

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

« Anticipons les
besoins des
collectivités »

EPFLi
Foncier Cœur de France



Établissement public foncier
local interdépartemental
Foncier Cœur de France

MOT DU PRÉSIDENT



L'année 2025 aura été, pour l'EPFLI Foncier Cœur de France, une année charnière. Elle marque d'abord la fin d'un cycle, avec le départ de Sylvaine VÉDÈRE, directrice qui a œuvré pendant quatorze ans au service de l'établissement. Sous son impulsion, l'EPFLI s'est structuré, développé et affirmé comme un partenaire incontournable des collectivités en matière de stratégie et d'action foncière. Son engagement constant, sa vision et son exigence ont contribué à asseoir la crédibilité et la reconnaissance institutionnelle de l'établissement à l'échelle régionale.

Cette transition s'accompagne de l'arrivée de Ludovic HERBIN, nouveau directeur, à qui j'adresse un chaleureux accueil. Il reprend le flambeau avec la volonté de poursuivre et renforcer l'action de l'EPFLI, en s'appuyant sur les fondations solides posées ces quatorze dernières années.

Cette dynamique héritée s'inscrit aujourd'hui dans un contexte national en évolution. En effet, la couverture des territoires par des établissements publics fonciers – qu'ils soient d'État ou locaux – est affichée comme une priorité pour accompagner les projets d'aménagement et de logement. Cette démarche doit être construite **en concertation avec les élus locaux et en cohérence avec les réalités territoriales.**

Dans ce contexte, des échanges ont été engagés à l'échelle régionale afin de mettre en lumière l'action des EPF locaux déjà implantés, dont l'EPFLI Foncier Cœur de France. Ceux-ci démontrent leur capacité à répondre aux besoins des collectivités adhérentes grâce à une gouvernance de proximité, une connaissance fine des territoires et des coûts de fonctionnement maîtrisés, contribuant ainsi à un accompagnement efficace et adapté des projets locaux.

Convaincue de notre utilité et consciente de la nécessité du renforcement de notre présence sur le territoire, **Sophie BROCAS, Préfète de Région, a organisé une réunion d'échanges entre services de l'État, collectivités et acteurs fonciers**, visant à mettre en lumière l'offre de l'EPFLI et renforcer la complémentarité des outils existants au service de l'attractivité et de l'équilibre des territoires. Cette étape illustre le **deuxième volet de l'action : faire du débat une opportunité de co construction entre l'État et les acteurs locaux**, afin de renforcer ensemble les réponses aux enjeux fonciers et d'aménagement sur le territoire.

Les représentants de l'État ont rappelé l'intérêt, pour les EPCI non adhérents, de rejoindre l'EPFLI afin de bénéficier d'un accompagnement durable, opérationnel et stratégique.

En 2026, l'Etablissement renforcera sa présence sur le terrain pour poursuivre ce dialogue de proximité et accompagner les collectivités dans leurs projets fonciers et d'aménagement.



Ariel LÉVY

Président de l'EPFLI
Foncier Cœur de France

SOMMAIRE

I.

Poursuivre le développement de l'EPFLI Foncier Cœur de France
p.4

II.

Retour sur les temps forts de l'action territoriale
p.5

III.

Le programme pluriannuel d'intervention
p.8

IV.

Les coulisses de l'EPF - La vie de l'EPF
p.9

V.

Observer, analyser, intervenir, une approche stratégique du foncier
p.11

VI.

Une gestion active des biens : un levier pour préparer les projets
p.14

VII.

La vie des projets
p.15

VIII.

Les données financières
p.21

IX.

OFS Cœur de France : un levier stratégique pour l'accession abordable
p.23

X.

Annexes
p.25



POUR SUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE FRANCE

L'EPFLI Foncier Cœur de France poursuit activement son développement pour consolider son périmètre de pertinence régionale (hors Indre-et-Loire). À tra-

vers ses actions de promotion et d'accompagnement, l'Établissement mobilise les territoires et suscite de nouvelles adhésions.



RETOUR SUR LES TEMPS FORTS DE L'ACTION TERRITORIALE

► 1. L'EPFLI au cœur des territoires

Plan de relance de production de logements et résorption de la vacance

Dans un contexte de ralentissement marqué de la production de logements et de progression de la vacance dans de nombreux territoires, l'État a engagé un plan de relance visant à soutenir la construction, accélérer le recyclage foncier et favoriser la remise sur le marché des logements inoccupés. **Ces enjeux appellent une mobilisation coordonnée des acteurs locaux afin d'adapter les réponses aux réalités territoriales.**

Dans ce cadre, l'EPF a pris part à plusieurs séminaires départementaux consacrés à la relance de la production de logements et à la résorption de la vacance. Ces temps d'échange ont permis d'identifier les besoins des collectivités et de réfléchir aux modalités d'accompagnement mobilisables, notamment en matière de stratégie foncière, de portage et de recyclage urbain.



L'Établissement est, à ce titre, particulièrement sollicité par les services de l'État dans l'Indre, qui identifient l'EPF comme un partenaire clé pour structurer des démarches opérationnelles et sécuriser les projets fonciers au service de la production de logements et de la revitalisation des centres-bourgs.

