



PRÉAMBULE

Créé en 2006, L'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée accompagne les intercommunalités, les communes et les acteurs publics (syndicats mixtes) dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières. Face aux enjeux de notre territoire en matière d'habitat, de développement économique et agricole, d'équipements publics, de préservation de l'environnement et de la biodiversité et de lutte contre les risques naturels, l'EPFL accompagne les communes dans la définition de leur projet et favorise l'optimisation du foncier, la revitalisation des centres anciens et le recyclage urbain. Cet accompagnement se traduit à la fois par de l'ingénierie foncière et une participation aux études de potentialité/faisabilité. Intervenant sur 70% de son territoire avec plus de 50 millions d'euros de portage foncier, l'EPFL accompagne les stratégies foncières pour façonner un territoire harmonieux et solidaire.

Jean-Claude TORRENS
Président de l'EPFL Perpignan
Pyrénées Méditerranée

L'ÉQUIPE DE L'EPFL À VOTRE SERVICE



MAGALI ROUGÉ
Responsable Foncier

PHILIPPE MARÉCHAUX
Directeur

MANON GARCIA
Assistante de direction

SHAYANE DINH
Chargée d'opérations
foncières & juridiques

6 LE PÉRIMÈTRE
D'INTERVENTION
AU 1^{ER} JANVIER 2024

10 LE PARCOURS
D'UN PROJET

12 NOTRE ACTIVITÉ
EN 2024

14 LES ACQUISITIONS
EN 2024

20 QUELQUES
ACQUISITIONS
EN 2024

32 LES RÉTROCESSIONS
EN 2024

38 QUELQUES
RÉTROCESSIONS
EN 2024

42 LA STRUCTURE
FINANCIÈRE DE
L'EPFL EN 2024

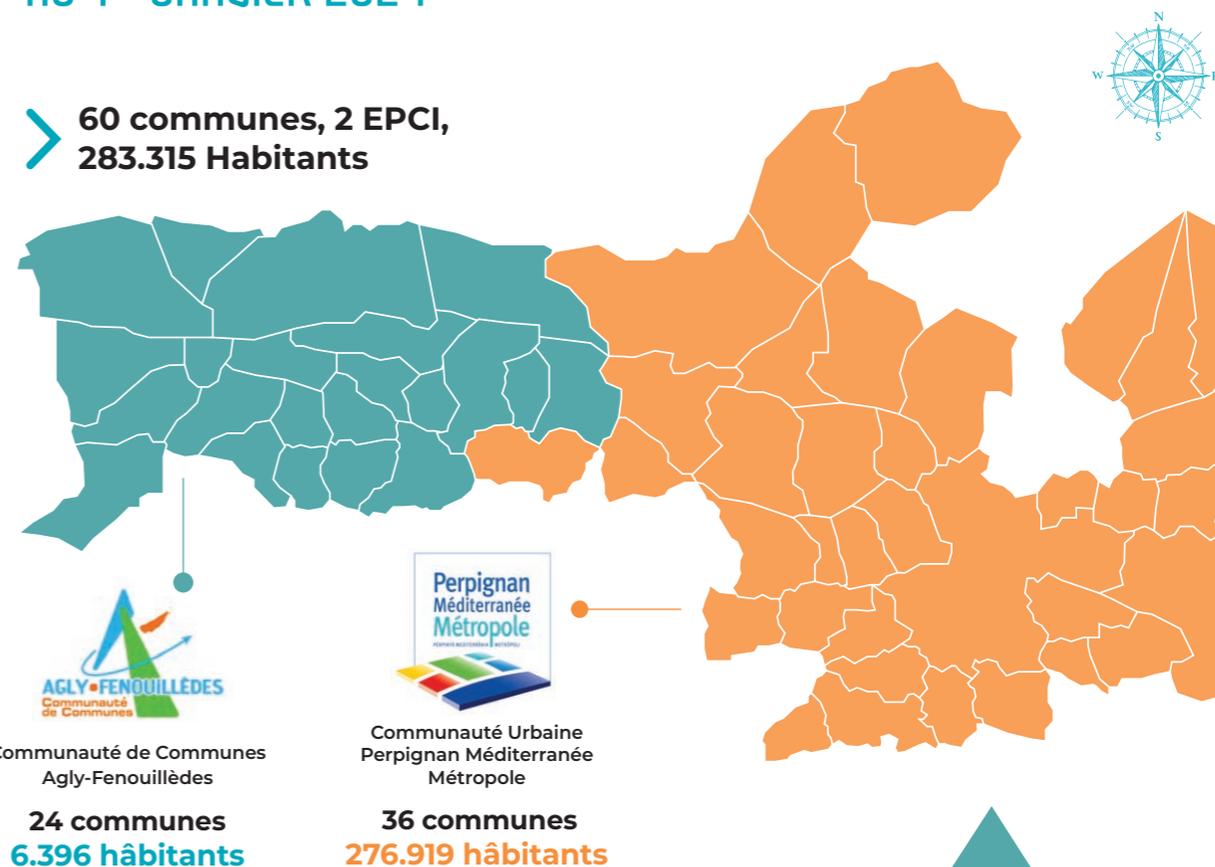
50 LE PROGRAMME
PLURIANNUEL
D'INTERVENTION

