



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

R éseau
N ational
des E PF d'État



2021*

RAPPORT ANNUEL

VOLUME 1 • MODÈLE D'INTERVENTION, ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DEPUIS 2016

RÉSEAU NATIONAL DES EPF D'ÉTAT



LES EPF D'ÉTAT EN CHIFFRES



20 000
COMMUNES

700
INTERCOMMUNALITÉS

70%
DES FRANÇAIS

16 000
LOGEMENTS EN 2021
DONT 40% DE
LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

2
DES 3 PROJETS PARTENARIAUX
D'AMÉNAGEMENT (PPA)
« TRAIT DE CÔTE » SIGNÉS EN 2021

1
ÉTUDE URBAINE
LIVRÉE
CHAQUE JOUR

50%
DES 222 COMMUNES
ACTION CŒUR DE VILLE
COUVERTES

1/3
DU FONCIER DÉDIÉ À
L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
PRODUCTIVE

4
ORCOD-IN
ACTIVES
EN 2021



TAB^{*}LE

DES MATIÈRES



* LES EPF D'ÉTAT • RAPPORT ANNUEL 2021 • VOLUME 1

ÉDITO COLLECTIF 05

1. LES ENJEUX DES EPF D'ÉTAT 07

LES EPF D'ÉTAT PARTENAIRES OPÉRATIONNELS MAJEURS DES COLLECTIVITÉS	08
COLLECTIVITÉS ET ÉTAT : UNE GOUVERNANCE PARTENARIALE ET ÉQUILIBRÉE	10
UNE ACTION FONCIÈRE AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL	12
UN OUTIL POUR « FAIRE LEVIER » SUR LES TRANSFORMATIONS FONCIÈRES	14

2. AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES 17

UNE LARGE COUVERTURE ADAPTÉE AUX ENJEUX FONCIERS	19
DU SUR-MESURE POUR RÉPONDRE AUX SPÉCIFICITÉS DES TERRITOIRES	20

3. UN MODÈLE DONT LES RESSOURCES SONT À PÉRENNISER 23

UNE ACTIVITÉ CROISSANTE SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES	24
UN NIVEAU DE PERFORMANCE DÉMONTRÉ	28
DES RESSOURCES EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS	30



Carole Contamine
Directrice générale de l'EPF
Bretagne



Alain Toubol
Directeur général de l'EPF
de Grand Est



Denis Girou
Directeur général de l'EPFA
Guyane



Catherine Bardy
Directrice générale de l'EPF
de Hauts-de-France



Gilles Bouvelot
Directeur général de l'EPF
Île-de-France



Yves-Michel Daunar
Directeur général de l'EPFA
Mayotte



Gilles Gal
Directeur général de l'EPF
Normandie



Sylvain Brillet
Directeur général de l'EPF
Nouvelle Aquitaine



Sophie Lafenêtre
Directrice générale de l'EPF
Occitanie



Florence Hilaire
Directrice générale de l'EPF
de l'Ouest Rhône-Alpes



Claude Bertolino
Directrice générale de l'EPF
Provence-Alpes-Côte d'Azur



Laurent Delfaud
Directeur général de l'EPF
Vendée

ÉDITO* COLLECTIF

* LA PAROLE AUX DIRECTEURS GÉNÉRAUX DES EPF D'ÉTAT

Créé fin 2018, le réseau national des EPF d'État réunit les 12 directeurs généraux et directrices générales de ces établissements qui couvrent 70 % de la population française.

À la mi-2020, le réseau national des EPF d'État présentait douze propositions pour « accélérer la sortie de crise liée au Covid-19 et construire le monde de demain ». La réflexion alors menée a renforcé la dynamique interne du réseau pour apporter de nouvelles réponses en termes d'action foncière face aux défis actuels. Deux piliers ont alors particulièrement marqué son intérêt :

- la sobriété foncière, conformément à la *loi Climat et Résilience* votée le 22 août 2021 qui vise à supprimer l'artificialisation nette des sols à horizon 2050 et à réduire de moitié, dans les dix prochaines années, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- l'effort de relance et de maîtrise des prix du foncier pour limiter la spéculation et les *effets d'aubaine*, en particulier sur les territoires où l'offre de logements et de locaux d'activité ne répondent pas aux besoins.

Les EPF d'État s'organisent depuis 2018 pour s'interroger collectivement sur ces deux sujets et développer de nouvelles réponses (en lien étroit avec le Ministère de la Transition Écologique), qu'elles soient communes à tous les EPF d'État ou plus territorialisées.

Ici, dans un souci de transparence et pour rendre plus accessibles les activités de ses membres, le réseau national des EPF d'État publie son premier rapport d'activité. Ce document, dont la lecture pourra être utilement complétée par celle des rapports annuels de chaque EPF, se distingue des brochures de présentation publiées par le Ministère en proposant une mise en perspective pluriannuelle de leurs actions.