1 075 512 habitants

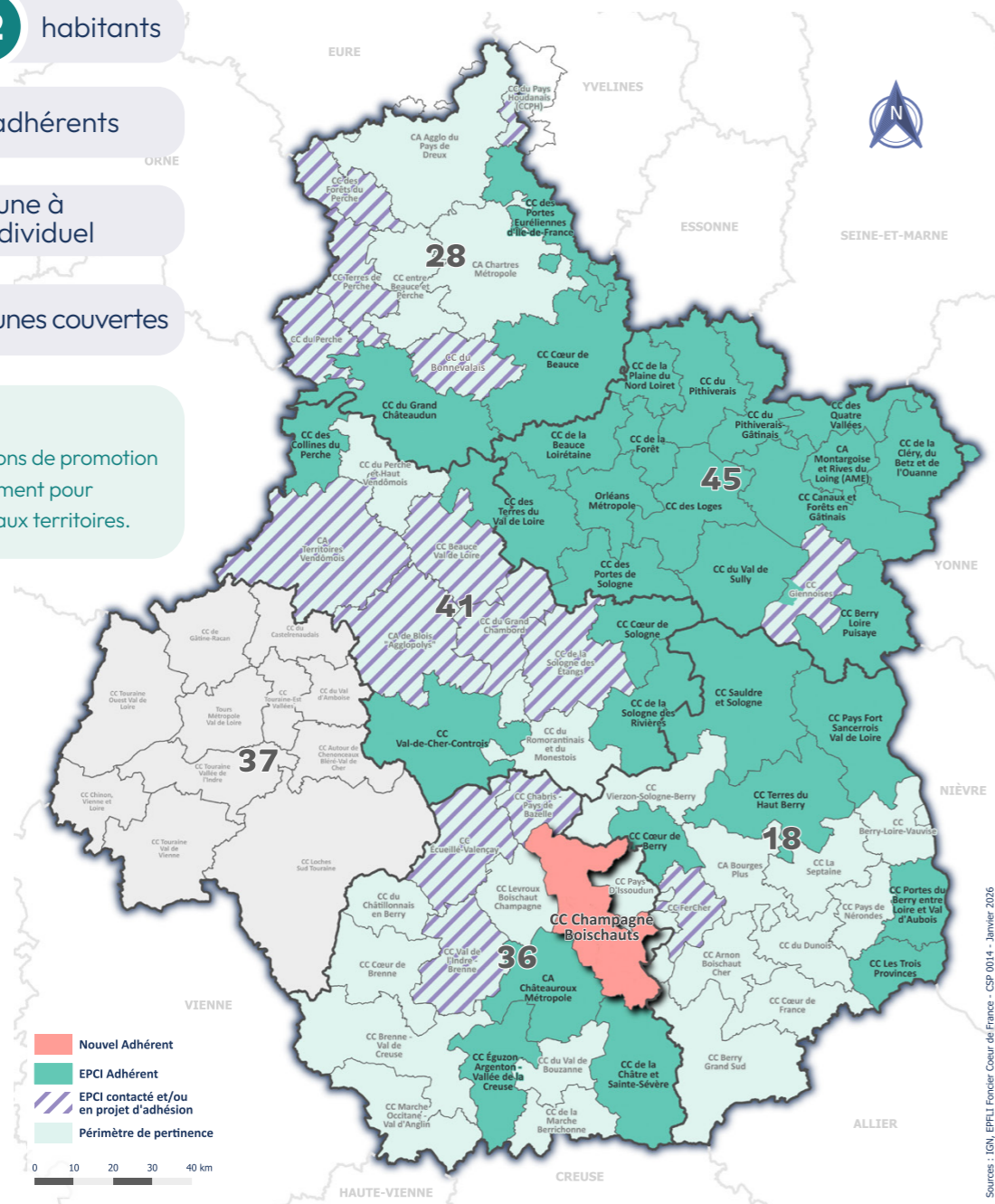
32 EPCI adhérents

1 commune à titre individuel

691 communes couvertes

→ CAP 2026

Intensifier les actions de promotion et d'accompagnement pour fédérer de nouveaux territoires.



Sources : IGN, EPFLI Foncier Cœur de France - CSP 0014 - Janvier 2026



Commerces et ruralités

Le nécessaire besoin de maintenir du commerce en ruralité n'est plus à démontrer. L'EPF accompagne activement les collectivités sur ce sujet notamment à travers ces axes d'intervention portant sur le développement commercial et la

redynamisation des centres-bourgs, et son fonds de minoration « Réhabilitation ».

L'EPF est intervenu à l'occasion de la journée « Villages d'Avenir » du Loiret en février, conjointement avec l'association 1000 Cafés, pour présenter les solutions qui peuvent s'offrir aux collectivités en matière de revitalisation commerciale.



À cette occasion, **Hubert FOURNIER, Maire de Neuvy-en-Sullias** a accompagné l'EPF pour témoigner de son projet de réhabilitation commerciale d'un bar-tabac-épicerie qui a permis d'offrir un véritable lieu de vie sur sa commune. Un témoignage renouvelé, à Clermont-Ferrand en mars, à l'occasion du colloque national organisé en partenariat avec l'EPF Auvergne, l'Institut pour la Ville et le Commerce, l'Association des Maires Ruraux de France et l'Association Nationale

des EPFL où de nombreuses thématiques ont été abordées :

- Les mutations du commerce dans les territoires ruraux
- Les nouveaux enjeux d'aménagement et de développement commercial
- L'accès à une offre commerciale diversifiée

Des ateliers étaient également organisés :

- Articuler le développement commercial avec les autres politiques sectorielles
- Financer son projet d'installation de commerces et de revitalisation.

Atelier flash à Semoy

Les Ateliers Flash, portés par l'État (DGALN), offrent aux collectivités un accompagnement court et ciblé pour faire émerger ou structurer un projet territorial à petite échelle. Leur ambition : mobiliser les acteurs locaux, croiser les regards et déboucher rapidement sur une vision stratégique partagée et un plan d'actions concret, au service de l'aménagement durable et de la transition écologique.

À Semoy, commune lauréate du dispositif, un atelier s'est tenu en septembre pour **imaginer l'avenir d'un site porté par l'EPFLI**. Animée par l'Atelier de l'Ourcq, la démarche a alterné diagnostic en marchant, échanges avec l'association Hameaux Légers et ateliers collaboratifs. Une dynamique collective engagée, riche en perspectives et résolument tournée vers l'action.



Salons des Maires

Chaque année, l'EPFLI participe aux Salons des maires dans les départements 18, 28, 36, 41 et 45. Ces rendez-vous sont **des temps privilégiés pour échanger** avec les élus et leurs équipes sur les enjeux fonciers locaux : revitalisation des centres-bourgs, recyclage des friches, portage foncier, anticipation des besoins en équipements et logements, et sobriété foncière.



Ils permettent de présenter nos outils, partager des retours d'expérience, identifier de nouveaux projets et accompagner la définition de stratégies foncières adaptées à chaque territoire. **Notre présence traduit notre engagement de proximité et renforce les liens avec les acteurs publics, au service du développement équilibré des territoires.**

► 2. Des partenariats au service du territoire

Journée thématique / métier SAFER

En mars, l'EPFLI accueillait l'équipe de la **SAFER du Centre**. Une occasion de se (re)présenter mutuellement pour une meilleure connaissance de nos missions respectives, au regard de la convention de partenariat renouvelée en 2024.

L'ensemble du pôle Foncier-Gestion a suivi une formation au cours de cet après-midi, abordant notamment les modalités d'exercice du **droit de préemption de la SAFER**.



Atelier « Jeu Sobriété Foncière » CAUE 45 et 41

Initié par le CAUE du Loiret, en partenariat avec le CAUE de Loire-et-Cher, l'EPFLI a eu le plaisir de coanimer, à Saint-Gondon et Outarville (45), les 9 et 16 décembre, un **atelier consacré à la sobriété foncière**.

Au programme : **un jeu de plateau** autour d'une commune fictive, invitant les participants à élaborer une stratégie foncière sobre au service d'un projet de territoire, en incarnant différents acteurs locaux - élus, techniciens et partenaires.

Un temps d'échange dynamique et stimulant, favorisant la réflexion collective autour d'un enjeu central : **concilier développement local et préservation des espaces**.





