Fédération des EPF

Établissements Publics Fonciers Locaux



LE GUIDE DES EPF LOCAUX

Sommaire

1. L'établissement public foncier local (EPFL) 4

1.1 - Un opérateur foncier dédié aux collectivités territoriales 5
1.2 - Le cadre juridique 6
1.3 - Les repères historiques 7
1.4 - L'initiative donnée aux territoires 8

2. La couverture territoriale 10

3. La création et l'adhésion 12

3.1 - Les collectivités territoriales à l'initiative de la création 14
3.2 - L'identification des besoins du territoire 15
3.3 - Les étapes de création 16
3.4 - Les modalités d'adhésion 18

4. La gouvernance et le fonctionnement 22

4.1 - Les élus locaux au cœur de la gouvernance 24
4.2 - Une équipe souple et polyvalente 26
4.3 - Le rôle du comptable public 27

5. Le cadre d'action 28

5.1 - Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 29
5.2 - Les statuts et le règlement intérieur 32
5.3 - La contractualisation 32

6. Les modalités d'intervention 34

6.1 - La saisine de l'EPF Local 36
6.2 - L'appréciation des conditions de la maîtrise foncière 36
6.3 - La négociation et l'acquisition 37
6.4 - Le portage foncier 38
6.5 - La rétrocession des biens 40

7. Les nouvelles formes d'intervention foncière 42

7.1 - Les Organismes de Foncier Solidaire 43
7.2 - Les filiales et foncières 43

8. Le cadre budgétaire et financier 44

8.1 - Le modèle économique 45
8.2 - La gestion comptable et budgétaire 47
8.3 - La fiscalité 50

9. La Fédération des EPF Locaux 52

9.1 - L'histoire et l'évolution de la Fédération 53
9.2 - Les missions de la Fédération 54
9.3 - Une organisation fédérale 56
9.4 - Une parole collective au service des EPF Locaux et des territoires 57

10. Les points clés à retenir 58

11. Annexes 60

11.1 - Évolutions législatives impactant les EPF Locaux 61
11.2 - Extrait du code de l'urbanisme 63
11.3 - Trombinoscope et informations 68
11.4 - Exemples de domaines d'expertise et leurs principales missions 71
11.5 - Différences entre un EPF d' État et un EPF Local 72

Édito

Face aux défis croissants de l'aménagement des territoires, la maîtrise foncière constitue plus que jamais une condition essentielle à la réalisation des projets publics.

Produire du logement, accompagner le développement économique, requalifier les friches, préserver les espaces naturels ou encore répondre aux objectifs de sobriété foncière : toutes ces ambitions reposent sur une même nécessité, celle d'anticiper et de sécuriser l'accès au foncier.

Dans un contexte marqué par la raréfaction des terrains disponibles, l'augmentation des coûts de l'immobilier, les exigences environnementales et l'évolution constante du cadre réglementaire, les collectivités territoriales sont confrontées à des enjeux toujours plus complexes. Ces contraintes peuvent ralentir, voire compromettre, la concrétisation des projets pourtant indispensables au développement équilibré des territoires.



Philippe ALPY

Président de la Fédération des EPF Locaux

C'est précisément pour répondre à ces enjeux que les Établissements Publics Fonciers Locaux (EPF Locaux) accompagnent les collectivités. Outils de proximité créés à leur initiative, ils mettent à leur disposition une expertise foncière, juridique, technique et financière permettant d'anticiper les besoins, de sécuriser les acquisitions et de faciliter la mise en œuvre des politiques d'aménagement. Fondés sur la mutualisation des moyens et la coopération territoriale, les EPF Locaux constituent aujourd'hui des partenaires stratégiques au service des projets locaux.

Le guide que vous avez entre les mains a pour ambition de vous faire découvrir le rôle et le fonctionnement des EPF Locaux. Il présente leur cadre juridique, leurs modalités d'intervention, leur gouvernance, leurs outils d'action ainsi que les conditions de leur création et de leur développement. Au-delà de ces aspects pratiques, il vise également à replacer l'action foncière dans les grandes transformations qui façonnent aujourd'hui nos territoires.
J'espère que ce document vous apportera les clés de compréhension nécessaires et qu'il contribuera à accompagner vos réflexions comme la réussite de vos projets au service de vos territoires.



1. L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL

1.1 - Un opérateur foncier dédié aux collectivités territoriales

Un Établissement Public Foncier Local est un opérateur public au service des stratégies foncières des collectivités territoriales membres qui en définissent l'aire de compétence et le périmètre d'intervention. Il agit dans un contexte où l'aménagement et la production urbaine sont soumis à de fortes contraintes (coûts de construction, sobriété foncière, prix du marché, solvabilité des ménages et capacités financières locales) rendant parfois difficile l'équilibre des opérations nécessaires aux territoires, qu'il s'agisse de logements abordables, d'immobilier d'activité ou d'équipements publics. En tant qu'outil opérationnel, il réalise pour ces dernières les opérations d'acquisition, de portage, de gestion et de cession des terrains.

L'acquisition foncière et immobilière suppose réactivité et capacité de mobilisation financière, ce que les collectivités ne peuvent pas toujours garantir dans un environnement budgétaire contraint. Le recours à l'EPF Local permet de saisir les opportunités, de sécuriser les emprises stratégiques et de bénéficier d'un relais de trésorerie, facilitant ainsi la concrétisation des projets d'aménagement inscrits dans une politique foncière cohérente.



À retenir

L'EPF Local aide les collectivités à maîtriser le foncier et à concrétiser leurs projets d'aménagement malgré les contraintes.

Il combine conseil stratégique, mutualisation des moyens et action opérationnelle.

Un EPF Local accompagne également les collectivités dans leur réflexion stratégique et leur démarche globale d'aménagement, en intervenant en amont dans une logique d'anticipation à l'échelle du territoire. Il contribue à structurer les politiques foncières locales, développe un rôle croissant de conseil en planification foncière et apporte une assistance sur les procédures liées aux documents d'urbanisme ainsi que sur la mise en place d'outils adaptés aux spécificités locales.

Sur le terrain, l'EPF Local agit comme un intermédiaire entre la collectivité et le propriétaire, favorisant des négociations apaisées et adaptées aux réalités locales.

Fondé sur le principe de mutualisation des moyens techniques, juridiques, humains et financiers, l'EPF Local renforce la capacité d'action des collectivités.

1.2 - Le cadre juridique

Zoom sur :

Le droit de préemption permet d'instituer un droit au profit de la commune (ou de l'EPCI) pour acquérir certaines emprises, bâties ou non, mises en vente par leurs propriétaires, en vue de réaliser une opération d'aménagement, répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

La procédure d'expropriation permet d'acquérir, à défaut d'accord avec les propriétaires ou titulaires de droits, les biens immeubles nécessaires à la réalisation de projets d'intérêt général déclarés d'utilité publique.

Aux termes de l'article L. 324-1 du code de l'Urbanisme (cf. annexe page 63), l'EPF Local est un établissement public local à caractère industriel et commercial (EPIC), c'est-à-dire qu'il bénéficie d'une autonomie juridique et financière.

Il est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Il peut réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Il met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols, y compris par des actions ou des opérations de renaturation. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, il peut contribuer au développement, au maintien ou à la transformation des activités économiques, notamment pour faciliter les projets d'implantations industrielles, aux politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.

L'EPF Local dispose de prérogatives de puissance publique. Il peut exercer un droit de préemption ou encore engager une procédure d'expropriation.

Depuis la loi ALUR, l'EPF Local peut être délégataire des droits de priorité et de délaissement à la demande des collectivités.



Un EPF Local n'est pas :

- un aménageur
- un banquier
- un constructeur
- un marchand de biens
- un organisme de profit

1.3 - Les repères historiques

2000

Auvergne

La Réunion
Dauphiné
Côte-d'Or
Haute-Savoie

2005

Landes
Savoie
Pays-Basque
Gd Toulouse
Perpignan Pyr. Med.
Ain
Doubs BFC
Oise et Aisne
Alsace
Montauban
Tarn
Cœur de France

2010

Béarn Pyrénées
Agen Garonne
Martinique
Loire-Atlantique
Guadeloupe
Office foncier de la Corse
Mayenne-Sarthe
Val-de-Loire



Les EPF Locaux trouvent leur origine dans la Loi d'Orientation pour la ville (LOV) de 1991. À cette époque, les établissements fonciers existaient principalement sous la forme de syndicats mixtes. Le Syndicat Mixte d'Action Foncière (SMAF) du Puy-de-Dôme, créé en 1976, constitue à ce titre un exemple précurseur : premier établissement foncier local avant même la création du statut, il devient EPF SMAF en 1992, puis est requalifié sous le nom d'EPF Auvergne.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 marque une étape déterminante en consacrant le statut juridique des EPF Locaux et en autorisant explicitement leur création par les collectivités territoriales. Les premiers établissements constitués dans ce cadre voient ainsi le jour à partir de 2002.

La loi ALUR de mars 2014 vient ensuite assouplir et adapter les modalités de création et de financement des EPF Locaux. Cette évolution législative favorise fortement leur essor.

Le territoire national compte désormais 24 EPF Locaux, dont les périmètres tendent à s'élargir au fil des adhésions de communes et de leurs groupements. Les changements de dénomination observés pour certains d'entre eux traduisent ainsi l'extension progressive de leur champ d'intervention.

1.4 - L'initiative donnée aux territoires



Les lois de décentralisation de 1982 et 1983, puis la réforme constitutionnelle de 2003, ont transféré de nombreuses compétences de l'État vers les collectivités territoriales, notamment en matière d'aménagement du territoire. Ces transferts se sont accompagnés de ressources financières, mais celles-ci apparaissent aujourd'hui de plus en plus insuffisantes pour permettre aux collectivités de répondre aux défis auxquels elles sont confrontées.

Parmi ces défis, la question foncière occupe une place centrale. La hausse des prix du foncier et de l'immobilier, la raréfaction des terrains disponibles, les mutations économiques et sociales, ainsi que l'étalement urbain ont profondément transformé les dynamiques territoriales. À ces facteurs s'ajoutent désormais des enjeux majeurs comme la lutte contre l'artificialisation des sols, renforcée par les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles, ou encore l'adaptation des territoires au changement climatique.

Dans ce contexte, les collectivités doivent concilier des objectifs parfois difficiles à articuler : produire du logement, soutenir le développement économique, requalifier les friches, préserver les ressources naturelles et organiser un aménagement plus sobre en foncier. Ces contraintes rendent la gestion du foncier de plus en plus complexe et nécessitent des outils d'intervention adaptés.

C'est dans cette perspective que les collectivités peuvent créer ou adhérer à un EPF Local, structure dédiée à l'action foncière. Les EPF ont été institués par la Loi d'Orientation sur la Ville (LOV) de 1991 et leur rôle s'est progressivement renforcé au fil des réformes législatives (loi SRU, loi ALUR, loi Égalité et Citoyenneté, loi ELAN, loi 3DS, loi Industrie verte, loi Climat et Résilience)*.



** Voir annexe en page 61*

Au fil du temps, les EPF Locaux ont évolué. Initialement conçus comme des structures proches proches de syndicats, chargées principalement de constituer des réserves foncières, ils sont devenus des établissements publics disposant de moyens d'intervention élargis et pouvant bénéficier de ressources fiscales. Leur périmètre d'action s'est progressivement étendu et leurs outils se sont renforcés, leur permettant d'intervenir de manière plus autonome.

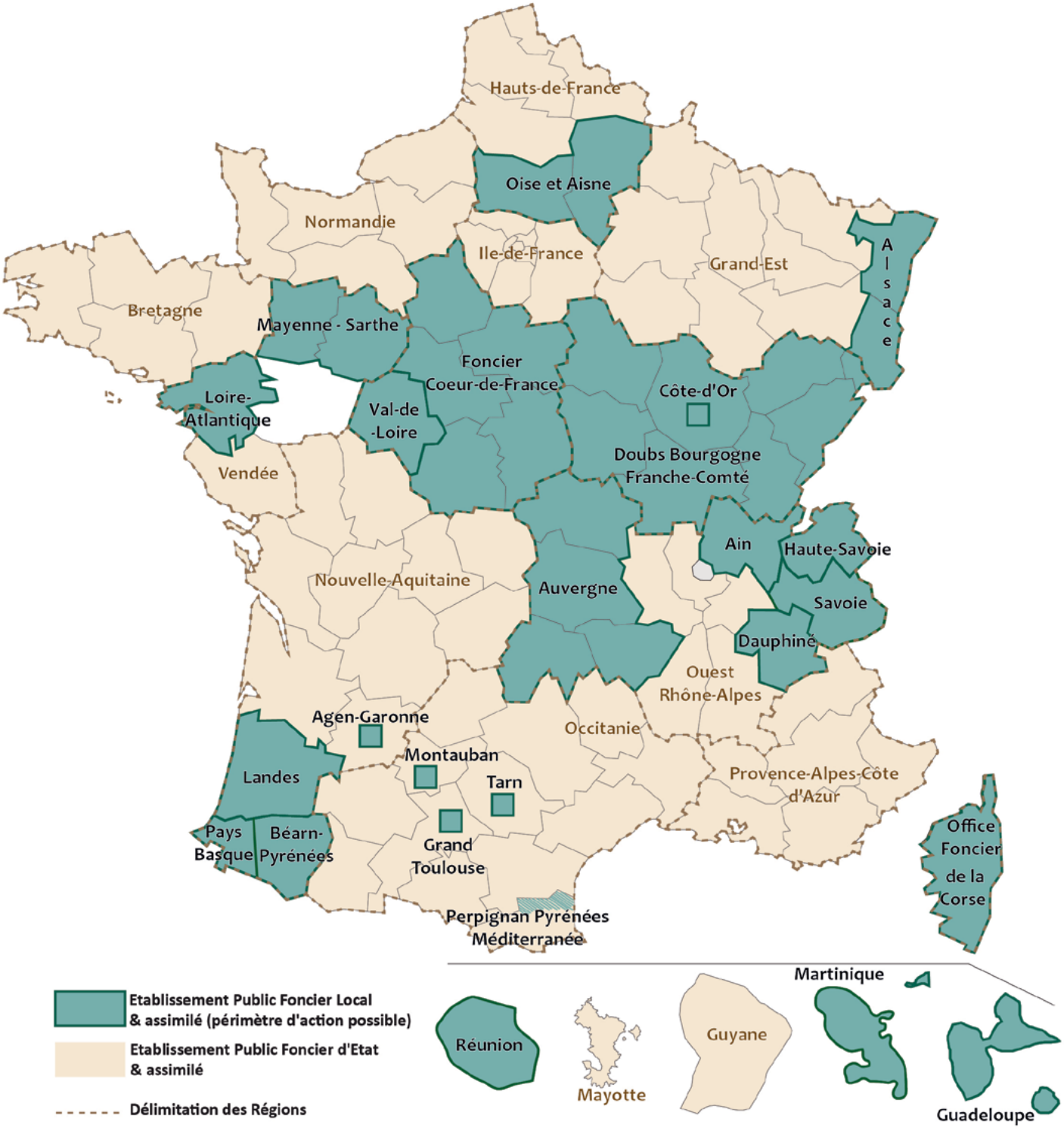
Ainsi, l'EPF Local n'est plus seulement un opérateur technique du foncier : il s'affirme aujourd'hui comme un acteur stratégique du projet de territoire, capable d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des politiques d'aménagement, de renouvellement urbain et de sobriété foncière.

Un EPF Local est issu de l'initiative locale sur la base d'une adhésion totalement libre, ses adhérents (EPCI et communes) formant alors son périmètre d'intervention. C'est cette libre adhésion qui le distingue nettement des EPF d'État (cf. annexe page 72). En ce sens, un EPF Local est un réel prolongement du principe constitutionnel qu'est la libre administration des collectivités territoriales. Il se pose donc comme partenaire dans la mise en place des politiques foncières des collectivités territoriales.



2. LA COUVERTURE TERRITORIALE

Le territoire national est couvert par 24 EPF Locaux, 10 EPF d'État, 2 EPF d'État et d'Aménagement et l'Office foncier de la Corse. Les différences entre ces types de structures relèvent principalement du cadre juridique. *



* Voir annexe en page 72



3. LA CRÉATION ET L'ADHÉSION

Un EPF Local naît d'une initiative territoriale visant à répondre à une problématique spécifique.