Ce rapport est composé de deux volumes : le premier présente le modèle et l'action des EPF d'État et analyse leur trajectoire opérationnelle depuis 2016. Le second, à paraître dans le courant de l'année 2022, illustrera les actions menées en 2021 à l'échelle du territoire national.



EPF DE HAUTS-DE-FRANCE - Verdissage temporaire. Création de prairie fleurie sur le site de Saint-Liévin à Wattrelos (7 ha). Il s'agit de profiter du temps de portage, entre déconstruction et reconstruction, pour améliorer le cadre de vie du quartier, favoriser la biodiversité ordinaire et lutter contre les îlots de chaleur urbains.



PREMIÈRE PARTIE

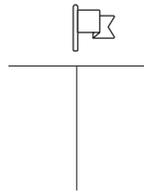
LES ENJEUX DES EPF D'ÉTAT



Les douze Établissements Publics Fonciers d'État ont été créés entre 1968 et 2017 par décret en Conseil d'État.

Ils sont régis par les articles L 321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

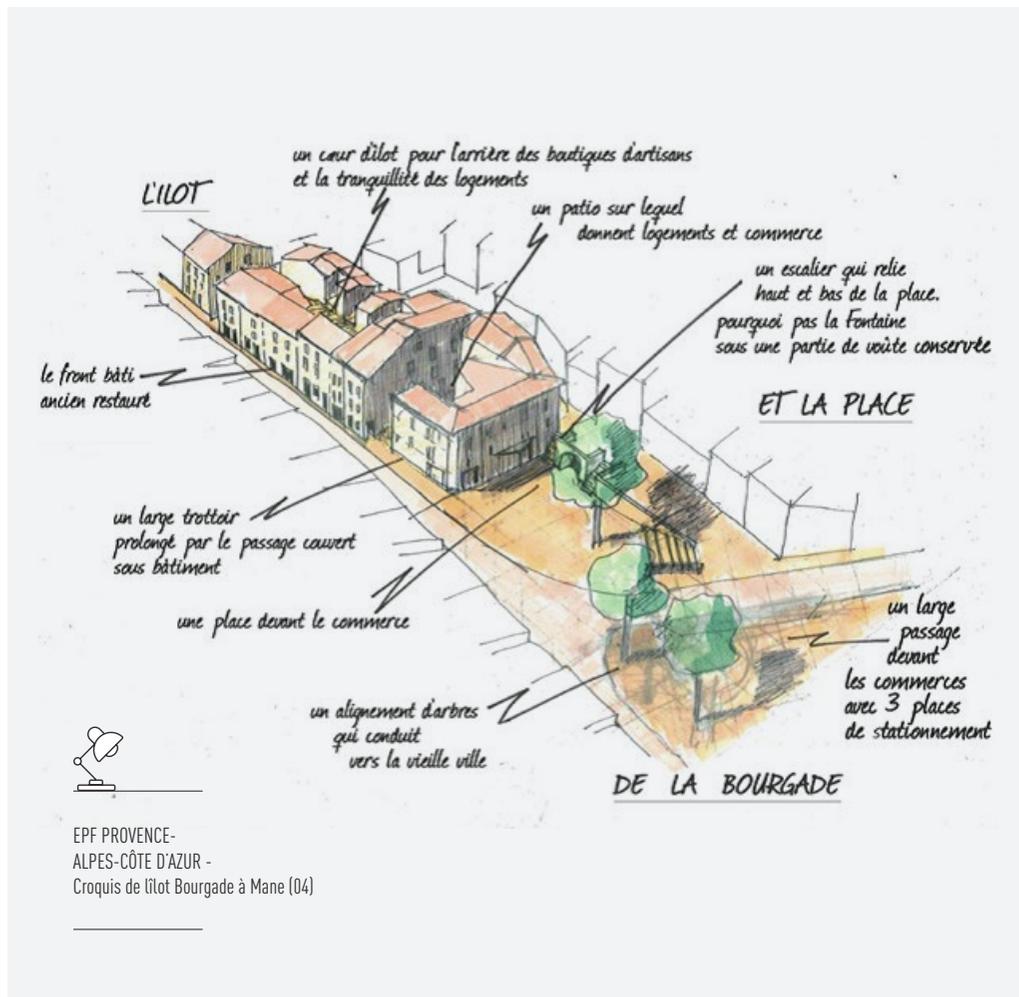
Pour renforcer l'efficacité de leur action auprès des territoires, ils se sont constitués en réseau, mutualisant expertises et retours d'expérience.



LES EPF D'ÉTAT PARTENAIRES OPÉRATIONNELS MAJEURS DES COLLECTIVITÉS



Acteurs pivots entre les phases de stratégie, de planification, d'études et de mise en œuvre opérationnelle, les EPF d'État assurent une fonction ensemble, articulant vision stratégique et conditions techniques de mise en œuvre foncière.



EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR - Croquis de l'îlot Bourgade à Mane (04)

POUR QUI ?



La fonction principale d'un EPF d'État est de mobiliser le foncier au profit de collectivités locales ou toute autre personne publique dans le but de faciliter, accélérer voire débloquer la mise en œuvre de leurs projets urbains ou immobiliers, selon les orientations des politiques nationales et les besoins spécifiques de leur territoire.

