

Département Ville – Environnement – Transport



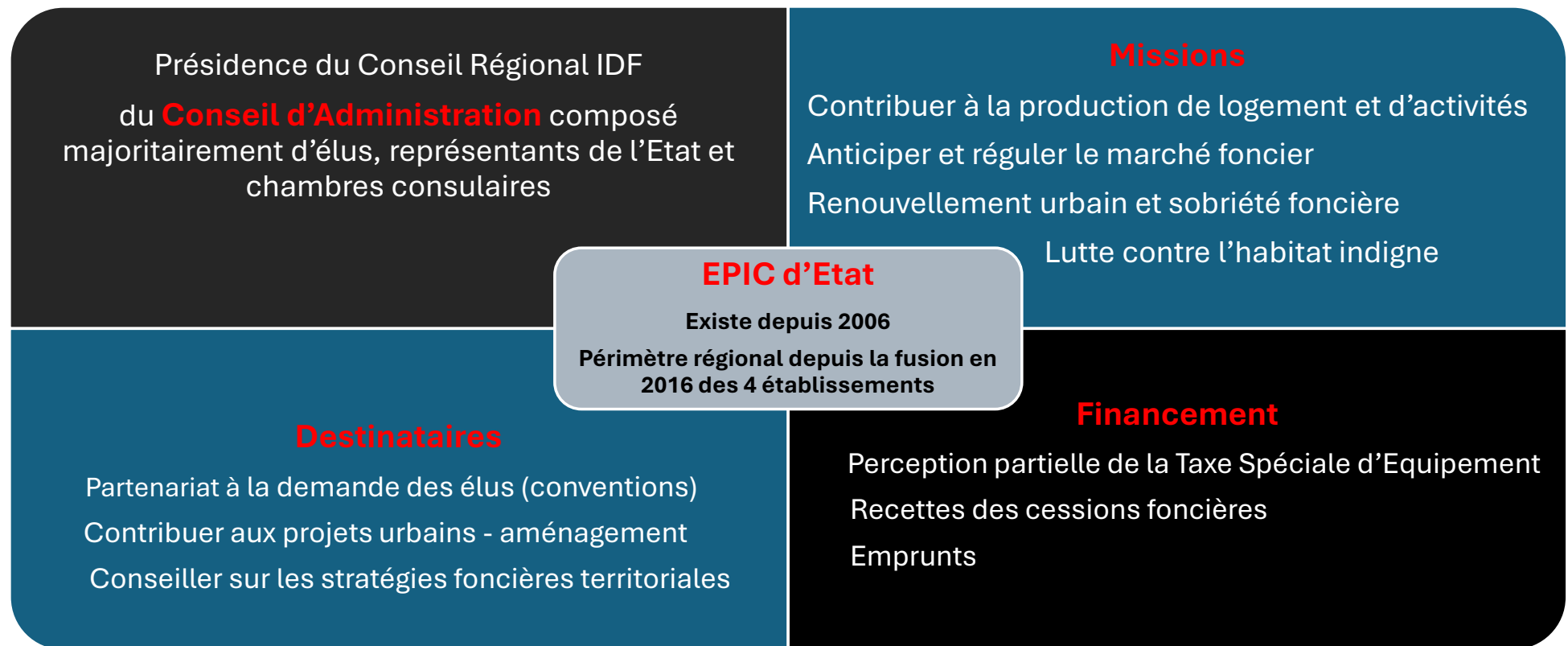
# Contribuer à la redynamisation de territoires ruraux franciliens par une approche foncière adaptée

---

2026/02/11

Direction de la Stratégie, Partenariats et Expertises  
Hélène FAUCHER





**Enjeux :** Les projets se réalisent sur du foncier de plus en plus rare, en majeure partie déjà urbanisé et non plus sous forme de terrain nu. De ce fait, de plus en plus complexe et coûteux à mobiliser et à faire évoluer.

