



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30 juin 2026

DATE DE CONVOCATION :
17 juin 2026

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 60
Présents : 26
Pouvoirs : 18
Votants : 26

VOTE :

Pour : 26
Contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n° 2026/071

OBJET : Approbation du PV
de l'AG du 10/12/2025

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

24 JUL. 2026

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN

Le trente juin deux mille vingt-six à 14h00, l'Assemblée Générale de l'Établissement Public Foncier d'Alsace s'est réunie à l'Hôtel de Région à Strasbourg sur convocation de la Présidente, Madame Marie-Paule LEHMANN, par courriel, en date du 17 juin 2026.

Présents : Mmes FISCHER Marie-Reine, LEHMANN Marie-Paule, LOTH Sophie, ROTT Cornélia, ROVIGO Fabienne, TROENDLE Catherine, MM. BENTZ Hervé, BRUNISSEN Christophe, CLEMENT Sébastien, CORNEC Jacques, EICHWALD Claude, FENRICH Guy, GAUGLER Jean, GEYLLER Laurent, ISEL Roger, JEHL Laurent, LEGENFELDER Daniel, MAMOSSER Pierre, MEYER Paul, MULLER Dominique, NEUMANN Rémy, OTT Auguste, ROSIO Philippe, ROUSSEL Yann, SOHLER Olivier, WEIGEL Éric.

Excusés ayant donné pouvoir : Mmes IZACARD Anne, OTTMANN Aurélie, SCHWARTZ Martine, MM. BURCKEL Laurent, DISCHINGER Pierre, ENSMINGER Fabrice, ERBS André, FISCHER Bernard, JANUS Serge, JEHL François, JORDAN Fabian, MARCHAL Xavier, MARTIN Roland, NICOLAS Thierry, PREVE Jean-Paul, SCHAEFFER Serge, TURRI Pascal, WENDLING Marc.

Excusés : Mmes ALOIRD Régine, BARRIERE Caroline, BAUER Simone, BRADAT Arlette, DANGELSER Annaïck, FABRE Murielle, HESTIN Noëlle, JUNG Pauline, LALLEMAND Nathalie, MILLION Lara, OBERLE Fabienne, OBERLE Marie-Pierre, REYS Caroline, ROEHLI Sylvie, SCHMIDT-TRINGLER Isabelle, SCHNEIDER Elisabeth, STIMPL Marie-Madeleine, WOLFHUGEL Christiane, MM. BEHE Jean-Marie, BELTZUNG Maxime, BIEHLER Jean, BIHL Pierre, BRESCHBÜHL Philippe, BURG André, DA CRUZ Gauthier, DURAND Arnaud, ENGELMANN Didier, ESCHRICHT Emmanuel, FUCHS Christian, FUCHS Pierre, GASSER Lucien, GISSY BERTRAND, GUTHMANN Frédéric, HAEGY Julien, HOELT René, HOFFSTETTER Éric, HUBER Alain, JACOBBERGER Thierry, KANNENGIESER Bernard, KAUFFMANN Thierry, Klein François, KLEITZ Francis, KLETHI Éric, KLIEBER Jean, KNOBLOCH Christophe, KRIEGER Laurent, LITTNER Yannick, LOBSTEIN Claude, LORENTZ Michel, LUTZ Claude, MULLER Claude, MULLER Régis, NAEGELIN Bruno, OHREL Christophe, PFENDLER Pierre, RAFFNER Jean-Noël, REEB Bruno, RIEGERT Patrick, ROHMER Jean-Marie, ROUX Olivier, SAUTIVET Thierry, SCHALL Stéphane, SCHERRER Manuel, SCHILDNECHT Jean-Luc, SCHNEBELLEN Charles, SIEGRIST Gabriel, SIGRIST Philippe, SINGLER Aristide, SIX Nicolas, STORCK Sébastien, TSCHAEN Pascal, WENTZ Nicolas, WILHELM Patrick, ZIMMERMANN Christian, ZIMPLER Jean, ZOTTNER Dany.