POURQUOI ?



Les actions des EPF d'État permettent d'atteindre les objectifs des politiques publiques locales et nationales : production de logement (en particulier de logement social), résorption de l'habitat indigne, lutte contre l'étalement urbain, redynamisation des centralités, maintien, accueil et relocalisation d'activités économiques... voir chiffres-clés page 21

COMMENT ?



Acteurs opérationnels, les EPF d'État anticipent, négocient, acquièrent et portent le foncier pour le compte de collectivités locales dans le cadre de conventions d'intervention foncière.

Ils peuvent procéder aux travaux de remise en état, démolition, dépollution nécessaires avant de céder le foncier ainsi requalifié ou recyclé aux porteurs de projets afin qu'ils puissent y implanter les fonctions et usages définis avec les collectivités territoriales.

Plus largement, les EPF d'État accompagnent ces dernières tout au long des processus – toujours différents, souvent complexes – de la maîtrise foncière, de la construction et de l'aménagement en leur proposant un appui en ingénierie.

« LES ACTIONS DES EPF D'ÉTAT PERMETTENT D'ATTEINDRE LES OBJECTIFS DES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES ET NATIONALES »



L'EXPERTISE FONCIÈRE

AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS PARTENAIRES

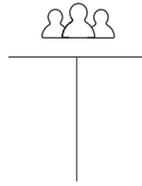
L'acquisition et la requalification foncière nécessitent la mobilisation d'une capacité financière importante, mais également d'une expertise technique, juridique et financière pointue, dont les collectivités ne disposent pas toujours.

Les EPF d'État, dont c'est le cœur de métier, leur apportent un appui précieux en matière d'expertise foncière, par :

- une veille foncière menée en continu, dans l'objectif d'anticiper les opportunités par la connaissance des évolutions urbaines et territoriales, des acteurs et des marchés ;
- l'accompagnement, le suivi ou la mise en œuvre d'études urbaines et foncières : diagnostics, faisabi-

lités, stratégies, programmation urbaine... ;

- la connaissance et l'exercice des procédures juridiques de maîtrise foncière publique : préemption, expropriation... ;
- la capacité à conduire les négociations avec les propriétaires fonciers ou immobiliers ;
- la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de requalification des sites portés : déconstruction, dépollution... ;
- la gestion administrative et immobilière des biens portés, la préparation des actes de cessions des biens... ;
- un conseil sur le choix des procédures, montages, opérateurs.



COLLECTIVITÉS ET ÉTAT :
**UNE GOUVERNANCE
 PARTENARIALE**
 ET ÉQUILBRÉE



Le Conseil d'Administration des EPF d'État est composé de représentants de l'État et de plus de 80 % de représentants d'élus locaux concernés par leur périmètre d'intervention.



LA GOUVERNANCE DE
 L'ÉTABLISSEMENT,
 PAR LE TERRITOIRE,
 POUR LE TERRITOIRE, PERMET
 UNE VEILLE PERMANENTE
 ET ATTENTIVE
 DES PROBLÉMATIQUES
 DES ÉLUS



Hervé Reynaud
 Président de l'EPORA

La présence collégiale d'administrateurs de l'État et des différents échelons de collectivités assure une concertation des actions menées, une cohérence des politiques mises en œuvre et une efficacité dans la mobilisation des ressources en fonction des objectifs à atteindre.

La gestion des projets portés par les collectivités est réalisée en étroite collaboration entre la gouvernance locale, le Conseil d'Administration, la collectivité demandeuse et l'équipe opérationnelle de l'EPF.

Deux documents-clés encadrent leur intervention :

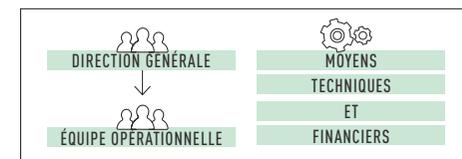
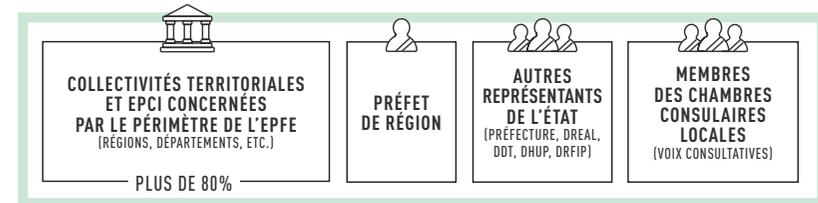
- le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), qui fonde l'intervention de l'établissement dans la durée (cinq ans), sur l'ensemble de son territoire, en tenant compte des orientations stratégiques de l'État et des priorités identifiées par les collectivités locales,
- les conventions d'intervention foncière, qui fixent les engagements réciproques entre l'EPF d'État et la collectivité qui le sollicite, les objectifs pluriannuels et les modalités de mise en œuvre des opérations.