54 ZOOM SUR
LE STOCK

1 LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

1. LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION AU 1^{ER} JANVIER 2024

➤ 60 communes, 2 EPCI,
283.315 Habitants



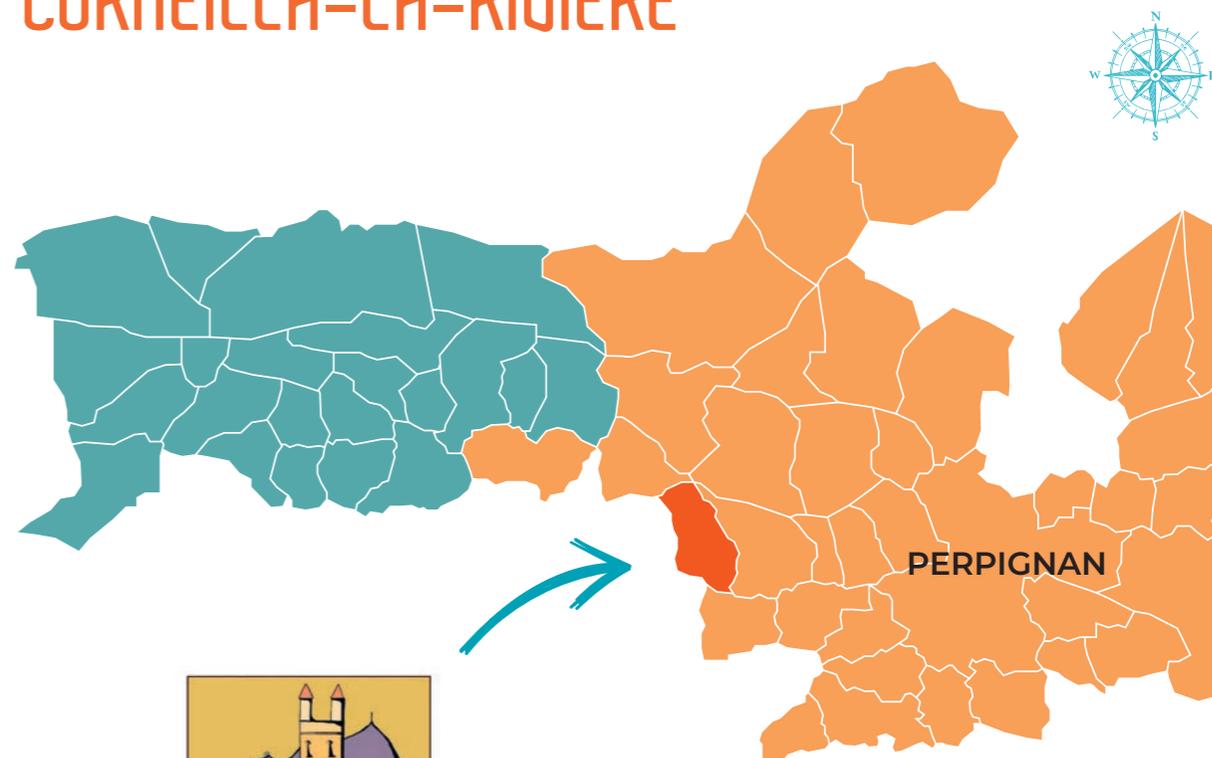
Renouvellement
des instances
en 2020

Assemblée générale :
48 membres

Conseil
d'administration :
18 membres



DEMANDE D'ADHÉSION DE LA COMMUNE DE CORNEILLA-LA-RIVIÈRE



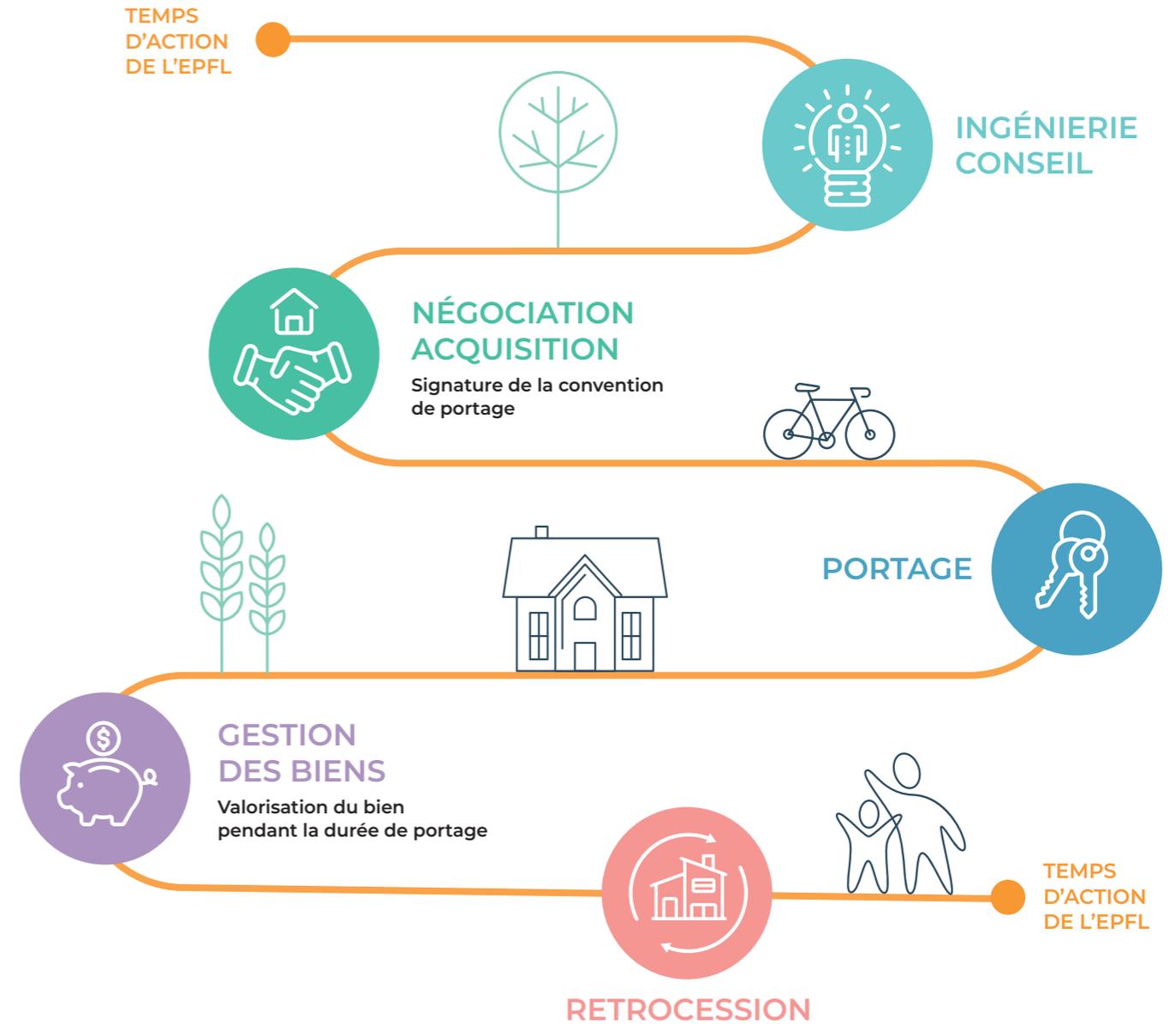
Corneilla-la-Rivière
2.022 habitants

- Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes
- Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole

2

LE PARCOURS D'UN PROJET

2. LE PARCOURS D'UN PROJET



3

ACTIVITÉ EN 2024



Montant Total¹
des acquisitions
en 2024 :

4.5M€

1. Acquisitions délibérées



Montant Total¹
des rétrocessions
en 2024 :