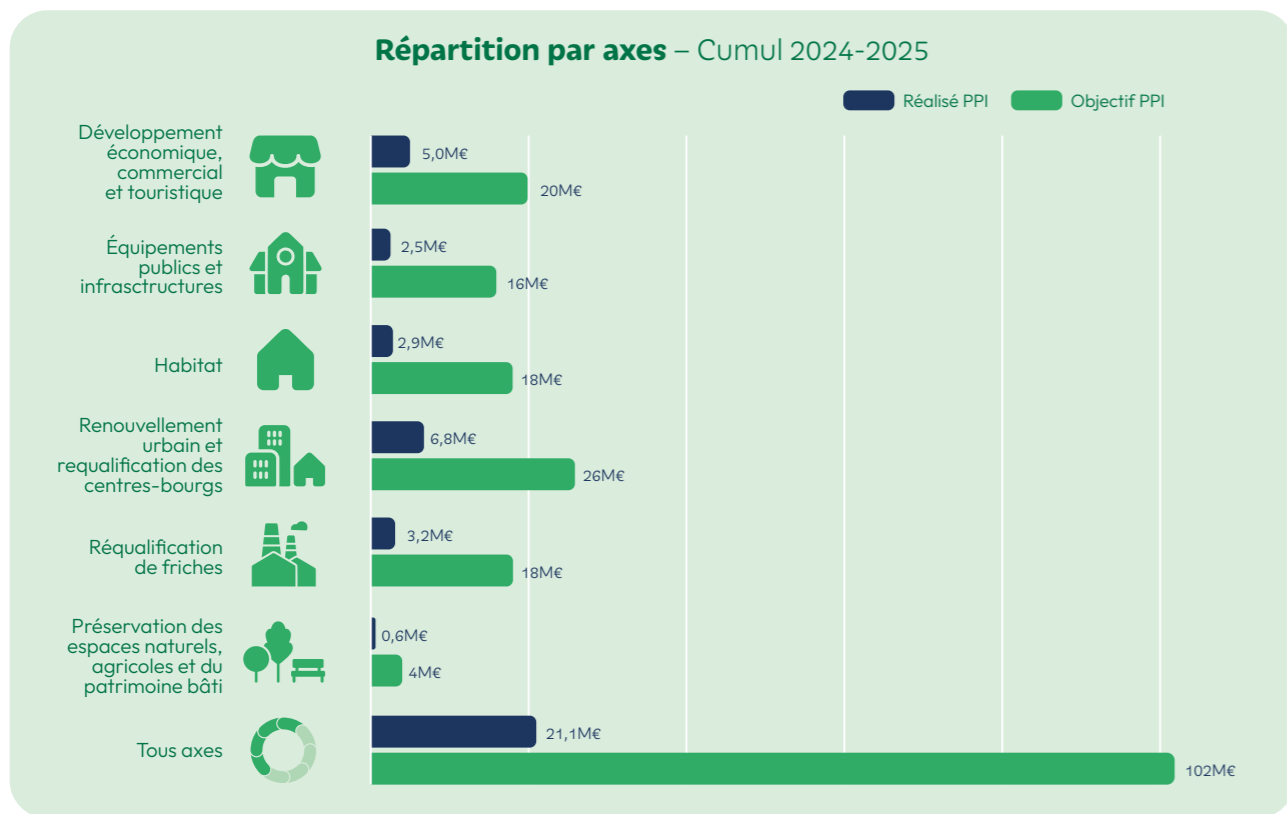
LE PROGRAMME PLURRIANUEL D'INTERVENTION

En application de l'article L324-2-2 du code de l'urbanisme, le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) définit, pour une durée définie par chaque EPF, la stratégie, les actions et les moyens.

Adopté par le Conseil d'administration en février 2024 pour la période 2024-2028, il fixe le cadre d'intervention de l'Établissement et les conditions de cession du foncier, en cohérence avec les enjeux prioritaires du territoire.

Période : 2024 – 2028
Budget global : 110 M€ • 102 M€ Activité • 8 M€ Fonctionnement

Engagement financier – Dépenses d'activités



Pour sa deuxième année, le PPI 2024-2028 confirme **une dynamique forte en faveur du renouvellement urbain et de la requalification des friches**, représentant plus de 47% des engagements 2024 et 2025.



LES COULISSES DE L'EPF LA VIE DE L'EPF

1. Nouvelle direction et une équipe engagée



Suite au départ de Sylvaine VÉDÈRE, à la direction de l'EPF du Doubs BFC, **Ludovic HERBIN** a été nommé directeur et a pris ses fonctions depuis le 1^{er} juin.



Une nouvelle étape dans la vie de l'Établissement, avec l'ambition de poursuivre les orientations engagées tout en accompagnant les évolutions stratégiques et opérationnelles à venir.

En parallèle, l'équipe s'est encore renforcée en 2025 avec l'arrivée de quatre collaboratrices au sein des pôles Ressources & Développement et Foncier-Gestion.



2. Nouvelle adresse, nouvelle étape

En juillet, l'EPFLI a posé ses valises au **13, boulevard de Verdun**, un nouveau siège pensé pour **soutenir le développement de ses équipes**.

Ce déménagement symbolise une **étape clé dans l'évolution de l'établissement**.





► 3. Sport, solidarité et esprit d'équipe

Le 19 juin s'est tenue la 17^e édition du Challenge Orléans Métropole. Entre bateau, vélo et course à pied, deux équipes de quatre collaborateurs ont fièrement porté les couleurs de l'EPFLI, se classant aux 53^e et 118^e places sur 175 équipes engagées.

Au-delà de la performance sportive, cet événement a illustré **la cohésion et l'esprit d'équipe**, tout en affirmant un engagement solidaire fort : pour cette édition, les bénéfices ont été reversés à la Maison des Femmes d'Orléans.

► 4. Transformer les déchets en ressources

Depuis près de deux ans, l'EPF a mis en place une solution de valorisation des bio-déchets au sein de l'Établissement, en partenariat avec les Cycloposteurs.

En mai, la région Centre-Val de Loire a sollicité l'EPF Dans le cadre du Plan régional de prévoyance et de gestion de déchets locaux pour présenter auprès

d'agents des collectivités et d'acteurs locaux, la démarche de valorisation des biodéchets mise en place.

Objectif : encourager la diffusion de bonnes pratiques et renforcer l'engagement collectif en faveur des écogestes.



OBSERVER, ANALYSER, INTERVENIR : UNE APPROCHE STRATÉGIQUE DU FONCIER

► 1. Construire l'avenir de son territoire : pourquoi définir une stratégie foncière ?

Le foncier est une ressource rare et précieuse. Anticiper son usage, sécuriser des terrains, recycler des espaces inutilisés... autant d'actions qui façonnent l'avenir des villes et des ruralités.

La définition d'une stratégie foncière s'avère essentielle pour anticiper et structurer le développement du territoire.

Grâce à son expertise et ses outils d'analyse, l'EPF permet de :

- Identifier les **gisements fonciers disponibles**,
- **Prioriser les acquisitions** en fonction des projets structurants,
- **Recycler ou réhabiliter** les terrains pour limiter l'étalement urbain.

Une stratégie foncière bien pensée

- **Sécurise le développement** du territoire, logements, équipements ou zones d'activités,
- **Optimise les ressources existantes**, en valorisant friches, bâtiments vacants ou terrains sous-utilisés,
- **Facilite la concertation et la décision**, en fournissant aux élus des données fiables et une vision claire du futur.
- En mobilisant l'EPF, les collectivités gagnent un **véritable levier d'action** pour combiner ambition territoriale, efficacité économique et qualité de vie.

► 2. Croiser les expertises avec le CSTB

En 2025, l'EPFLI a formalisé un partenariat avec le Centre scientifique et technique du bâtiment afin de renforcer l'ingénierie mobilisable au service de la trajectoire de sobriété foncière.

Les compétences du CSTB en matière d'évaluation environnementale, de performance des sols et d'analyse du bâti existant consolident des stratégies foncières compatibles avec les objectifs nationaux de sobriété foncière.

Cette coopération permet de croiser expertise foncière et expertise scientifique pour :

- **qualifier** les potentiels de recyclage ;
- **analyser** les contraintes environnementales ;
- **sécuriser** les choix opérationnels des collectivités.

► 3. De la donnée à la stratégie foncière

Mis gratuitement à disposition des adhérents, l'outil cartographique **MCMA – Mieux connaître pour mieux agir** constitue un support d'aide à la décision pour analyser les transactions, repérer les gisements fonciers et suivre des secteurs à enjeu.

L'EPFLI fait partie des cinq EPFL en France dotés de cet outil, réunis au sein d'un groupement de commande visant à mutualiser les développements et optimiser sa gestion.

En 2025 :

- Plusieurs webinaires ont présenté les fonctionnalités de l'outil
- Un « Club utilisateurs » a favorisé les retours d'expérience
- Une communication commune et une identité graphique partagée ont été engagées pour renforcer la dynamique collective.

Chiffres clés 2025

- 1 partenariat scientifique structurant avec le CSTB 
- Un outil cartographique mis gratuitement à disposition des adhérents 

► 4. Acquisitions et cessions : piloter le foncier au service du territoire

Des acquisitions toujours orientées vers le renouvellement urbain

En 2025, l'activité d'acquisition confirme l'engagement de l'EPFLI en faveur des centralités, du recyclage foncier et d'une gestion économe et responsable du foncier.

