025, pour diligenter ensuite les études complémentaires liées à la pollution. Un défrichage partiel de la parcelle a été nécessaire.

6. Accompagner la préservation des espaces naturels, agricoles et du patrimoine bâti

MAREAU-AUX-PRÉS

CC des Terres du Val de Loire

Mise en valeur des bords de Loire

©EPFLI Foncier Cœur de France

La commune de Mareau-aux-Prés s'est engagée à mettre en valeur 7km de bords de Loire d'ici 2030, pour 3 raisons principales :

- mettre en œuvre une gestion écologique
- faciliter les cheminements piétons avec des sentiers pédagogiques
- lutter contre la « cabanisation »

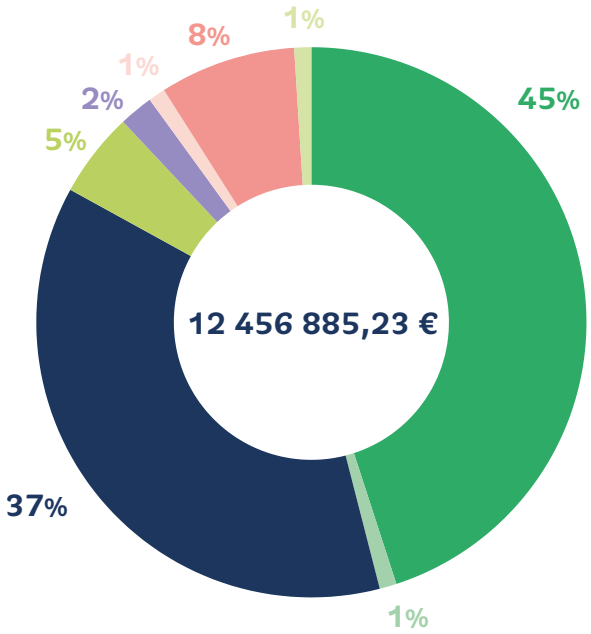
Le secteur était déjà reconnu pour sa biodiversité exceptionnelle avec notamment une inscription aux inventaires ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) ; la réserve naturelle de Saint-Mesmin ; les ZPPAUP (zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) en partie ; le classement en zone Natura 2000 ; le périmètre UNESCO et l'espace boisé classé au PLU.

La SAFER a mené une mission d'animation visant à recueillir les intentions de vendre des différents propriétaires sur un secteur de 113 hectares en bords de Loire. Plus de soixante propriétaires se sont manifestés comme vendeurs.

L'EPFLI a été mandaté pour négocier l'acquisition d'environ 800 parcelles boisées, le départ et l'indemnisation des preneurs et exploitants en place. Plusieurs habitats de type cabanes, chalet, caravanes ou mobil-home avaient d'ailleurs été construits sans autorisation, hébergeant quelques occupants dans des conditions de vie très précaires. La mission se poursuit pour assurer la gestion des biens acquis notamment avec l'association Loret Nature Environnement.

VIII. LES DONNÉES FINANCIÈRES

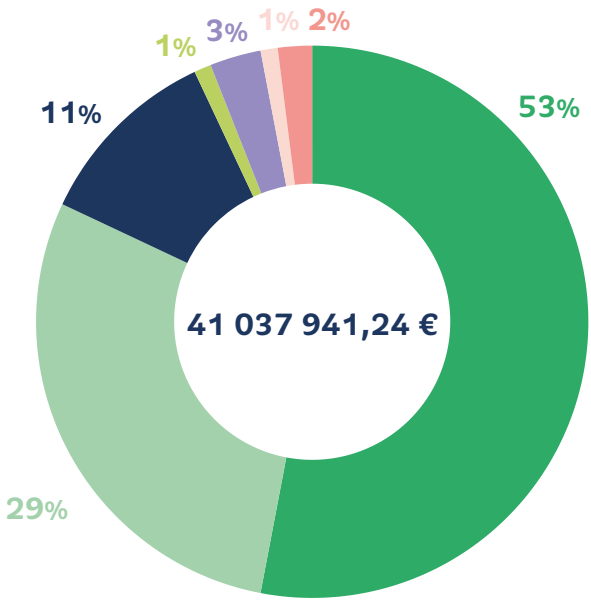
1. L'exécution budgétaire



DÉPENSES RÉELLES 2024

- Coût d'acquisition
- Frais d'acquisition
- Frais annexes de gestion
- Charges financières (emprunt)
- Immobilisations
- Charges de structure
- Frais de personnel
- Charges de gestion courante
- Charges exceptionnelles (0%)

83 % des dépenses sont consacrées aux opérations de portage.