Assistaient également : Mmes DEMIRTOK Aylin, GALTIER Etienne, HERTRICH Sabrina, LE MOING Cécile, SURIEUX Romane, TURPIN Anise, MM. CZAJKOWSKI Jonathan, DERSÉ Fabien, GAUGLER Benoît, GROJEAN Quentin, GUICHARD Baptiste, LADOUCE

DATE DE CONVOCATION :
17 juin 2026

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Benoît GAUGLER

NOMBRE DE MEMBRES :
En exercice : 60
Présents : 26
Pouvoirs : 18
Votants : 26

VOTE :
Pour : 26
Contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n° 2026/071

OBJET : Approbation du PV
de l'AG du 10/12/2025

La Présidente certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité, et qu'il a été procédé aux formalités de publication et/ou de notification aux intéressés.

Certifié exécutoire le

24 JUIL. 2026

La Présidente,



Marie-Paule LEHMANN

Maximilien, MULLER Florian, OLIGER Killian, REDELSPERGER Vivien, STOLTZ Pascal.

EXPOSE DES MOTIFS

Le procès-verbal de la dernière assemblée générale du 10 décembre 2025 a été envoyé à l'ensemble des délégués avec la convocation à cette séance.

En l'absence de questions ou d'interventions il est demandé aux membres de l'Assemblée Générale d'approuver le procès-verbal de la séance du 10 décembre 2025.

DELIBERATION N° 2026/071

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L. 324-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux ;

Vu les statuts de l'EPF d'Alsace du 14 janvier 2025 ;

Vu le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace du 11 décembre 2024 ;

L'assemblée générale de l'EPF d'Alsace, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'approuver le procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2025.

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'EPF D'ALSACE

Mercredi 10 décembre 2025
Hémicycle – Hôtel de Région et visio

Le dix décembre deux mille vingt-cinq à 09h00, l'assemblée générale de l'Établissement Public Foncier d'Alsace s'est réunie à l'Hôtel de Région à Strasbourg et en visioconférence, sur convocation de la Présidente, Madame Marie-Paule LEHMANN, par courriel, en date du 4 décembre 2025.

Présents : Mmes GOEHRY Mireille, LECKLER Michèle, LEHMANN Marie-Paule, REYS Caroline, STEINMETZ Brigitte, WOLFHUGEL Christiane, MM BATT Jean-Louis, BRENDER Claude, DISCHINGER Pierre, GAST René, GERARD Daniel, GIRARDIN Philippe, ISEL Roger, JUNDT Jean-Jacques, KANNENGIESER Bernard, LOM Michel, MACIEJEWSKI Patrick, METZ Jean-Marc, MICHEL Patrick, MULLER Dominique, NETZER Jean-Lucien, NEUMANN Rémy, NORTH Alain, SCHALLER Claude, SCHEER Marc, SCHLATTER Jean-Claude, WALTER Hubert.

Excusés avant donnés pouvoir : Mmes BROLLY Suzanne, FISCHER Marie-Reine, LOTZ Suzanne, MILLION Lara, MM. AGHA BABEI Syamak, BELTZUNG Maxime, BURG André, FISCHER Bernard, JORDAN Fabian, MEYER Jean-Paul, ROTOLO Marcello, ROUX Olivier, SCHAAAL Stéphane, STUZMANN Gérard.

Excusés : Mmes BECKER Marie-Odile, HESTIN Noëllie, MUTH Sandra, PFISTER Caroline, SCHMIDIGER Pascale, SCHNEIDER Elisabeth, MM. COQUELLE Yves, HAMMALI Jérôme, HOELT René, HOFFSTETTER Éric, JACOBBERGER Thierry, JANUS Serge, JEHL François, KLETHI Éric, KLIPFEL Martin, KREMER Eliane, LEHMANN Bruno, LORENTZ Michel, LUTZ Claude, NICOLAS Thierry, PFLIEGER Olivier, SCHAEFFER Serge, STORCK Sébastien, TOUCAS Jean-Pierre, ZIMMERMANN Christian.

Assistaient également : Mmes ARNOLD Marie-Cerise, GALTIER Etienne, HERTRICH Sabrina, JUND Stéphanie, LANDIER Annabelle, MM. CZAJKOWSKI Jonathan, DERSÉ Fabien, DUCHENE Christophe, GAUGLER Benoît, GROJEAN Quentin, GUICHARD Baptiste, MARTZ Valentin, MULLER Florian, OLIGER Killian.