Dès lors, toute démarche de création suppose la réalisation d'études préalables approfondies. Se pose notamment, dès l'origine, la question essentielle du périmètre de pertinence de l'EPF Local, c'est-à-dire du territoire qu'il a vocation à couvrir à terme, au fil de l'adhésion progressive des collectivités.

Les différentes phases de création d'un EPF Local





3.1 - Les collectivités territoriales à l'initiative de la création



Les EPF Locaux naissent d'une démarche ascendante et collective, généralement issue d'une prise de conscience, par les collectivités et les EPCI, de la nécessité de se doter d'un outil capable d'appréhender les réalités et les besoins locaux.

Cet engagement volontaire et responsable témoigne d'une volonté d'inscrire la résolution des problématiques foncières au cœur d'un projet de territoire : résorption des friches industrielles, renouvellement urbain, développement économique, enjeux liés au logement, etc.

Ainsi, l'initiative de création d'un EPF Local doit être portée par au moins deux EPCI à fiscalité propre.

Par ailleurs, cette initiative peut être soutenue par :
- **un Département ;**
- **une Région ;**
- **une Commune.**

En toute hypothèse, s'applique le principe de délibération concordante (principe d'adhésion unanime, simultanée, non exclusive et constitution d'une Assemblée générale).



3.2 - L'identification des besoins du territoire

La création d'un EPF Local relève d'une démarche pragmatique, fortement portée par les élus, notamment dans les choix de gouvernance. Elle s'appuie sur des études préalables visant à confirmer la pertinence du projet et à en garantir l'efficacité, tout en permettant d'élaborer des statuts et un calendrier prévisionnel.

Une première étude d'opportunité permet d'identifier les besoins fonciers, d'analyser les politiques locales, le marché foncier et les outils déjà mobilisés, afin d'évaluer l'écart entre le foncier disponible et les besoins futurs. Elle intègre également l'enjeu de maîtrise de la consommation foncière, en lien avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette, en privilégiant le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces déjà artificialisés.

Si la création est jugée nécessaire, une étude de faisabilité précise les conditions de mise en œuvre et de fonctionnement de l'EPF Local (cadre juridique, financier et institutionnel). Elle définit notamment une stratégie d'intervention partagée, un périmètre pertinent, les modalités de gouvernance, les ressources mobilisables et les modes d'action.

L'ensemble de la démarche repose sur une concertation étroite entre les collectivités, fondement essentiel de cette structure mutualisée.



Pour l'étude d'opportunité et de faisabilité, les collectivités peuvent s'appuyer sur le réseau de la Fédération des EPF Locaux qui peut apporter l'expertise nécessaire.

3.3 - Les étapes de création

a) Périmètre de pertinence

Un EPF Local a pour objectif de porter une stratégie foncière mutualisée à une échelle pertinente, afin de garantir efficacité et cohérence. Cette échelle est définie par les collectivités territoriales à partir d'objectifs communs et d'un besoin partagé, ce qui les conduit à déterminer une taille adaptée au bon fonctionnement de l'établissement. En pratique, les EPF Locaux s'inscrivent le plus souvent à l'échelle d'intercommunalités ou de départements.

La création de l'EPF Local relève du préfet de région, qui prend un arrêté sur la base des délibérations concordantes des EPCI à fiscalité propre et, le cas échéant, des communes concernées. Lorsque le périmètre concerne plusieurs régions, la décision est prise conjointement par les préfets concernés.





b) Modalités de création d'un EPF Local

L'article L324-2 du code de l'urbanisme précise les modalités suivantes :

• l'objet des délibérations

« Les délibérations fixent la liste des membres de l'établissement, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition de l'assemblée générale ou, (...), du conseil d'administration de l'établissement public foncier, en tenant compte de l'importance de la population des communes et des établissements publics de coopération intercommunale membres. »

• le délai

« Le représentant de l'État dans la région dispose d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations. »

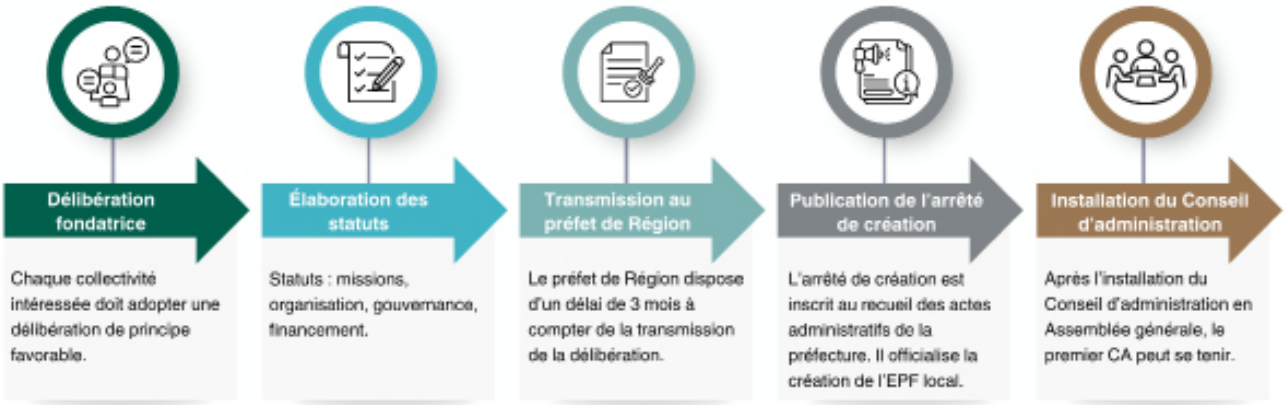
• l'arrêté de création

La parution de l'arrêté de création est inscrite au recueil des actes administratifs de la préfecture.

L'installation du Conseil d'administration est réalisée par un vote de l'Assemblée générale constitutive de l'établissement. À la suite de cette démarche, le premier Conseil d'administration peut avoir lieu.

Un arrêté préfectoral est nécessaire pour toute modification des statuts et notamment pour les nouvelles adhésions. Cet arrêté doit paraître au recueil des actes administratifs de la préfecture de Région.

PROCESSUS DE CRÉATION D'UN EPF LOCAL



Points de vigilance pour la création d'un EPF Local

- **Périmètre trop restreint :** un territoire limité peut réduire l'efficacité économique et opérationnelle de l'établissement.
- **Gouvernance déséquilibrée :** il est essentiel que tous les membres fondateurs soient représentés de manière équitable.
- **Financement insuffisant :** le budget et la fiscalité doivent être adaptés pour garantir la capacité d'action de l'EPF Local.
- **Missions mal définies :** les statuts doivent préciser clairement les domaines d'intervention de l'établissement.
- **Soutien politique indispensable :** l'implication active des élus fondateurs est cruciale pour assurer le succès et la pérennité de la structure.

3.4 - Les modalités d'adhésion

Le périmètre d'un EPF Local est qualifié d' « évolutif » dans la mesure où différents niveaux de collectivités territoriales peuvent y adhérer : de la commune isolée à l'EPCI, en passant par les départements et la région. Toutefois, même lorsque la région et le département sont membres de l'établissement, le périmètre de compétence demeure celui des EPCI et des communes adhérentes.

L'adhésion étant volontaire, un EPF Local peut voir son périmètre s'étendre progressivement au fil des années, parfois au-delà de son territoire d'origine et même des limites départementales, aucune exigence d'unité territoriale n'étant imposée. Il en résulte que le territoire d'un EPF Local peut être discontinu. Cette situation n'entrave pas son fonctionnement, bien qu'elle puisse, le cas échéant, en réduire la lisibilité. Elle illustre en revanche pleinement la liberté d'adhésion à l'établissement.

La procédure d'adhésion à un EPF Local est relativement simple.

La collectivité territoriale intéressée doit en faire la demande auprès du conseil d'administration. S'agissant d'un EPCI, celui-ci doit être à fiscalité propre et situé dans un périmètre d'intervention potentiel de l'EPF Local.

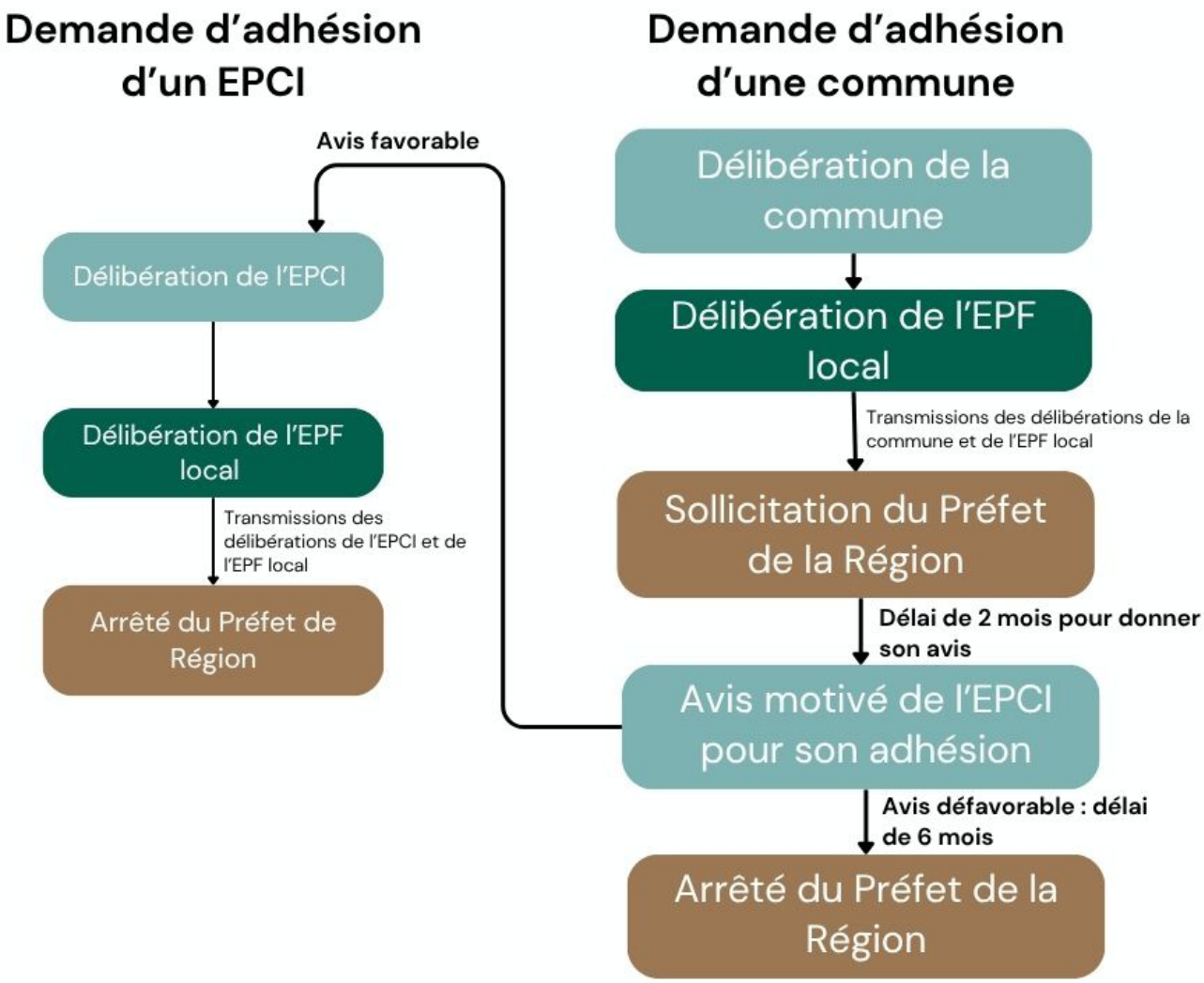
Aucune cotisation n'est exigée. En revanche, l'EPF Local peut instituer une taxe spéciale d'équipement (voir p.48), sujet qui constitue généralement le principal point de débat lors des délibérations des conseils municipaux ou communautaires relatives à l'adhésion.

Depuis la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement de 2025, une commune ne peut adhérer seule qu'après un avis défavorable de l'EPCI quant à sa propre adhésion.

Les organismes HLM ainsi que les personnes qualifiées (agences d'urbanisme, chambres consulaires, etc.) ne peuvent pas devenir membres de l'établissement. Ils peuvent toutefois être associés ou consultés en tant que partenaires extérieurs.

Enfin, le principe de libre administration des collectivités territoriales s'applique aux EPF Locaux : les collectivités adhérentes disposent ainsi de la faculté de se retirer de l'établissement.




Demande d'adhésion d'un EPCI
Avis favorable
Délibération de l'EPCI
Délibération de l'EPF local
Transmissions des délibérations de l'EPCI et de l'EPF local
Arrêté du Préfet de Région
Demande d'adhésion d'une commune
Délibération de la commune
Délibération de l'EPF local
Transmissions des délibérations de la commune et de l'EPF local
Sollicitation du Préfet de la Région
Délai de 2 mois pour donner son avis
Avis motivé de l'EPCI pour son adhésion
Avis défavorable : délai de 6 mois
Arrêté du Préfet de la Région

Interview - Témoignage



Christophe Dumont

Conseiller municipal de Molles (Allier)

Pourquoi adhérer à un EPF Local ?

« Adhérer à un EPF Local, c'est se doter d'un outil immédiatement opérationnel pour conduire ses projets. Dès l'émergence d'une idée, qu'il s'agisse d'un aménagement ou d'une acquisition, l'EPF Local apporte une vision globale et accompagne la collectivité sur l'ensemble du cycle du projet.

C'est aussi un appui déterminant pour les négociations foncières : en tant que tiers neutre, il peut dialoguer avec les propriétaires, sécuriser les acquisitions et produire des estimations financières adaptées à l'usage futur. Cela permet aux élus de prendre des décisions éclairées tout en réduisant fortement la charge et le stress liés aux opérations.

Aujourd'hui, l'adhésion est devenue essentielle, en particulier pour les communes rurales et péri-rurales : dans l'Allier, toutes les intercommunalités ont fait ce choix. Le message est clair : ayez le réflexe d'adhérer et de solliciter l'EPF Local dès l'amont, car il intervient avant, pendant et après le projet. »

Par nature fédérateurs, les EPF Locaux doivent faire preuve d'une grande souplesse, tant dans la définition de leur périmètre que dans leurs modalités de fonctionnement. Cette flexibilité en fait des structures à la fois légères, réactives et évolutives, capables de s'adapter rapidement aux dynamiques et aux transformations des territoires.

L'EPF Local exerce ses missions exclusivement sur le territoire de ses membres. Sauf cas particuliers, il n'intervient pas en dehors de ce périmètre, garantissant ainsi le respect de l'autonomie des collectivités territoriales dans la conduite de leurs politiques foncières. Par ailleurs, il ne dispose pas d'un pouvoir d'intervention automatique : ce sont les collectivités adhérentes qui définissent ses orientations stratégiques, formalisées dans le Programme pluriannuel d'intervention (PPI), et qui sollicitent son intervention en fonction de leurs besoins.

Le rôle des communes demeure central dans la mise en œuvre des opérations. En effet, aucune intervention de l'EPF Local ne peut être réalisée sans l'accord de la commune concernée. Conformément à l'article L.324-1 du Code de l'urbanisme, cet avis est réputé favorable s'il n'est pas exprimé dans un délai de deux mois à compter de la saisine. Ce principe garantit aux communes une maîtrise pleine et entière des opérations conduites sur leur territoire, sous réserve de certaines situations particulières, notamment en cas de carence.