RECETTES RÉELLES 2024

- Résultat cumulé N-1
- TSE
- Créances (remboursement capital)
- Créances (soldes-rétrocession)
- Atténuation de charges (locations et produits divers)
- Rémunération (frais de portage)
- Produits exceptionnels

2. Le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement

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

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

1
TAXE LOCALE
CONSTITUÉE D'UN TAUX ADDITIONNEL SUR LES 4 TAXES LOCALES HABITUELLES

> TAXE D'HABITATION
> TAXE FONCIÈRE BÂTI
> TAXE FONCIÈRE NON BÂTI
> CONTRIBUTION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

12 M€ VOTÉS EN AG EN 2024

14€
PRÉLEVÉS POUR UN MÉNAGE PAYANT UNE TAXE DE 2 000€

1 FISCALITÉ NON SOUMISE À DROIT DE TIRAGE

LES MONTANTS ENGAGÉS POUR LES ACQUISITIONS NE SONT PAS PROPORTIONNELS À LA TSE PRÉLEVÉE SUR UN EPCI

IX. L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS)

1. Principe d'un OFS

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

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

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

2. Fonctionnement de l'OFS Cœur de France

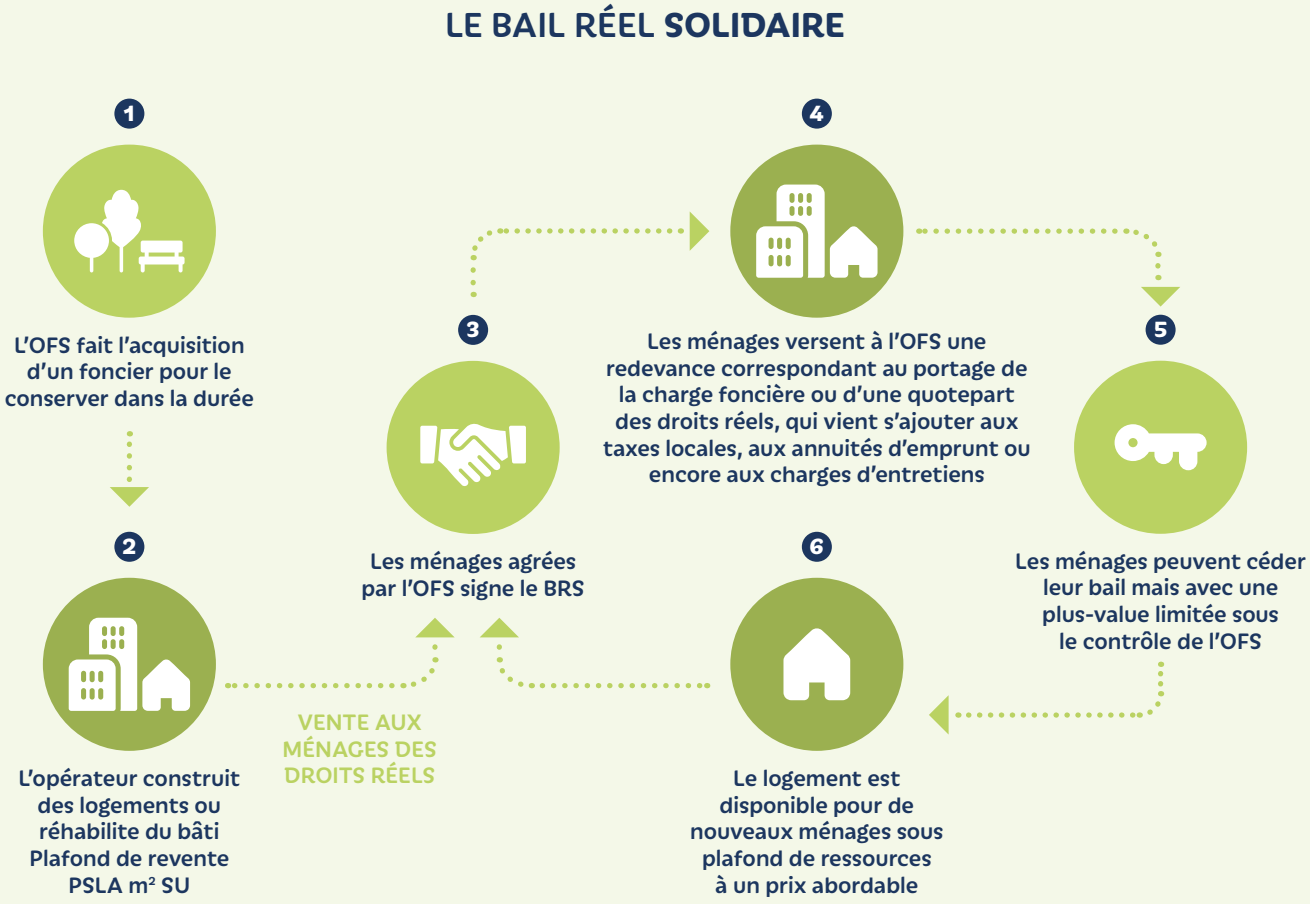
La gouvernance est identique à celle de l'EPFLI Foncier Cœur de France. Un comité consultatif a néanmoins été constitué lors du conseil d'administration du **15 décembre 2020,** afin d'associer les partenaires de l'EPFLI au développement et au fonctionnement de l'activité.