Madame Marie-Paule LEHMANN, Présidente de l'Établissement Public Foncier d'Alsace et Présidente de séance, ouvre la séance de l'assemblée générale à 9h15. Elle accueille et salue les personnes assistant à l'assemblée générale tant en présentiel qu'en visioconférence.

La Présidente constate la présence de 27 délégués, dont 27 votants (sur les 60 délégués). 14 pouvoirs ont été distribués. Le quorum étant atteint, l'assemblée générale pourra valablement délibérer.

La Présidente désigne M. Benoît GAUGLER, Directeur de l'EPF d'Alsace, secrétaire de séance.

Elle rappelle l'ordre du jour de cette séance :

- Approbation du P.V. de l'Assemblée Générale du 21/05/2025 – vote
- Etat d'avancement du Budget Prévisionnel 2025 - information
- Débat d'orientations budgétaires 2026 - vote
- Adoption du montant de la TSE 2026 - vote
- Etat d'avancement du programme d'intervention AFS - information
- Points divers

Délibération 2025/099 : Approbation du P.V. de l'Assemblée Générale du 21/05/2025 - vote

Le procès-verbal de la dernière assemblée générale du 21 mai 2025 a été envoyé avec la convocation à cette séance.

Il est demandé aux délégués de l'assemblée générale d'approuver le procès-verbal de l'assemblée générale du 21 mai 2025.

L'Assemblée Générale, après échanges et en avoir délibéré :

ADOpte à l'unanimité le procès-verbal de l'assemblée générale du 21 mai 2025.

Etat d'avancement du Budget Prévisionnel 2025 – information

Cf. Rapport des Orientations Budgétaires (ROB)

Délibération 2025/100 : Débat d'orientation budgétaire 2026 – vote

Le Directeur rappelle aux membres de l'Assemblée Générale que dans les deux mois qui précèdent l'examen et le vote du budget, un rapport sur les orientations budgétaires (ROB), les engagements pluriannuels envisagés et la gestion de la dette éventuelle doit être présenté et débattu en séance.

L'Assemblée Générale doit, dans le cadre d'une délibération dédiée, prendre acte de la tenue de ce débat. Le ROB sera annexé à cette délibération.

L'Assemblée Générale, après échanges et en avoir délibéré :

DECLARE que le débat d'orientations budgétaires (DOB) s'est déroulé lors de la séance du 10 décembre 2025 selon les dispositions réglementaires et statutaires en vigueur.

Délibération 2025/101 : Adoption du montant de la TSE 2026 – vote

Le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) est voté depuis l'exercice 2023 à hauteur de 16 M€ par an, soit un effort de contribution moyen par habitant de 8,93 € en 2025.

Ce produit se décline en réalité en deux composantes distinctes :

- La dotation versée par l'Etat en compensation de la suppression de la taxe d'habitation et correspondant à près de 2,98 M€ par an ;
- La TSE fiscalisée levée au travers des bases imposables de la CFE, du foncier bâti, du foncier non-bâti et des résidences secondaires encore assujetties à la taxe d'habitation, dont le produit global est valorisé à près de 13,2 M€ par an. Cette seule part de la TSE traduit ainsi en réalité un effort de contribution moyen de 7,31 € par habitant en 2025.

En 2023, le postulat d'un maintien de la pression fiscale à 16 M€ par an sur la durée du PPI permettait d'envisager un produit fiscal total d'au moins 80 M€ garantissant, en complément des rétrocessions à venir, la couverture de l'ensemble des dépenses d'intervention valorisées à hauteur de 130 M€ sur 5 ans.

Fin 2025, le premier bilan d'exécution du PPI met toutefois en exergue une dynamique d'intervention beaucoup plus soutenue que celle initialement envisagée pour la période 2024-2025. Les engagements reportés sur les exercices 2026 et 2027 sont eux aussi importants, supposant une certaine continuité de la croissance d'activité observée et confirmant le fait que l'EPF n'est pas encore arrivé à son plus haut niveau de maturité.

Les projections et postulats détaillés à l'occasion du débat d'orientation budgétaire ont abouti à la proposition d'une hausse de la TSE à un montant global de 19 M€ par an à compter de l'année 2026. Cette mesure permettant de dégager 6 M€ de ressources supplémentaires, pour 9,25 M€ de dépenses d'interventions prévisionnelles en plus.