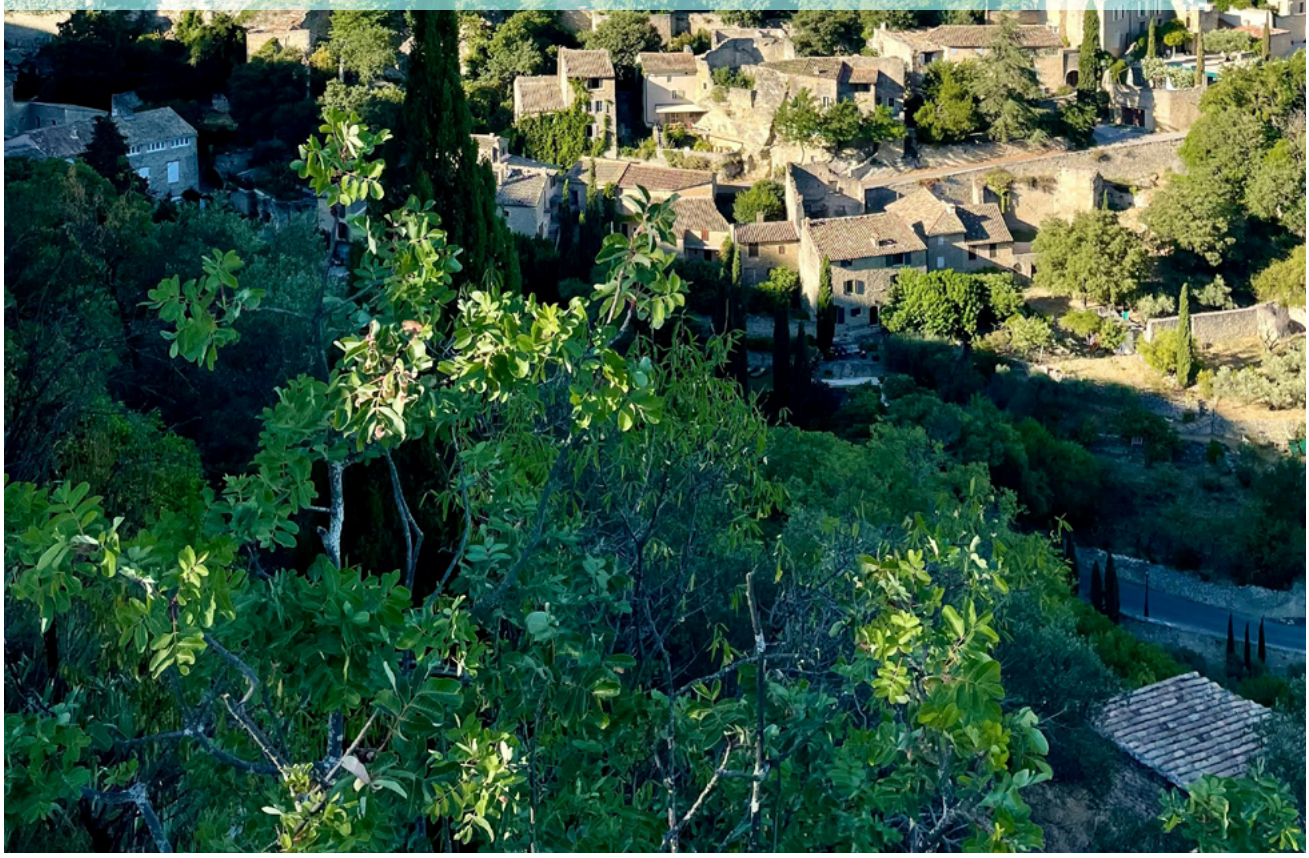
À retenir

L'adhésion à un EPF Local permet d'accéder à ses outils (veille foncière, portage, études) et d'intégrer sa gouvernance.

Elle peut toutefois impliquer des contributions financières (TSE, frais de portage) et doit être formalisée par arrêté préfectoral.



4. LA GOUVERNANCE ET LE FONCTIONNEMENT



Il n'existe pas de mode de fonctionnement unique applicable à l'ensemble des EPF Locaux, au risque de compromettre leur souplesse et leur capacité d'adaptation.

Chacun intervient selon des thématiques qui lui sont propres, sur des territoires présentant des caractéristiques spécifiques.

Il est toutefois possible de dégager de grands principes de fonctionnement, notamment à travers l'analyse de leur gouvernance et de leur organisation interne.







4.1 - Les élus locaux au cœur de la gouvernance

Un EPF Local est un outil piloté par ses membres, qui décident de ses interventions. Il agit dans le cadre du PPI, dont les thématiques sont définies et votées par les adhérents selon les besoins du territoire.

Son bon fonctionnement repose ainsi sur plusieurs organes délibérants et exécutifs.



La gouvernance doit être conforme à la cohérence juridique fixée par le code de l'urbanisme.

Les Départements et les Régions peuvent contribuer à la création d'un EPF Local et y adhérer, mais les EPCI en constituent le noyau central de la gouvernance.

L'Assemblée générale :

L'Assemblée générale réunit les membres de l'établissement, représentés selon leur population. Lorsqu'un EPCI à fiscalité propre est adhérent, ce sont ses représentants qui siègent, sans qu'il y ait nécessairement un représentant pour chaque commune qui le compose.

Elle se réunit une à deux fois par an pour voter le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement, éventuellement modifier les statuts et élire le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration :

Le Conseil d'administration constitue le principal organe délibérant de l'EPF Local. Il est majoritairement composé d'élus des collectivités membres, avec une composition fixée par les statuts et adaptée à la population des communes ou EPCI adhérents. Ceux-ci peuvent également prévoir la présence de représentants de l'État ou de partenaires institutionnels.

Les administrateurs sont élus pour la durée de leur mandat d'origine (municipal, communautaire, départemental ou régional), telle que définie dans les statuts, et ce mandat est renouvelable. Ils élisent en leur sein un président et un ou plusieurs vice-présidents, et nomment le directeur sur proposition du président.

Le Conseil d'administration règle les affaires de l'établissement : il en définit la stratégie, vote le budget et approuve notamment les acquisitions et cessions.
Cas particulier : lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au Conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'Assemblée générale.

Le bureau (optionnel) :

Le Conseil d'administration peut instituer un bureau, instance restreinte et facultative, sans pouvoir décisionnel propre. Son rôle est d'assurer le suivi opérationnel entre les séances et de préparer les travaux du Conseil.

Sa composition et son fonctionnement ne sont pas encadrés : chaque EPF Local en définit librement l'organisation, avec la possibilité d'exercer certaines compétences par délégation.

Le président :

Il convoque le Conseil d'administration, en fixe l'ordre du jour, anime les débats et propose la nomination du directeur.



Les organes de la gouvernance d'un EPF Local



*** Le Bureau est optionnel**

Articles relatifs aux deux instances : Assemblée générale et Conseil d'administration

Article R324-3 (CU) : « les membres, titulaires ou suppléants, de l'assemblée générale et du conseil d'administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction dans les entreprises privées traitant avec l'établissement public foncier ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours, à titre onéreux, à l'établissement. »

Article L324-7 (CU) : « L'assemblée générale et le conseil d'administration ne délibèrent valablement que lorsque la majorité de leurs membres sont présents ou représentés. »

4.2 - Une équipe souple et polyvalente



Le directeur est nommé par le Conseil d'administration, auquel il rend compte de ses actions. Sa fonction est incompatible avec toute participation au Conseil d'administration ou à l'Assemblée générale.

Il assure la direction opérationnelle de l'EPF Local : ordonnateur des dépenses et des recettes, il passe les contrats, signe les actes au nom de l'établissement, prépare et exécute les décisions des instances délibérantes et représente l'établissement en justice comme dans tous les actes de la vie civile. Il recrute et encadre le personnel, peut déléguer sa signature et se voir confier certains pouvoirs, comme l'exercice du droit de préemption.

À la fois manager et acteur de terrain, il constitue le lien entre les élus et les équipes, coordonne les actions et veille au bon fonctionnement de l'établissement.

Un EPF Local dispose d'une équipe pluridisciplinaire, réduite et flexible, recrutée selon les besoins locaux et le programme validé par le Conseil d'administration. Ses collaborateurs polyvalents mettent en œuvre les décisions et apportent une expertise sur l'urbanisme, le foncier et les dispositifs nationaux, tout en s'adaptant aux enjeux écologiques, sociaux et économiques, avec des services généralement organisés en pôles : direction, observation / études / conseils, négociation / acquisition, procédures juridiques, gestion / travaux, comptabilité / revente, administration / rh / communication.

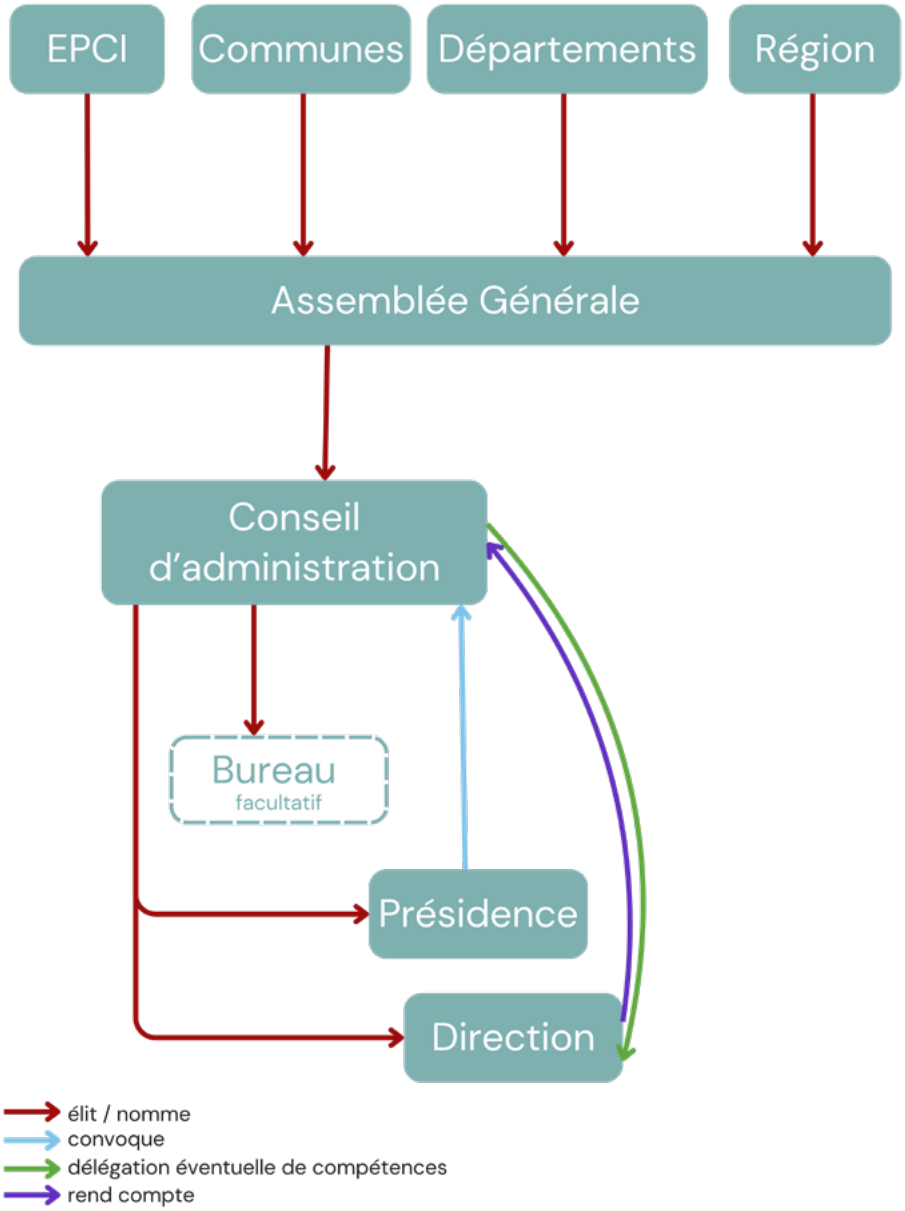


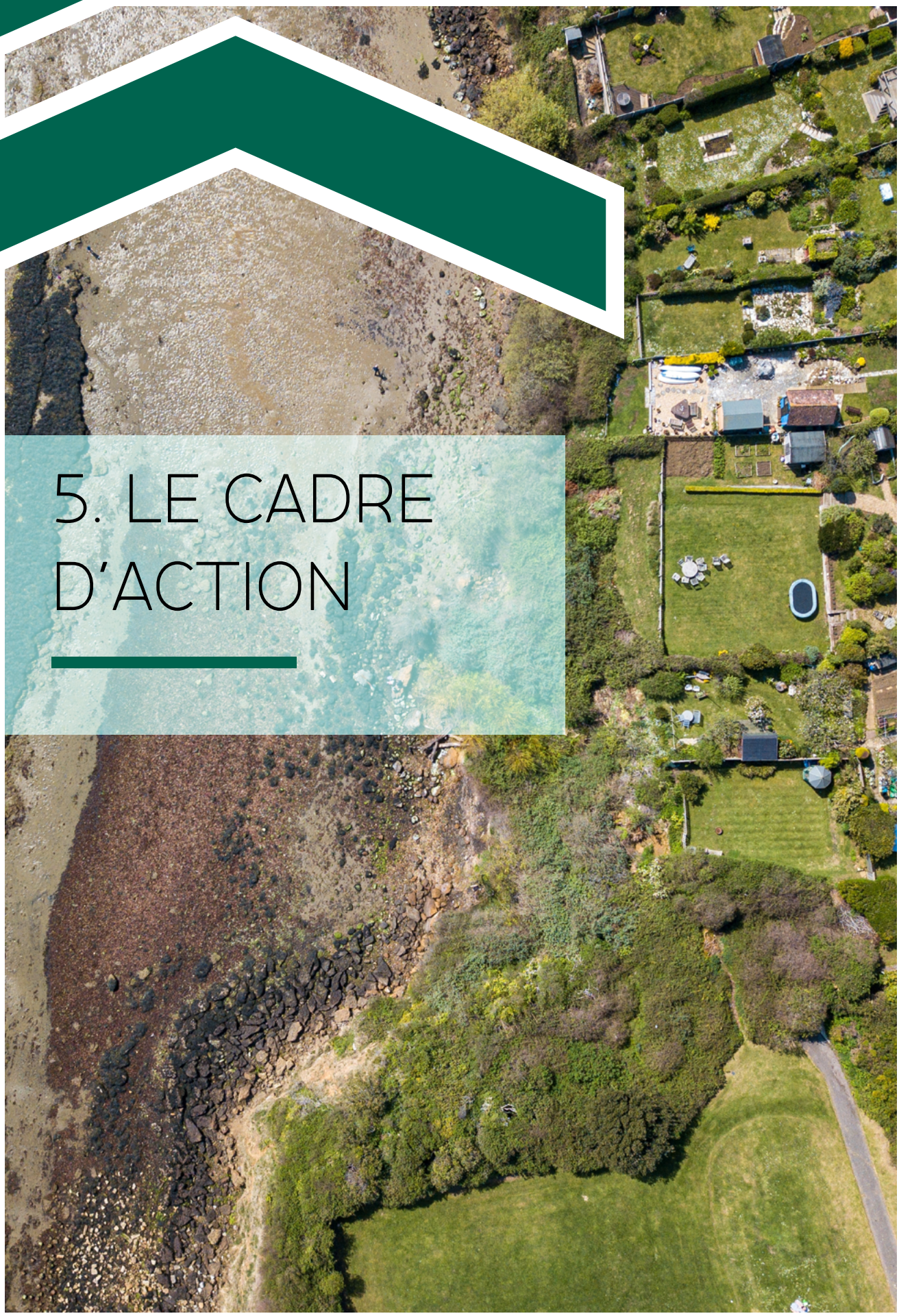
4.3 - Le rôle du comptable public

Le comptable de l'EPF Local est un comptable public de l'État nommé par le préfet. Il encaisse et décaisse les sommes engagées par le directeur, en respectant les principes budgétaires et la nomenclature comptable publique, et rend ses opérations transparentes pour les administrés. Son compte de gestion est soumis au contrôle de la Chambre Régionale des Comptes.

En résumé :

Schéma du fonctionnement interne et de la gouvernance d'un EPF Local





5. LE CADRE D'ACTION

L'intervention d'un Établissement Public Foncier Local s'inscrit dans un cadre défini. Les modalités de son action sont encadrées par le Programme pluriannuel d'intervention. En outre, différentes formes de portage existent et peuvent donner lieu à des conventions spécifiques.

5.1 - Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)

Destinations des acquisitions	Nombre de projets	Superficie en hectares	Valeur en euros
Logements (dont logements sociaux)			
Activités économiques			
Équipements publics			
Revitalisations centres-bourg et centres-villes			
Loisirs-Tourisme-Sports			
Renouvellement urbain			
Réserves foncières			
Espaces naturels et agricoles			
Opérations d'opportunité			

Depuis la loi ALUR de mars 2014, le PPI est réglementé.