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

3. Axes de développement

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

4. Les opérations en OFS-BRS : un moyen de pérenniser les aides au logement en évitant la spéculation



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

5. L'OFS en 2023

Des échanges avec l'ADIL 45-28 avaient abouti à un projet de convention de partenariat sur l'accompagnement des candidats au bail réel solidaire, qui devra faire l'objet d'un passage en conseil d'administration pour validation.

Les réflexions se poursuivent, au fil de l'eau, sur les opérations portées en matière d'habitat.

X. ANNEXES

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition actée lors de l'assemblée du 2 décembre 2022

COLLÈGES	TITULAIRE	ADHÉRENT	SUPPLÉANT	ADHÉRENT
EPCI jusqu'à 70 000 habitants	NEVEU Didier**	CC du Grand Châteaudun	ASENSIO Philippe	CC des Loges
	DUPUIS David**	CC des Loges	ECHEGUT Patrick	CC Terres du Val de Loire
	Vacant	Vacant	LECOMTE Olivier	CC du Grand Châteaudun
	JOLIVET Thierry	AME	VAREILLES Philippe	AME
	NIEUVIARTS Hervé	CC Portes de Sologne	BREYER Yves	CC Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois
	LARCHERON Gérard	CC des Quatre Vallées	CITRON Olivier	CC Pithiverais Gâtinais
	HAUCHECORNE Bertrand	CC Terres du Val de Loire	HAUER Eric	CC Val de Sully
	BURGEVIN Gilles	CC Val de Sully	CHOFFY Patrick	CC Plaine Nord Loiret
	LEGRAND Gérard	CC du Pithiverais	CHAMBRIN Michel	CC plaine Nord Loiret
	GAURAT Hervé**	CC Pithiverais Gâtinais	Vacant	Vacant
	DUCROT Didier**	CC Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois	Vacant	Vacant
	BELHOMME François	CC Portes Euréliennes Ile-de-France	Vacant	Vacant
EPCI >70 000 jusqu'à 150 000 habitants	TOURRES Dominique	Châteauroux Métropole	Vacant	Vacant
EPCI de plus de 150 000 habitants	BAUDE Laurent**	Orléans Métropole	TRIQUET Francis	Orléans Métropole
	TOUCHARD Alain**	Orléans Métropole	Vacant	Vacant
	BARRUEL Béatrice	Orléans Métropole	Vacant	Vacant
Départements	LEVY Ariel*	Département du Loiret	VALLIES Jean-Vincent	Département du Loiret
	GAUDET Marc	Département du Loiret	NERAUD Frédéric	Département du Loiret
	LEMOINE Stéphane**	Département de l'Eure-et-Loire	BUISSON Hervé	Département de l'Eure-et-Loire
	BAUDU Stéphane	Département du Loir-et-Cher	LHERITIER Catherine	Département du Loir-et-Cher
Région	JACQUET David	Région Centre-Val de Loire	SAUTREUIL Magali	Région Centre-Val de Loire