← EPF BRETAGNE - Réunion de travail associant élus, experts et citoyens dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle à Quessoy (22)



L'ORGANISATION

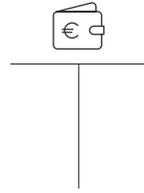
ET LES ÉTAPES D'UN PARTENARIAT FONCIER



L'EPF ACQUIERT
 ET PREPARE LE FONCIER POUR DE NOUVEAUX USAGES
 ET APORTE SON INGENIERIE FONCIERE AUX ACTEURS LOCAUX

LE CHIFFRE À RETENIR

EN 2021, PLUS DE
4 200
 CONVENTIONS D'INTERVENTIONS FONCIÈRES ACTIVES
 AVEC DES MÉTROPOLIS, VILLES, BOURGS,...



UNE ACTION FONCIÈRE
**AU SERVICE DE
 L'INTÉRÊT GÉNÉRAL**
 LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DES EPF D'ÉTAT



En 2021 et 2022, la ressource fiscale (Taxe Spéciale d'Équipement - TSE) et la ressource budgétaire (dotation compensatoire de l'État) garantissent aux EPF d'État une capacité à agir à la fois par anticipation et en réaction dans des délais rapides, pour financer les acquisitions foncières, les études et les travaux de remise en état. Les fonciers sont ensuite cédés aux collectivités locales ou aux opérateurs au prix de revient (voir encadré ci-dessous), sans surenchère.

L'intervention des EPF d'État, en particulier sur les marchés tendus, où la réduction des espaces disponibles pour construire accentue déjà la pression foncière, permet de réaliser des opérations d'aménagement et immobilières à des prix de sortie abordables : à ce titre, ils sont des acteurs clés de lutte contre la spéculation. Le temps de portage permet qu'*in fine* les prix soient tenus.

Les EPF d'État s'attachent à rendre les opérations d'aménagement ou de construction faisables et économiquement raisonnables.

Du fait de leur augmentation depuis cinq ans, les cessions constituent la première ressource de la plupart des EPF d'État (près de 60 % de leurs recettes), devant celle de la TSE et de la compensation de l'État.

« LE FONCIER
 EST VENDU
 AU "PRIX
 DE REVIENT" »



LES PRIX DE REVENTE

DES TERRAINS PORTÉS PAR LES EPF D'ÉTAT

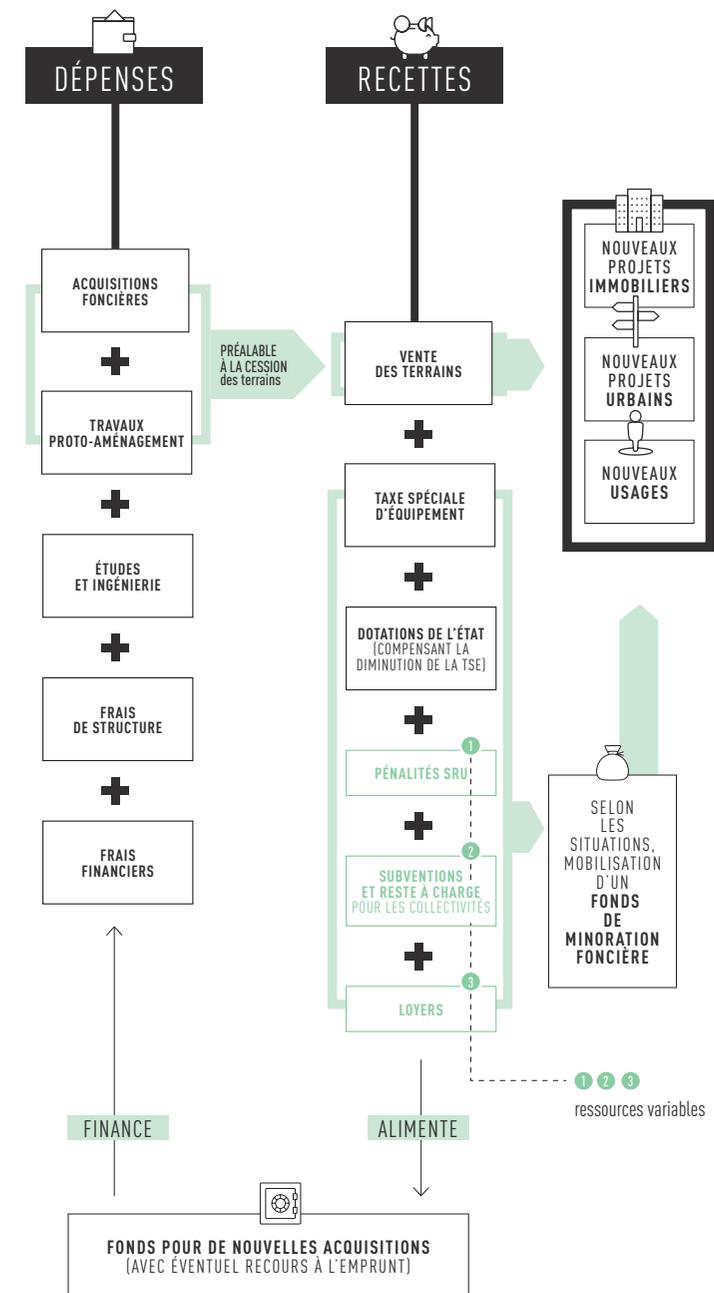
Les EPF d'État ne réalisent ni bénéfices, ni pertes au moment de la vente des terrains.