# Les établissements publics fonciers (EPF) d'Etat et locaux Septembre 2025

12  
EPF D'ÉTAT

AVEC DES ÉQUIPES  
 PLURIDISCIPLINAIRES  
 INCLUANT

EXPERTS FONCIERS

CHARGÉS D'ÉTUDES

FONCIÈRES

GESTIONNAIRES DE

PATRIMOINE

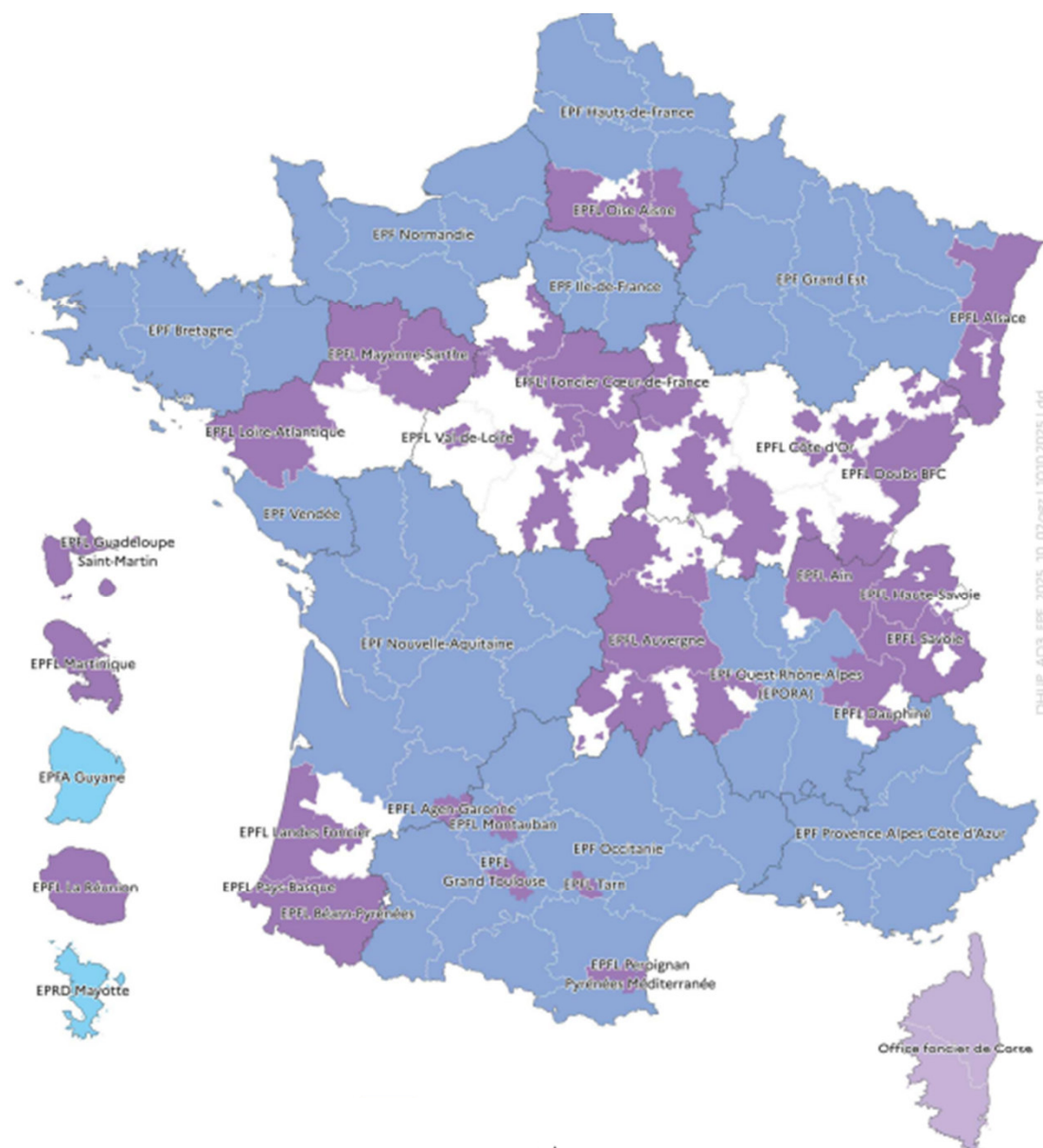
JURISTES

RESPONSABLES TRAVAUX

EXPERTS ADMINISTRATIFS

ET FINANCIERS

- 10  EPF Etat
- 2  EPFA d'Etat
- 23  EPF local
- 1  Office foncier de Corse



# Nos missions

## Nos expertises à toutes les étapes d'un projet urbain ou immobilier



Partenariats avec  
les autorités locales  
**DÉVELOPPEMENT, ÉTUDES  
ET PARTENARIATS**