** Président*
*** Vice-Président*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

EPCI

MEMBRES DE L'EPFLI	TITULAIRES	SUPPLÉANTS
CC des Trois Provinces	DUMAREST Louis	PEREZ Isabelle
CC des Collines du Perche	GLOANEC-MAURIN Karine	WERBREGUE Thierry
CC Plaine Nord Loiret	CHOFFY Patrick	CHAMBRIN Michel
CC Cœur de Berry	BAUCHER Bernard	HOCHEDEL Olivier
CC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois	DUCROT Didier	HURABIELLE Olivier
CC Cœur de Sologne	LAHAYE Jean-François	HALOIN Alexandra
CC Sologne des Rivières	AVRIL Alexandre	GASSELIN Isabelle
CC Sauldre et Sologne	DUBOIN Hugues	LOEPER Pierre
CC Portes de Sologne	NIEUVIARTS Hervé	BONNET Christophe
CC Châtre et Sainte Sévère	JUDALET Patrick	DAUGERON François
CC Beauce Loirétaine	JACQUET David	BRACQUEMOND Thierry
CC Quatre Vallées	LARCHERON Gérard	BERTHAUD Jean
CC Berry Loire Puisaye	POULAIN Hubert	BOUGUET Pierre-François
CC de la Forêt	PEPION Aymeric	DAUVILLIER Daniel
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	PABIOT Laurent	SCOUPE Jean-Claude
CC Eguzon – Argenton – Vallée de la Creuse	MILLAN Vincent	CHARTIER Bruno
CC de la Cléry Betz et de l'Ouanne	HAMON Stéphane	MOREAU Patrick
CC Val de Sully	BURGEVIN Gilles	HAUER Eric
CC Cœur de Beauce	BERTHEAU Dany	BESNARD Francis
CC du Pithiverais Gâtinais	GAURAT Hervé	CITRON Olivier
CC Terres du Haut Berry	CHOLLET Fabrice	DAMADE Béatrice
CC des Canaux et Forêts en Gâtinais	FEVRIER Albert	ROBINEAU Isabelle
CC du Pithiverais	LEGRAND Gérard	AMIARD Jérémie
CC du Grand Châteaudun	NEVEU Didier	MARCHAND Franck
	LECOMTE Olivier	BRIAND Florence
CC des Loges	ASENSIO Philippe	GADOIS Jérémy
	DUPUIS David	DARGENT Jean-Michel
CC Val de Cher Controis	PAOLETTI Jacques	GIBAULT Patrick
	RABUSSEAU Jean-Pierre	DOUSSAUD Guy
CC des Portes euréliennes d'Ile de France	MARIE Yves	SEGARD Éric
	BELHOMME François	DUCERF Jean-Luc
CC des Terres du Val de Loire	ECHEGUT Patrick	FAUCHEUX Yves
	HAUCHECORNE Bertrand	BENIER Anita
AME	VAREILLES Philippe	JOLIVET Thierry
	BOURILLON Christian	BASCOP Valérie
Châteauroux Métropole	AVEROUS Gil	DUVERGNE Didier
	TOURRES Dominique	GENESTE Delphine
Orléans Métropole	BARRUEL Béatrice	TEBIBEL Pascal
	BAUDE Laurent	LAVAL Pascal
	CLOSSET Thibaut	CŒUR Bruno
	MICHAUD Vincent	VILLARET Marceau
	MILLAT Luc	TRIQUET Francis
	TOUCHARD Alain	DUMAS Christian

DÉPARTEMENTS

	TITULAIRES	SUPPLÉANTS
Département du Loiret	GAUDET Marc	BELLAIS Laurence
	LÉVY Ariel	CAMMAL Francis
	NERAUD Frédéric	LANSON Isabelle
	VALLIES Jean-Vincent	CHAPUIS Grégoire
Département du Loir-et-Cher	LHERITHIER Catherine	VERNERET Virginie
	BEAU Marie-Pierre	FOUCHER-MAUPETIT Claire
	PELTIER Guillaume	MERCIER Philippe
	BAUDU Stéphane	BIOULAC Pascal
Département de l'Eure-et-Loir	BUISSON Hervé	LEFEBVRE Evelyne
	LEMOINE Stéphane	MINARD Christelle
	MARTIAL Rémi	LEMARE Jacques
	ROUAULT Étienne	NICOLAS Xavier

RÉGION

	TITULAIRES	SUPPLÉANTS
Centre-Val de Loire	BESNIER Anne	GABORET Jalila
	JACQUET David	BOENS Sylviane
	SAUTREUIL Magali	COCHARD Estelle
	Vacant	MONTILLOT Florent

BILAN DES ACQUISITIONS 2024

PORTEUR DU PROJET	ADHÉRENT	NOM DE L'OPÉRATION	BATI	AXE	DATE D'ACQUISITION	MODE D'ACQUISITION
Montargis (45)	AME	Revitalisation de la rue du général Leclerc	Oui	RU	18/12/2024	Amiable
			Oui	RU	17/12/2024	Amiable
			Oui	RU	04/11/2024	Amiable
			Oui	RU	20/12/2024	Amiable
			Oui	RU	18/12/2024	Amiable
			Oui	RU	11/10/2024	Amiable
			Oui	RU	11/10/2024	Amiable
			Oui	RU	26/02/2024	Expropriation
Orléans Métropole (45)	Orléans Métropole	1/4 nord-ouest - Boulevard urbain les Groues - 2020	Non	EQUI	26/07/2024	Amiable
Ouarville (18)	CC Cœur de Beauce	Aménagement cœur de bourg	Oui	HAB	23/08/2024	Amiable
Bellegarde (45)	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Réalisation d'un parking public	Oui	EQUI	12/07/2024	Amiable
		Réalisation d'un parking public	Oui	EQUI	12/07/2024	Amiable
Loury (45)	CC de La Forêt	Aménagement d'un nouveau quartier Chemin de l'Ecu	Non	RU	07/05/2024	Amiable
Patay (45)	CC Beauce Loirétaine	Traitement de la friche industrielle CHANTOPAC	Oui	HAB	27/09/2024	Amiable
Savigny-en-Sancerre (18)	CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	Maintien commerce de proximité	Oui	ECO	15/10/2024	Amiable
Janville-en-Beauce (28)	CC Cœur de Beauce	Aménagement d'un lotissement	En partie	HAB	26/09/2024	Préemption
Pierres (28)	CC Portes Euréliennes d'Île-de-France	Aménagement du secteur de la Chaumine	Non	HAB	23/09/2024	Amiable
			Non	HAB	11/12/2024	Amiable
La Neuville-sur-Essonne (45)	Pithiverais-Gâtinais	Sécurisation d'un carrefour, création de stationnements et d'un garage	Oui	EQUI	29/05/2024	Amiable
Quiers-sur-Bézonde (45)	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Aménagement d'un lotissement	En partie	HAB	29/10/2024	Amiable
			Non	HAB	29/10/2024	Amiable
			Non	HAB	31/01/2024	Amiable
Baule (45)	Canton de Beaugency	Requalification du cœur de village	En partie	RU	26/06/2024	Amiable
La Chapelle-Hugon (18)	CC des Portes du Berry	Sécurisation d'un carrefour	Oui	EQUI	03/01/2024	Amiable
			Oui	EQUI	13/03/2024	Amiable
			Oui	EQUI	03/01/2024	Amiable