1,6M€

1. Rétrocessions délibérées

3. NOTRE ACTIVITÉ EN 2024



LES ACQUISITIONS EN 2024

4. LOCALISATION DES INTERVENTIONS EN 2024



● COMMUNES ACCOMPAGNÉES
PAR L'EPFL EN 2024

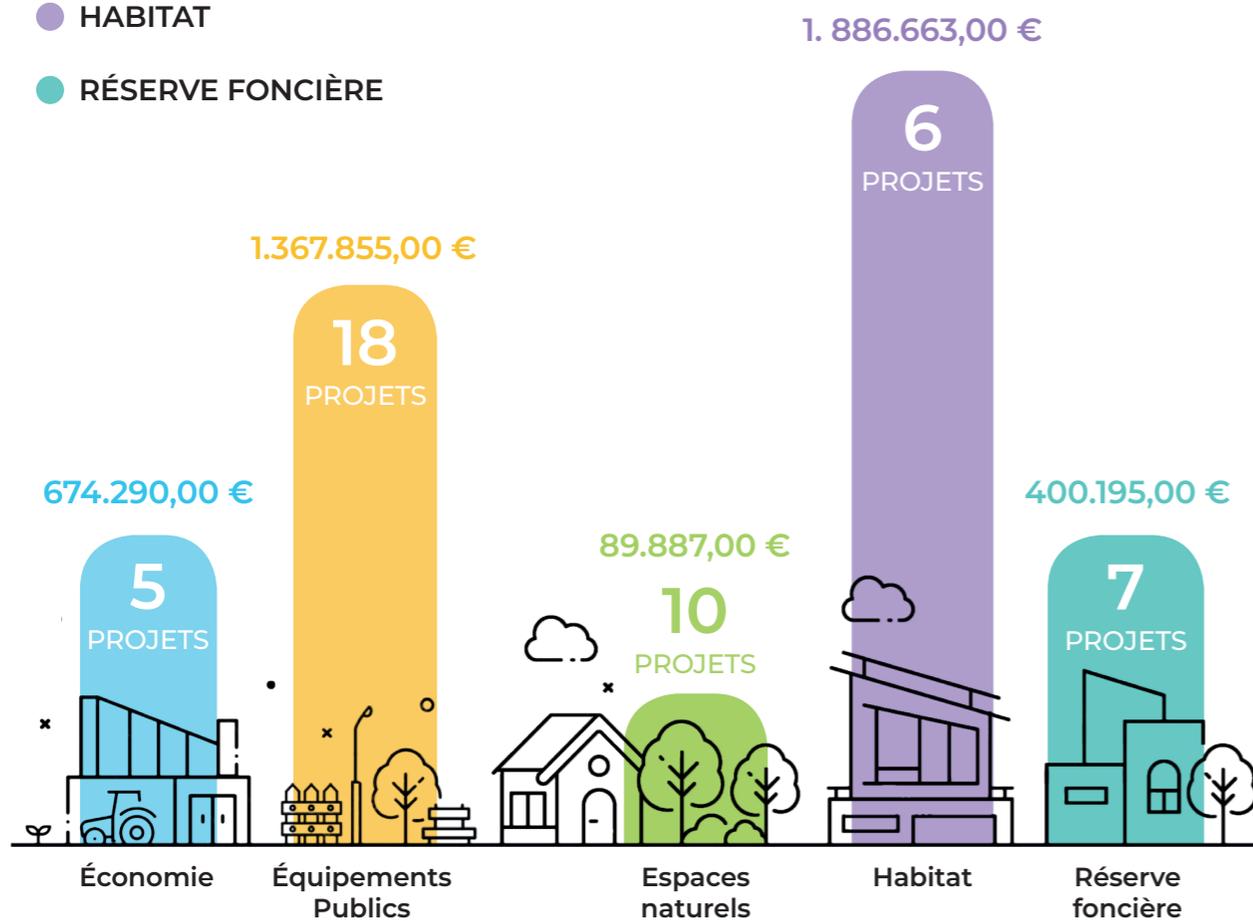


En 2024 l'EPFL
est intervenu sur
22 collectivités
territoriales

- 21 communes
- La Communauté Urbaine
Perpignan Méditerranée Métropole

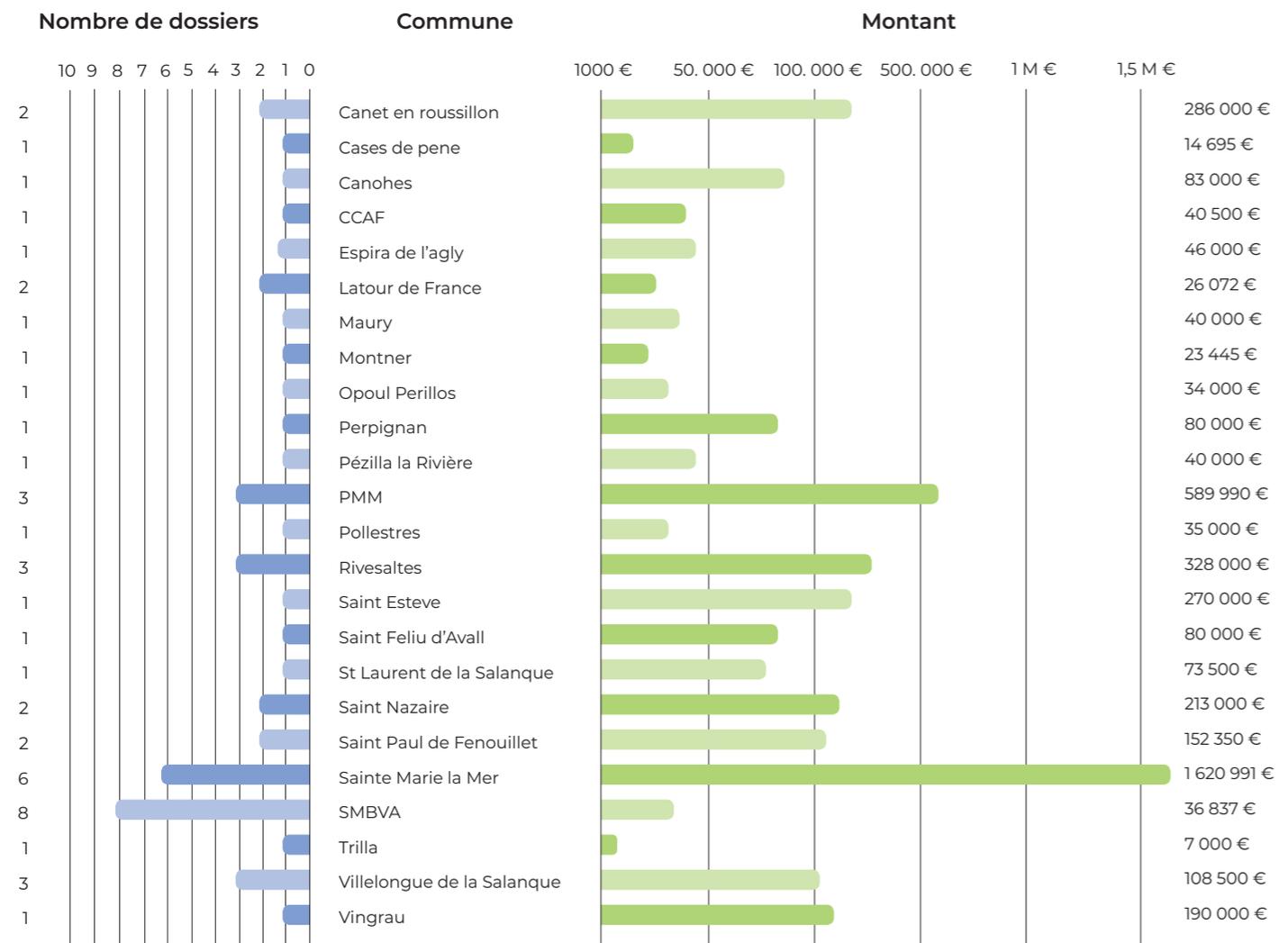
ACQUISITIONS 2024

- ÉCONOMIE
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- ESPACES NATURELS
- HABITAT
- RÉSERVE FONCIÈRE



Interventions 2024

en fonction du montant des opérations
et du nombre de dossiers de saisine



TOTAL CONSOLIDÉ : 4 418 880 €

Nature des acquisitions

sur les 45 dossiers de saisine 2024



55% des acquisitions effectuées en 2024 sont des parcelles **bâties**

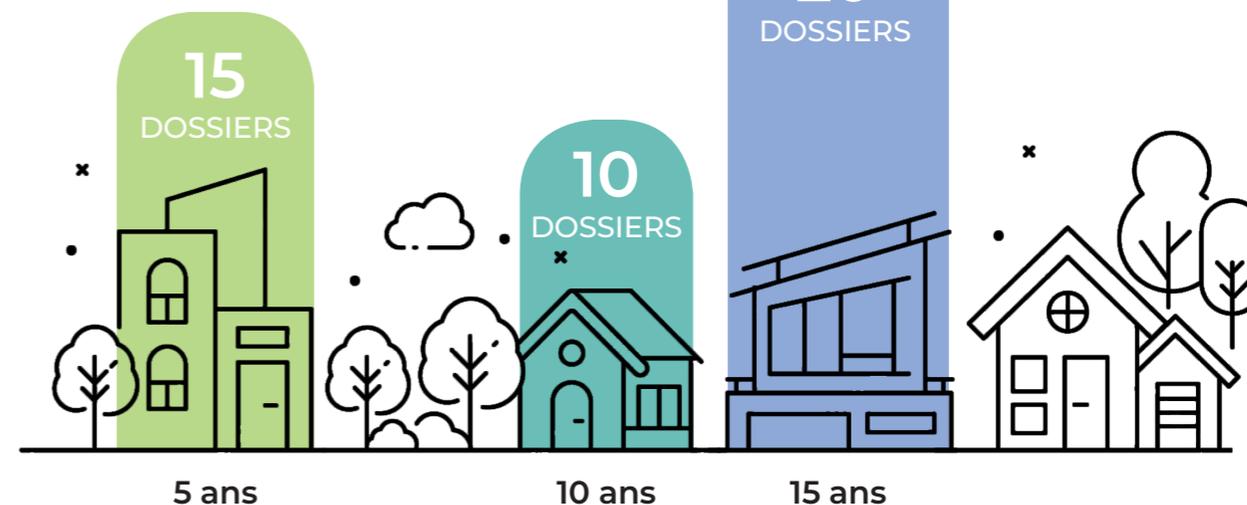
La durée de portage moyenne est de **10,56 ans**