Accompagnement  
de l'élaboration du projet  
**AGENCES  
OPÉRATIONNELLES  
& ORCOD**



Acquisitions/Cessions  
**AGENCES  
OPÉRATIONNELLES  
& FONCIÈRE PUBLIQUE  
DIRECTIONS ORCOD-IN  
& SIFAE**



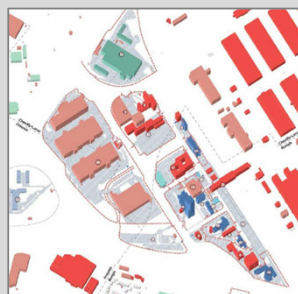
Gestion du patrimoine  
**RELOGEMENT, MISE  
AUX NORMES, PLANS  
DE SAUVEGARDE,  
SÉCURISATION,  
LOCATIONS TEMPORAIRES,  
URBANISME TRANSITOIRE**



Démolition, dépollution,  
viabilisation, réemploi  
**DIRECTION TECHNIQUE**

Nos expertises

# Nos modes d'intervention



## Volet Etudes et Stratégies

**Convention Stratégique**  
avec les intercommunalités

**42**



## Volet Opérationnel

**Convention d'intervention foncière**  
Avec les communes / intercommunalités

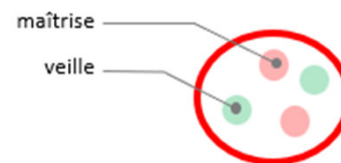
**400**



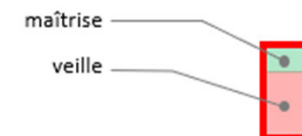
|                          |
|--------------------------|
| <b>Habitat</b>           |
| Développement économique |
| Etudes urbaines          |
| Environnement            |

|                       |
|-----------------------|
| <b>Planification</b>  |
| Cœurs de ville        |
| Ruralité et BVH       |
| Transition écologique |

Périmètre en diffus



Périmètre d'opération d'aménagement



# Les étapes de l'intervention foncière



## **Signature de la Convention d'intervention foncière**

avec la collectivité (et l'intercommunalité)  
Périmètre et montant



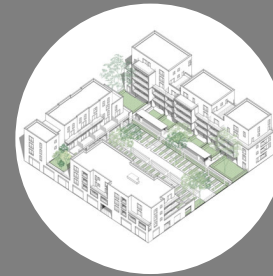
## **Acquisition foncière**

En amont études, négociations ... Modalités juridiques variées (amiable, préemption, expropriation)



## **Portage foncier**

Etudes, travaux de remise en état, gestion de patrimoine voire occupation temporaire ...



## **Cession**

au prix de revient à un bailleur social, promoteur, aménageur ou à la collectivité