Article L324-2-2 du Code de l'Urbanisme

« I. L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui:

1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement

II. Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Ce programme est transmis au préfet de région : Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.».



Prospective

L'élaboration du PPI constitue à la fois un exercice pratique et pédagogique, reposant sur une démarche de prospective concertée. Il permet de définir une stratégie territoriale en intégrant les politiques foncières des différentes personnes publiques.

Le PPI peut s'appuyer sur des outils internes, tels qu'une grille de lecture ou un questionnaire, afin d'identifier les projets susceptibles de bénéficier d'un portage foncier par l'EPF Local.

Hiérarchisation

Le PPI conduit à hiérarchiser les priorités d'intervention des membres de l'EPF Local, en cohérence avec les objectifs des documents d'urbanisme et des projets intercommunaux. Ces priorités varient d'un établissement à un autre.

Les EPF Locaux interviennent généralement sur plusieurs thématiques, par exemple : l'habitat, les équipements publics, le développement économique, ainsi que la protection des espaces naturels et agricoles, dans une logique de limitation de la consommation foncière. Le PPI comporte un axe dédié à l'habitat, en lien avec les objectifs de production de logements fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Arbitrage

Il constitue un outil d'arbitrage, incitant à la recherche de consensus et à des choix raisonnés entre les différentes priorités. Le Conseil d'administration fixe librement le contenu et les orientations.
Toutefois, cette liberté reste encadrée par les modalités d'intervention de l'EPF Local, notamment en matière d'acquisition foncière. Par ailleurs, aucune opération ne peut être engagée sans l'accord de la commune concernée. Le PPI s'affirme ainsi comme un outil d'animation et de coordination entre les différentes parties prenantes. Il est adopté par le Conseil d'administration pour une durée généralement comprise entre trois et cinq ans.

Une opération d'aménagement

Article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme : Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Témoignage - Interview



Jérémy Mendes

Directeur de l'EPF Auvergne

L'élaboration du PPI

« Le PPI est notre feuille de route opérationnelle, il nous permet de définir nos axes prioritaires en fonction des territoires. Comme notre champ d'intervention est assez large, nous n'avons pas le même déploiement de ressources partout. Cette offre d'ingénierie foncière a été conçue à la suite d'enquêtes et de rencontres avec les élus locaux. Ensuite, on se concerte et on débat de ces axes en Assemblée générale pour évaluer jusqu'où l'EPF peut aller et dans quelle mesure il peut accompagner financièrement chaque territoire. Une fois validé par le Conseil d'administration, on passe à la mise en œuvre.

L'accompagnement est vraiment personnalisé : on ne va pas accompagner de la même manière les territoires de montagne ou de plaine. »

5.2 - Les statuts et le règlement intérieur

Les statuts de l'établissement fixent les modalités de fonctionnement et d'intervention. Un cadrage minimum est donné par l'article L324-2 du code de l'urbanisme (CU). Les statuts doivent obligatoirement comporter :

- la liste des membres de l'établissement ;
- les modalités de fonctionnement ;
- la durée ;
- le siège ;
- la composition de l'Assemblée générale ou du Conseil d'administration en tenant compte de l'importance de la population des communes et des établissements publics de coopération intercommunale membres.

À la différence des statuts, le règlement intérieur n'est pas une pièce obligatoire.

Le règlement intérieur sert avant tout à spécifier certaines modalités, comme l'organisation du vote en Assemblée générale, les règles de fonctionnement pour la convocation des membres à l'Assemblée générale (qui ? comment ? dans quel délai ?), les conditions de succession du Président, etc. Les durées de portage s'adaptent aux objectifs stratégiques des collectivités (voir page 40).

5.3 - La contractualisation

Toute intervention de l'EPF Local à la demande d'une collectivité membre fait l'objet d'une convention.

La durée de portage, fixée par le Conseil d'administration de l'EPF Local, n'est pas encadrée par la loi. Une évaluation rigoureuse est indispensable pour éviter un rachat prématuré des terrains avant l'aboutissement de l'opération.

Si l'anticipation demeure la clé d'une maîtrise foncière optimisée, le choix de la durée incombe à la collectivité, en concertation avec l'EPF Local. Pour les établissements récents, une rotation rapide des actifs est toutefois recommandée afin de sécuriser la trésorerie. Enfin, les conditions financières (taux et frais) sont modulables. Chaque EPF Local peut définir des politiques incitatives (telles que la minoration foncière, des taux de portage différenciés) pour privilégier certaines thématiques, comme le développement du logement social.

Au cours du portage, d'autres conventions peuvent être conclues afin d'organiser la gestion du bien (mise à disposition totale ou partielle, location, etc.). Dans certains cas, l'État peut également être signataire de la convention, par exemple dans le cadre du fonds Barnier.

Par ailleurs, l'EPF Local peut, au gré des projets, procéder à la cession directe de foncier à des tiers. Dans cette optique, l'établissement déploie des partenariats stratégiques articulés autour de **conventions locales**.

Ces collaborations, adaptées à la nature des opérations, mobilisent un écosystème diversifié incluant les bailleurs sociaux, les entreprises publiques locales, les chambres consulaires (CCI, chambres d'agriculture), les parcs naturels régionaux, ainsi que les collectivités territoriales, départements et régions.

La **convention-cadre** permet de délimiter précisément le périmètre géographique du portage sur le territoire de la collectivité (tènement concerné). Elle rappelle les orientations envisagées qui justifient ce portage. Elle permet également de définir les objectifs partagés en matière d'interventions foncières, de formaliser les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage), ainsi que les modalités techniques et administratives du partenariat. Elle peut aussi porter sur des actions d'études et de veille foncière.

La **convention opérationnelle**, quant à elle, vise à mettre en œuvre concrètement les dispositions de la convention-cadre en permettant la réalisation des acquisitions et la conduite des travaux. Elle précise notamment les conditions d'acquisition et de portage, les procédures d'intervention (négociation amiable, préemption, expropriation, etc.), les conditions de revente à la collectivité, la détermination du prix de cession, les modalités de paiement ainsi que la durée du portage.

Témoignage - Interview



Raphaële Darmoncourt

Directrice adjointe en charge du pôle politiques territoriales et urbaines à l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)

EPF et bailleurs sociaux : un partenariat pour l'aménagement du territoire

« Historiquement très liés aux collectivités, les EPF Locaux font aujourd'hui évoluer leurs pratiques en renforçant, en amont des projets, leur collaboration avec les bailleurs sociaux. Le partenariat entre les EPF Locaux et l'USH existe depuis plus de dix ans et prend tout son sens : les organismes HLM et les EPF sont étroitement liés par un objectif commun de production de logements sociaux, notamment dans des territoires où celui-ci reste difficile à mettre en œuvre. »

6. LES MODALITÉS D'INTERVENTION



L'intervention opérationnelle d'un Établissement Public Foncier Local se fait en plusieurs étapes bien définies, de la demande d'intervention à la rétrocession en passant par l'acquisition.

Les principaux champs d'intervention d'un EPF Local

Acquisition
- Négociation amiable
- Préemption
- Expropriation

Gestion
- Gestion patrimoniale
- Dépollution
- Désamientage
- Déconstruction

Rétrocession
Cession à une collectivité territoriale ou une tierce personne

Ingénierie / Conseil : stratégie foncière, expertise sur la valeur, procédure foncière





6.1 - La saisine de l'EPF Local



Une réflexion stratégique en amont est essentielle pour sécuriser les futures acquisitions foncières, notamment en matière de préemption ou d'expropriation. Il est vivement conseillé d'associer l'EPF Local dès l'élaboration des documents d'urbanisme afin d'aligner les outils réglementaires avec la stratégie foncière. Dans ce cadre, l'établissement peut proposer une ingénierie d'accompagnement sur mesure : veille foncière, études de faisabilité et conseil opérationnel sur le choix des procédures ou des aménageurs.

Par ailleurs, la collectivité doit s'assurer que le projet est en parfaite adéquation avec le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'établissement.

Dans un second temps, la collectivité formalise sa demande par la constitution d'un dossier. Bien que les exigences varient selon les EPF Locaux, ce dossier comprend généralement :

- Une note de présentation détaillant l'opération envisagée ;
- Un avis favorable de l'intercommunalité ;
- Les éléments techniques et cartographiques (plan de situation, références cadastrales, zonage du PLU, etc.).

6.2 - L'appréciation des conditions de la maîtrise foncière

L'EPF Local accompagne les collectivités dans leurs projets en réalisant une expertise préalable pour garantir la maîtrise foncière. Cette phase d'analyse repose sur l'examen des documents fournis et porte sur :

- **La faisabilité** : adéquation avec le PPI, caractéristiques des biens et dynamiques du marché local.
- **La stratégie :** évaluation des modes d'intervention (acquisitions, outils réglementaires) et articulation avec les documents d'urbanisme.

Au besoin, l'EPF Local propose des études complémentaires (cartographie, analyses macro/micro, procédures types DIA).

Une fois l'éligibilité confirmée, le projet est soumis à la validation du Conseil d'administration.

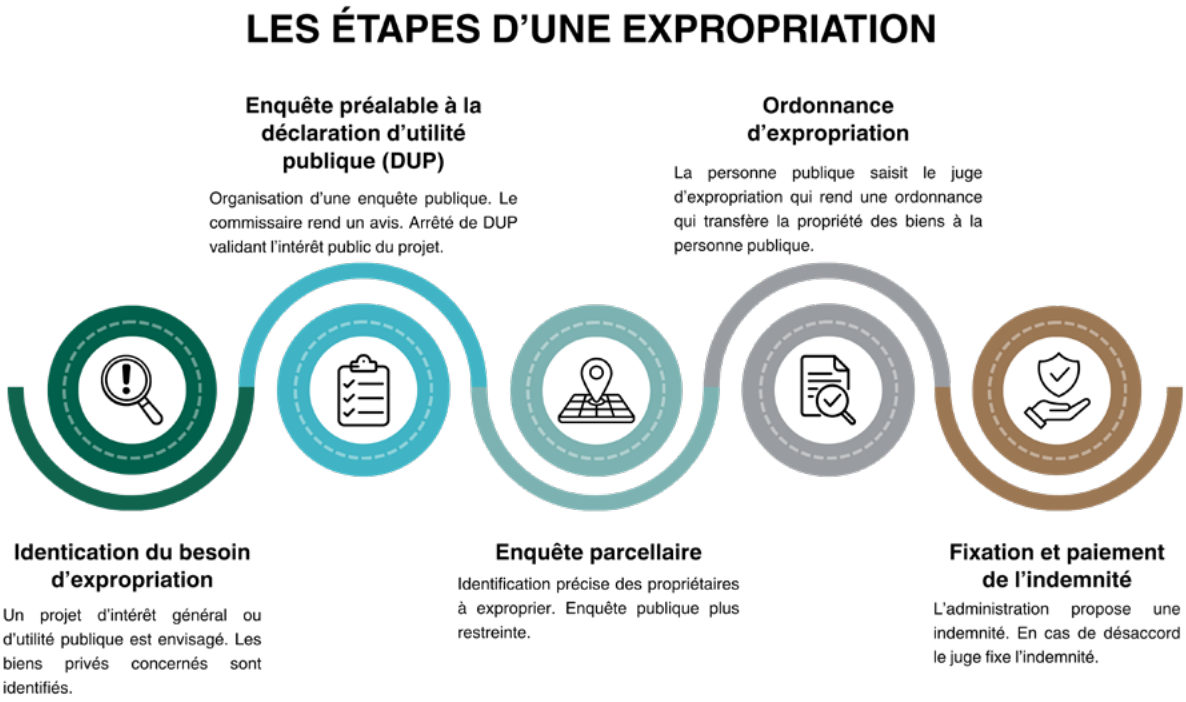
6.3 - La négociation et l'acquisition

Un état des lieux du foncier est réalisé, incluant : la prise de contact avec les propriétaires, les relevés d'informations, l'expertise juridique et technique, les études de capacité constructive, et de faisabilité économique et l'estimation des Domaines. L'EPF Local engage la phase d'acquisition avec un double objectif : sécuriser le foncier et maîtriser les coûts pour limiter la dépense publique.

La voie amiable est privilégiée, car plus rapide et moins coûteuse. Grâce à une expertise du marché local et une méthodologie rigoureuse, l'EPF Local agit comme tiers neutre, réduisant les conflits d'intérêts, notamment pour les petites collectivités. Les négociateurs entretiennent un dialogue continu avec les propriétaires afin de justifier les prix et parvenir à un accord sécurisé.

En cas d'échec, l'EPF Local peut recourir à des procédures comme le droit de préemption ou l'expropriation, strictement encadrées par l'utilité publique et nécessitant une solide expertise juridique pour gérer les éventuels contentieux.

Une fois le bien acquis, l'EPF Local en devient propriétaire pour une durée de portage définie avec la collectivité, ajustable selon ses besoins.



Le droit de préemption

Le droit de préemption en matière foncière est le droit pour une personne publique de se substituer à l'acquéreur lorsqu'un propriétaire foncier déclare son intention d'aliéner un terrain. Au regard du droit de propriété la préemption est une technique intermédiaire entre l'acquisition amiable et l'expropriation : elle ne contraint pas le propriétaire à se dessaisir de son bien, mais elle limite sa faculté de vendre à qui il souhaite à un prix librement convenu.

6.4 - Le portage foncier

L'EPF Local : Propriétaire et gestionnaire du foncier

Après l'acquisition, l'EPF Local devient propriétaire du bien pour une durée déterminée, éventuellement renouvelable. À ce titre, l'établissement assure trois missions clés : la maîtrise d'ouvrage, la gestion courante et l'innovation environnementale.



Maîtrise d'ouvrage et valorisation

L'EPF Local assure la préservation et la mise en valeur du patrimoine pour le compte des collectivités. En étroite concertation, il réalise les études préalables et les travaux nécessaires pour livrer un terrain « prêt à l'emploi ». Cela inclut la sécurisation, la mise aux normes, ainsi que des opérations de proto-aménagement comme la dépollution, le désamiantage, la déconstruction, le terrassement et le verdissement.



Dépollution et solutions environnementales innovantes

L'EPF Local s'engage activement dans l'innovation écologique pour le traitement des friches. L'établissement soutient des solutions technologiques avancées, telles que l'utilisation de micro-organismes pour la dégradation des polluants, le recours au biomonitoring pour évaluer l'impact sur la biodiversité, ainsi que la mise en œuvre de techniques de phytorémediation pour traiter les sols et les eaux contaminés par le biais des végétaux. En cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique, l'EPF Local déploie des projets de renaturation et de compensation environnementale, contribuant notamment à la lutte contre les îlots de chaleur et à la gestion du recul du trait de côte.



Gestion immobilière et mise à disposition

En tant que propriétaire, l'EPF Local prend en charge les coûts liés à la gestion temporaire du foncier, incluant les charges, les impôts, l'entretien, la maintenance et les assurances. Pour valoriser les biens dans l'attente de leur projet définitif, l'établissement peut conclure des conventions d'occupation précaire. Enfin, par le biais d'une convention de mise à disposition, l'EPF Local permet à la collectivité d'assurer directement la gestion d'un terrain ou d'un bâtiment acquis.

Témoignage - Interview



Cédric Coattrenec

Directeur de la requalification foncière et de la gestion transitoire à l'EPF Local du Dauphiné

Intervention sur une friche dans la commune du Grand-Lemps (38)

« En 2016, l'EPFL du Dauphiné a engagé une intervention sur une friche industrielle, une ancienne usine de tissage à l'abandon depuis plus de dix ans. Face à une commune de 5 000 habitants qui souhaitait développer un EHPAD mais ne pouvait pas en assumer seule le coût, l'EPF Local a acquis le terrain, pris en charge la dépollution et adapté son modèle financier, en sept annuités de remboursement, minoration foncière incluse.

Aujourd'hui, l'EHPAD est en construction et la mairie reste propriétaire du foncier grâce à un bail emphytéotique, avec une redevance qui lui permettra de récupérer sa mise sur 30 ans. »



La durée du portage : un levier stratégique

L'anticipation de la durée de portage est déterminante pour l'équilibre économique d'un projet. Une mauvaise estimation peut entraîner un rachat prématuré par la collectivité, avant l'aboutissement de l'opération. Cette durée n'est pas imposée par la loi, mais fixée conventionnellement par le Conseil d'administration de l'EPF Local. Ce dernier accompagne la collectivité dans le choix de la temporalité la plus adaptée, en tenant compte des ressources locales et de la complexité du projet.