Deux opérations d'envergure illustrent cette dynamique :

- Saint-Jean-de-Braye : 430 000 €
- Montargis : 1 047 000 €

47

acquisitions

4,8 M€



45%

inférieur à 100k



2

friches



Moins de la moitié des acquisitions portent sur des montants inférieurs à 100 000 €, traduisant **une montée en puissance d'opérations intermédiaires ou structurantes.**

Une forte progression des cessions



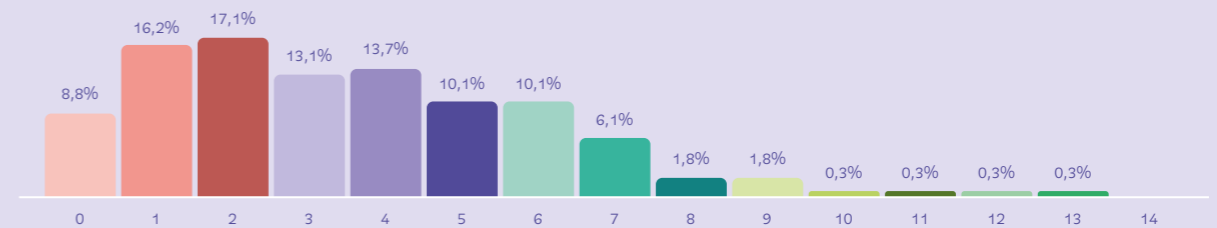
L'année 2025 marque une accélération significative.

Cette dynamique s'inscrit dans un effet de cycle : après 17 années d'existence, et avec une durée maximale de portage fixée à 15 ans, plusieurs opérations engagées lors des premières années d'activité arrivent désormais en phase d'aboutissement.

Un stock foncier relativement récent



Répartition de l'âge moyen du stock



Avec 70 % des acquisitions réalisées entre 2022 et 2025, l'âge moyen de 3,5 ans du stock traduit le rôle actif de l'EPFLI et de ses adhésions dans le développement territorial.



UNE GESTION ACTIVE DES BIENS : UN LEVIER POUR PRÉPARER LES PROJETS

► 1. Une intervention globale sur le patrimoine porté

Au-delà de l'acquisition, l'EPFLI assure **une gestion technique complète** des biens tout au long de la durée de portage.

Pour les locaux commerciaux, des études de faisabilité sont systématiquement menées afin de sécuriser la remise en exploitation ou le maintien d'une activité, en intégrant les besoins éventuels d'un exploitant.

Gestion technique

- Sécurisation
- Sauvegarde
- Réhabilitation commerciale
- Déconstruction
- Dépollution

Accompagnement

- Études préalables à l'acquisition des friches
- Études de faisabilité pour la réhabilitation
- Études techniques de dépollution ou déconstruction
- Définition d'un programme de travaux partagé avec la collectivité

3,5 millions € Travaux

1,3 millions € Études

1 millions € Frais de gestion

Ces montants reflètent la **montée en puissance des opérations de recyclage foncier** et la complexité croissante des projets accompagnés.

► 2. Une gestion transitoire structurée

Une gestion locative pour :

- Maintenir l'usage
- Sécuriser les sites
- Limiter les charges

Créée depuis 2023 pour :

- assurer le suivi administratif, juridique et comptable des occupations
- optimiser les recettes et contribuer à l'équilibre financier des portages.

306 biens en gestion

107 occupations dont 85 à titre onéreux

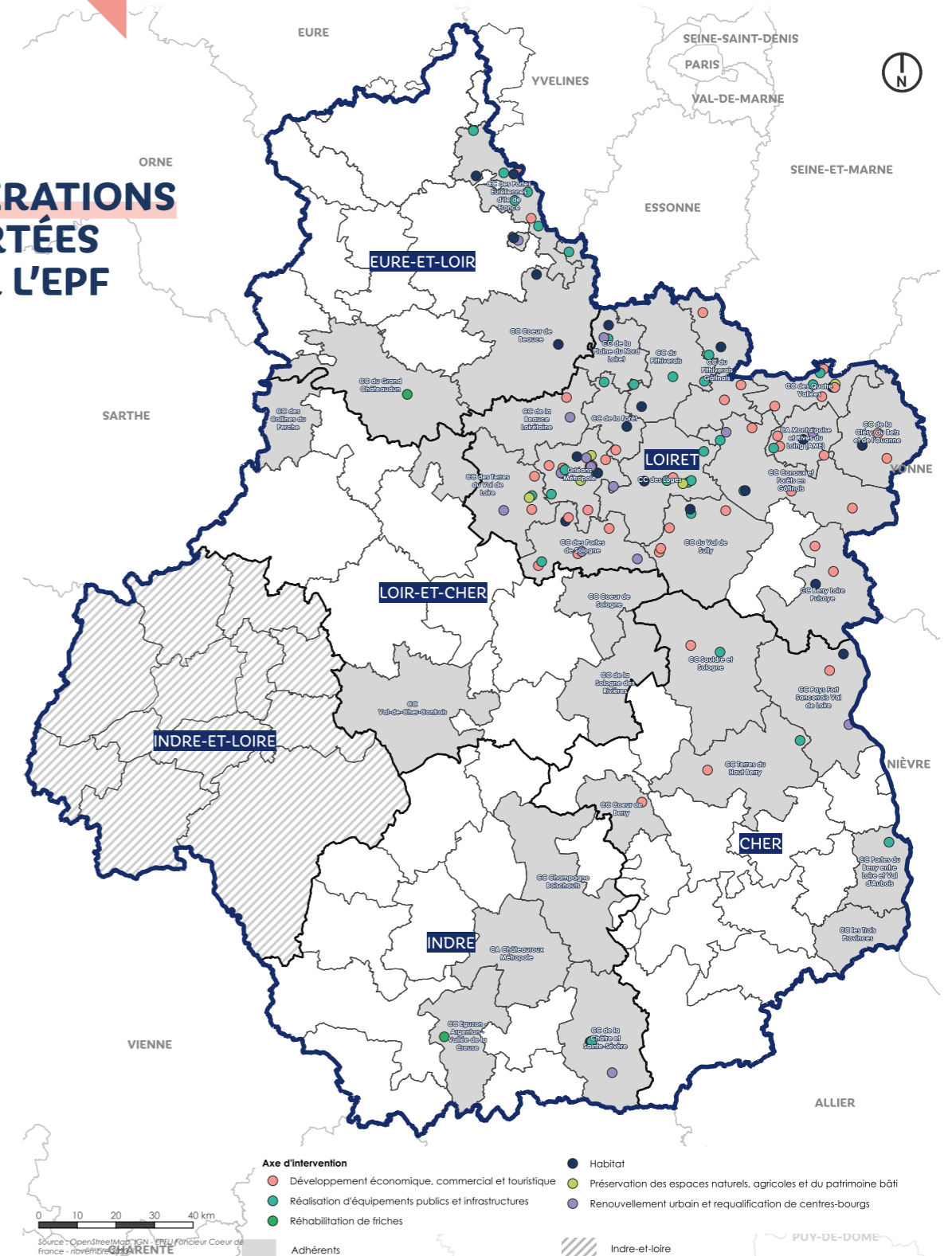
310 k€ Recettes locatives

Cette gestion transitoire constitue un **levier opérationnel et financier**, participant à la valorisation des biens, à la limitation des coûts de vacance et à l'accompagnement des dynamiques locales pendant toute la durée du portage.



LA VIE DES PROJETS

LES OPÉRATIONS PORTÉES PAR L'EPF



▶ 1. Préserver et restaurer les bords de Loire : une action foncière au service des milieux naturels

→ BORDS DE LOIRE À MAREAU-AUX-PRÉS (45)

Ambition 2030

Préserver et valoriser 7 km de bords de Loire, en conciliant protection des milieux naturels, cheminement doux et lutte contre la cabanisation.