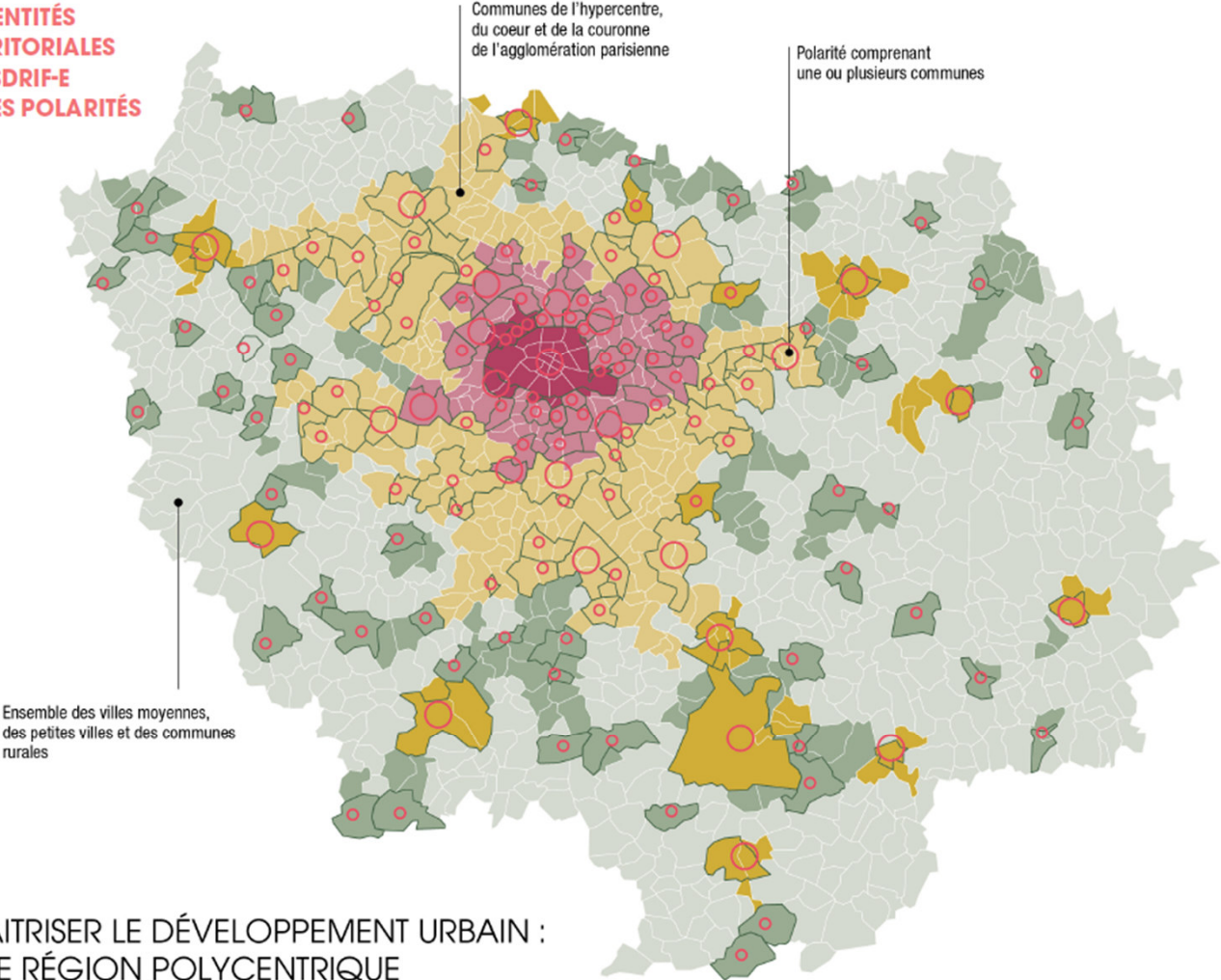
# Pourquoi la thématique de la ruralité ?

---

# Réinterroger les activités de l'établissement au regard du SDRIF-E

|                            |                          |             |
|----------------------------|--------------------------|-------------|
| L'agglomération parisienne | Hypercentre              | 16          |
|                            | Cœur d'agglomération     | 102         |
|                            | Couronne d'agglomération | 277         |
| L'espace rural             | Villes moyennes          | 59          |
|                            | Petites villes           | 168         |
|                            | Communes rurales         | 644         |
|                            |                          | <b>1266</b> |

