

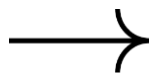
# Outils d'acquisition foncière en France et en Allemagne

## Établissements publics fonciers et fonds fonciers

L'augmentation des prix des terrains et le manque de surfaces disponibles rendent toujours plus difficile l'acquisition de foncier par les collectivités territoriales. La maîtrise publique du foncier constitue pourtant un enjeu stratégique pour l'aménagement territorial. Elle est souvent cruciale pour permettre la préservation d'espaces libres de qualité, importants non seulement pour la qualité de vie en ville mais aussi pour l'atténuation et l'adaptation au changement climatique. Renforcer les outils d'action foncière est donc un levier puissant pour favoriser l'aménagement urbain durable. En Allemagne, l'attention se porte en particulier sur les « fonds fonciers » (*Bodenfonds*), un outil d'acquisition et de portage foncier souvent utilisé pour faciliter le développement du parc de logements sociaux. En France, les collectivités ont souvent recours aux Établissements publics fonciers pour mobiliser et valoriser le foncier. Les EPF sont un instrument inspirant qui peut aider les collectivités à préserver des espaces non bâtis.

Recommandation du Forum pour l'avenir franco-allemand :

le Forum pour l'avenir franco-allemand recommande de renforcer les outils de stratégie foncière existants afin de faciliter l'acquisition et le portage foncier d'espaces libres et verts par les collectivités. Pour en savoir plus :



<https://forumpourlavenir.eu/mettre-outils-maitrise-fonciere-service-transition-ecologique>



## Zoom sur... les fonds fonciers en Allemagne

En Allemagne, les « fonds fonciers » sont créés à l'échelle des Länder ou des intercommunalités. Il ne s'agit pas d'un instrument uniforme : leur nom et leur fonctionnement varient selon les institutions qui les créent. Un tel fonds peut prendre la forme d'un **budget annexe** exclusivement affecté à l'action foncière. Il peut aussi être **extérieur au budget** de la collectivité en étant confié à une société foncière publique. Dans les deux cas, il permet de réserver des financements à l'acquisition foncière sans affecter les autres postes budgétaires de la collectivité. La création d'un tel fonds requiert souvent la contraction d'un emprunt public. Les recettes générées par la gestion foncière (par ex. par la vente ou la location des terrains) sont réinvesties dans de nouvelles acquisitions (« fonds foncier renouvelable »). De cette manière, les collectivités peuvent acquérir progressivement de nouveaux terrains et les mettre en réserve même sans définition préalable d'un usage spécifique. Elles disposent ainsi plus facilement de surfaces pour remplir leurs missions de service public. Toutefois, la création ou la préservation d'espaces verts n'est que rarement un objectif des fonds fonciers.



## Zoom sur... les Établissements publics fonciers

**93 %**

des citoyens en France  
vivent dans le périmètre de  
compétence d'un EPF

En France, les *Établissements publics fonciers* (EPF) sont des opérateurs publics au niveau intercommunal ou régional. Les EPF agissent – bien que pilotés par les collectivités via les conseils d'administration – comme des institutions indépendantes qui accompagnent et conseillent les collectivités dans leurs stratégies foncières. Leur mission principale consiste à acquérir les terrains

nécessaires aux **projets d'aménagement**, à les mettre en réserve et à les réhabiliter (par ex. en assainissant des sites contaminés). Une fois ces opérations réalisées, les terrains sont cédés aux collectivités<sup>1</sup>. Les EPF prennent en charge une grande partie des coûts liés à la revalorisation des terrains – disposant pour cela d'un budget propre qui se compose par ex. d'un taux de fiscalité directe, des recettes liées à la location ou à la vente de terrains, de crédits, de subventions, de dons (de terrains) ou de cotisations d'autres communes.

### Un soutien précieux pour les collectivités

Pour les collectivités, travailler avec un EPF présente non seulement un **intérêt financier**, mais aussi des avantages en matière **d'accompagnement et d'ingénierie**. Par leur action de coordination, les EPF contribuent à harmoniser les stratégies foncières à l'échelle régionale. Ce faisant, ils participent à la maîtrise de la spéculation foncière et préviennent la mise en concurrence des collectivités sur le marché foncier. L'expertise des EPF est particulièrement précieuse aux **petites collectivités aux ressources restreintes**, leur permettant d'entreprendre des projets et des procédures complexes (incluant par ex. l'exercice du droit de préemption ou les expropriations). Grâce à une marge de manœuvre financière dégagée sur le long terme, un EPF peut acheter et réserver des terrains jusqu'à ce que la collectivité dispose des ressources financières nécessaires à leur aménagement. L'infographie suivante l'illustre :