Action foncière EPFLI

- Constitution d'une réserve d'environ **800 parcelles boisées**
- Maîtrise foncière au service d'une stratégie écologique de long terme

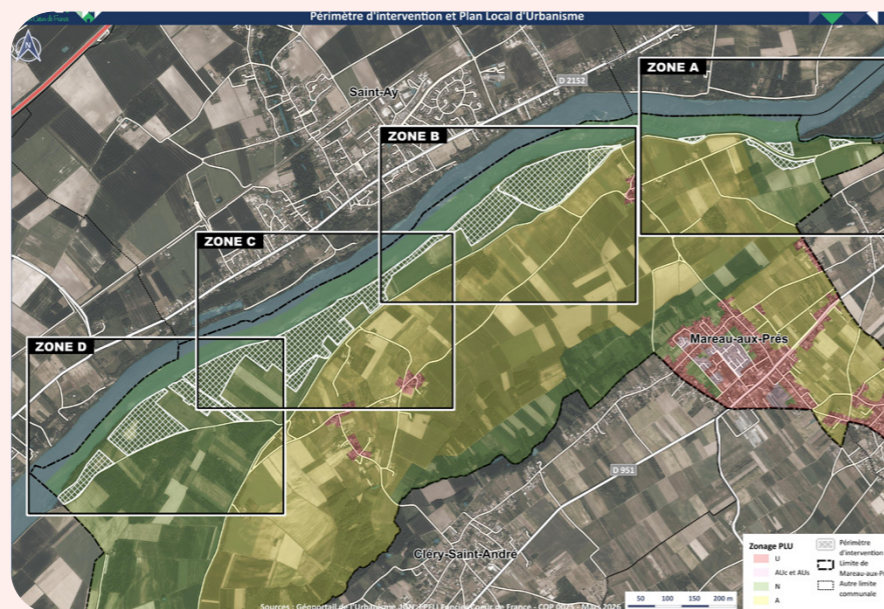
Gouvernance et gestion

- Signature (28 mai 2025) d'une **Convention de Mise à Disposition** entre l'EPFLI, la commune et **Loiret Nature Environnement (LNE)**
- Convention de **15 ans** pour assurer la gestion écologique des parcelles à fort enjeu, notamment à proximité de la réserve naturelle nationale de Saint-Mesmin

Premiers résultats

- Parcelles prioritaires : débroussaillage, inventaires naturalistes, lutte contre les espèces invasives, suivi des forêts alluviales, chantiers participatifs
- Diagnostics écologiques engagés sur les autres secteurs
- Deux parcelles intégrées au projet d'extension de la réserve naturelle
- 8 nouvelles acquisitions en cours d'évaluation (intégration possible d'ici 2026).

Chiffres clés



▶ 2. Revitaliser le centre-bourg en réouvrant un commerce emblématique

→ LE PETIT RELAIS À LA BUSSIÈRE (45)

Enjeu stratégique

Faire du portage foncier un levier concret de maintien et de reconquête des centralités rurales.



Un commerce rouvert, un cœur de bourg relancé

Le 18 juillet 2025, l'EPFLI a participé à l'inauguration du bar-restaurant *Le Petit Relais* à **La Bussière (Loiret)**, marquant une étape clé dans la revitalisation du centre-bourg.

Un projet inscrit dans une stratégie territoriale

Cette opération s'inscrit dans le **Contrat Régional de Solidarité Territoriale (CRST)** du Pays giennois, doté d'une enveloppe de 8 M€, qui soutient également la création d'un multi-commerce et d'une boulangerie sur la commune.

Intervention foncière EPFLI

- Acquisition des murs en 2020, suite à la mise en vente du commerce
- Portage foncier prévisionnel de **12 ans**
- Lancement et pilotage des études et travaux : curage, désamiantage, enlèvement de cuve, mises aux normes et aménagement

Résultat

Après près d'un an de travaux, le bar-restaurant – lieu historiquement fréquenté par les habitants, visiteurs et touristes du château – a rouvert ses portes, contribuant à la redynamisation commerciale locale.



Une mobilisation partenariale

Élus locaux, Région Centre-Val de Loire, parlementaires, services de l'État et équipe EPFLI se sont réunis pour saluer cette réalisation, emblématique d'une action foncière au service du commerce de proximité.

▶ 3. Traiter et sécuriser une friche polluée

→ ANCIENNE USINE GSP À CHÂTEAUDUN (28)

Enjeu actuel

Arbitrage attendu de la commune sur le niveau de dépollution complémentaire à engager. La collectivité est accompagnée par un AMO pour ajuster la programmation en cohérence avec le futur plan de gestion.



Objectif

Constituer une réserve foncière stratégique en vue d'un futur projet d'aménagement, dans le secteur de la Rainville.

Avancement

- Déconstruction des bâtiments, infrastructures et dalle béton réalisée
- Mise en évidence d'une pollution à l'amiante et aux PCB
- Désignation d'un **Maître d'Œuvre** pour piloter la dépollution

Point de vigilance

Des concentrations en PCB supérieures aux études initiales ont été constatées. Des investigations complémentaires sont en cours afin de délimiter précisément les zones impactées et d'élaborer un **plan de gestion compatible avec le projet et son équilibre financier**.



▶ 4. Renforcer le cœur de ville : stratégie foncière et revitalisation

→ RUE DU GÉNÉRAL LECLERC À MONTARGIS (45)

Enjeu stratégique

Rendre possible, par la maîtrise foncière, une transformation urbaine ambitieuse au cœur de Montargis.



Action prioritaire du programme Action Cœur de Ville

Recomposer un linéaire stratégique de **250 m** mêlant logements, commerces et activités économiques.

Mobilisation foncière EPF

- Intervention sur **6 secteurs prioritaires**
- **6,89 M€ d'acquisitions** engagés
- 39 locaux commerciaux et 60 logements maîtrisés

Contraintes à maîtriser

- Forte fragmentation de la propriété
- Présence de copropriétés complexes
- Niveaux de loyers élevés

Outils déployés

- Convention cadre avec la commune
- Négociations amiables et veille foncière (DPU renforcé)
- **DUP de réserve foncière** (décembre 2023) permettant l'engagement des procédures d'expropriation

Modèle d'intervention

- Portage foncier sur **15 ans**
- Cessions progressives en fonction de l'avancement du projet
- Gestion active des biens (sécurisation, mises aux normes, gestion locative et contentieuse)

Chiffres clés

20 millions d'euros de dépenses engagées 

39 locaux commerciaux acquis 

60 logements acquis 

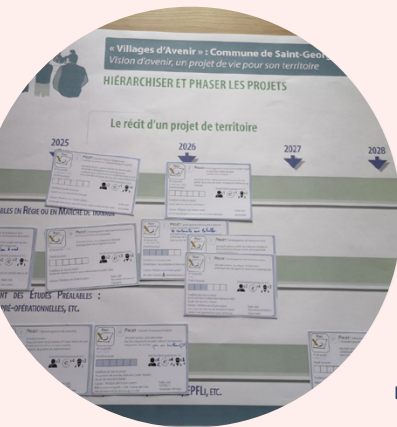
15 ans de portage foncier 

► 5. Vers une stratégie foncière partagée

→ SAINT-GEORGES-SUR-CHER (41)

Enjeu stratégique

Anticiper et organiser la mobilisation du foncier afin de concilier production de logements, maîtrise du développement communal et optimisation des ressources foncières existantes.



Dans le cadre du dispositif **Village d'Avenir**, le CAUE du Loir-et-Cher accompagne la commune de Saint-Georges-sur-Cher dans l'identification de son potentiel foncier et immobilier en matière de logements.

Aux côtés du CAUE, l'EPF a **apporté son expertise foncière pour objectiver les choix des élus** : analyse des dynamiques locales, repérage des gisements mobilisables, hiérarchisation des secteurs et définition des leviers d'action.