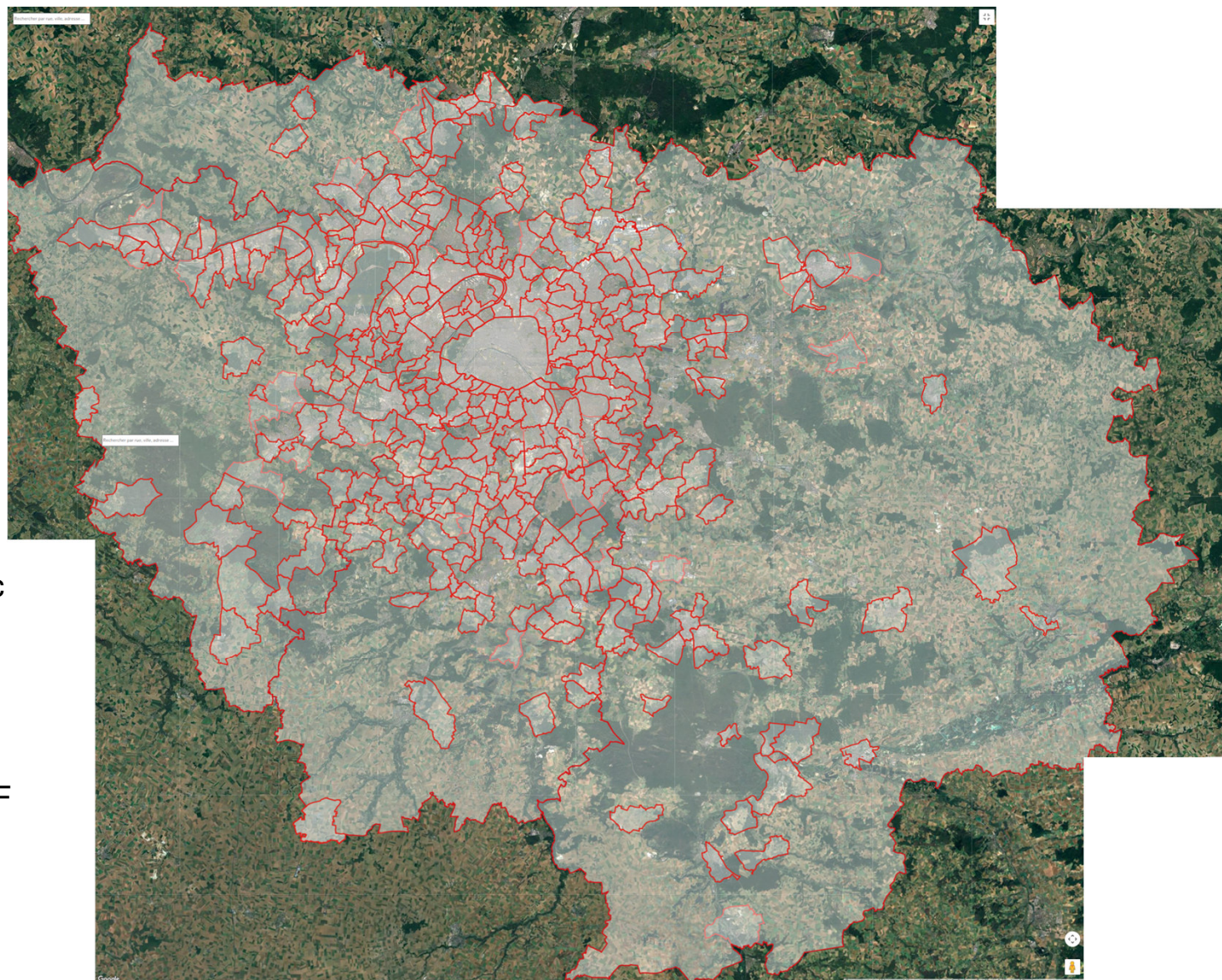
## LES ENTITÉS TERRITORIALES DU SDRIF-E ET LES POLARITÉS



MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN :  
UNE RÉGION POLYCENTRIQUE



# Géographie d'intervention de l'EPFIF



Commune avec  
Convention  
d'Intervention  
Foncière (CIF)