Moyenne 2023 : **9,08 ans**

La durée de portage

sur les 45 dossiers de saisine 2024



5

QUELQUES ACQUISITIONS EN 2024

CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



- **SAINTE MARIE LA MER**
Acquisition amiable de deux immeuble

 Durée de portage : 15 ans
85.951, 45 €

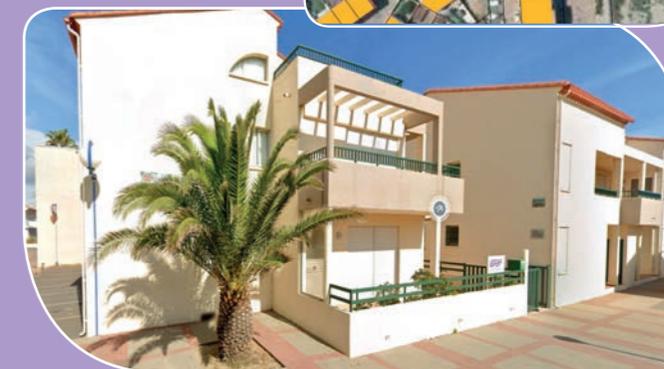


RÉALISATION D'UNE RÉSIDENCE DE TOURISME ET CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

- **SAINTE MARIE LA MER**

Acquisition par exercice Droit de
priorité ETAT-EPAF :
13 appartements T2 et 1 appartement T3
et 14 emplacements de stationnement

 Durée de portage : 5 ans
1.400.000,00€





Équipements Publics



RECONQUÊTE DU CENTRE ANCIEN ET AGRANDISSEMENT DU PARVIS DE L'ÉGLISE

• SAINT-NAZAIRE

 Durée de portage : 15 ans
153.000,00 €



PÔLE SERVICE À LA POPULATION

• SAINT-ESTÈVE

 Durée de portage : 5 ans
270.000,00 €





REMEMBREMENT ET RESTRUCTURATION DE LA ZAC ENTREPRISES MÉDITERRANÉE

- **PMM SUR RIVESALTES**
2 terrains / 2.176 m²

 Durée de portage : 10 ans



Développement
économique & agricole



INSTALLATION D'UN COMMERCE

- **ST FÉLIU D'AVALL**

 Durée de portage : 5 ans
110.000,00 €

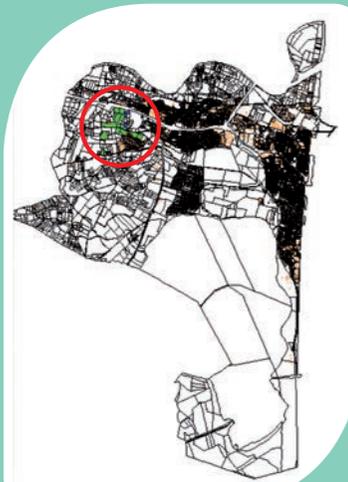
 Réerves foncières



RÉSERVE FONCIÈRE

• CASES DE PENE

 Durée de portage : 5 ans
10.240m²/ 14.695€



-  18 Parcelles déjà acquises par l'EPFL: 3.010.829,20€
-  Parcelles appartenant à la commune de CANET
-  Périmètre ZAD des Régals



RÉSERVE FONCIÈRE
Une parcelle au sein d'une zone d'aménagement différé

• CANET EN ROUSSILLON

 Durée de portage : 15 ans
3.928m²/31.424€ (8€/m²)





EXTENSION DU SENTIER BOTANIQUE ET REMEMBREMENT DU FONCIER COMMUNAL

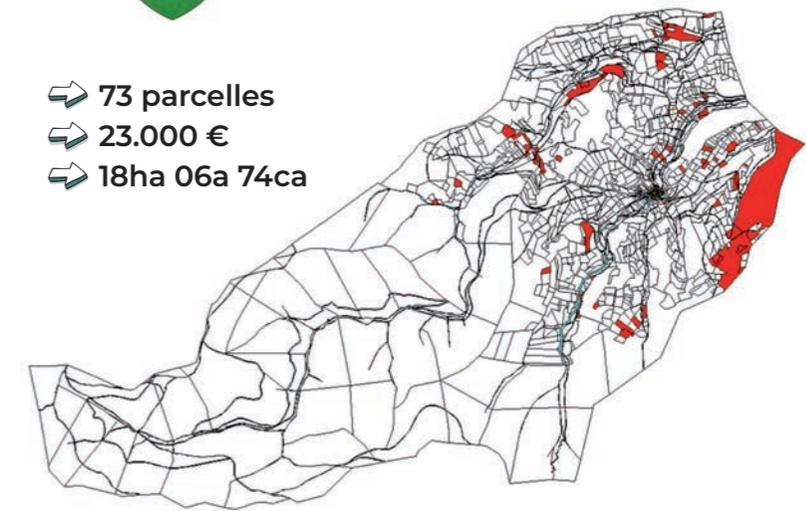
VIRA



• VIRA

 Durée de portage : 5 ans
180.674 m²/ 23.000 €

- ➔ 73 parcelles
- ➔ 23.000 €
- ➔ 18ha 06a 74ca



 **COMMUNE de PEYRESTORTES**

LUTTE CONTRE LA CABANISATION ET PRÉSERVATION DES VIGNES

• PEYRESTORTES

 Durée de portage : 5 ans
15.180,00€ / 25.105 m²



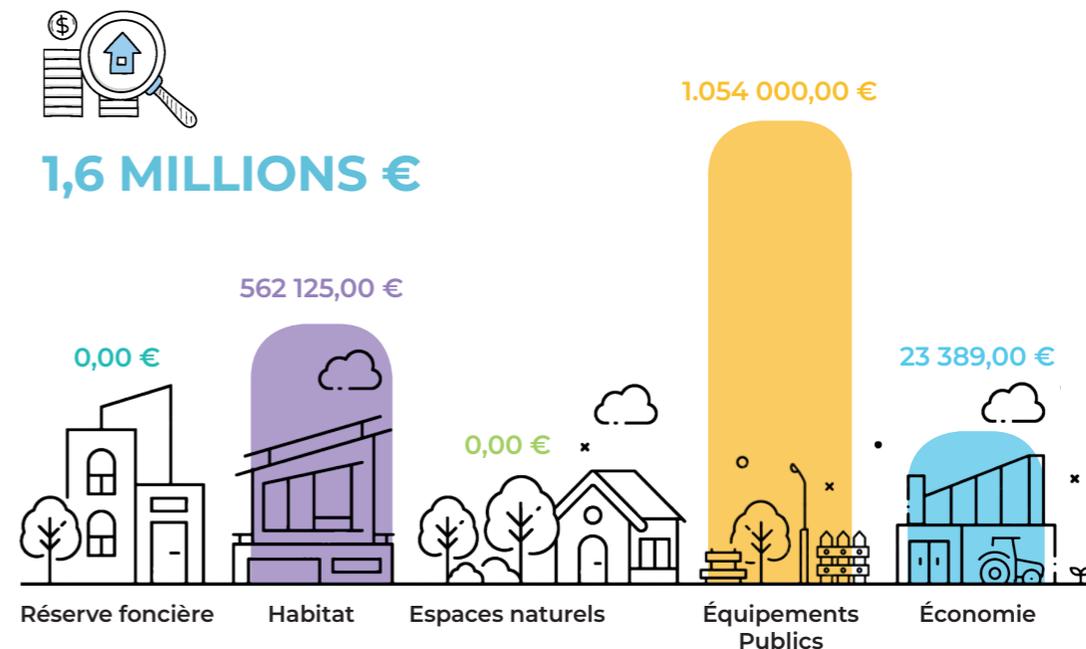


“ l’EPFL accompagne les stratégies foncières pour façonner un territoire harmonieux et solidaire. ”