Il est ainsi précisé aux membres de l'Assemblée Générale, qu'au regard de la population de référence couverte par l'EPF, ce niveau de TSE traduirait un effort moyen par habitant estimé à 10,66 € (dotation de compensation versée par l'Etat comprise).

Plus précisément, la part fiscalisée de la TSE alors estimée à 16,03 M€ représenterait un effort de contribution par habitant de 8,99 € toutes bases comprises et de 3,94 € hors bases CFE et hors évolution de la population.

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de voter l'évolution de la TSE à 19 M€ dès l'exercice 2026, afin d'assurer les capacités financières de l'EPF d'Alsace à hauteur des prévisions d'intervention validées pour la période 2026-2028.

Monsieur Claude BRENDER jugerait intéressant de mettre en perspective l'activité de l'établissement avec la contribution des EPCI.

Monsieur Benoit GAUGLER rappelle que l'effort de contribution mutualisé et la solidarité des territoires est un principe fondateur de l'EPF.

Monsieur Rémy NEUMANN, précisant avoir participé à une réunion du Bureau de l'EPF le 3 décembre 2025, exprime les points qui lui semblent importants, notamment :

- *Rappeler que les contributions de l'Etat diminuent et ne sont pas garanties dans le futur ;*
- *Souligner que les communes sont également impactées et souffrent de ce désengagement de l'Etat ;*
- *Constater que l'EPF est encore en phase de croissance, alors que l'établissement n'est pas encore connu de tous ; l'EPF s'avère très utile aux EPCI comme M2A notamment.*
- *Le contexte autour des organismes de prêts bancaires laisse présager des taux élevés ;*
- *Le niveau de taxation est dans le bas de la fourchette par rapport aux autres EPF locaux. Il propose une croissance de la TSE de + 3 €/hab dès 2026.*

Enfin, il est à supposer qu'une majorité de collectivités décident de repousser l'augmentation de la taxe foncière d'une année, considérant les municipales à venir, et que 2027 ne soit pas une année opportune pour l'EPF de rehausser sa part fiscale.

Monsieur Jean-Lucien NETZER abonde en soulignant que l'EPF est « victime de son succès » et qu'il faut pouvoir dégager les moyens de sa politique afin de continuer à soutenir les collectivités. L'effet levier du recourt à l'emprunt aurait été utile par le passé, considérant les taux que nous avons pu connaître, mais que, considérant le contexte budgétaire des collectivités, la meilleure solution réside aujourd'hui dans l'augmentation de la fiscalité à compter de 2026.

Madame la Présidente n'envisage pas le scénario n°1 ; celui relatif à une diminution de l'activité de l'établissement ou la sélection des projets.

Monsieur Jean-Marc METZ fait savoir qu'une réduction de la voilure n'est pas envisageable. L'activité de l'établissement doit poursuivre son développement, car c'est un outil important en matière de dynamique d'activités, d'emplois dans nos territoires. Il suggère que l'EPF communique plus sur son activité auprès du contribuable alsacien afin de démontrer l'utilité de son action.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de voter pour l'année 2026 un produit fiscal au titre de la TSE d'un montant de dix-neuf millions d'euros.

Etat d'avancement du programme d'intervention AFS – information

Retour sur l'étude d'Adéquation

Afin d'approfondir notre travail sur la stratégie d'intervention de notre OFS, et plus particulièrement définir les territoires prioritaires sur lesquels développer une offre BRS, une étude a été confiée au bureau d'études Adéquation. Celle-ci porte sur le potentiel de développement en BRS sur les 10 EPCI représentant 244 communes, qui avaient été identifiés comme de priorité 1 lors de la constitution du dossier de demande d'agrément d'OFS.

L'idée étant d'identifier les communes les plus propices au développement du BRS, par le croisement de différents indicateurs : les dynamiques sociodémographiques, la demande locale, le dynamisme territorial, les dynamiques du marché de l'accession sur ces communes.

35 communes sont ainsi identifiées comme prioritaires au regard de cette analyse, avec un potentiel modéré ou fort. Concrètement, les communes identifiées bénéficient d'un intérêt confirmé et d'un moindre risque dans la commercialisation des BRS, au regard des caractéristiques de la population et des dynamiques de marchés immobiliers.

Sur ces 35 communes, il pourra ainsi être envisagé une analyse prioritaire des sollicitations ou opportunités présentées à AFS, voire une démarche de veille foncière proactive.