### Infographie : l'EPF Île-de-France en nombres (pour 2022)

**≈ 590 Mio €**

Acquisitions foncières

**≈ 2,3 Mrd €**

Valeur du portefeuille  
foncier

**41 Mio €**

Recettes locatives

Source : [https://www.epfif.fr/wp-content/uploads/2023/07/EPF\\_IDF\\_RA22.pdf](https://www.epfif.fr/wp-content/uploads/2023/07/EPF_IDF_RA22.pdf)

<sup>1</sup> <https://nds.rosalux.de/news/id/42888/bodenfonds>

## Effets limités pour protéger et développer les espaces libres

Contrairement aux *Bodenfonds* allemands, les EPF sont ancrés dans la loi à l'échelle nationale en tant qu'outils de stratégie foncière. Leur rôle pour la transition écologique est inscrit dans le code de l'urbanisme : les mesures d'adaptation au changement climatique et de protection de la nature en font explicitement partie<sup>2</sup>. L'acquisition d'espaces verts ou non bâtis pose des difficultés spécifiques face auxquelles le soutien d'un EPF peut être décisif. Cependant, en raison de la difficulté à financer l'achat et le portage d'espaces non générateurs de recettes, les EPF opèrent aujourd'hui principalement dans le domaine de la construction de logements sociaux. Pour renforcer leur rôle dans la protection d'espaces verts et d'espaces publics non bâtis, de nouveaux modèles de financement sont essentiels<sup>3</sup>.



### Exemple local : renaturation par l'EPF Hauts-de-France

L'ancien site chimique PCUK de Wattrelos a été renaturé par l'EPF Hauts-de-France et converti en parc naturel ouvert en partie au public. L'acquisition de ces terrains s'est effectuée auprès des différents propriétaires par l'EPF, qui a ensuite réalisé des mesures d'assainissement. Le pilotage du projet par cet intervenant public a considérablement facilité la procédure pour la commune<sup>4</sup>.



## Pour aller plus loin

- Rapport sur la « Mobilisation de terrains constructibles en pratique locale » [disponible en allemand] : [https://doi.org/10.34744/difu-impulse\\_2023-3](https://doi.org/10.34744/difu-impulse_2023-3)
- Rapport de la Fondation Rosa-Luxemburg de Basse-Saxe sur le fonds foncier [disponible en allemand] : <https://nds.rosalux.de/news/id/42888/bodenfonds>
- Brochure de présentation des EPF d'État : <https://www.epfif.fr/wp-content/uploads/2019/08/Brochure-de-presentations-des-EPF-detat.pdf>
- Guide de l'Association nationale des EPFL : EPFL comme outil des stratégies foncières des collectivités territoriales : <https://asso-epfl.fr/wp-content/uploads/2021/03/2019-Guide.pdf>
- Rapport du Sénat sur les EPF & EPA : <https://www.senat.fr/rap/r22-835/r22-835.html>

---

<sup>2</sup> Article [L321-1](#) et [L324-1](#) du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> <https://www.senat.fr/rap/r22-835/r22-8351.pdf>

<sup>4</sup> <http://journals.openedition.org/paysage/32044>



## Contact

Forum pour l'avenir franco-allemand

c/o Research Institute for Sustainability – Helmholtz Centre Potsdam (RIFS)

Chargée de recherche : Marion Davenas – [marion.davenas@df-zukunftswerk.eu](mailto:marion.davenas@df-zukunftswerk.eu)

Chargé de recherche : Nicolas Geffroy – [nicolas.geffroy@df-zukunftswerk.eu](mailto:nicolas.geffroy@df-zukunftswerk.eu)

Directrice scientifique : Julia Plessing – [julia.plessing@df-zukunftswerk.eu](mailto:julia.plessing@df-zukunftswerk.eu)

Chargée de relations presse : Stephanie Hesse – [stephanie.hesse@df-zukunftswerk.eu](mailto:stephanie.hesse@df-zukunftswerk.eu)

*Dans le cadre de son travail avec des experts et acteurs de terrains engagés dans la transition écologique et sociale en Allemagne comme en France, le Forum pour l'avenir identifie des concepts et outils encore peu connus dans l'autre pays. À travers ces fiches de synthèse, notre équipe met en lumière ces instruments en fournissant les informations essentielles pour comprendre leur potentiel transformateur. Chaque fiche propose également une sélection de ressources additionnelles pour aller plus loin.*



Mis en œuvre par