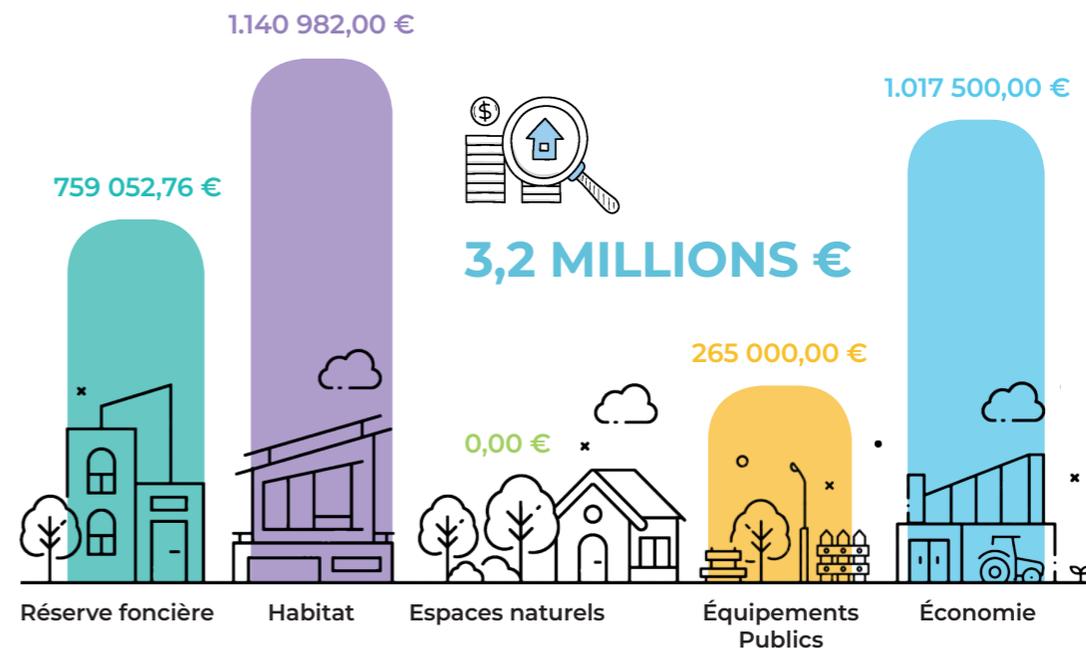
8

LES RÉTROCESSIONS EN 2024

Rétrocessions délibérées



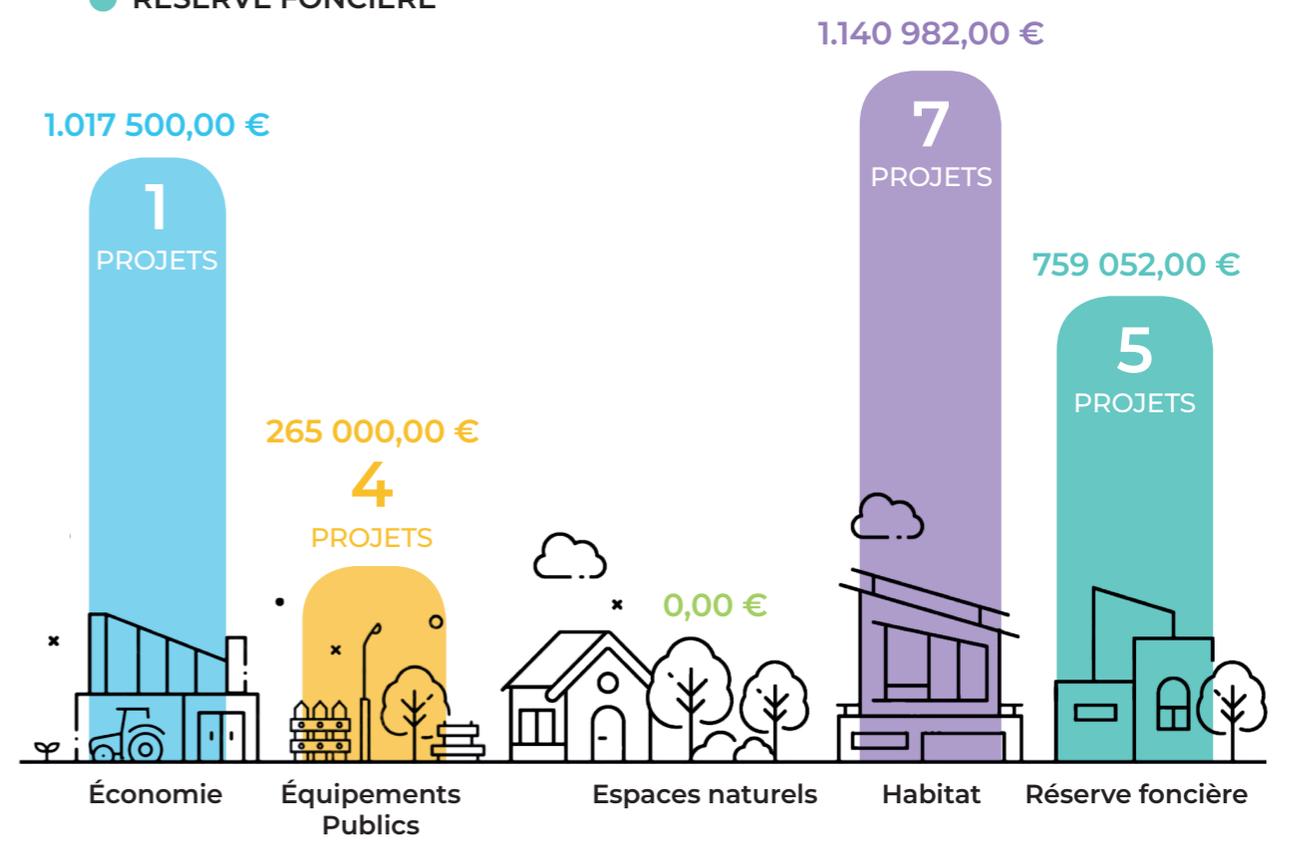
Rétrocessions réalisées





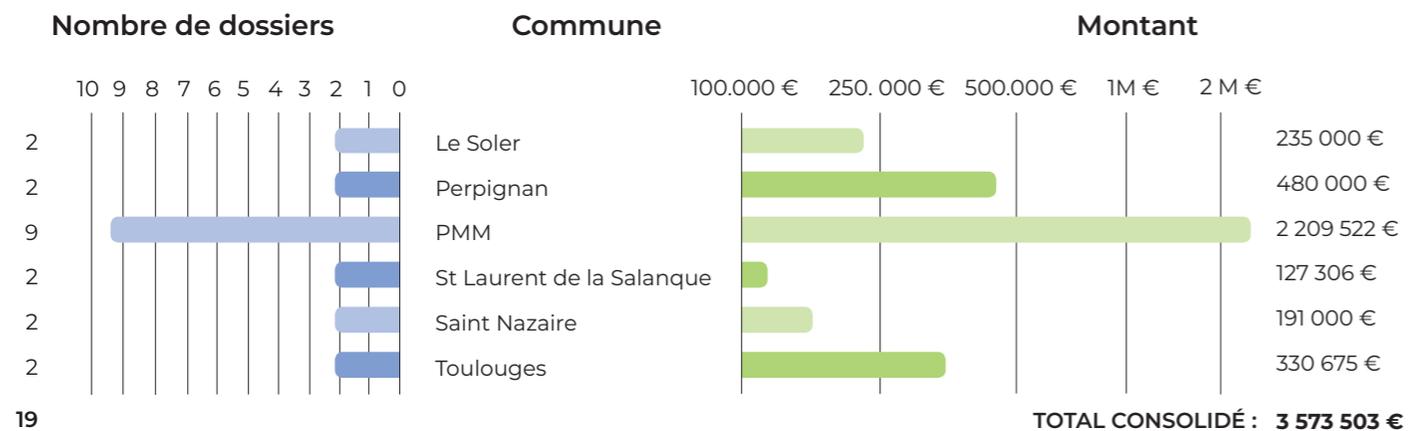
RÉTROCESSIONS 2024

- ÉCONOMIE
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- ESPACES NATURELS
- HABITAT
- RÉSERVE FONCIÈRE



Rétrocessions 2024

en fonction du montant des opérations
et du nombre de dossiers de saisine





QUELQUES RÉTROCESSIONS EN 2024

COMMUNE DE PERPIGNAN

- RÉTROCESSION APF
France HANDICAP

BE n°36 / IMMEUBLE de 8 logements
8, RUE JOSEPH TIXEIRE



• 513 M² / 180.000,00 €
Acquisition en 2020



Habitat



3F Occitanie 
Groupe ActionLogement

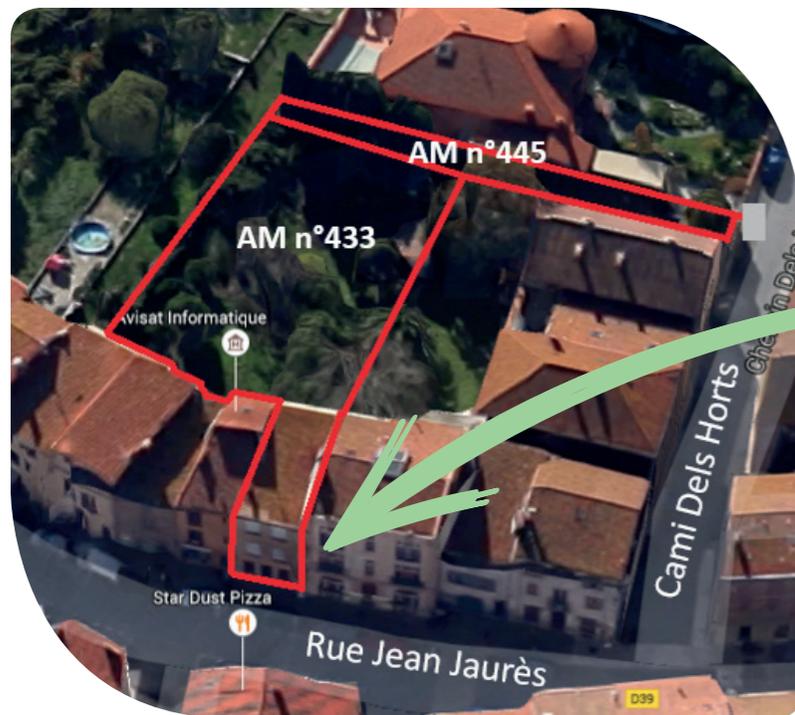
100.000,00€
DE MINORATION
FONCIÈRE

AVANT

COMMUNE DE TOULOUGES

• **RÉTROCESSION DIA VERDEIL-ABELLI**
AM N°433 ET 445/ MAISON DE VILLE
AVEC PETIT GARAGE ET JARDIN

 • **978 M² / 210.000,00 €**