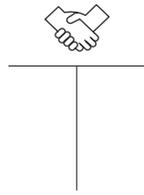
Le foncier est revendu « au prix de revient », c'est-à-dire au prix d'acquisition initial, auquel s'ajoutent les dépenses réalisées pour le terrain (par exemple les éventuels travaux de remise en état, les frais notariés, l'assurance, les études externalisées, etc.).

Les frais de structure et l'évolution des prix du foncier tout au long du portage ne sont quant à eux pas répercutés sur le prix de cession. Des minorations du prix de revient sont envisageables pour permettre de débloquer des situations complexes ou dans des marchés défavorables



LA GESTION FINANCIÈRE
 D'UN EPF D'ÉTAT





UN OUTIL POUR « FAIRE LEVIER » SUR LES TRANSFORMATIONS FONCIÈRES



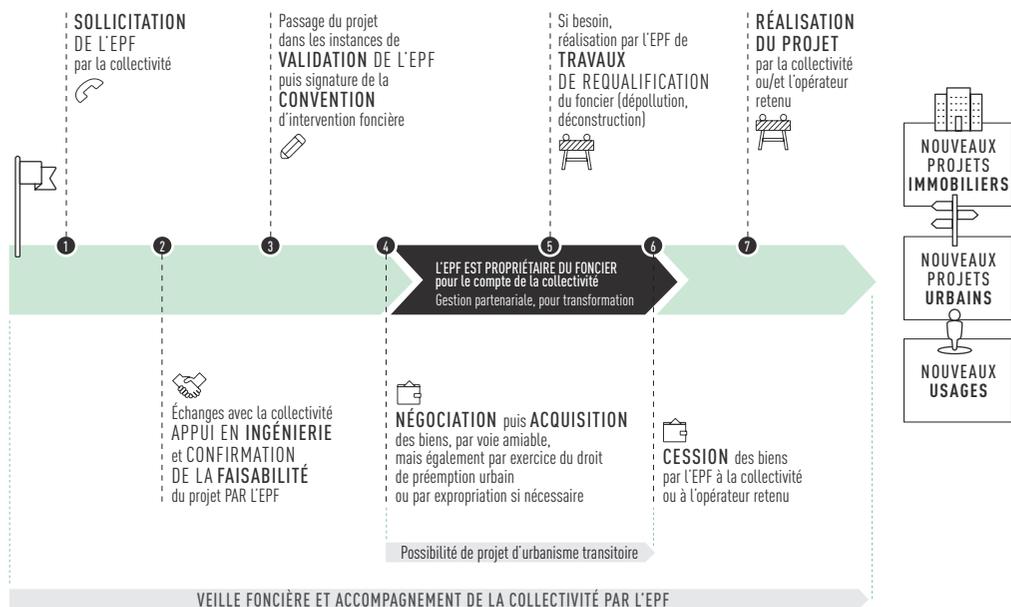
Ce modèle économique permet aux EPF d'État de générer un effet « démultiplicateur » sur les territoires, vertueux sur la durée :

→ en faisant levier sur leur financement, ils accélèrent voire débloquent la concrétisation d'opérations d'aménagement et permettent de produire du logement abordable

dans un contexte de hausse des prix fonciers, au service des politiques publiques locales et nationales, → ils contribuent également à la relance économique des territoires grâce aux investissements « en cascade » générés par les opérations immobilières et d'aménagement, en particulier dans le secteur du BTP fortement affecté par la crise sanitaire.



Les grandes étapes d'intervention d'un EPF d'État sur un projet



LA RESTRUCTURATION D'UNE ANCIENNE GALERIE COMMERCIALE

À NIORT (79)

En 2021, l'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine a obtenu la maîtrise foncière de la galerie Victor Hugo, ensemble immobilier vétuste de 1 000 m² situé dans l'hyper-centre de Niort.

UN EFFET LEVIER SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE
ET SUR LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Lancée en 2016, une action foncière de longue durée était nécessaire afin d'acquérir l'ensemble des lots de cette copropriété auprès d'une douzaine de propriétaires différents pour y développer un programme de restructuration lourde, auquel l'EPFNA contribue à hauteur de 570 000 € (TSE réinvestie sous forme de minoration foncière) en complément d'autres aides financières (*Action Logement, Fonds Friches*, communauté d'agglomération).

UNE RÉPERCUSSION SUR TOUTE LA CHAÎNE DE L'AMÉNAGEMENT

L'intervention de l'EPFNA a permis de faire coïncider l'horizon de maîtrise foncière avec la cession de l'îlot à un opérateur unique, *Immobilier Atlantic Aménagement* (groupe 3F), qui mènera les travaux de réhabilitation dès 2022, pour un investissement évalué à plus de 8 M€.