< 1/3 des communes IDF

> ¾ de la population  
francilienne

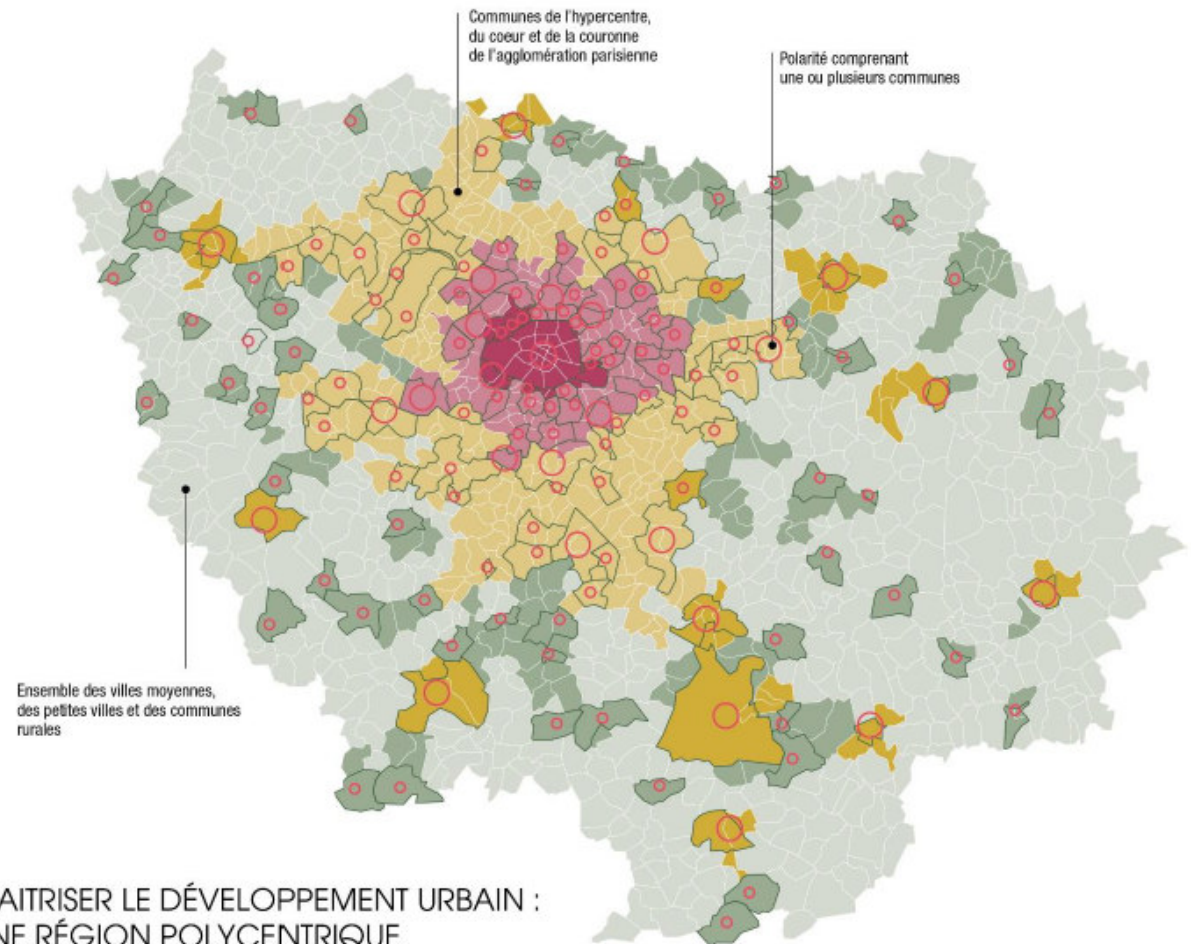
# Interrogations sur la géographie d'intervention

|                |              |
|----------------|--------------|
| Petite ville   | 168 communes |
| Commune rurale | 644 communes |