La suite de l'étude permettra de nous éclairer par rapport au positionnement du BRS, afin d'éviter toute concurrence avec d'autres produits logement. Elle permettra aussi de préciser des repères chiffrés en matière de montant de cession des droits réels, ainsi que de redevance.

Ce même travail sera prochainement engagé pour 20 autres EPCI classés en priorité 2 lors de la constitution du dossier d'agrément OFS.

L'avancée du travail concernant la stratégie d'intervention d'AFS permet aussi, de manière plus concrète, d'y voir plus clair concernant le fonctionnement d'AFS du point de vue de sa gouvernance.

Présentation des cartes projetées.

Monsieur Jean-Lucien NETZER note qu'il est intéressant de relever la concurrence entre produits dans certaines communes. Il considère qu'il faut diversifier l'offre de logements, particulièrement dans les QPV, afin de favoriser la mixité sociale. Il est également nécessaire de trouver des leviers afin de réhabiliter l'habitat ancien. Il se questionne sur le rôle de l'OFS pour réinvestir les logements insalubres et source de précarité.

Monsieur Benoit GAUGLER indique que dans le dossier d'agrément qui avait été présenté aux membres de l'AG, l'EPF d'Alsace s'était positionné sur une intervention dans l'ancien. La question est surtout de voir quels opérateurs voudront et pourront nous accompagner.

Un élu en visio se questionne quant aux potentiels d'intervention sur les autres EPCI non traités par cette étude.

Monsieur Jonathan CZAJKOWSKI répond qu'une seconde étude sera prochainement lancée, afin d'analyser le potentiel de développement cette fois pour les EPCI de priorité 2.

Monsieur Alain NORTH note la présence de beaucoup de zones « blanches » sur les 10 EPCI prioritaires. Il indique que les besoins en logement ne sont pas absents pour autant : il est nécessaire d'attirer de jeunes ménages pour pouvoir pérenniser le fonctionnement des écoles, mais aussi permettre aux personnes âgées de quitter un logement devenu trop grand et compliqué à entretenir pour un logement répondant mieux à leurs besoins.

Monsieur Jonathan CZAJKOWSKI rappelle qu'effectivement ces territoires sont également une préoccupation. Cette étude ne dit pas qu'il ne faut pas y aller. Pour autant, dans certains territoires, on

sait d'avance qu'il faudra mobiliser des leviers financiers complémentaires pour faire tourner les opérations.

Création de deux commissions relatives à l'OFS

Afin de fluidifier le processus de décision d'AFS, il est envisagé la création de deux nouvelles commissions. Elles auront pour objet d'appuyer le CA de l'EPF d'Alsace.

La première est la commission consultative OFS. Elle a vocation à éclairer et faciliter la prise de décision du CA sur les sujets concernant la stratégie d'intervention d'AFS, par la formulation d'avis et de recommandations.

La seconde est le comité d'engagement OFS. Ce comité a vocation à se prononcer, en tant que délégataire du CA cette fois, sur l'ensemble des sujets techniques concernant les opérations et l'agrément des différents acquéreurs. Elle se réunit en tant que de besoin, au rythme des projets portés par AFS et de leur suivi sur la longue durée.

A ce titre, les prérogatives lui étant confiées seraient notamment :

- L'arrêt du modèle économique et des modalités de montage opérationnel de chaque opération (engagement des opérations, désignation des opérateurs, arrêt des budget et plans de financement, arrêt des montants de redevance, etc.) ;
- La délivrance des agréments « ménages » lors des ventes et reventes.

Le comité d'engagement serait composé de :

- La Présidente de l'EPF d'Alsace ;
- Un élu représentant les territoires de priorité 1 (+ 1 suppléant) ;
- Un élu représentant les territoires de priorité 2 (+ 1 suppléant) ;
- Un élu représentant les territoires de priorité 3 (+ 1 suppléant) ;
- Le maire de la commune concernée par les projets à l'ODJ.

Les modalités précises de fonctionnement de ces deux commissions seront détaillées dans le règlement intérieur qui sera proposé au vote du CA courant 2026. Il sera proposé de composer ces assemblées à l'issue des élections communales de mars 2026.