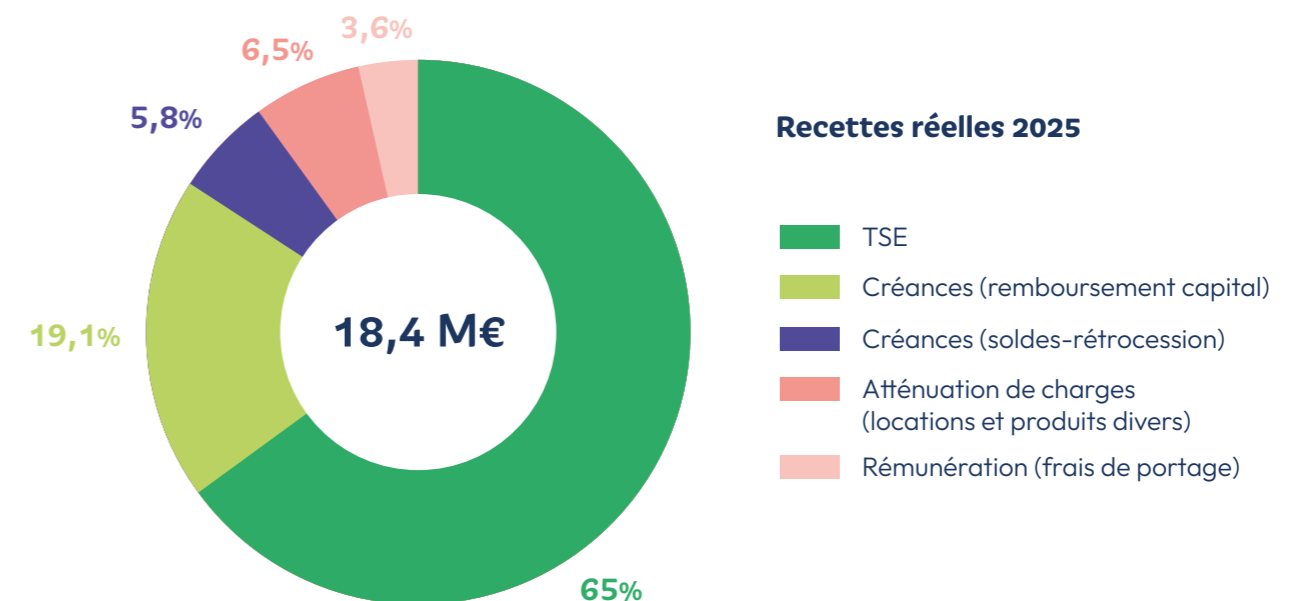
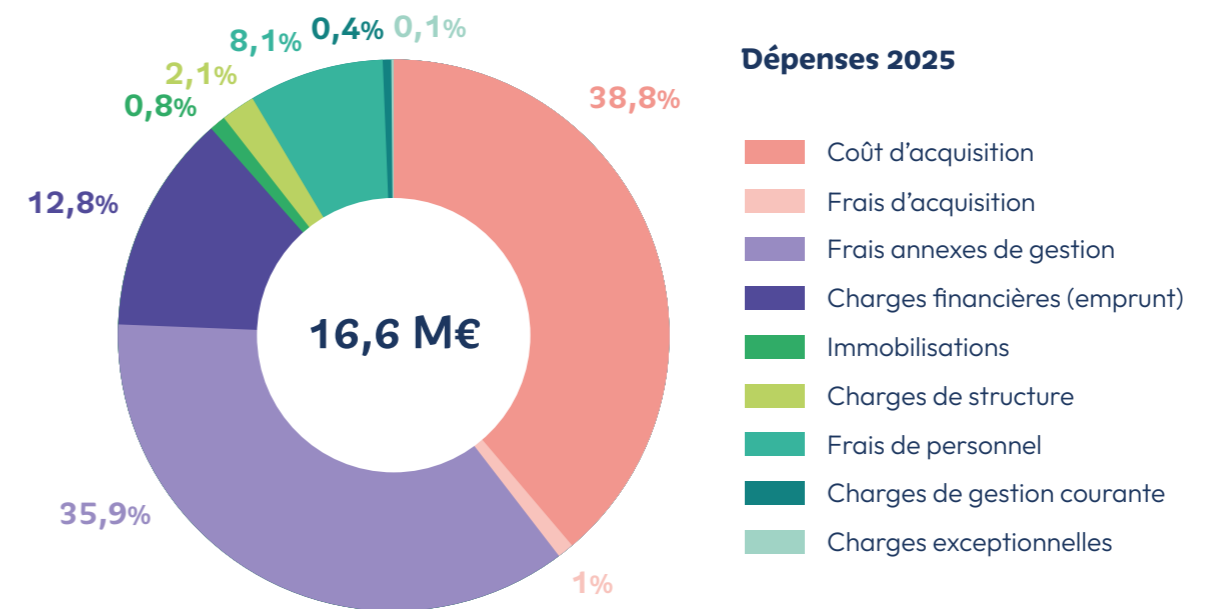
Trois ateliers, conduits depuis janvier 2025, ont permis d'aboutir à une feuille de route opérationnelle précisant la stratégie à mettre en œuvre et les acteurs à mobiliser.

Cette démarche partenariale marque les prémices d'une nouvelle offre de l'EPF : **l'accompagnement des communes dans l'élaboration de stratégies foncières, en amont des opérations, pour anticiper et structurer leur développement.**



LES DONNÉES FINANCIÈRES

► 1. Dépenses et recettes



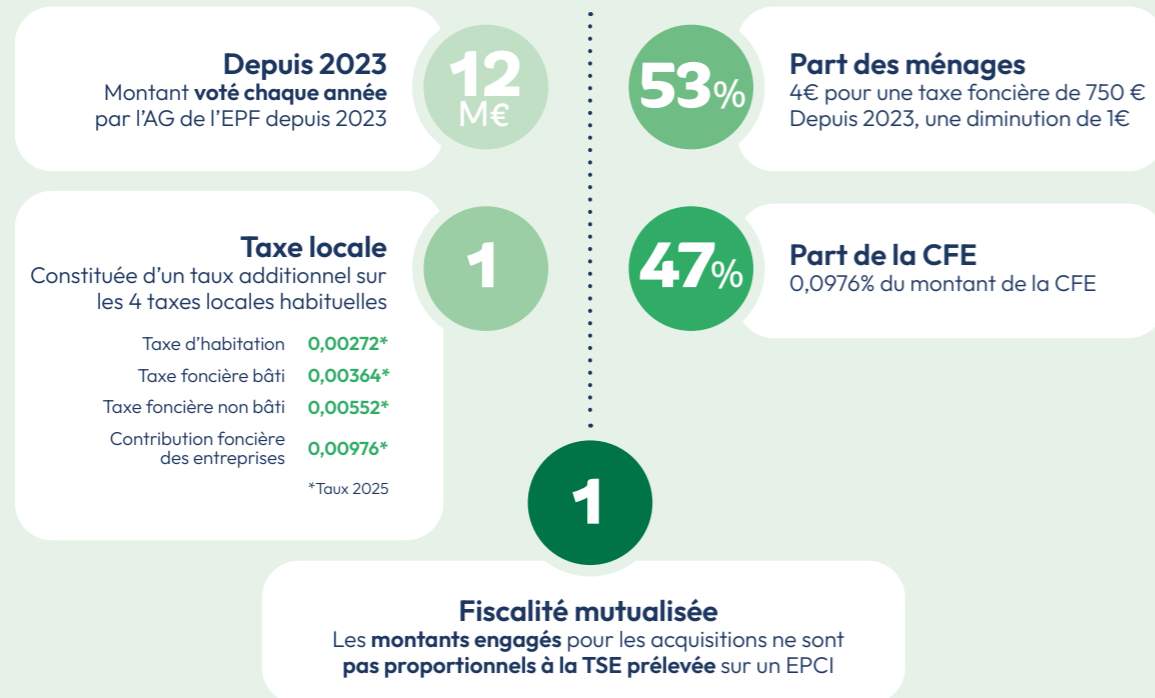
► 2. La taxe spéciale d'équipement, un levier financier pour l'intervention de l'EPFLI

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**.