Acquisition en 2016



APRÈS



• **RÉTROCESSION DIA VERDEIL-ABELLI à MARCOU HABITAT**

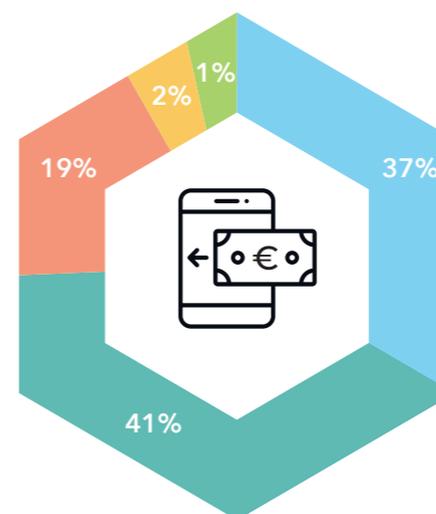



100.000,00€
DE MINORATION
FONCIÈRE

8

LA STRUCTURE FINANCIÈRE DE L'EPFL EN 2024

RECETTES 2024



- TSE
- RÉTROCESSIONS
- ANNUITÉS
- FRAIS DE PORTAGE
- LOYER



Montant des rétrocessions :
2.510.976,44€



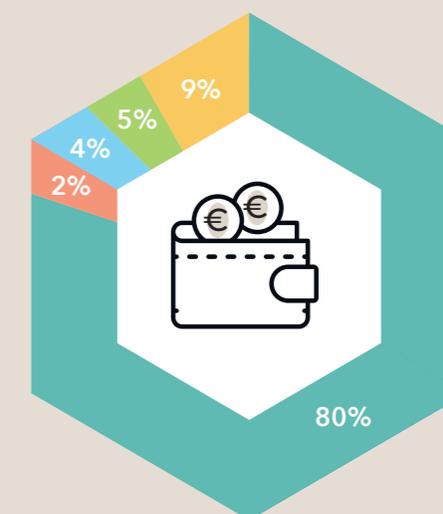
Montant de la TSE 2022 :
3.949.994,00€

DÉPENSES 2024

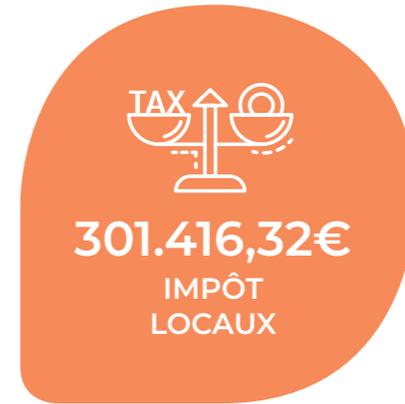
- ACQUISITIONS
- FRAIS DE STRUCTURE
- FRAIS PERSONNEL
- REMBOURSEMENT EMPRUNT
- PARTICIPATIONS ET MINORATION FONCIÈRE



Montant des acquisitions :
4.418.890,45€



PRISE EN CHARGE DES FRAIS 2024



TOTAL :
623.378,96€



SAISIR L'EPFL C'EST :

Une prise en charge intégrale des frais d'acquisition et de gestion par l'établissement :

FRAIS LIÉS AUX ACQUISITIONS

- Frais de notaire
- Frais d'avocat
- Frais d'experts
- Frais états hypothécaires