CONTRIBUTION À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS,
À L'EMPLOI ET À LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

Le programme prévoit la réalisation de 17 logements sociaux (PLS) ainsi qu'une cellule commerciale unique de 830 m² de surface de vente, à même d'accueillir une enseigne « locomotive » avec la perspective de créer 20 emplois, s'inscrivant dans le cadre de la politique de redynamisation du centre-ville et de diversification de l'habitat portée par la collectivité, inscrite au dispositif *Action Cœur de Ville*.



EPF Nouvelle Aquitaine
Le projet de réhabilitation de la Galerie Victor Hugo, à Niort.
Perspective Triade architecture®



PLUS DE
100 MILLIONS
D'EUROS DE TRAVAUX
DE PROTO-AMÉNAGEMENT EN 2021

PLUS DE
15 000
NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN





EPF NORMANDIE
- Illustration du
Projet Partenarial
d'Aménagement *Entre
deux Havres*. Vers
une recomposition du
littoral de Coutances
mer et bocage



DEUXIÈME PARTIE

AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES



Quatre principes guident les interventions des EPF d'État :

ancrés dans les territoires,
ils s'adaptent à leurs enjeux
et contribuent à en valoriser les atouts ;

opérationnels tout terrain,
ils contribuent à dynamiser toute la chaîne de l'aménagement ;

activateurs de solidarités territoriales,
ils articulent les différentes échelles
de l'action publique foncière : nationale, régionale et locale ;

partenaires stratégiques de long terme,
ils portent une action qui a du sens sur la durée :
le temps du projet,
de la transformation du sol et de ses usages.

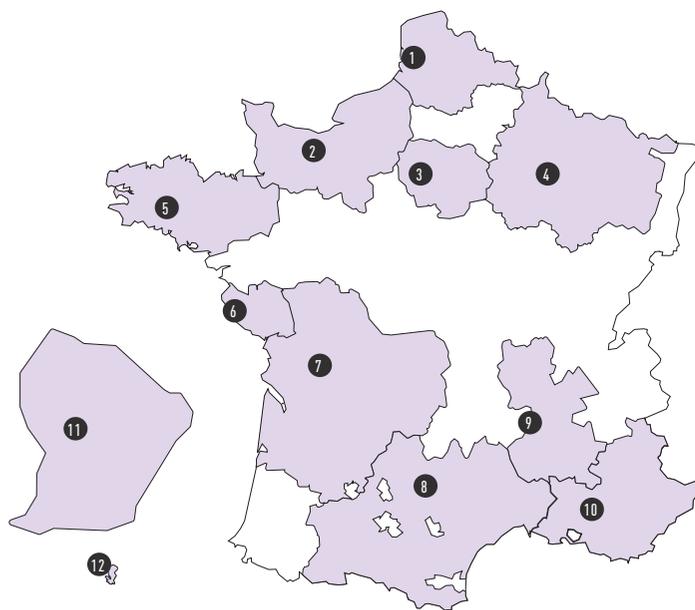


EPFA MAYOTTE -
Opération de
résorption d'habitat
insalubre (RHI) à Sada



UNE LARGE COUVERTURE

ADAPTÉE AUX ENJEUX FONCIERS



1
EPF de Hauts-de-France
Président du CA :
Salvatore Castiglione
Directrice générale :
Catherine Bardy
Contact :
www.epf-hdf.fr

2
EPF Normandie
Président du CA :
Sébastien Lecornu
Directeur général :
Gilles Gal
Contact :
www.epf-normandie.fr

3
EPF Île-de-France
Président du CA :
Jean-Philippe Dugoin-Clément
Directeur général :
Gilles Bouvetot
Contact :
www.epfif.fr

4
EPF de Grand Est
Président du CA :
Anthony Caps
Directeur général :
Alain Toubol
Contact :
www.epfge.fr

5
EPF Bretagne
Président du CA :
Philippe Hercouët
Directrice générale :
Carole Contamine
Contact :
www.epfbretagne.fr

6
EPF Vendée
Président du CA :
Valentin Josse
Directeur général
par intérim :
Laurent Delfaud
Contact :
www.epora.fr

7
EPF Nouvelle Aquitaine
Présidente du CA :
Laurence Rouède
Directeur général :
Sylvain Brillet
Contact :
www.epfna.fr

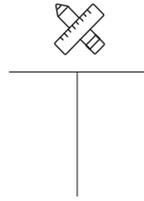
8
EPF Occitanie
Présidente du CA :
Claire Lapeyronie
Directrice générale :
Sophie Lafenêtre
Contact :
www.epf-occitanie.fr

9
**EPF de l'Ouest
Rhône-Alpes**
Président du CA :
Hervé Reynaud
Directrice générale :
Florence Hilaire
Contact :
www.epora.fr

10
**EPF Provence-Alpes-
Côte d'Azur**
Président du CA :
Nicolas Isnard
Directeur général :
Claude Bertolino
Contact :
www.epfprovencealpescoatedazur.fr

11
EPFA Guyane
Président du CA :
Gabriel Serville
Directeur général :
Denis Girou
Contact :
www.epfag.fr

12
EPFA Mayotte
Président du CA :
Jacques Touchefeu
Directeur général :
Yves-Michel Daunar
Contact :
www.epfam.fr



DU SUR-MESURE

POUR RÉPONDRE AUX SPÉCIFICITÉS DES TERRITOIRES



L'intervention des EPF est d'une grande diversité, à l'image des territoires et des sites sur lesquels ils interviennent.