Typologie des durées de portage

- Court terme (*1 à 3 ans*) : Permet la saisie rapide d'opportunités foncières stratégiques.
- Moyen terme (*4 à 10 ans*) : Destiné à la constitution de réserves pour des aménagements ponctuels ou à l'acquisition progressive de terrains pour des opérations complexes. C'est à ce stade que l'expertise de l'EPF Local est la plus déterminante.
- Long terme (*plus de 10 ans*) : Dédié aux projets de grande envergure, comme le développement de quartiers, les infrastructures de transport ou la préservation d'espaces naturels.

Ces durées sont flexibles et peuvent être prolongées au-delà de 20 ans, notamment par le recours au bail emphytéotique. Cette adaptabilité permet aux collectivités de sécuriser leurs projets sur le temps long en s'appuyant sur l'ingénierie foncière de l'EPF Local.

6.5 - La rétrocession des biens

La dernière étape du processus est la rétrocession, où l'EPF Local revend les biens à la collectivité territoriale ou à l'aménageur désigné.

L'objectif du portage n'étant pas lucratif, le prix de rétrocession est calculé pour couvrir exactement les coûts engagés par l'EPF Local durant la période de gestion, tout en incluant des services d'assistance technique et juridique intégrés, ce qui rend ce mode de financement particulièrement avantageux.

Détermination du prix de rétrocession

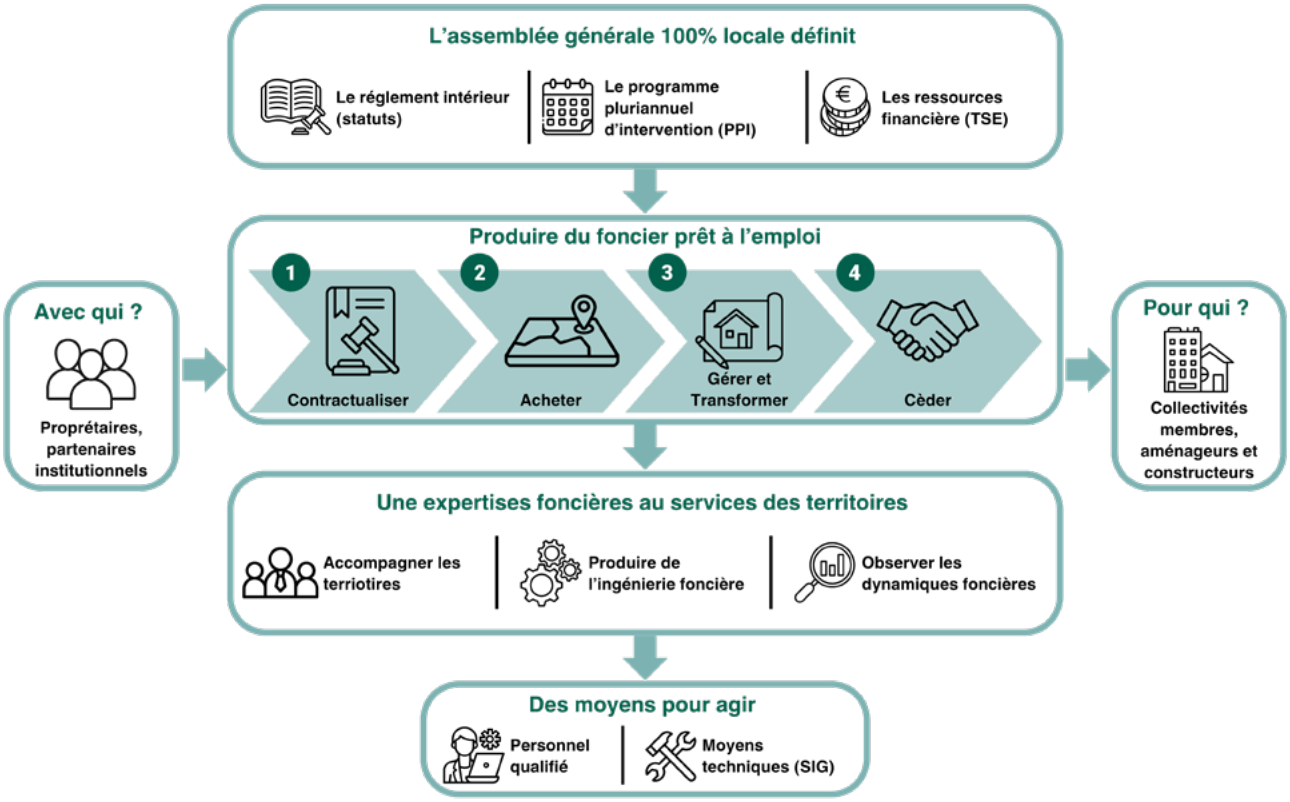
Le prix est généralement établi en additionnant le coût principal d'acquisition, les frais annexes (notaires, indemnités d'éviction, experts, géomètres, intermédiaires), ainsi que les dépenses liées aux travaux (démolition, dépollution) et aux études. À ces montants peuvent s'ajouter les frais de gestion et de portage définis par le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), et le règlement intérieur, ainsi que la TVA le cas échéant.

Ce prix est minoré par la déduction des remboursements en capital déjà effectués par le bénéficiaire, des contributions et subventions obtenues (telles que les aides à la minoration foncière ou les pénalités SRU), ainsi que des loyers perçus par l'EPF Local. La gestion optimisée des biens, notamment par la mise en location, permet ainsi d'alléger la charge foncière finale sur le bilan de l'opération.

Souplesse et modalités

Les collectivités doivent respecter les modalités de rétrocession définies initialement. Toutefois, le dispositif conserve une grande souplesse : si le projet évolue, il est possible de proroger la durée du portage. À l'inverse, si la collectivité souhaite accélérer sa réalisation, elle peut bénéficier d'une rétrocession anticipée du bien.

En résumé :





7. LES NOUVELLES FORMES D'INTERVENTION FONCIÈRE

Pour répondre aux nouveaux enjeux de l'aménagement, les EPF Locaux développent des outils complémentaires à leurs interventions foncières traditionnelles. Organismes de Foncier Solidaire (OFS), foncières ou prises de participation dans des structures dédiées leur permettent d'agir en faveur du logement abordable, de la revitalisation des territoires et du développement économique local.

7.1 - Les Organismes de Foncier Solidaire

Créés par la loi ALUR du 24 mars 2014, les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) sont des structures à but non lucratif, agréées par l'État et placées sous le contrôle du préfet. Leur mission consiste à acquérir et gérer du foncier afin de le mettre à disposition de ménages via des baux de longue durée, notamment le Bail Réel Solidaire (BRS).

Dans les territoires où le coût du foncier pèse fortement sur les prix de l'immobilier, la dissociation entre le terrain et le logement permet de réduire le prix d'acquisition et de favoriser le maintien d'une offre de logements accessibles à des ménages aux revenus variés.

À ce jour, neuf OFS ont été créés à l'initiative d'EPF Locaux et sont opérationnels : Alsace, Cœur de France, Côte-d'Or, Doubs Bourgogne-Franche-Comté, Grand Toulouse, Guadeloupe, Haute-Savoie, Martinique et Pays Basque. En Loire-Atlantique et dans le Dauphiné, les EPF Locaux sont actionnaires d'OFS locaux existants.

D'autres territoires pourraient à l'avenir développer leur propre OFS avec l'appui de leur EPF Local afin de renforcer les solutions d'accession abordable à la propriété.

L'exemple de l'OFS de l'EPFL Pays Basque :

Depuis 2019, Bizitegia, l'Organisme Foncier Solidaire de l'EPFL Pays Basque, permet à de jeunes ménages d'accéder à la propriété en Bail Réel Solidaire, à des prix abordables.

En milieu rural, Bizitegia propose une offre de logements qui participe à la reconquête de centres bourgs (maisons existantes et inoccupées) en permettant la préservation des terres agricoles. En milieu urbain, Bizitegia est un outil de mixité sociale et générationnelle.

Le 15 décembre 2023, l'EPFL Pays Basque a signé son premier Bail Réel Solidaire en Soule, à Alos-Sibas-Abense, pour un jeune ménage local.



Bail réel solidaire (BRS) : contrat juridique créée par une ordonnance du 20 juillet 2016.

Le Bail Réel Solidaire permet d'acheter un logement à un prix inférieur au marché en dissociant le terrain du bâti. L'acquéreur devient propriétaire du logement, tandis qu'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) reste propriétaire du terrain, moyennant une faible redevance mensuelle. Réservé sous conditions de ressources et destiné à la résidence principale, le BRS facilite l'accession à la propriété tout en garantissant des logements durablement abordables grâce à des règles de revente encadrées.

7.2 - Les Filiales et foncières

La loi ÉLAN de 2018 permet aux EPF Locaux de créer des filiales ou de prendre des participations dans des structures contribuant à leurs missions.
Trois foncières ont ainsi été créées :

- La Foncière de Haute-Savoie (2019), sous forme de groupement d'intérêt public, intervient dans les domaines du logement, du développement économique, de la revitalisation commerciale, des espaces naturels et des équipements publics.
- La Foncière du Val de Loire (2024) sous la forme d'une SAS qui a pour objet l'acquisitions de murs commerciaux et de locaux d'activités.
- La Foncière de Redynamisation (2025), portée par l'EPFL Pays Basque, la Caisse des Dépôts et la SEM SEPA, agit dans les Pyrénées-Atlantiques pour revitaliser les centres-villes et soutenir les activités commerciales, artisanales et de services.

Ces structures complètent l'action foncière des EPF Locaux au service du développement territorial.

Enfin en matière d'actionnariat, l'EPFL de la Savoie est actionnaire de la SCIC agricole de la Savoie.



8. LE CADRE BUDGÉTAIRE ET FINANCIER

L'architecture financière d'un EPF Local repose sur un équilibre rigoureux entre contraintes réglementaires et agilité opérationnelle. Pour comprendre la gestion de ces structures, il convient d'en saisir les fondements comptables et la diversité des ressources mobilisables.

8.1 - Le modèle économique

Principe de rotation et de rétrocession du foncier

Le cœur du modèle économique réside dans une rotation rapide et maîtrisée des acquisitions foncières. L'EPF Local acquiert un bien, le conserve quelques années puis le revend.

Cette temporalité maîtrisée permet de :
- réduire les coûts liés à la détention (fiscalité, entretien)
- préserver la capacité d'intervention de l'EPF Local
- maximiser l'effet de levier sur les opérations futures.

Par effet « revolving », la rétrocession du stock foncier porté, (c'est-à-dire le rachat des terrains par les communes qui ont bénéficié du portage aux termes des délais définis dans les conventions) accroît les moyens de l'établissement et permet ainsi d'avoir de moins en moins recours à la fiscalité additionnelle tout en délivrant les mêmes services.

Financement des acquisitions

Les acquisitions sont financées par :
- la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)
- les fonds propres de l'EPF Local (dotation - subvention, excédents financiers)
- les recettes tirées de la revente des biens portés
- l'emprunt bancaire dans le cas d'un équilibre prudent de gestion de la dette.

Modalités de revente ou de rétrocession

L'objectif est l'équilibre économique de chaque opération, sans recherche de profit mais sans déficit chronique.

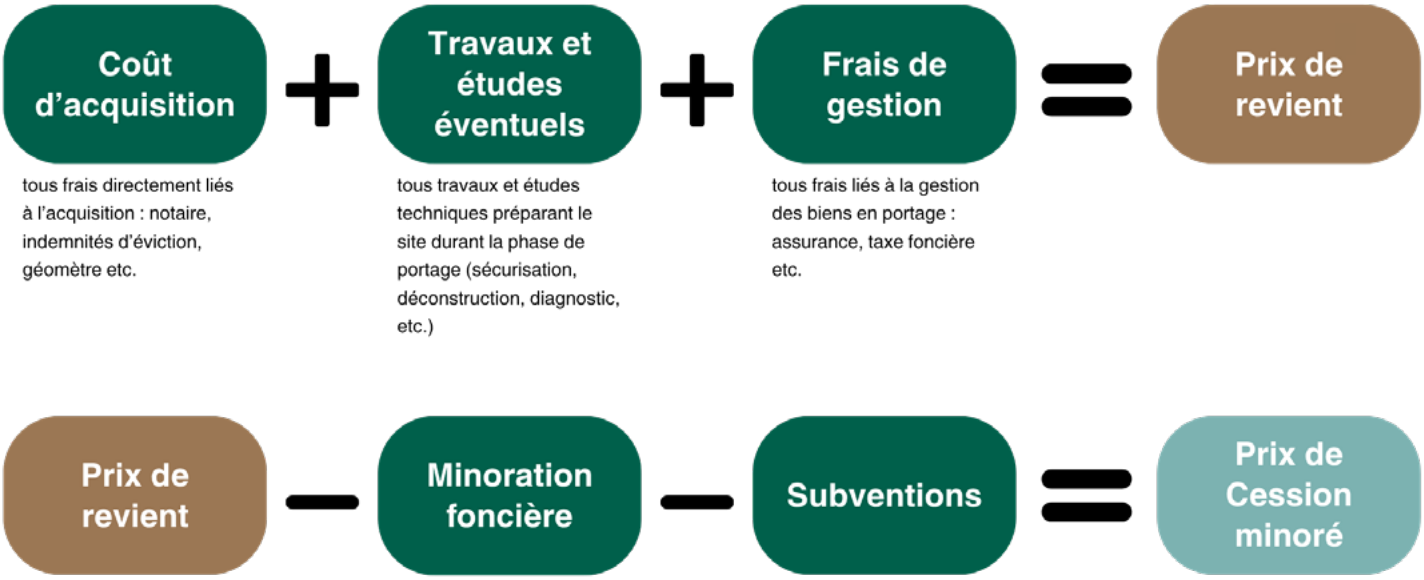
La revente se fait à prix coûtant ou légèrement ajustée en fonction :
- du coût d'acquisition
- des coûts de portage (intérêts intercalaires, taxe foncière, frais de gestion...)
- des travaux éventuels réalisés (dépollution,démolition, sécurisation...)
- des frais de portage administratif ou technique.

Équilibre financier global

Un EPF Local fonctionne sur un modèle de récupération à terme de ces investissements, selon une logique de trésorerie équilibrée et d'autofinancement progressif :
- les excédents dégagés sur certaines opérations permettent d'en subventionner d'autres plus complexes
- le risque est mutualisé à l'échelle de l'ensemble des opérations
- le modèle repose sur une vision de long terme en cohérence avec les politiques d'aménagement.



CONSTITUTION DES PRIX DE CESSION



8.2 - La gestion comptable et budgétaire

Un Établissement Public Foncier Local est soumis aux règles de la comptabilité publique M4.
Chaque année, il établit un bilan financier avec un récapitulatif de ses dépenses et de ses recettes.

Les principes de comptabilité appliqués

• Principe de séparation de l'ordonnateur et du comptable

L'ordonnateur est le directeur de l'EPF Local. Il engage et liquide les dépenses et les recettes. Le comptable public désigné par la direction générale des finances publiques est seul habilité à manipuler les fonds publics à encaisser et à payer.

• Comptabilité budgétaire

Elle présente les prévisions de recettes et de dépenses votées chaque année par le Conseil d'administration via le budget primitif.

• Comptabilité générale

Les EPF Locaux tiennent une comptabilité en droit constatés comme dans les entreprises privées. Ils suivent le plan comptable général adapté au secteur public. Ils produisent un compte financier et un compte de résultat.

• Principe d'annualité

Le budget est voté pour une année civile et les crédits non consommés doivent faire l'objet de reports formels si nécessaire.

• Principe d'universalité

Toutes les recettes financent toutes les dépenses. Il n'y a pas d'affectation directe sauf exception.



Les dépenses

L'exécution budgétaire de l'EPF Local relève de son autonomie de gestion et s'articule autour des postes de dépenses suivants :

• Les acquisitions foncières et immobilières

Constituant le cœur de l'activité, ce poste représente jusqu'à 80 % des dépenses réelles et englobe l'achat de terrains ou de bâtis ainsi que les frais de procédures associés.