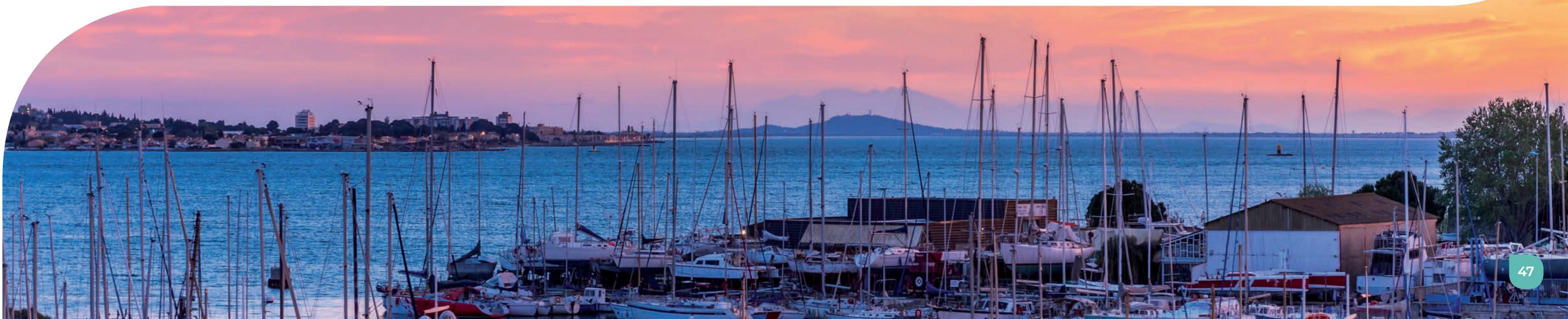
FRAIS LIÉS À LA GESTION DES BIENS

- Impôts fonciers
- Taxes
- Assurances
- Travaux d'entretien

SAISIR L'EPFL C'EST :

Une participation aux frais d'études, aux frais de démolition et un fonds de minoration foncière :

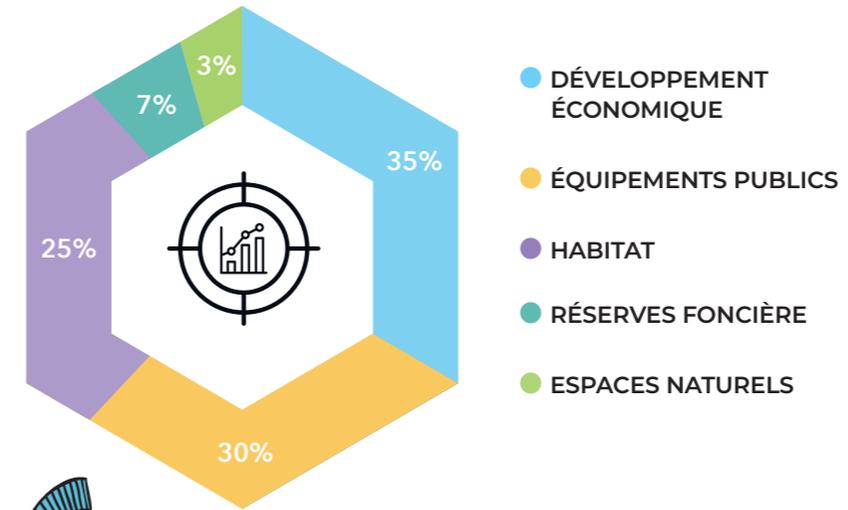
TYPE DE FRAIS	PARTICIPATION
Frais d'études et diagnostics	40% HT de l'étude avec plafond à 25.000,00€ par opération
Frais de travaux de démolition	40% HT du coût des travaux avec plafond à 30.000,00€ par opération
Fonds de minoration foncière (afin de faciliter la production de logements aidés Locatif social et accession sociale uniquement)	Décote foncière plafonnée à 50% du déficit de l'opération.