Zones tendues, détenues ; métropoles, villes moyennes ; zones denses, rurales, littorales ; centre-bourgs, périphéries ; sites habités, en friche, pollués...

D'un contexte à un autre, les problématiques foncières ne sont pas les mêmes. Les EPF d'État agissent là où les besoins sont accrus en adaptant leurs interventions aux spécificités locales. Leur action s'inscrit plus largement dans les politiques d'aménagement du territoire.



« LE RECYCLAGE DU FONCIER
CONSTITUE LA RAISON
D'ÊTRE DES EPF D'ÉTAT »



ZOOM SUR

LE RECYCLAGE FONCIER DÉMULTIPLIÉ

Le recyclage du foncier déjà urbanisé est la raison d'être des EPF d'État et constitue leur cœur de métier (remembrements fonciers, déconstructions, dépollutions...).

En 2021, sous l'effet de l'objectif du ZAN et du dispositif *fonds friches État* du *Plan de Relance*, la mobilisation des EPF d'État par les collectivités locales sur le recyclage des friches s'est intensifiée.

Sur les deux éditions des appels à projets DGALN et ADEME, 27 % des lauréats du *fonds friches* ont bénéficié de l'accompagnement d'un EPF d'État.



← EPF BRETAGNE - Opération de logements à Quéven (56) - (65 logements libres et 28 locatifs sociaux réalisés par Bretagne Sud habitat) développée sur le terrain d'une friche commerciale en plein centre-ville

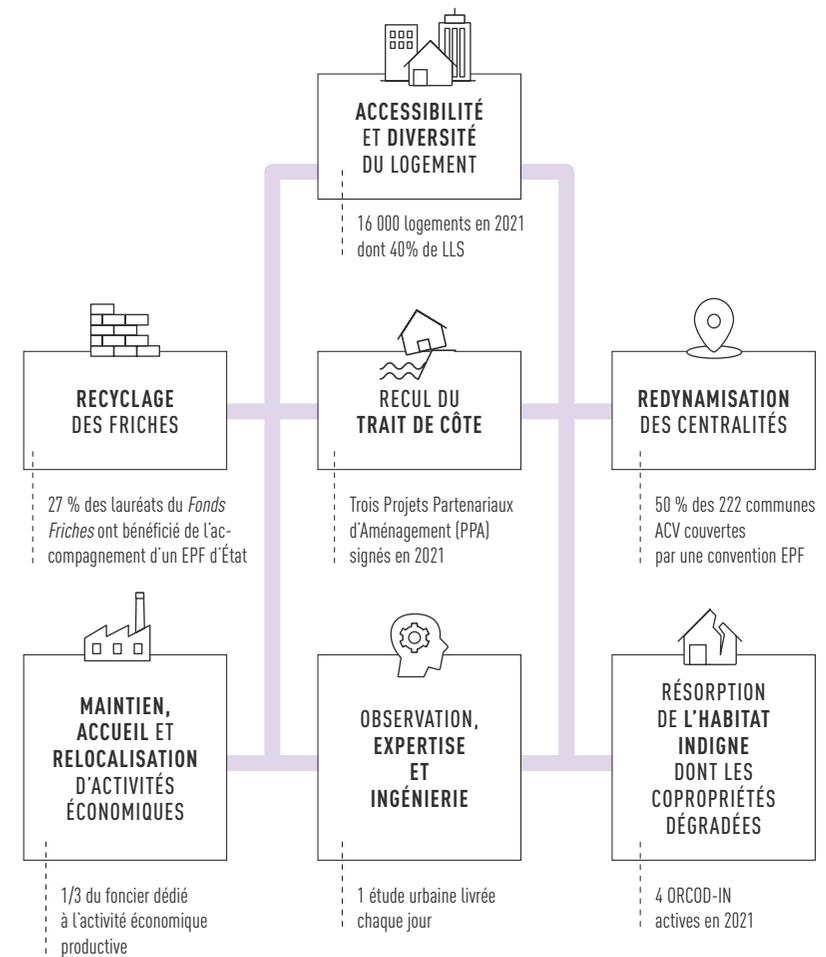
Des exemples d'interventions seront détaillés dans le volume 2 du rapport d'activité, à paraître courant d'année 2022.