PORTEUR DU PROJET	ADHÉRENT	NOM DE L'OPÉRATION	BATI	AXE	DATE D'ACQUISITION	MODE D'ACQUISITION
Mareau-aux-Prés (45)	CC des Terres du Val de Loire	Mise en valeur des bords de Loire	Non	PEN	16/12/2024	Amiable
			Non	PEN	13/12/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	23/09/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	21/05/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	23/09/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	23/09/2024	Amiable
			Non	PEN	04/07/2024	Amiable
			Non	PEN	23/09/2024	Amiable
La Châtre (36)	CC de La Châtre et Sainte-Sévère	Réalisation d'une pension de famille	Oui	HAB	22/05/2024	Amiable
			Oui	HAB	31/07/2024	Amiable
			Oui	HAB	11/07/2024	Amiable
Sens-Beaujeu (18)	CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	Création d'un musée de la sorcellerie	Oui	ECO	07/02/2024	Amiable
Batilly-en-Puisaye (45)	CC Berry Loire Puisaye	Maintien du commerce de proximité	Oui	ECO	16/04/2024	Amiable
			Oui	ECO	24/01/2024	Amiable
Ménétréol-sous-Sancerre (18)	CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	244 - remobilisation d'immeubles dégradés et vacants de la rue Basse	Oui	HAB	29/11/2024	Amiable
Saint-Martin-d'Abbat (45)	CC des Loges	Réserve foncière à vocation de compensation environnementale	Non	PEN	26/03/2024	Amiable
Brinay (18)	CC Bazois Loire Morvan	Réouverture de l'Auberge des As	Oui	ECO	18/03/2024	Amiable
Sancoins (18)	CC des Trois Provinces	Requalification d'une friche urbaine	Oui	FRI	25/07/2024	Amiable
Lorris (45)	CC Canaux Forêts Gâtinais Loiret	Aménagement du secteur de la Noue	Oui	HAB	02/08/2024	Amiable
Sainte-Montaine (18)	CC Sauldre et Sologne	Création d'un tiers-lieux multi-commerces	Oui	ECO	23/07/2024	Amiable
Thimory (45)	CC Canaux et Forêts-en-Gâtinais	Création d'un équipement public et agrandissement de la cour d'école	En partie	EQUI	15/01/2024	Préemption
Vennecy (45)	CC de La Forêt	Maintien du commerce de proximité	Oui	ECO	19/12/2024	Amiable

PORTEUR DU PROJET	ADHÉRENT	NOM DE L'OPÉRATION	BATI	AXE	DATE D'ACQUISITION	MODE D'ACQUISITION
Saint-Jean-de-Braye (45)	Orléans Métropole	Renouvellement urbain de l'îlot de La Poste	Oui	RU	19/12/2024	Amiable
			Oui	RU	28/11/2024	Amiable
		Aménagement du secteur « Malvoisine »	Non	RU	14/11/2024	Amiable
		Renouvellement urbain du secteur « Mairie Ouest »	Oui	RU	03/10/2024	Préemption
Chéry (18)	CC Cœur de Berry	Résorption d'une friche industrielle en vue de créer un commerce de proximité et des logements	Oui	FRI	19/12/2024	Amiable
Quincy (18)	CC Cœur de Berry	Maintien d'un bar en centre-bourg avec multi-services	Oui	ECO	27/03/2024	Amiable
Saint-Laurent-la-Gâtine (28)	CC Portes Euréliennes d'Île-de-France	Extension des locaux techniques municipaux	Oui	EQUI	19/12/2024	Amiable
Briare (45)	CC Berry Loire Puisaye	Renouvellement urbain rue de la justice	Oui	RU	26/07/2024	Amiable
CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France	CC Portes Euréliennes d'Île-de-France	Création d'une maison de santé pluridisciplinaire	Oui	EQUI	11/07/2024	Amiable
Sainte-Sévère-sur-Indre (36)	CC de La Châtre et Sainte-Sévère	Réhabilitation d'un immeuble vacant en centre-ville	Oui	RU	18/12/2024	Amiable
Chilleurs-aux-Bois (45)	CC du Pithiverais	Extension du lotissement des Forestières	Non	HAB	29/11/2024	Amiable
Épernon (28)	Portes Euréliennes d'Île-de-France	Résorption d'un immeuble en péril en centre-ville	Oui	HAB	19/12/2024	Amiable
Aschères-le-Marché (45)	CC de la Forêt	Installation d'un cabinet dentaire	Oui	EQUI	27/09/2024	Amiable
Ferrières-en-Gâtinais (45)	CC des 4 Vallées	Création d'un local commercial ou professionnel et d'un logement	Oui	ECO	04/07/2024	Préemption