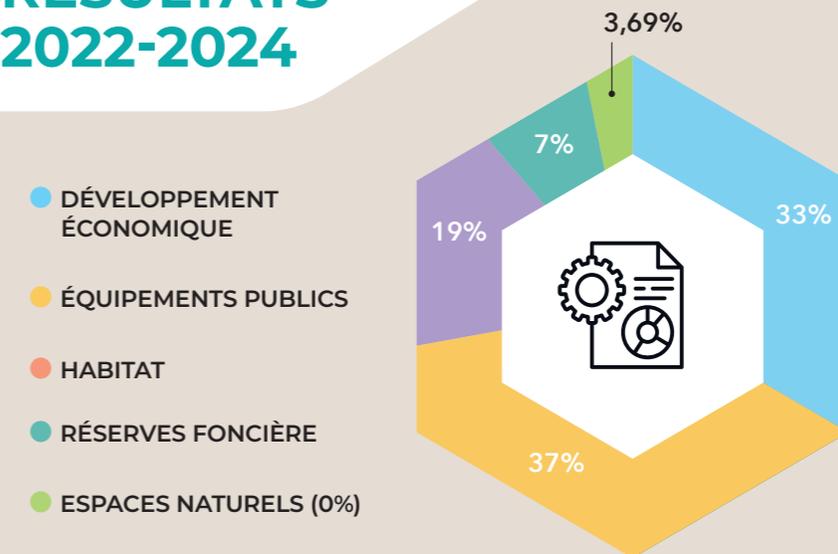
S

LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

OBJECTIFS 2022-2026

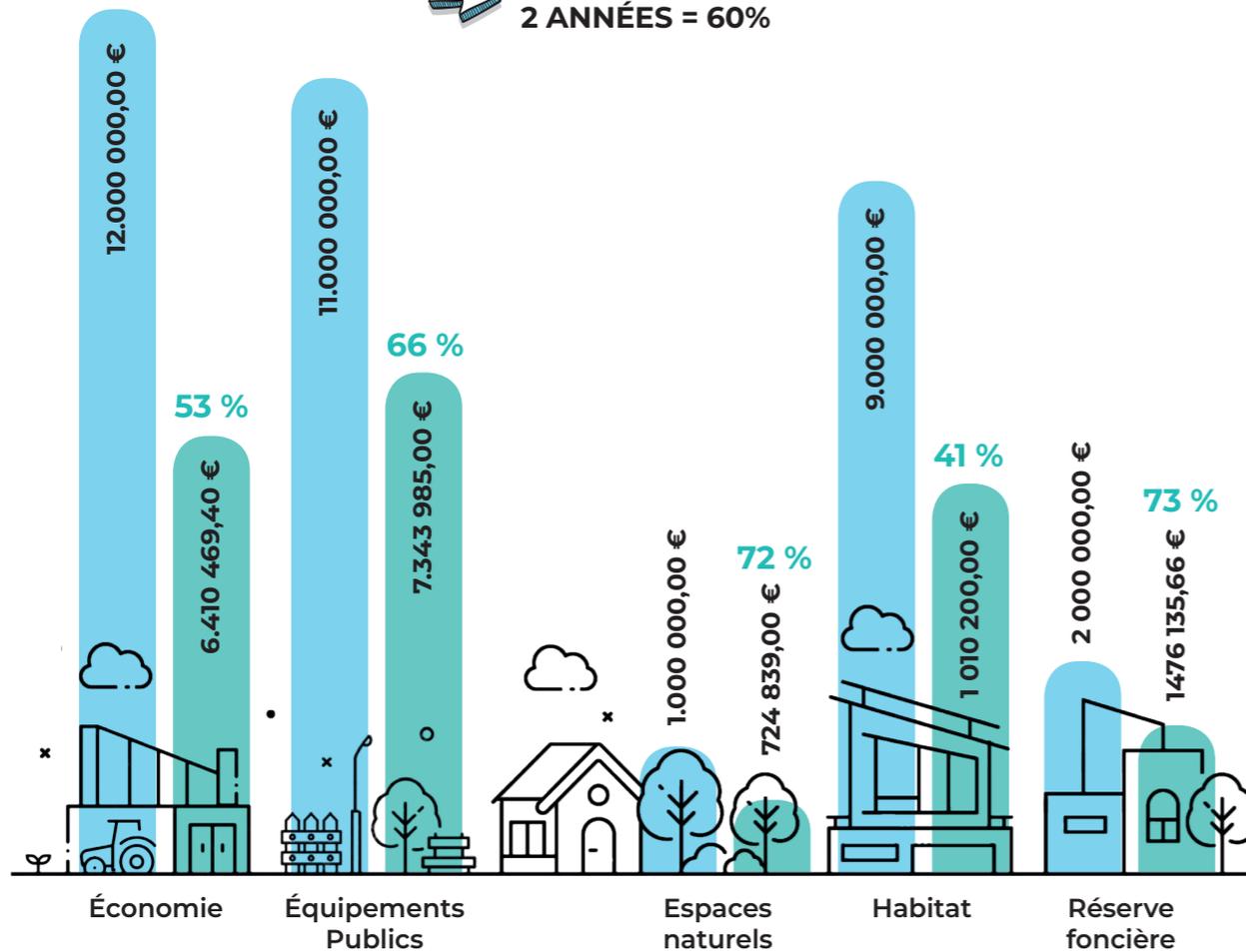


RÉSULTATS 2022-2024



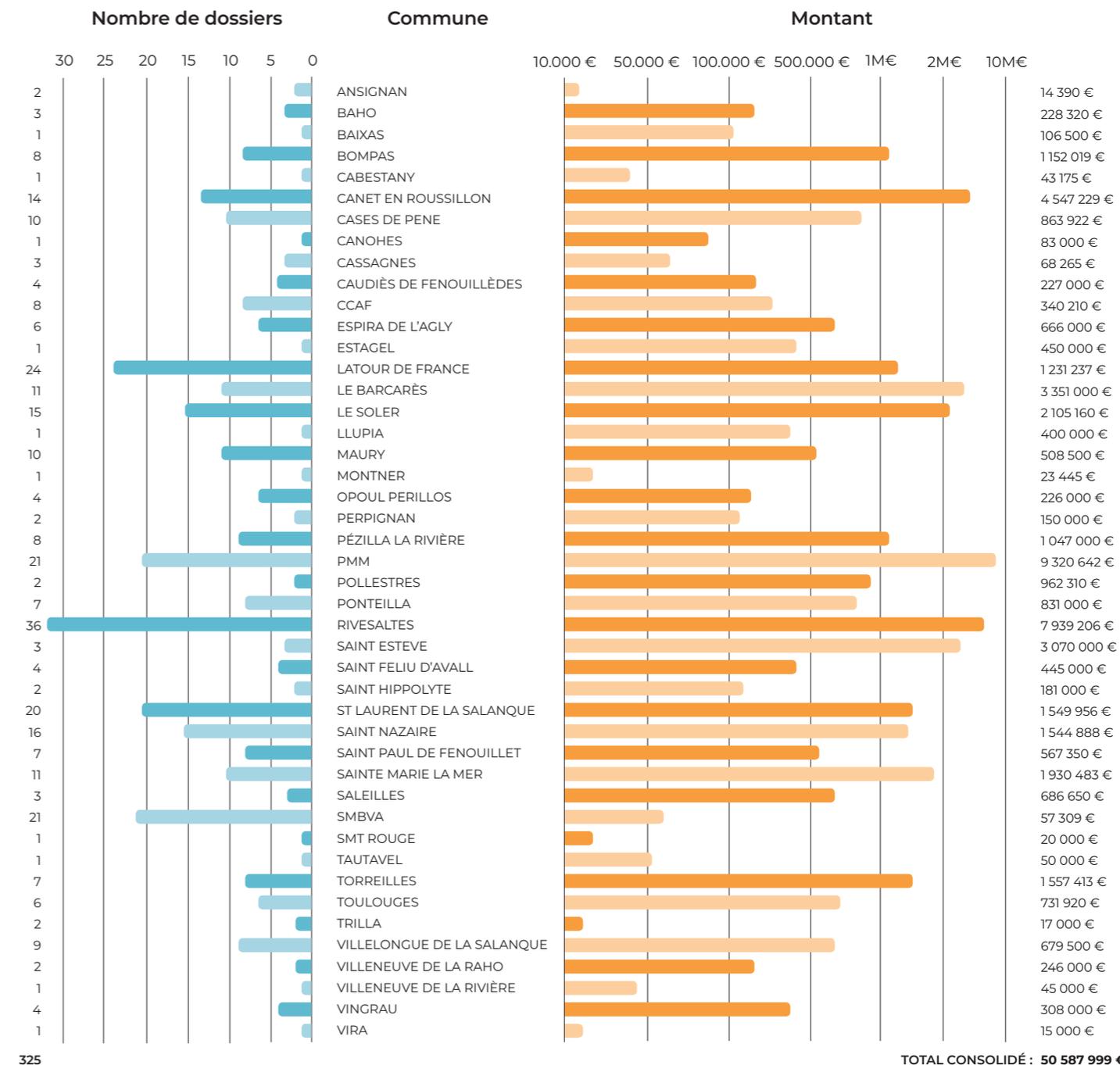
OBJECTIFS PPI 2022-2026 / RÉSULTATS 2022-2023

- OBJECTIFS PPI 2022-2026
 - RÉSULTAT ACQUISITION 2022-2024
- ➡ NIVEAU MÉDIAN APRÈS 2 ANNÉES = 60%



10

LE STOCK GÉNÉRAL AU 31/12/2024



50,6 MILLIONS €

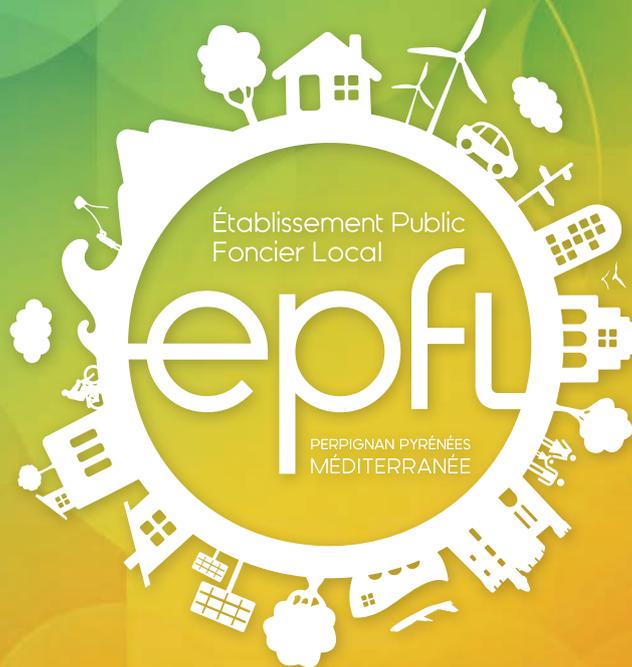
L'EPFL, 18 ANS D'ACTIVITÉ





Création : Agence Pink Pepper
www.pink-pepper.fr
Crédits Photos : Adobe Stock - Freepik - Flaticon
Safer © 2024





CONTACTS

Tél : 04 68 68 44 87 • Fax : 04 68 68 79 85 • Mail : contact@epfl66.fr
Site : www.epfl66.fr • Adresse : Centre del Mon • 35 Boulevard Saint Assisclé
66000 Perpignan