OFS CŒUR DE FRANCE : UN LEVIER STRATÉGIQUE POUR L'ACCESSION ABORDABLE

Un outil au service des politiques locales de l'habitat

Agréé depuis 2020

Le dispositif repose sur un principe de **dissociation** entre :

→ le **foncier**, conservé par l'OFS ;

→ le **bâti**, acquis par le ménage sous forme de droits réels immobiliers.

PERMET :

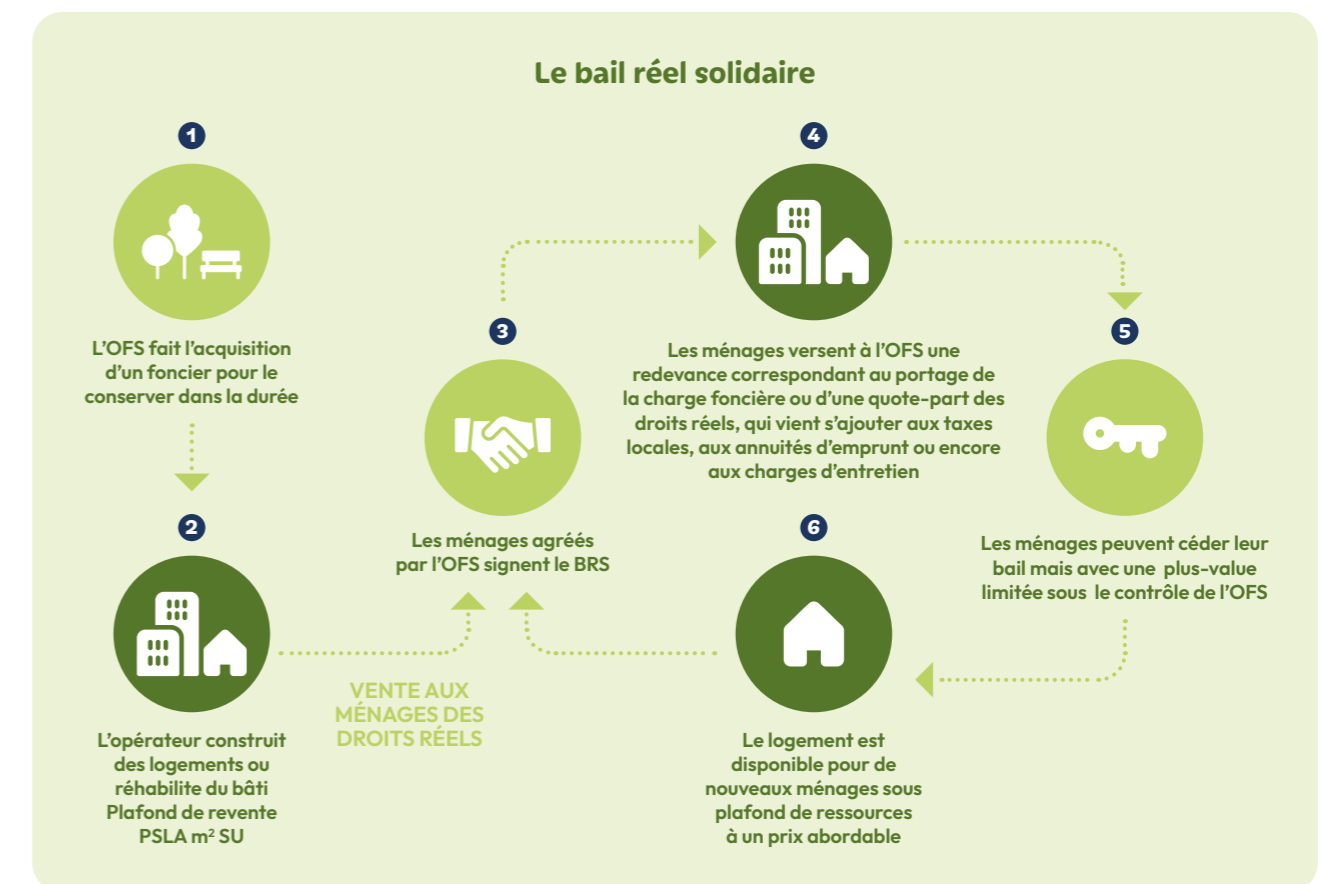
→ de neutraliser le coût du terrain dans le prix d'acquisition ;

→ d'encadrer les prix de revente ;

→ de garantir l'affectation sociale des logements dans le temps ;

→ de maintenir durablement l'accessibilité financière grâce à un effet « rechargeable » à chaque mutation.

L'OFS constitue ainsi un levier de maîtrise foncière anti-spéculative au service des stratégies territoriales de l'habitat.





ANNEXES

► 1. 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 Éric	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	LÉVY 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

Une première phase d'expérimentation dans l'ancien

Des opérations pilotes de réhabilitation de logements anciens en secteurs peu tendus, en lien avec les démarches ORT, Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, notamment à :

- La Ferté-Saint-Aubin
- Cuffy



Une stratégie réorientée vers le neuf en zones tendues

Au regard de ces enseignements, l'EPFLI cible désormais prioritairement le développement d'opérations neuves en BRS dans des secteurs à forte tension foncière, où la dissociation foncier/bâti génère un gain réel d'accessibilité.

Premiers enseignements :

- un **coût global** d'opération parfois **incompatible** avec les capacités financières des ménages ;
- un **effet levier du BRS limité** dans des marchés immobiliers détendus ;
- une **complexité juridique et technique** accrue liée aux opérations de **réhabilitation**.

Des leviers complémentaires à l'étude :

- **constitution** d'une société foncière pour réinvestir les gains issus des opérations dans des projets moins rentables ;
- **expérimentation du viager solidaire**, permettant de maintenir des seniors dans leur logement tout en sécurisant la production future de logements en BRS.

🚀 Perspectives 2026

L'EPFLI poursuit ses réflexions afin de :

- **renforcer le modèle** économique et juridique des opérations en BRS ;
- **cibler prioritairement** les secteurs à forte tension foncière ;
- **consolider son rôle de partenaire stratégique** des collectivités en matière d'accession abordable.

Enjeu stratégique

Faire de l'OFS Cœur de France un **outil opérationnel** pérenne pour **sécuriser et amplifier l'offre de logements abordables**, en cohérence avec les dynamiques locales et les priorités des politiques publiques.

► 2. 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	HOCHEDÉL 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 La 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	RAT Emmanuel	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 Éric
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	GIBAUT 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
CC Champagne Boischaux	VAN REMOORTERE Éric	METIVIER Philippe
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 Évelyne
	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

► 3. Bilan des acquisitions 2025

PORTEUR DE PROJET	ADHÉRENT	NOM DE L'OPÉRATION	AXE	BÂTI	DATE D'ACQUISITION	MODE D'ACQUISITION
Villemandeur	CA Montargoise et Rives du Loing (AME)	Aménagement de la zone de la Grimbonnerie	HAB	Non	25/09/2025	Amiable
Montargis	CA Montargoise et Rives du Loing (AME)	Revitalisation de la rue du général Leclerc	RU	Oui	16/12/2025	Amiable
				Oui	17/03/2025	Amiable
				Oui	28/11/2025	Amiable
				Oui	27/03/2025	Expropriation
				Oui	05/06/2025	Amiable
				Oui	10/09/2025	Amiable
				Oui	01/10/2025	Amiable
				Oui	27/03/2025	Amiable
				Oui	22/12/2025	Préemption
				Oui	27/03/2025	Expropriation
Loury	CC de la Forêt	Aménagement d'un nouveau quartier Chemin de l'Écu	HAB	Non	12/09/2025	Amiable
				Non	13/11/2025	Amiable
Briare	CC Berry Loire Puisaye	Réhabilitation de la friche France Cadrans	FRI	Oui	31/10/2025	Amiable
Saint-Godon	Saint-Gondon	Traitement d'une discothèque en friche	FRI	Oui	25/04/2025	Amiable
				Oui	25/03/2025	Amiable