BILAN DES CESSIONS 2024

COMMUNE	ADHÉRENT	NOM DE L'OPÉRATION	AXE	TRAVAUX RÉALISÉS	DATE DE CESSION	MODE DE CESSION
Saint-Cyr-en-Val (45)	Orléans Métropole	181 - Maintien commerce de proximité	ECO	Aucun	02/04/2024	Entière
Ligny-le-Ribault (45)	CC des Portes de Sologne	172 - Création ZA Ligny-le-Ribault	ECO	Défrichage	07/11/2024	Partielle
Bellegarde (45)	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	115 - Création d'une gare routière	EQUI	Aucun	12/01/2024	Entière
Aschères-le-Marché (45)	CC de la Forêt	292 - installation d'un cabinet dentaire	EQUI	Aucun	27/09/2024	Partielle
Dordives (45)	CC des 4 Vallées	131 - Création de logements	HAB	Aucun	28/02/2024	Entière
Saint-Piat (28)	CC Portes Euréliennes d'Île-de-France	119 - Sauvegarde et valorisation de la briqueterie	PEN	Sécurisation	20/02/2024	Entière
Fleury-les-Aubrais (45)	Orléans Métropole	184 - Création d'un EHPAD (Archivé)	EQUI	Étude géo-techniques	20/07/2023	Entière

BILAN DES ÉTUDES 2024

COMMUNE	ADHÉRENT	PROJET	AXE	ÉTUDES	AVANT ACQUISITION
Fleury-les-Aubrais	Orléans Métropole	Aménagement du Clos de l'Arche	HAB	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Béville-le-Comte	CC Portes Euréliennes d'Île-de-France	Réalisation d'un parking public	HAB	Diagnostics amiante et plomb - Études MOE	NON
Sury-Près-Léré	Pays Fort Sancerrois Val de Loire	Habitat Centre Bourg	HAB	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
La Châtre	CC de La Châtre et Sainte-Sévère	Pension de famille	HAB	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Lorris	CC Canaux Forêts Gâtinais Loiret	Aménagement du secteur de la Nouea	HAB	Passif environnemental / Études historiques et documentaires	OUI
Briare	CC Berry Loire Puisaye	Renouvellement urbain « Rue de la Justice »	HAB	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Neuvy-en-Sullias	CC du Val de Sully	Réhabilitation commerciale	ECO	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - Études MOE	NON
Beaune-la-Rollande	CC du Pithiverais Gâtinais	Maintien du commerce	ECO	Levé du bâti	NON
Chevillon-sur-Huillard	CC Canal d'Orléans	Maintien du commerce	ECO	AMO	NON
Auxy	CC du Pithiverais Gâtinais	Maintien du commerce	ECO	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Varennes-Changy	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Sauvegarde d'une épicerie	ECO	Études MOE	NON
La Bussière	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Maintien du commerce	ECO	Levé du bâti - Études techniques - Études MOE	NON
Chaingy	CC des Terres du Val de Loire	Maintien du commerce	ECO	Levé du bâti - Études techniques - AMO	NON
Ardon	CC des Portes de Sologne	Maintien du commerce	ECO	Levé du bâti - AMO	NON
Savigny-en-Sancerre	CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	Maintien du commerce	ECO	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - Études techniques - Passif environnemental / études historiques et documentaires - Études MOE - AMO	NON
Châtillon-Coligny	CC de Châtillon-Coligny	Maison Colette	ECO	Études MOE	NON
Mignerette	CC des Quatre Vallées	Réhabilitation de l'auberge de Mignerette	ECO	Études techniques - AMO	NON
Fontenay-sur-Loing	CC des Quatre Vallées	Maintien d'un commerce multiservices	ECO	Levé du bâti - Études techniques	NON