• Les études et prestations intellectuelles

Ce volet regroupe l'ensemble de l'ingénierie nécessaire aux projets, notamment les diagnostics, les études de faisabilité et les interventions d'experts (architectes, géomètres, experts fonciers).

• Les frais de portage foncier

Représentant en moyenne 5 à 10 % des dépenses, ils couvrent la gestion courante des actifs (taxe foncière, assurance, copropriété) ainsi que leur sécurisation et leur entretien (gardiennage, mise en conformité).

• Les dépenses de travaux

Elles concernent les interventions physiques sur les sites, telles que la démolition, la dépollution, la viabilisation ou les aménagements légers destinés à valoriser le foncier.

• Les frais de personnel

La rémunération des équipes et les charges sociales afférentes mobilisent généralement entre 10 et 15 % du budget global.

• Les frais généraux de fonctionnement

Ils incluent les coûts structurels nécessaires à l'établissement, tels que les loyers, les déplacements et les équipements informatiques.

• Les frais financiers

Ce poste est dédié au service de la dette, incluant le remboursement du capital, les intérêts d'emprunt et les frais bancaires liés aux financements mobilisés.

Les recettes

Le produit des cessions (environ 50% des recettes) et de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) (environ 40% des recettes) sont les principaux postes de recette des EPF Locaux. Les dotations et la fiscalité mutualisée (TSE) ont un effet de levier puisqu'elles accroissent la crédibilité financière de l'EPF Local et facilitent la contractualisation des emprunts à long terme et donc l'amplification des capacités d'intervention. Un EPF Local pourra donc dès le départ répondre à plus de demandes et/ou à des demandes d'acquisition plus importantes.

• La taxe spéciale d'équipement
La TSE est facultative cependant la fiscalité foncière peut être considérée comme le pendant primordial d'une politique foncière.

Zoom sur les avantages de la TSE

La taxe spéciale d'équipement (TSE), prévue par le code général des impôts, peut être instaurée par les EPF Locaux afin de financer leurs missions d'acquisition foncière et immobilière. Il ne s'agit pas d'un impôt autonome, mais d'une surtaxe adossée aux quatre impôts directs locaux : la taxe d'habitation, la taxe sur le foncier bâti, la taxe sur le foncier non bâti et la contribution foncière des entreprises. La TSE est prélevée auprès des contribuables du territoire concerné. Son produit est voté chaque année par l'organe délibérant de l'EPF Local dans un cadre réglementé dans la limite d'un plafond de 20 € par habitant du territoire d'intervention.

La TSE constitue un levier financier central pour les EPF Locaux et présente plusieurs avantages majeurs. D'abord, elle permet de financer directement les acquisitions foncières. En apportant des ressources propres, elle limite le recours à l'emprunt et réduit ainsi les charges financières. Cette capacité d'autofinancement renforce la solidité financière de l'établissement et sécurise ses interventions sur le long terme.

Ensuite, la TSE peut s'inscrire dans un mécanisme dit « revolving ». Concrètement, les fonds mobilisés pour acquérir des biens peuvent être reconstitués lors de leur revente, puis réutilisés pour de nouvelles opérations. Ce système crée un cercle vertueux de financement continu, permettant à l'EPF Local de maintenir et amplifier une capacité d'action durable sans dépendre uniquement de nouvelles ressources.

La TSE favorise également une logique de solidarité territoriale. En mutualisant les ressources à l'échelle de l'ensemble du périmètre d'intervention, elle permet de financer des projets dans des territoires aux capacités financières inégales. Elle contribue ainsi à une forme de péréquation, en soutenant des opérations d'aménagement ou de maîtrise foncière là où les moyens locaux seraient insuffisants.

Par ailleurs, elle peut prendre en charge les frais de portage des opérations (frais financiers, taxes, assurances), ce qui allège immédiatement la charge pesant sur les collectivités bénéficiaires. Cela facilite la réalisation de projets en réduisant les contraintes budgétaires à court terme.

Enfin, la TSE peut également financer les frais de structure et les actions d'ingénierie, comme l'accompagnement des collectivités (diagnostics fonciers, appui aux politiques de l'habitat, etc.). Elle contribue ainsi au bon fonctionnement de l'établissement et au renforcement de l'expertise mise à disposition des territoires.

En résumé, la mise en place de la TSE offre aux EPF Locaux un dispositif d'auto-financement souple, pérenne et structurant. Elle renforce leur capacité d'intervention, sécurise leurs équilibres financiers, soutient la solidarité entre territoires et permet de déployer des stratégies foncières efficaces dans la durée, malgré un contexte fiscal en évolution.

• La contribution « Prélèvement SRU »
Le « prélèvement SRU » découle de l'article 55 de la loi SRU, qui impose à certaines communes un minimum de logements sociaux dans leur parc résidentiel. Lorsqu'une commune ne respecte pas cet objectif, elle est considérée comme déficitaire et doit verser une contribution annuelle.

Cette pénalité est calculée en fonction du manque de logements sociaux, du potentiel fiscal de la commune et peut être ajustée selon les efforts engagés. Les sommes collectées sont ensuite utilisées pour financer le logement social, notamment via les EPF Locaux.

• Les contributions publiques ou privées
Des contributions, financements et subventions diverses peuvent être accordées par les différents échelons de collectivités territoriales en allant de la commune à l'Union européenne, en passant par les Départements, la Région, les établissements publics et toutes personnes morales ou privées intéressées.

Ces recettes comprennent également les produits de dons et legs. Ces aides peuvent être précieuses lors de la phase de lancement d'un établissement.

• L'emprunt
L'emprunt constitue une ressource importante pour un EPF Local. Il peut se négocier sur un volume et une période donnée de façon à obtenir des taux d'intérêt plus avantageux. Tout emprunt doit être validé par le Conseil d'administration. Arrivé à maturité (et dans l'idéal), l'établissement dispose d'un fonds de roulement propre lui permettant de moins recourir à l'emprunt. En tant qu'organisme de financement, la Caisse des Dépôts via la Banque des Territoires octroie aux EPF Locaux des prêts de long terme aux EPF Locaux (prêt de portage foncier de 10 à 20 ans, prêt sur les grands projets immobiliers jusqu'à 30 ans et même des prêts GAÏA de très long terme jusqu'à 60 ans).

• Les recettes foncières
Les recettes foncières des EPF Locaux proviennent principalement des frais de portage et des revenus liés à leur patrimoine.

Les frais de portage correspondent au remboursement progressif du capital par les collectivités locales, généralement sous forme d'annuités.

Par ailleurs, les EPF Locaux tirent aussi des ressources de leur patrimoine, notamment grâce aux loyers perçus lors de la mise en location temporaire des biens en cours de portage, ce qui contribue à en réduire le coût, ainsi qu'au produit issu de la revente de biens et de droits mobiliers ou immobiliers.

Article L324-8 (Code de l'urbanisme)

« Les recettes de l'établissement public comprennent notamment :

1° Le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article 1607 bis du code général des impôts ;

2° La contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;

4° Les emprunts ;

5° La rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;

6° Le produit des dons et legs. »

8.3 - La fiscalité

Assujettissement à la TVA :

Les EPF Locaux sont assujettis à la TVA pour l'ensemble de leurs activités. Sur les acquisitions et les cessions réalisées par un EPF Local les régimes d'imposition sont les suivants :

L'imposition :

Nature du bien	Imposition à la TVA sur la marge ou sur le prix	Déductibilité de la TVA
Terrain à bâtir	A titre obligatoire	Immédiate, à la livraison
Immeuble de moins de 5 ans	A titre obligatoire	Immédiate, à la livraison
Terrain non à bâtir	Sur option *	Lors de la rétrocession **
Immeuble de plus de 5 ans	Sur option *	Lors de la rétrocession **

* l'option est exercée par le vendeur
** sauf si le bien acquis est conservé en stock

Autres impositions

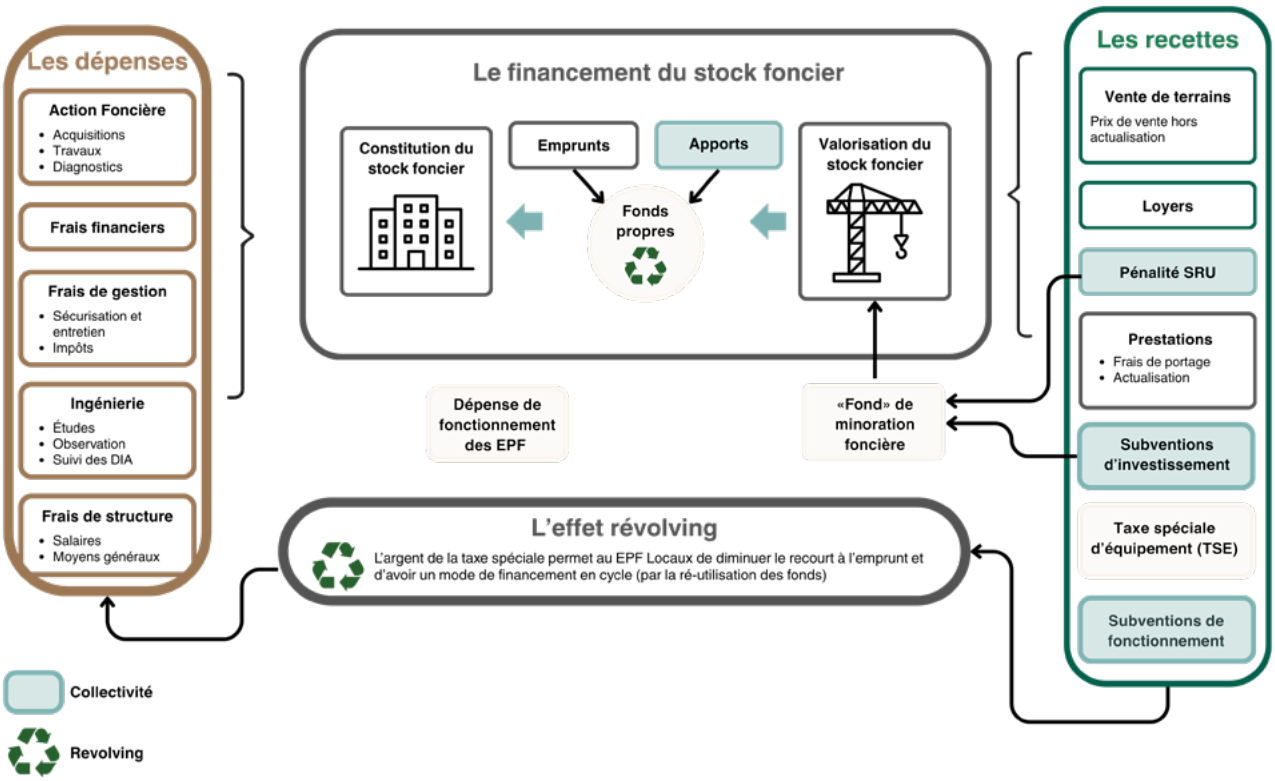
Imposition	Application
Impôts sur les sociétés	Exonéré (à l'exception des revenus accessoires du patrimoine)
Taxe d'apprentissage	Exonéré
Participation des employeurs au développement de la formation professionnelle	Redevable
Taxe sur les salaires	Redevable si les conditions d'imposition sont remplies

En résumé :

LES LEVIERS FINANCIERS

Outil	Utilité pour les EPF Locaux	Effet pour la collectivité
Taxe spéciale d'équipement (TSE) ou cotisation des membres	Financer les opérations sans dépendre uniquement de l'endettement	Pas de besoin immédiat de financement local
Emprunt bancaire	Financer des acquisitions de plus grande ampleur	Lissage dans le temps, pas de sortie de trésorerie directe
Fonds de portage	Mobiliser les ressources internes pour l'acquisition foncière	Réactivité sur les opportunités foncières
Facturation du portage	Couvrir les coûts (fiscaux, administratifs, financiers)	Coût lissé dans la durée et formalisé contractuellement
Péréquation entre opérations	Mutualiser les résultats entre projets rentables et déficitaires	Les projets moins rentables sont réalisables
Subventions externes	Réduire le coût des opérations complexes	Moins de reste à charge pour les collectivités
Revente à des tiers (avec accord de la collectivité)	Réduire ou éviter la charge d'un rachat direct	Flexibilité sur la sortie de portage

SCHÉMA DE FINANCEMENT D'UN EPF





9. LA FÉDÉRATION DES EPF LOCAUX

9.1 - L'histoire et l'évolution de la Fédération

Face à l'augmentation du nombre d'Établissements Publics Fonciers Locaux (EPF Locaux) opérationnels ou en projet, plusieurs partenariats informels sont structurés dès 2007 au sein d'un réseau national. Cette dynamique aboutit à la création, le 16 janvier 2008, de l'Association nationale des Établissements Publics Fonciers Locaux (EPFL), devenue depuis la Fédération des EPF Locaux. Pensée comme un espace de mutualisation des expériences et de représentation collective des enjeux fonciers, elle rassemble progressivement les EPF Locaux de métropole et d'outre-mer ainsi que l'Office Foncier de la Corse.

En 2026, l'association devient officiellement la Fédération des EPF Locaux. Ce changement de statut traduit une nouvelle étape dans la structuration du réseau et une ambition renforcée : faire des EPF locaux des acteurs incontournables de la fabrique des territoires de demain.

La Fédération s'inscrit ainsi dans la continuité de l'action engagée depuis 2008 tout en affirmant un rôle plus structurant, plus visible et plus influent auprès des collectivités, des partenaires institutionnels et des pouvoirs publics.



Vincent Rémy
Secrétaire général de la Fédération des EPF Locaux

« Devenue Fédération en 2026, notre organisation affirme une ambition renforcée : fédérer les EPF Locaux, valoriser leurs expertises et porter une voix commune au service des territoires. Face aux enjeux fonciers actuels, le collectif est plus que jamais une force. »

9.2 - Les missions de la Fédération

La Fédération des EPF Locaux fédère les établissements publics fonciers locaux agissant sur le territoire français, en métropole comme en outre-mer. Elle agit au service de l'action foncière publique et poursuit plusieurs missions complémentaires.

Représenter et défendre les intérêts des EPF Locaux

La Fédération porte la voix des EPF Locaux auprès des institutions nationales, des administrations, du gouvernement et des parlementaires. Elle participe aux débats relatifs au foncier, à l'aménagement et à la sobriété foncière afin de faire évoluer le cadre législatif et réglementaire des EPF Locaux.

Elle intervient notamment sur :
- la fiscalité foncière ;
- les outils de portage foncier ;
- les politiques de sobriété foncière ;
- les conditions d'intervention opérationnelle des EPF Locaux ;
- l'amélioration des dispositifs juridiques et financiers liés au foncier public.

La Fédération agit également comme force de proposition afin de défendre des politiques publiques adaptées aux réalités territoriales.

Animer et structurer le réseau des EPF Locaux

La Fédération organise le partage d'expériences et la diffusion des bonnes pratiques entre ses membres. Elle favorise la mutualisation des savoir-faire et accompagne la montée en compétence des équipes et des élus.

Cette animation du réseau se traduit notamment par :
- des réunions thématiques ;
- des séminaires et formations ;
- des groupes de travail ;
- des retours d'expérience ;
- le Club des collaborateurs des EPFL (créé en 2019) ;
- le Club des élus (lancé en 2025).

Aujourd'hui, ce réseau rassemble plusieurs centaines de professionnels qui échangent régulièrement sur les enjeux opérationnels, juridiques, techniques et stratégiques liés au foncier.





Accompagner les territoires

La Fédération accompagne les collectivités souhaitant créer un EPF Local ou étendre un établissement existant. Elle apporte un appui méthodologique, technique et institutionnel aux acteurs locaux concernés par les questions foncières.

Elle conseille les collectivités à travers :

- des échanges avec les élus et services territoriaux ;
- des réunions d'information ;
- des ressources techniques et juridiques ;
- des études et outils mutualisés.

La Fédération contribue également à faire connaître le rôle des EPF Locaux auprès des collectivités territoriales et des partenaires publics.