Monsieur Jean-Lucien NETZER précise qu'au titre de la composition du comité d'engagement, il est important de prévoir que puisse assister le Maire de la commune concernée par le ou les projets à l'ordre du jour, mais également son représentant le cas échéant.

Rappel sur le fonctionnement du BRS opérateur

Pour rappel, voici le fonctionnement envisagé dans le cadre d'une opération réalisée sur le modèle du BRS opérateur :

- L'OFS identifie un foncier potentiellement propice au développement d'une opération en BRS. Il définit les grandes lignes d'une programmation, ainsi que les grands principes économiques applicables à l'opération (montant de la redevance, montant de cession des droits réels). Il recherche ensuite un opérateur intéressé pour réaliser l'opération aux conditions fixées par AFS. Si un opérateur est identifié, l'OFS engage le lancement de l'opération. Il procède à l'acquisition du foncier, et signe le BRS opérateur.
- L'opérateur réalise ensuite les travaux de construction des logements, et verse une redevance mensuelle, dite redevance opérateur, le temps des travaux. Une fois ces travaux achevés, il commercialise les logements aux acquéreurs identifiés, et préalablement agréés par l'OFS.
- Le ménage signe un BRS ménage, devient propriétaire de son logement. Il verse une redevance mensuelle à l'OFS. Lorsque le ménage souhaite vendre son logement, il recherche un acquéreur respectant les critères d'accession en BRS et le soumet à l'agrément de l'OFS.

Monsieur Jean-Lucien NETZER demande s'il est possible pour un OFS de confier la réalisation des programmes de logements à une SEM.



Monsieur Jonathan CZAJKOWSKI répond qu'en effet ce modèle est envisageable compte tenu du fonctionnement du BRS Opérateur.

Monsieur Patrick MACIEJEWSKI indique qu'il y a eu beaucoup d'espoirs dans le dispositif du BRS, mais que celui-ci est fortement concurrencé par le LLI, qui s'adresse à la même catégorie de ménages.

Divers

1. Loi de simplification de l'urbanisme

Deux dispositions principales touchent nos établissements :

- L'adhésion de communes isolées, sans avis préalable du préfet : en cas de non-adhésion d'EPCI, les extensions de périmètre de l'EPF à des communes isolées de ces EPCI est possible. L'EPCI doit dans un délai de 2 mois motiver son refus d'adhérer (en tant qu'EPCI), permettant ainsi au préfet de rédiger son arrêté d'extension à la ou les communes désireuses d'adhérer à l'EPFL. L'avis préalable du CRHH n'est donc plus requis et le préfet ne peut plus s'opposer à toute demande d'adhésion. Seul l'EPF est souverain pour accepter ou pas une demande d'adhésion.
- L'autre disposition fait passer de trois à dix ans le délai accordé aux EPF pour rétrocéder aux organismes en charge du logement social les terrains acquis dans le cadre du régime d'exonération de plus-value immobilière prévu à l'article 150-U-II-8° du CGI. Cette disposition était revendiquée et attendue par nos établissements, la durée de 3 ans étant trop courte et donc trop risquée pour permettre à un bailleur de nous garantir un programme engagé.

2. Transformation de l'association nationale des EPFL en fédération des EPF

Créée en 2008, l'Association Nationale des Établissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) a joué un rôle structurant dans l'animation du réseau des EPFL, en favorisant les échanges d'expertise, la diffusion des bonnes pratiques et la représentation auprès des pouvoirs publics.

En 17 ans, l'association est passée d'une structure de taille modeste, reposant sur l'engagement bénévole et assumant des missions encore peu formalisées, à une organisation pleinement professionnalisée, structurée et dotée de capacités renforcées pour accompagner la montée en compétences des EPFL.

Avec l'élargissement des missions confiées aux EPF et la complexification croissante des enjeux fonciers, la gouvernance et l'organisation collective de l'association ont ainsi fait l'objet d'une réflexion approfondie.

Ce travail, engagé en juin 2024, reposait sur trois constats :

- Les membres de l'association sont des personnes morales ;
- L'association exerce de fait un rôle proche d'une fédération ;
- Une nécessité accrue de reconnaissance nationale s'exprime.

L'étude menée s'est articulée en deux volets :

- L'analyse juridique de la transformation en fédération ;
- La définition du futur modèle fédéral.