COMMUNE	ADHÉRENT	PROJET	AXE	ÉTUDES	AVANT ACQUISITION
Vannes-sur-Cosson	CC du Val de Sully	Maintien du commerce	ECO	Études techniques - Études MOE - AMO	NON
Sens-Beaujeu	CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	Création du musée de la sorcellerie	ECO	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - Études techniques	NON
Saint-Martin d'Auxigny	CC des Terres du Haut Berry	Maintien du commerce	ECO	Levé du bâti - AMO	NON
Batilly en Puisaye	CC Berry Loire Puisaye	Maintien du commerce	ECO	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - Études techniques - AMO	NON
Brinay	CC Cœur de Berry	Réouverture de l'auberge des As	ECO	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Saint-Montaine	CC Sauldre et Sologne	Création d'un tiers lieu	ECO	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Vennecy	CC de La Forêt	Maintien du commerce	ECO	Levé du bâti	NON
Quincy	CC Cœur de Berry	Maintien d'un commerce multiservices	ECO	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
La Ferté Saint-Aubin	CC des Portes de Sologne	Abord de la gare ferroviaire	EQUI	Passif environnemental / études historiques et documentaires	OUI
Bellegarde	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Aménagement d'un parking	EQUI	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Jouet-sur-l'Aubois	CC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois	Création d'un parc paysager	EQUI	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - Études techniques - Études MOE - AMO	OUI
Ligny-le-Ribault	CC des Portes de Sologne	Maintien d'un cabinet médical	EQUI	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
La Neuville-sur-Essonne	CC du Pithiverais-Gâtinais	Sécurisation d'un carrefour	EQUI	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Saint-Martin d'Abbat	CC des Loges	Sécurisation d'un carrefour	EQUI	Levé du bâti - Études MOE - AMO	NON
Chevillon-sur-Huillard	CC Canal d'Orléans	Maintien d'un cabinet infirmier	EQUI	Études techniques - Études MOE	NON
Aubigny-sur-Nère	CC Sauldre et Sologne	Reconversion d'une friche commerciale	EQUI	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - Études techniques - Études MOE	NON
La Chapelle Hugon	CC des Portes du Berry	Sécurisation d'un carrefour	EQUI	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Orléans Métropole	Création d'un équipement public	EQUI	Levé du bâti	NON
Thimory	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Création d'un équipement public	EQUI	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Saint-Laurent-La-Gatine	CC Portes Euréliennes d'Île-de-France	Extension des locaux techniques	EQUI	Études MOE	NON
Aschères-le-Marché	CC de La Forêt	Création d'un cabinet dentaire	EQUI	Levé du bâti	NON
Saint-Jean-de-la-Ruelle	Orléans Métropole	TNPE 1 et 2	RU	Études MOE	OUI

COMMUNE	ADHÉRENT	PROJET	AXE	ÉTUDES	AVANT ACQUISITION
Montargis	AME	Revitalisation de rue du Gnl Leclerc	RU	Levé du bâti - Études techniques - Passif environnemental / Études historiques et documentaires - Etudes MOE - AMO	NON
Bellegarde	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Requalification de l'ancienne ferme	RU	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - Études MOE	NON
Béville-le-Comte	CC Cœur de Beauce	Réhabilitation 24 grande rue	RU	Levé du bâti - Études techniques - Études MOE	NON
La Ferté Saint-Aubin	CC des Portes de Sologne	Revitalisation du centre-bourg	RU	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - Études techniques - Passif environnemental / Études historiques et documentaires - Études MOE	NON
Loury	CC de la Forêt	Opération Cœur de Village	RU	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - Passif environnemental / Études historiques et documentaires - AMO	NON
Outarville	CC Plaine du Nord Loiret	Revitalisation Cœur de bourg	RU	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Baule	CC des Terres du Val de Loire	Opération Cœur de Village	RU	Passif environnemental / Études historiques et documentaires	OUI
Ménétréol-sous-Sancerre	CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	Revitalisation du centre-bourg	RU	Levé du bâti	NON
Saint-Denis-en-Val (OM)	Orléans Métropole	Parc de Loire	PEN	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	NON
Semoy	Orléans Métropole	Remise en culture de friche agricole	PEN	Levé du bâti - Études techniques - Études MOE	NON
Chateaudun	CC du Grand Châteaudun	Requalification de la friche industrielle GSP	FRI	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - Passif environnemental / Études historiques et documentaires - Études MOE	OUI
Patay (CCBL)	CC de la Beauce Loirétaine	Requalification de la friche Chantopac	FRI	AMO	OUI
Sancoins	CC des Trois Provinces	Requalification d'une friche urbaine	FRI	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb - AMO	OUI
Saint-Satur (CCPFSVL)	CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	Requalification d'une friche	FRI	AMO	OUI
Sainte-Sévère	CC de La Châtre et Sainte-Sévère	Requalification d'une friche	FRI	Levé du bâti - Diagnostics amiante et plomb	OUI
Argenton-sur-Creuse	CC Eguzon Argenton Vallée de la Creuse	Requalification d'une friche	FRI	Levé du bâti	OUI