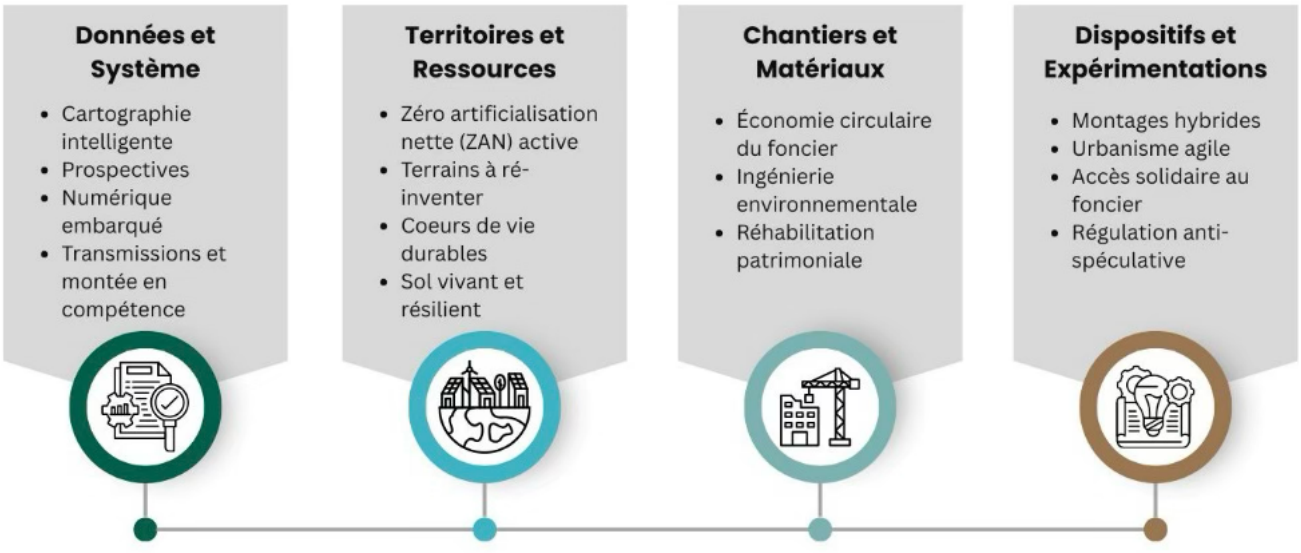
Développer l'expertise foncière

La Fédération soutient la production et la diffusion d'expertises sur les politiques foncières. Elle finance ou pilote des études utiles à ses membres et participe à l'émergence de nouvelles pratiques au service des territoires.

Elle affirme notamment un rôle de laboratoire et de ressource sur les sujets liés :

- à l'observation foncière ;
- à la sobriété foncière ;
- au recyclage des friches et traitement des dépollutions ;
- à la renaturation ;
- à la création de filiales, etc.

Les principales dynamiques d'innovation



9.3 - Une organisation fédérale

La Fédération des EPF Locaux est une association régie par la loi de 1901 dont le siège social est situé au 63-65 boulevard François-Mitterrand à Clermont-Ferrand.

Sa gouvernance repose sur deux instances :

- une Assemblée générale composée des membres de la Fédération ;
- un Conseil d'administration composé de représentants du collège des présidents et du collège des directeurs.

Le Bureau est composé de :

Un.e président.e

- Représente la fédération en justice et dans tous les actes de la vie civile
- Recrute le personnel
- Convoque le conseil d'administration et l'assemblée générale et en fixe l'ordre du jour
- Exécute les décisions du conseil d'administration
- Propose le règlement intérieur

Le.la président.e peut déléguer certains de ses pouvoirs.

Un/e secrétaire général.e

- Veille au bon fonctionnement de la fédération (matériel, administratif, comptable, juridique, etc.)
- Tient le registre général ainsi que celui des adhérent.es
- Établit les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration et des assemblées générales
- Procède aux déclarations à la préfecture et aux publications au Journal Officiel

Le.la secrétaire général.e peut avoir d'autres missions par délégation du.de la président.e.

Un.e trésorier.ère

- Établit les comptes annuels et procède à l'appel des cotisations annuelles
- Présente les comptes annuels en assemblée générale
- Procède aux dépenses et à l'encaissement des recettes

Le.la trésorier.ère peut avoir d'autres missions par délégation du.de la président.e.

Des salariés permanents assurent l'animation du réseau et la mise en œuvre des actions de la Fédération au quotidien.



9.4 - Une parole collective au service des EPF Locaux et des territoires



La Fédération des EPF Locaux porte une voix collective au service de l'action foncière publique et de l'aménagement des territoires. Elle représente le réseau des EPF Locaux auprès des institutions nationales, accompagne les collectivités et favorise le partage d'expertise entre ses membres.

Son action s'articule autour de trois missions principales :

- structurer le réseau et diffuser des ressources utiles ;
- représenter les EPF Locaux et défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics ;
- valoriser les actions et les expertises développées dans les territoires.

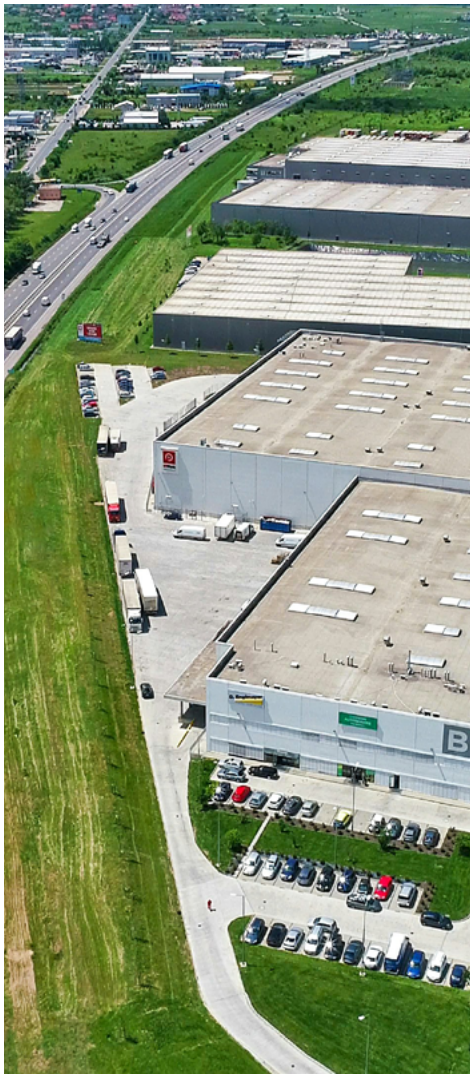
La Fédération affirme ainsi une ambition commune : faire des EPF Locaux des acteurs incontournables de la fabrique des territoires de demain et agir pour un foncier au service des territoires.





10. LES POINTS CLÉS À RETENIR





Les principes d'un EPF Local :

• Volontariat :

Adhésion libre et ouverte sans restriction (EPCI, Communes après avis de l'EPCI, Départements, Régions).

• Mutualisation :

Un panel de moyens techniques, humains, financiers dans une seule structure. Répartition équitable et sur le long terme des interventions entre territoires, stratégie partagée.

• Anticipation :

Clé de la réussite de l'intervention d'un EPF Local. Donne du temps à la collectivité pour faire arriver son projet à maturation.

• Maîtrise de l'outil :

Une stratégie mise en place par les membres (CA). Gouvernance assurée par les collectivités. Intervention à la demande. Droit de veto.

• Efficience :

Coûts de fonctionnement faibles. Efficacité de l'action. Négociation menée directement par l'EPF Local. Exercice du droit de préemption par délégation. Gère avec parcimonie les deniers publics en fonctionnant hors d'une logique de profit.

• Souplesse/Réactivité :

Relation de proximité. Réponse aux besoins du territoire (PPI), outil évolutif.

• Autonomie financière :

Fiscalité propre : Taxe Spéciale d'Equipement. Montant modeste prélevé équitablement parmi les membres. Effet de levier et effet revolving.

• Economie de temps et d'argent :

Un prestataire foncier performant et à frais réduits. Réduction de la charge foncière du projet d'aménagement.

Un EPF Local n'est pas :

- un aménageur
- un banquier
- un constructeur
- un marchand de biens
- un organisme de profit

11. ANNEXES



11.1 - Évolutions législatives impactant les EPF Locaux

Loi SRU

(« Solidarité et Renouvellement Urbain » ; 2000) :

- Possibilité d'adhésion des Départements et de la Région ;
- Capacité d'action pour toute personne publique ;
- Fait prévaloir la commune en ajoutant la nécessité de son avis préalable pour toute demande d'intervention ;
- Introduit comme membre de droit les EPCI disposant de la triple compétence ZAC, SCOT et PLH ;
- Notifie que la règle de la majorité qualifiée des deux tiers est remplacée par celle de l'adhésion volontaire.

Loi Égalité et Citoyenneté *(2017) :*

- Avis du préfet de Région dans le cadre des demandes d'extension (après avis du CRHH) ;
- Possibilité de retrait des EPCI en cas de fusion entre membre et non membre + nécessité que l'EPCI prenne la compétence PLH (délibération dans un délai de 6 mois) ;
- Effet rétroactif au 1er janvier 2017.

Loi ALUR

(« Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » ; 2014) :

- Assouplissement des règles de création d'un EPF Local pour les EPCI : seule la compétence du Programme Local de l'Habitat (PLH) est nécessaire ;
- Élargissement des compétences : l'EPF Local peut être délégataire des droits de délaissement et de priorité ;
- Amélioration du droit de préemption dévolu aux collectivités territoriales : la compétence du droit de préemption urbain sera maintenant dans les mains de l'intercommunalité (EPCI) compétence en matière de PLUi ;
- Alignement des PPI sur les PHL ;
- Modalités de paiement plus rapides dans le cas d'une acquisition par préemption : la collectivité doit payer en 4 mois, contre 6 mois auparavant ;
- Possibilité de créer une ZAD directement par l'intercommunalité (EPCI) ;
- Non-superposition des EPF Locaux et EPFE (sans l'accord des EPCI) pour tous les EPF Locaux créés avant le 26 juin 2013 ;
- Prérogatives importantes données au représentant de l'Etat dans la région.

Loi ÉLAN

(« Évolution du Logement, de l'Aménagement et de la transition Numérique » ; 2018) :

- Possibilité pour les EPF Locaux de créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat ;
- Compétence clarifiée en matière de proto-aménagement ;
- Suppression de la clause de compétence PLH pour la création et l'adhésion des EPCI ;
- Vente de logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré aux EPF Locaux dans le cadre d'Opérations de Renouvellement Urbain (ORU).

Loi Climat et Résilience

(n° 2021-1104 ; 2021)

- Intégration de la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols dans les missions des EPF Locaux ;
- Appui des EPF Locaux aux collectivités en matière d'observation foncière dans le cadre des observatoires de l'habitat et du foncier ;
- Sécurisation des acquisitions foncières réalisées par les EPF Locaux à la demande des collectivités ;
- Compétence des EPF Locaux pour contribuer aux politiques d'adaptation des territoires au recul du trait de côte.

Loi Industrie verte

(2023) :

- Intégration des actions de renaturation dans les missions des EPF Locaux ;
- Extension des compétences des EPF Locaux au développement, au maintien et à la transformation des activités économiques, notamment pour faciliter les implantations industrielles ;
- Possibilité pour les EPF Locaux d'acquérir ou de céder des baux commerciaux, fonds de commerce et fonds artisanaux.



Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement *(2025) :*

- Possibilité pour les communes d'adhérer directement à un EPF Local lorsque l'EPCI a émis un avis défavorable ;
- Simplification des règles d'adhésion et de représentation entre communes, EPCI et EPF Locaux ;
- Allongement de la durée de portage foncier exonérée d'imposition de 3 à 10 ans ;
- Généralisation du permis d'aménager multisite pour les opérations sur des parcelles non contiguës ;
- Assouplissement des règles favorisant la densification, la reconversion des bâtiments et le recyclage foncier ;
- Renforcement de la sécurité juridique des opérations d'urbanisme et réduction des délais contentieux.

11.2 - Extrait du code de l'urbanisme

CHAPITRE IV : ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

Article L324-1

Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols, y compris par des actions ou des opérations de renaturation. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.
Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement, au maintien ou à la transformation des activités économiques, notamment pour faciliter les projets d'implantations industrielles, aux politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.

Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1. Ils sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 113-16, ils peuvent procéder, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains, le cas échéant en exerçant, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu par l'article L. 215-1 ou, en dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime ainsi que toute acquisition ou cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux.

Ces établissements interviennent sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, ils peuvent intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le département.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités.

Les établissements publics fonciers locaux peuvent appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre des observatoires de l'habitat et du foncier prévus au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

Article L324-2

L'établissement public foncier est créé par le représentant de l'Etat dans la région au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux, dans un délai de trois mois à compter de la transmission de ces délibérations. Lorsque les établissements publics de coopération intercommunale et les communes appartiennent à plusieurs régions, l'arrêté est pris conjointement par les représentants de l'Etat concernés. Chacune de ces régions et chacun de leurs départements peuvent participer à la création de l'établissement public ou y adhérer.

Les délibérations fixent la liste des membres de l'établissement, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition de l'assemblée générale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 324-3, du conseil d'administration de l'établissement public foncier, en tenant compte de l'importance de la population des communes et des établissements publics de coopération intercommunale membres.

La décision de création comporte les éléments mentionnés à l'alinéa précédent.

Article L324-2-1 A

L'extension du périmètre d'un établissement public foncier local à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est arrêtée par le représentant de l'Etat dans la région au vu des délibérations, d'une part, de l'organe délibérant de cet établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, de l'établissement public foncier local.

Le périmètre d'un établissement public foncier local peut également être étendu à une commune membre d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre n'adhérant pas à l'établissement public foncier local. Cette extension est arrêtée par le représentant de l'Etat dans la région au vu des délibérations du conseil municipal de la commune et de l'établissement public foncier local, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale transmis à la demande du représentant de l'Etat dans un délai de deux mois. Lorsque l'avis défavorable est motivé par un projet d'adhésion dudit établissement public de coopération intercommunale à l'établissement public foncier local, l'extension à la commune ne peut être arrêtée qu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la transmission de cet avis.

En cas d'extension du périmètre de l'établissement public foncier local à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont l'une des communes membres adhère déjà à l'établissement public foncier local, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est substitué de plein droit à cette commune dans les organes de l'établissement public foncier local et dans les délibérations et les actes que ce dernier a pris.

Article L324-2-1 B :

En cas de fusion des établissements publics de coopération intercommunale membres de l'établissement public foncier local en un seul établissement public de coopération intercommunale, l'établissement public foncier local est maintenu, sous réserve que l'établissement public de coopération intercommunale résultant de la fusion soit à fiscalité propre.

En cas de fusion d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de fusion de communes, qui sont déjà membres d'un établissement public foncier local, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune issu de la fusion est membre de plein droit de l'établissement public foncier local.



Article L324-2-1 C :

En cas de fusion d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre dont au moins un est membre d'un établissement public foncier local, l'établissement public de coopération intercommunale issu de la fusion est membre de plein droit de cet établissement du public foncier local, à titre transitoire, pour la partie de son territoire correspondant à l'établissement ou aux établissements publics de coopération intercommunale qui en étaient membres.

En cas de création d'une commune nouvelle dont au moins une des anciennes communes qui la constituent est membre d'un établissement public foncier local, la commune nouvelle est membre de plein droit de cet établissement, à titre transitoire, pour la partie de son territoire correspondant à la ou aux anciennes communes qui en étaient membres.
En cas d'adhésion d'une commune membre d'un établissement public foncier local à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, l'établissement public de coopération intercommunale devient membre de l'établissement public foncier local, à titre transitoire, pour la partie de son territoire correspondant à la commune concernée, en lieu et place de cette dernière.

Dans les cas mentionnés aux trois premiers alinéas, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal de la commune se prononce, dans un délai de six mois, sur son adhésion à l'établissement public foncier local.
Le représentant de l'Etat dans la région arrête le nouveau périmètre de l'établissement public foncier local au vu de ces délibérations. L'assemblée générale et, le cas échéant, le conseil d'administration de l'établissement public foncier local demeurent en fonction jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale constituée dans les conditions prévues par l'arrêté du représentant de l'Etat dans la région.

Par dérogation au cinquième alinéa de l'article L. 324-1, en cas de délibération défavorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal de la commune, l'établissement public foncier local demeure compétent sur les seuls territoires des communes ou établissements publics de coopération intercommunale qui en étaient membres antérieurement, jusqu'à la fin du deuxième exercice budgétaire plein qui suit cette délibération.