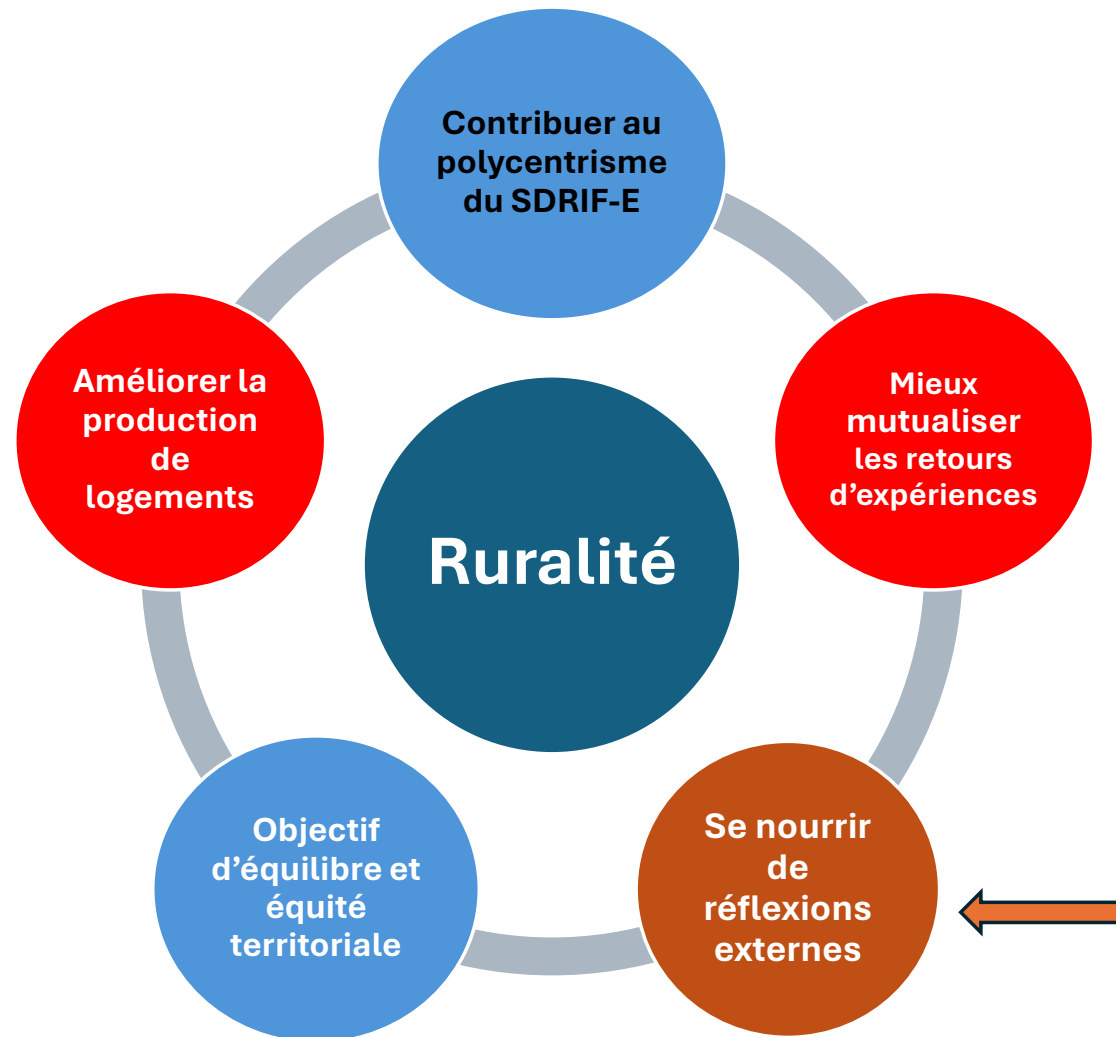
**60 CIF** sur les 812 **communes rurales** et **petites villes** (7%) alors qu'elles représentent :

> **2/3** des communes (1266)  
**8 %** de la population régionale  
**4%** des emplois régionaux

**2 à 3%** des acquisitions et cessions totales



# Feuille de route interne sur la ruralité



# Objectifs de l'étude

---



# Objectifs de l'étude

A partir de 2-3 communes, inventer une méthodologie/modélisation reproductible



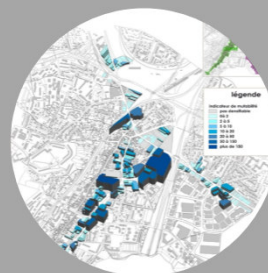
## Analyse/diagnostic flash

Portrait de territoire  
démographique et social  
Attractivité et accessibilité de  
la commune



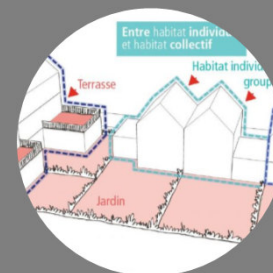
## Analyse de la **structure du parc de logements**

Statut d'occupation, typologie,  
densité, mobilité résidentielle  
... et les différents besoins en  
logements