BILAN DES TRAVAUX 2024

COMMUNE	ADHÉRENT	PROJET	AXE	TRAVAUX	ACHEVÉ
Béville-le-Comte	CC Portes Euréliennes d'Île-de-France	Lutte contre l'habitat dégradé	HAB	Sécurisation bâti avant dépollution et déconstruction	x
Chevillon-sur-Huillard	CC Canal d'Orléans	Maintien d'une épicerie	ECO	Mise au normes du bâti	x
Neuvy-en-Sullias	CC du Val de Sully	Maintien d'un commerce	ECO	Réhabilitation avec sécurisation du bâti, curage et dépollution, mise aux normes	x
Vannes-sur-Cosson	CC du Val de Sully	Maintien d'une boulangerie	ECO	Sécurisation du bâti	-
Beaune-la-Rolande	CC du Pithiverais Gâtinais	Maintien d'un commerce	ECO	Sécurisation du bâti	x
Varennes-Changy	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Sauvegarde de l'épicerie	ECO	Réhabilitation commerciale avec sécurisation du bâti, mise aux normes	x
La Bussière	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Maintien d'un commerce	ECO	Réhabilitation et mise aux normes pour le bâti occupé, et déconstruction	x
Chaingy	CC des Terres du Val de Loire	Maintien d'un commerce	ECO	Sécurisation du bâti	-
Triguères	CC de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne	Maintien d'un commerce	ECO	Réhabilitation et mise aux normes	x
Ardon	CC des Portes de Sologne	Maintien d'un commerce	ECO	Sécurisation du bâti et curage et dépollution	-
Boigny-sur-Bionne	Orléans Métropole	Maintien d'une boulangerie	ECO	Sécurisation du bâti et mise aux normes	x
Saint-Martin d'Auxigny	CC des Terres du Haut Berry	Maintien d'un commerce	ECO	Réhabilitation et curage/dépollution	-
Hanches	CC Portes Euréliennes d'Île-de-France	Voie accès à la zone des Baresses	EQUI	Déconstruction	x
Boynes	CC du Pithiverais	Maison de santé	EQUI	Réhabilitation	x
Ligny-le-Ribault	CC des Portes de Sologne	Maintie du cabinet médical	EQUI	Réhabilitation avec sécurisation du bâti, curage et dépollution	-
Chevillon-sur-Huillard	CC Canal d'Orléans	Maintien et extension d'un cabinet infirmier	EQUI	Réhabilitation	x
Aubigny-sur-Nère	CC Sauldre et Sologne	Reconversion d'une friche commerciale	EQUI	Réhabilitation et curage/dépollution	x
Lorris	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Musée de l'horlogerie	EQUI	Mise au normes du bâti	x
Saint-Jean-de-la-Ruelle (OM)	Orléans Métropole	TNPE 1 et 2	RU	Sécurisation du bâti / mise aux normes / dépollution / déconstruction	-

COMMUNE	ADHÉRENT	PROJET	AXE	TRAVAUX	ACHEVÉ
Montargis	AME	Requalification de la rue du Général Leclerc	RU	Sécurisation du bâti / mise aux normes / dépollution / déconstruction	-
Bellegarde	CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Requalification d'une ancienne ferme	RU	Sécurisation du bâti avant déconstruction	x
Béville-le-Comte	CC Portes Euréliennes d'Île-de-France	Requalification du 24 grande rue	RU	Réhabilitation avec sécurisation, curage et dépollution, mise aux normes	x
La Ferté Saint-Aubin	CC des Portes de Sologne	Redynamisation du centre-bourg	RU	Réhabilitation avec sécurisation, curage et dépollution, mise aux normes	-
Saint-Denis-en-Val (OM)	Orléans Métropole	Parc de Loire	PEN	Sécurisation du bâti et dépollution	-
Semoy	Orléans Métropole	Remise en culture de friche agricole	PEN	Dépollution et déconstruction	-
Chateaudun	CC Grand Châteaudun	Requalification de la friche industrielle GSP	FRI	Dépollution et déconstruction	-
Patay (CCBL)	CC de la Beauce Loirétaine	Requalification de la friche Chantopac	FRI	Dépollution et déconstruction	-
Combleux	Orléans Métropole	Requalification de la friche industrielle IBM	FRI	Sécurisation du bâti	-

Directeur de la publication : Sylvaine VEDERE
Rédacteur : Marie FALLOU, Constance SAINT-PRIX, Clara VOGT
Conception et réalisation graphique : La Fabrique de Com
Impression : Groupe Concordances

EPFLi
Foncier Cœur de France

EPFLI Foncier Cœur de France
15 rue Eugène Vignat
45000 ORLEANS
02 38 25 41 32
epfli@fonciercoeurdefrance.fr

www.fonciercoeurdefrance.fr

Création : La Fabrique de Com