Article L324-2-1 :

Les statuts de l'établissement public foncier local peuvent être modifiés en assemblée générale par un vote de la majorité des deux tiers des délégués des membres de l'établissement, présents ou représentés.

Article L324-2-2 :

I. - L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

- 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

- 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. - Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Ce programme est transmis au préfet de région.

Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.

NOTA :

Conformément au XIII de l'article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des dispositions de l'article L. 324-2-2 dans sa rédaction résultant du XII dudit article de ladite loi.

Article L324-3 :

Chaque membre de l'établissement public foncier est représenté dans une assemblée générale qui élit en son sein un conseil d'administration. Le mandat des délégués et de leurs suppléants éventuels au sein de l'établissement suit, quant à sa durée, le sort des organes délibérants qui les ont désignés. Par dérogation, dans les cas mentionnés à l'article L. 324-2-1 C, les mandats des délégués et de leurs suppléants éventuels au sein de l'établissement sont maintenus jusqu'à la désignation, par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune issu de la fusion, de leurs représentants au sein de l'établissement public foncier.

Lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'assemblée générale.

NOTA :
Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, article 102-XIV : Ces dispositions sont applicables :

- 1° Aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre créés à compter du 1er janvier 2017, en application des I et III de l'article 35 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, ou dont le périmètre a évolué à compter de cette même date en application du II du même article 35 ;

- 2° Aux communes nouvelles créées à compter du 1er janvier 2017, en application de l'article L. 2113-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L324-4 :

L'assemblée générale vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

Article L324-5 :

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement. A cet effet, notamment :

- 1° Il détermine l'orientation de la politique à suivre, approuve le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles et procède à leur révision ;

- 2° Il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat ;

- 3° Il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions.

Il élit en son sein un président et un ou plusieurs vice-présidents.

Article L324-6

Le directeur est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

Article L324-7

Les actes et délibérations de l'établissement public sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L. 2131-1 à L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

L'assemblée générale et le conseil d'administration ne délibèrent valablement que lorsque la majorité de leurs membres sont présents ou représentés. Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée générale ou le conseil d'administration sont de nouveau convoqués avec le même ordre du jour dans un délai de dix jours. L'assemblée ou le conseil délibèrent alors valablement quel que soit le nombre de membres présents. Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L. 2121-20 du code général des collectivités territoriales.

Article L324-8

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé et exécuté conformément aux dispositions du chapitre Ier du titre unique du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.

Les recettes de l'établissement public comprennent notamment :

- 1° Le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article 1607 bis du code général des impôts ;

- 2° La contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;

- 3° Les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;

- 4° Les emprunts ;

- 5° La rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;

- 6° Le produit des dons et legs.

Article L324-9 :

Le comptable de l'établissement public est un comptable public de l'Etat nommé par le préfet après avis conforme du directeur départemental des finances publiques.

Les dispositions des articles L. 1617-2, L. 1617-3 et L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales sont applicables à l'établissement public. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du code des juridictions financières.

Article L324-10 :

Les établissements publics fonciers locaux sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Les délibérations du conseil d'administration et du bureau de ces établissements publics relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations sont soumises à la seule approbation du représentant de l'Etat dans la région.



Articles règlementaires

Article R324-1 :

Le président convoque le conseil d'administration, fixe l'ordre du jour et dirige les débats.

Article R324-2 :

Le conseil d'administration peut déléguer au directeur, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 324-5. Le directeur peut à ce titre être chargé d'exercer au nom de l'établissement les droits de priorité et de préemption dont l'établissement est délégataire ou titulaire. Il rend compte de cet exercice au conseil d'administration à chacune de ses réunions.

Article R324-3 :

Les membres, titulaires ou suppléants, de l'assemblée générale et du conseil d'administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction dans les entreprises privées traitant avec l'établissement public foncier ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours, à titre onéreux, à l'établissement.

Article R324-4 :

La fonction de directeur est incompatible avec celle de délégué à l'assemblée générale et de membre du conseil d'administration.

Article R324-5 :

Le silence gardé par le préfet de région dans le délai d'un mois après réception des délibérations relatives à la création de filiales et aux acquisitions ou cessions de participations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 324-10 vaut approbation tacite.

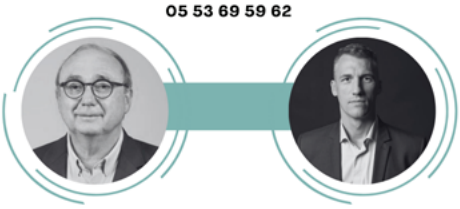
Pendant ce délai, le préfet peut demander au conseil d'administration de délibérer à nouveau en lui indiquant le motif de cette demande. Le délai est alors interrompu.

Si le périmètre de l'établissement est situé sur les territoires de plusieurs régions, les délibérations sont transmises aux préfets de ces régions et font l'objet d'une approbation conjointe.

11.3 - Trombinoscope et informations

EPF AGEN-GARONNE

8 rue André Chénier - BP 19
47916 AGEN CEDEX 9
www.agglo-agen.net
05 53 69 59 62



Paul BONNET
Président

Georges RIVES
Directeur

EPF AIN

Bastide - 22 rue Gustave Léger
01000 BOURG-EN-BRESSE
www.epf01.fr
04 74 32 69 05



Guillaume FAUVET
Président

Pierre MORRIER
Directeur

EPF ALSACE

3 rue Gustave Adolphe Hirn
67000 STRASBOURG
www.epf.alsace
03 69 20 75 53



Marie-Paule LEHMANN
Présidente

Benoît GAUGLER
Directeur

EPF AUVERGNE

63-65 boulevard François Mitterrand
63000 CLERMONT-FERRAND
www.epfauvergne.com
04 73 29 00 87



Hervé PRONONCE
Président

Jérémy MENDES
Directeur

EPF BEARN-PYRENEES

2 rue Jean-Baptiste Carreau
64000 PAU
www.epfl-bearn.fr
05 59 83 96 26



Jean-Pierre LANNES
Président

Anthony ZAJDOWICZ
Directeur

EPFLI FONCIER COEUR DE FRANCE

15 rue Eugène Vignat - BP 2019
45010 ORLEANS CEDEX 1
www.fonciercoeurdefrance.fr
02 38 25 41 32



Ariel LEVY
Président

Ludovic HERBIN
Directeur

OFFICE FONCIER CORSE

22 cours Napoléon
20000 AJACCIO
www.isula.corsica
04 95 24 66 30



Gilles SIMEONI
Président

Julie DA COSTA
Directrice

EPF CÔTE-D'OR

40 avenue du Drapeau - BP 17510
21075 DIJON CEDEX
www.dijon-metropole.fr
03 80 50 35 98



Nicolas SCHOUTITH
Président

Caroline BOUDARD-OBADIA
Directrice

EPF DOUBS BFC

21 rue Pergaud
25000 BESANCON
www.epfdoubsbfc.fr
03 81 82 38 31



Philippe ALPY
Président

Sylvaine VEDERE
Directrice

EPF GRAND TOULOUSE

2 place de la Légion d'Honneur
31500 TOULOUSE CEDEX 5
05 31 22 90 49



Sacha BRIAND
Président

Marc VIGNERES
Directeur

EPF HAUTE-SAVOIE

1510 route de l'Arny
74350 ALLONZIER-LA-CAILLE
www.epf74.fr
04 50 63 20 06



Denis MAIRE
Président

Catherine MINOT
Directrice

EPF LANDES FONCIER

155 rue Martin Luther King
40000 MONT-DE-MARSAN
05 58 85 80 60



Jean-Marc LESPADE
Président

Hélène SAINT-LAURENT
Directrice

EPF LOIRE-ATLANTIQUE

Immeuble Insula - 11 rue Arthur III
44200 NANTES CEDEX
www.epfloireatlantique.fr
02 30 32 18 30



Leïla THOMINIAUX
Présidente

Jean-François BUCCO
Directeur

EPF MARTINIQUE

Tour Lumina - 1 rue Loulou Boislaville
97200 FORT-DE-FRANCE
www.epf-martinique.com
05 96 79 24 15



Thierry JOACHIM
Président

Christophe CLAIRIS
Directeur

EPF MAYENNE-SARTHE

39 rue Mazagran - CS 21429
53014 LAVAL CEDEX
02 43 66 53 16



François BOUSSARD
Président

Nadia BAZUREAU
Directrice

EPF DAUPHINÉ

44 avenue Marcelin Berthelot
38100 GRENOBLE
www.epfl-dauphine.fr
04 85 98 91 00



Joëlle HOURS
Présidente

Vincent REMY
Directeur

EPF MONTAUBAN

Marie de Montauban - BP 764
82013 MONTAUBAN CEDEX
05 63 22 12 00

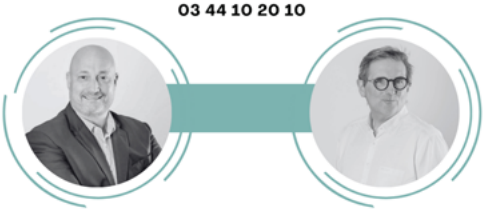


Didier LALLEMAND
Président

Sébastien BOISSAT DE MAZERA
Directeur

EPF OISE ET AISNE

PAE du Haut Villé - 17 avenue du Beauvaisis
60000 BEAUVAIS
www.epflo.fr
03 44 10 20 10



Bruno CALEIRO
Président

Jean-Marc DESCHODT
Directeur

EPF PAYS BASQUE

2 allée des Platanes - BP 50511
64105 BAYONNE CEDEX
www.epfl-pb.fr
05 59 01 63 60



Arño GASTAMBIDE
Président

Jean-Marie FAUT
Directeur

EPF PERPIGNAN PYRENEES MEDITERRANEE

35 boulevard Saint-Assiscle
66000 PERPIGNAN
www.epfl66.fr
04 68 68 44 87



Jean-Claude TORRENS
Président

Philippe MARECHAUX
Directeur

EPF REUNION

7 rue André Lardy
97438 SAINTE-MARIE
www.epf.re
02 62 28 95 35



Patrice SELLY
Président

Christine PARAME
Directrice

EPF SAVOIE

25 rue Pellerin
73000 CHAMBERY
www.epfl73.fr
04 79 25 23 38



Jean-Marc LEOUTRE
Président

Nicolas LAVENU
Directeur

EPF TARN

Espace Ressources Le Causse
81115 CASTRES CEDEX
05 63 73 50 85



Olivier FABRE
Président

Elodie ALCAIDE
Directrice

EPF TERRES CARAIBES

Route de la Rocade
97139 GRAND-CAMP ABYMES
www.epf-guadeloupe.fr
05 90 91 66 05



Patrick SELLIN
Président

Corinne VINGATARAMIN
Directrice

EPF VAL-DE-LOIRE

26 rue James Watt
37200 TOURS
www.epfl-vl.fr
02 47 33 17 67



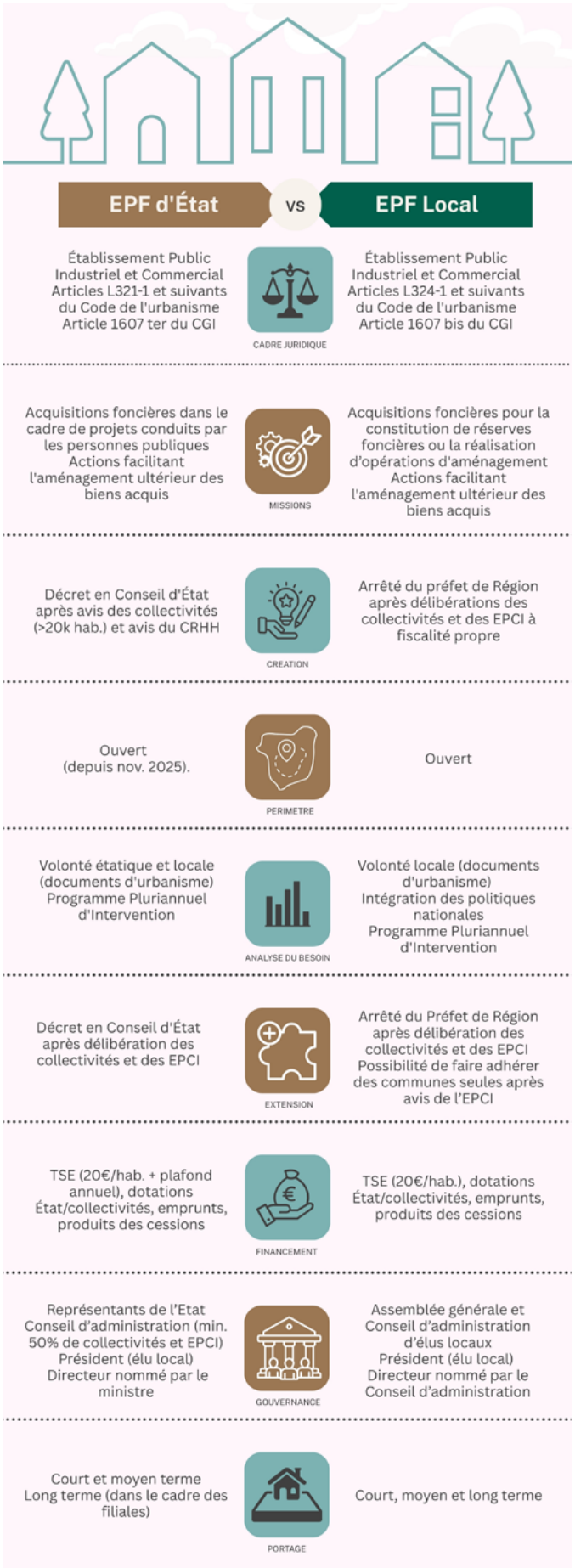
Valérie TUROT
Présidente

Audrey DEKEYSER
Directrice

11.4 - Exemples de domaines d'expertise ainsi que leurs principales missions

Domaine d'expertise	Description
Foncier	Analyse parcellaire et cadastrale Prospection et négociation foncière Estimation de la valeur des biens Ingénierie du portage foncier Pilotage d'opérations acquisition/ cession
Juridique	Droit de l'urbanisme Droit foncier et domanial Droit des collectivités locales Maîtrise des procédures juridiques : DUP, préemption, ZAD, expropriation... Rédaction et sécurisation des actes (promesse, baux, convention...)
Economique et financière	Elaboration et suivi des bilans fonciers Modélisation économique de projets d'aménagement Financement de l'action foncière (subventions, prêts, dispositifs fiscaux) Gestion budgétaire, comptable et patrimoniale Analyse de la viabilité économique des projets urbains
Territoriale et stratégique	Analyse des dynamiques territoriales et socio-économiques Construction de stratégies foncières Evaluation des potentialités urbaines de site (densification, renouvellement urbain) Programmation urbaine et appui aux projets des collectivités
Urbanisme et aménagement	Lecture et analyse des documents d'urbanisme (PLU, SCOT...) Conception de scénarios d'aménagement Evaluation des potentialités urbaines de site (densification, renouvellement urbain) Programmation urbaine et appui aux projets des collectivités
Technique et environnementale	Diagnostic technique de site (bâtiment, structure, pollution, risques...) Pilotage d'études préalables (géotechnique, pollution, amiante) Gestion de travaux de démolition ou dépollution Intégration des enjeux environnementaux et paysagers
Gestion de projets et conduite de l'opération	Planification, coordination et suivi d'opération foncières Gestion des prestataires (géomètre, bureaux d'étude, notaires...) Suivi des délais, des procédures, des coûts Montage partenarial et gouvernance du projet
Gestion de patrimoine	Gestion administrative et juridique des biens Suivi technique et entretien du patrimoine Valorisation temporaire des biens Outil de gestion patrimoniale
Relationnelle et partenariale	Accompagnement des élus et des techniciens locaux Animation de réseaux de collectivités Concertation, médiation foncière Communication institutionnelle et territoriale
Système d'information	Utilisation des outils SIG Analyse et traitement des données foncières (DVF, PCI, MAJIC...) Veille foncière et cartographie dynamique Interfaçage avec les données urbanistiques et environnementales

11.5 Différences entre un EPF d'État et un EPF Local



Notes

Notes

Notes

Fédération des EPF

Établissements Publics Fonciers Locaux

63-65 Bd François Mitterrand,
63000, Clermont-Ferrand
www.federation-epf.fr

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts Groupe

Partenaires de nos projets depuis 2015 !