Début septembre 2025, un échange a été ouvert avec les EPF d'État en raison de :

- Mêmes métiers et mêmes expertises ; et similarités des logiques d'intervention ;
- Contexte exigeant, marqué par des défis fonciers majeurs et la nécessité de renforcer les EPF
- Communauté d'enjeux et d'intérêts entre EPF d'État et EPFL ;
- Besoin d'un dialogue structuré afin de clarifier les attentes, identifier les points de convergences et de divergences, lever les freins et explorer une éventuelle opportunité stratégique commune.

L'Association a pris acte des contraintes institutionnelles spécifiques pesant sur les EPF d'État et a intégré ces éléments dans la conception de la Fédération.

En octobre 2025, l'Association a ainsi décidé de se transformer en Fédération des Etablissements Publics Fonciers, afin de renforcer l'action collective et d'ouvrir de nouvelles formes de coopération. La communication officielle est prévue pour septembre 2026, à l'occasion du renouvellement des instances et de la refonte de l'identité visuelle et des outils de communication.

Objectifs de la transformation en Fédération

La transformation répond à trois principaux objectifs :

• Renforcer la coopération et l'échange d'expertise :

Permettre aux élus et aux salariés des EPF de mutualiser les connaissances et d'améliorer leur efficacité opérationnelle et/ou professionnelle.

Concrètement :

- Intégration au Club des collaborateurs / Club des élus
- Outils collaboratifs
- Formations dédiées (exemple : en 2024, 65 salariés ont été formés en présentiel, 54 salariés en formation multimodale et 159 salariés en formation e-learning)
- Journées annuelles / Rencontres / Réunions thématiques
- Lettres d'information ciblées
- Accès à des études et des services mutualisés (exemple : mission fiscale)
- Développement d'outils communs et capitalisation sur les expériences locales et nationales.
- Donner la possibilité aux EPF d'Etat de rejoindre la Fédération en tant que **membres associés**, afin de bénéficier de ce partage.

• Conforter la représentativité des EPF :

La Fédération a vocation à :

- Renforcer la communication et la visibilité des EPF ;
- Rester un interlocuteur central et identifié pour le ministère ;
- Favoriser les coopérations entre partenaires nationaux pour faciliter les dynamiques locales ;
- Représenter les EPFL auprès des décideurs.

Concrètement :

- Centralisation d'enquêtes (ex. QBP, données fiscales) ;
- Partage d'informations sur les dispositifs nationaux et mise en œuvre des politiques d'Etat ;
- Organisation de journées d'échanges entre partenaires nationaux (ex. journée EPL/EPF) ;
- Participation à des événements nationaux (colloques, assises du foncier, congrès d'élus) ;
- Capacité à coordonner des propositions législatives entre le ministère, les EPF d'Etat et les EPFL pour défendre des intérêts communs (ex. auditions parlementaires communes, lettres, etc.).

• Favoriser l'innovation et l'adaptabilité :

La structure fédérale est pensée pour évoluer avec les besoins du réseau et les attentes des partenaires institutionnels, en permettant l'expérimentation progressive de nouvelles formes de coopération.

La transformation en Fédération constitue un **outil de consolidation et de valorisation des EPF** au service des politiques publiques, avec des bénéfices concrets pour l'Etat notamment.

- **Mutualisation des expertises et capitalisation technique** : les EPF d'Etat peuvent échanger avec les EPFL locaux sur les projets fonciers et les enjeux de développement durable.
- **Structuration des interventions** : un interlocuteur coordonné renforce la lisibilité des actions et facilite la concertation avec la DGALN.
- **Accompagnement des priorités ministérielles** : la Fédération sera un vecteur pour la transition écologique, la sobriété foncière et la maîtrise du foncier dans les territoires.
- **Continuité et ouverture** : la Fédération garantit la pérennité de l'expérience associative tout en permettant une ouverture progressive vers des partenariats nationaux et locaux, sans remettre en cause la tutelle directe du ministère sur les EPF d'Etat.

Conclusion et proposition

La Fédération des EPF constitue une évolution naturelle et bénéfique de l'Association existante, en conciliant :

- La continuité historique et la reconnaissance du réseau EPFL ;
- L'ouverture aux EPF d'Etat pour des échanges d'expertise et de formation ;
- Une représentation institutionnelle adaptée.

3. Club des élus

Cf ppt