**Identification du foncier mobilisable** pouvant répondre  
aux besoins de logements  
nécessaires à la population

**Vigilance et enjeu** entre  
renouvellement urbain et  
extension possible (SDRIF-E)



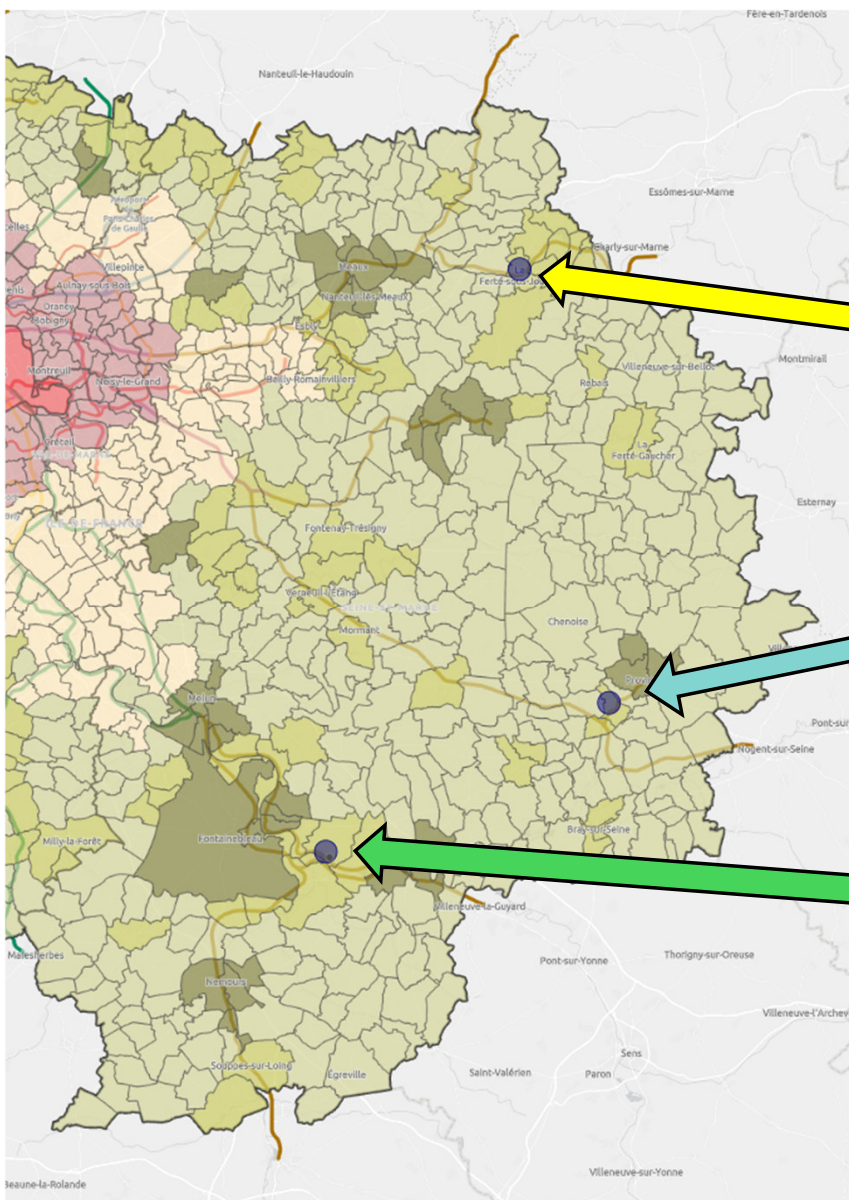
**Proposition de scénarios d'intervention** de l'EPFIF avec  
des opérateurs



# Critères de sélection des communes

- Partenariat déjà engagé avec la collectivité :
  - A minima une convention stratégique intercommunale
  - 2 situations différentes : avec CIF et sans CIF
  - Avec suivi de PLH en cours ou passé
  - Une des communes a des obligations au titre de la loi SRU
- Collectivité classée en **petites villes** au SDRIF-E / polarité de gare
- De ce fait, desservie par une ligne ferroviaire à proximité et bénéficiant de surfaces à urbaniser au titre du SDRIF-E

## Communes de Seine-et-Marne proposées



**La Ferté-sous-Jouarre** – PVD, PLH, SRU / CA Coulommiers Pays de Brie

10 000 habitants – 5110 logts – 14% vacants – 15% sociaux – SDRIF-E 16 ha

**Sainte-Colombe** / CC du Provinois

1 800 habitants – 793 logts – 8% vacants – 0% sociaux – SDRIF-E 3,3 ha

**Vernou-La-Celle-sur-Seine** – CIF / CC Moret-Seine-et-Loing

2 630 habitants – 1133 logts – 5,6% vacants – 6,2% sociaux – SDRIF-E 10 ha

## Ressources mises à disposition

Statistiques issues de PLH et autres sites

Informations sur la planification

Données foncières et immobilières

Exemples de montage d'opération et difficultés rencontrées

## Domaines de compétences sollicités

Environnement institutionnel territorial

Planification et stratégie foncière

Montage opérationnel de logements

Bilan économique d'opération

Analyse Socio démographique

Modélisation d'analyse

Merci pour votre attention