PORTEUR DE PROJET	ADHÉRENT	NOM DE L'OPÉRATION	AXE	BÂTI	DATE D'ACQUISITION	MODE D'ACQUISITION
Mareau-aux-Prés	CC Terres Val de Loire	Mise en valeur des bords de Loire	PEN	Non	26/09/2025	Amiable
				Non	26/09/2025	Amiable
				Non	26/09/2025	Amiable
				Non	26/09/2025	Amiable
				Non	26/09/2025	Amiable
Saint-Firmin-des-Bois	CC de La Cléry, du Betz et de l'Ouanne	ZAD Centre-Bourg	HAB	Oui	15/04/2025	Préemption
Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Orléans Métropole	Création d'équipements publics	EQUI	Non	26/11/2025	Amiable
Ménétréol-sous-Sancerre	CC Pays Fort Sancerrois et Val de Loire	Remobilisation d'immeubles dégradés et vacants de la rue Basse	RU	Oui	20/11/2025	Amiable
				Oui	26/12/2025	Amiable
				Oui	24/11/2025	Amiable
				Oui	20/11/2025	Amiable
				Oui	20/11/2025	Amiable
Saint-Martin-d'Abbat	CC des Loges	Réserve foncière à vocation de compensation environnementale	PEN	Non	14/11/2025	Amiable
CC Portes de Sologne	CC des Portes de Sologne	Extension de la zone d'activités de Mérignan	ECO	Non	30/06/2025	Préemption
Saint-Jean-de-Braye	Orléans Métropole	Renouvellement urbain de l'îlot de La Poste	RU	Oui	24/06/2025	Amiable
Briarres-sur-Essonnes	CC Pithiverais-Gâtinais	Aménagement d'un quartier durable	HAB	Non	01/07/2025	Amiable
				Non	19/09/2025	Amiable
CC La Châtre et Sainte-Sévère	CC La Châtre et Sainte-Sévère	Extension de la maison médicale	EQUI	Oui	26/08/2025	Amiable
Ardon	CC des Portes de Sologne	Extension du groupe scolaire	EQUI	Oui	07/05/2025	Amiable
Cléry-Saint-André	CC Terres Val de Loire	Réhabilitation de l'actuel restaurant café bar hôtel « Notre Dame »	ECO	Oui	27/02/2025	Amiable
Janville-en-Beauce	CC Cœur de Beauce	Redynamisation du centre bourg	RU	Oui	27/06/2025	Amiable
Patay	CC Beauce Loirétaine	Maintien d'un commerce de proximité	ECO	Oui	27/03/2025	Préemption
Vouzon	CC Cœur de Sologne	Maintien d'un local commercial (pharmacie)	ECO	Oui	27/06/2025	Amiable
Semoy	Orléans Métropole	Création de logements et d'implantation de l'APHL	HAB	Non	05/09/2025	Amiable
Oisly	CC Val de Cher Controis	Redynamisation du centre-bourg	RU	Oui	23/05/2025	Amiable
Dordives	CC des Quatre Vallées	Revitalisation du centre bourg	RU	Oui	27/05/2025	Préemption
Paucourt	CA Montargoise et Rives du Loing (AME)	Installation d'une maison de santé pluridisciplinaire	EQUI	Oui	11/06/2025	Amiable
Saint-Lyé-la-Forêt	CC de la Forêt	Création parking personnel des écoles	EQUI	Non	27/08/2025	Amiable
Aubigny-sur-Nère	CC Sauldre et Sologne	Maintien d'un local commercial	ECO	Oui	12/12/2025	Amiable
Pontlevoy	CC Val de Cher Controis	Revitalisation et développement de l'offre commerciale	ECO	Oui	15/09/2025	Préemption
Saint-Maurice-sur-Fessard	CA Montargoise et Rives du Loing (AME)	Création d'un commerce en centre bourg ou d'un tiers-lieu	ECO	Oui	06/11/2025	Préemption

► 3. Bilan des cessions 2025

PORTEUR DE PROJET	ADHÉRENT	NOM DE L'OPÉRATION	AXE	TRAVAUX RÉALISÉS	DATE DE CESSION	MODE DE CESSION
Mareau-aux-Prés (45)	CC Terres Val de Loire	Sécurisation des abords de l'école et extension des locaux périscolaires	EQUI	Aucun	25/06/2025	Entière
Aubigny-sur-Nère (18)	CC Sauldre et Sologne	Reconversion d'une friche commerciale en équipement public	EQUI	Défrichage	25/03/2025	Entière
La Châtre (36)	CC La Châtre et Sainte-Sévère	Extension de la maison médicale	EQUI	Aucun	14/11/2025	Partielle
Fontenay-sur-Loing (45)	CC des Quatre Vallées	Sauvegarde du café du Loing et développement du commerce avec multi-services, et extension des équipements municipaux	ECO	Aucun	17/04/2025	Partielle
Semoy (45)	Orléans Métropole	Réaménagement place François Mitterrand	RU	Aucun	25/04/2025	Entière
Artenay (45), Poupry (28)	CC Beauce Loirétaine	Extension ZA Artenay-Poupry	ECO	Sécurisation	26/05/2025	Partielle
Sancoins (18)	Orléans Métropole	Requalification d'une friche urbaine	FRI	Maintien en l'état	22/05/2025	Entière
Vannes-sur-Cosson (45)	CC du Val de Sully	Maintien commerce de proximité	ECO	Étude géo-techniques	30/12/2025	Entière
Écrosnes (28)	Orléans Métropole	Création équipement public	EQUI	Aucun	15/09/2025	Entière
Marcilly-en-Villette (45)	CC des Portes de Sologne	Extension ZA Marcilly-en-Villette	ECO	Aucun	08/12/2025	Entière
Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)	Orléans Métropole	Aménagement de la tête Nord du pont de l'Europe	RU	Aucun	24/11/2025	Entière
Saint-Firmin-des-Bois (45)	CC de La Cléry, du Betz et de l'Ouanne	ZAD Centre-bourg	HAB	Aucun	10/12/2025	Partielle
Chaingy (45)	CC Terres Val de Loire	Maintien d'un commerce de proximité	ECO	Aucun	07/10/2025	Entière
Bou (45)	Orléans Métropole	Opération cœur de village	RU	Aucun	11/12/2025	Partielle
Ingré (45), Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)	Orléans Métropole	1/4 nord-ouest - 2016	ECO	Aucun	24/11/2025	Entière
Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)	Orléans Métropole	1/4 nord-ouest - 2014	ECO	Aucun	24/11/2025	Entière

► 4. Bilan des travaux 2025

COMMUNE	ADHÉRENT	PROJET	AXE	TRAVAUX	ACHEVÉ
Thimory	Canaux et Forêts en Gâtinais	Création d'un équipement public et agrandissement de la cour d'école	EQUI	Déconstruction	x
Châteaudun	CC du Grand Châteaudun	Traitement friche GSP	FRI	Traitement friche	x
Bellegarde	Canaux et Forêts en Gâtinais	Réalisation d'un parking public	EQUI	Déconstruction	x
Quincy	CC Cœur de Berry	Maintien d'un bar en centre-bourg avec multi-services	ECO	Réhabilitation	-
Brinay	CC Cœur de Berry	Réouverture de l'auberge des as	ECO	Réhabilitation	-

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