DÉCRYPTAGE

LES INTERVENTIONS ADAPTÉES

AUX BESOINS DES TERRITOIRES



QUELQUES CHIFFRES !

LES EPF D'ÉTAT COUVRENT PRÈS DE...

20 000
COMMUNES

700
INTERCOMMUNALITÉS

70%
DES FRANÇAIS



EPF ÎLE-DE-FRANCE -
Terrain de 105
hectares sur la
friche de PSA pour
le compte de la Ville
d'Aulnay-sous-Bois



TROISIÈME PARTIE

UN MODÈLE

DONT LES RESSOURCES SONT À PÉRENNISER



*Les cinq dernières années se sont traduites
par une croissance d'activité des EPF d'État
et par un recours accru à ces outils
par les collectivités et l'État.*

*Ce constat confirme la pertinence de leur modèle d'intervention :
la programmation de leur action sur plusieurs années
associée à une forte réactivité
leur confère robustesse et performance.*

*Face aux défis futurs
(changement climatique, spéculation foncière, ...)
les EPF d'État mettent d'ores et déjà en place des solutions :
recul planifié de l'urbanisation littorale,
intervention sur les territoires inondés par des crues,
recyclage de friches...*

*La multiplication des missions et leur extension géographique
nécessitent d'accorder missions et moyens dans la durée
pour garantir une soutenabilité économique.*



UNE ACTIVITÉ CROISSANTE

SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

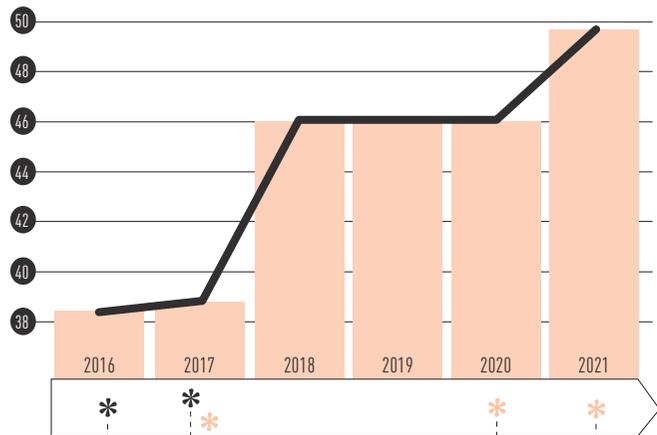


Depuis 2017, les territoires d'intervention des EPF d'État se sont progressivement élargis pour répondre aux besoins croissants d'intervention publique en matière foncière.

« CES DERNIÈRES ANNÉES ONT ÉTÉ MARQUÉES PAR UNE CROISSANCE ACCRUE DES EPF D'ÉTAT, QU'IL S'AGISSE DE LEUR ACTIVITÉ OU DE LA COUVERTURE DU TERRITOIRE NATIONAL »



NOMBRE D'HABITANTS COUVERTS PAR UN EPF D'ÉTAT (EN MILLIONS)



EPFA MAYOTTE
EPFA GUYANE
EPF NOUVELLE AQUITAINE ET EPF OCCITANIE

EPF DE GRAND-EST
EPF DE HAUTS-DE-FRANCE

* Création d'EPFA * Extension d'EPF



PLUS DE **49 MILLIONS** D'HABITANTS COUVERTS PAR LES EPF D'ÉTAT, CONTRE 38 MILLIONS EN 2016

UN PÉRIMÈTRE QUI S'ÉTEND



Depuis 2017, les territoires d'intervention des EPF d'État se sont progressivement élargis pour répondre aux besoins croissants d'intervention publique en matière foncière.

Après plusieurs créations (EPFA Mayotte et EPFA Guyane) et extensions successives (donnant naissance aux EPF Nouvelle Aquitaine, Occitanie, de Hauts-de-France et de Grand Est), la population couverte par un EPF d'État est passée de 38 à plus de 49 millions d'habitants entre 2016 et 2021, ce qui représente à ce jour plus de 70 % de la population française.

DES COMPÉTENCES QUI SE DÉVELOPPENT EN RÉPONSE AUX NOUVELLES PRIORITÉS



La modalités d'intervention des EPF d'État continuent d'évoluer face au renforcement d'enjeux nationaux et territoriaux : copropriétés dégradées, résorption de l'habitat indigne anticipation du recul du trait de côte, réparation post inondations, recyclage des friches, renaturation, etc.

Les EPF développent ainsi, autour de leur mission de portage de terrains, des compétences et des processus de travail nouveaux.

La suite →



ZOOM SUR

LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS ET D'AMÉNAGEMENT (EPFA)

D'OUTREMER

Les EPFA de Guyane et de Mayotte – respectivement créés en 2016 et 2017 – ont pour missions d'intervenir sur l'action foncière (tout comme les Établissements Publics Fonciers d'État intervenant en métropole), ainsi que sur l'aménagement urbain et agricole.

Les territoires sur lesquels ils interviennent, bien qu'ils comportent chacun leurs spécificités, partagent des problématiques communes :

- une croissance démographique très importante (doublement de la population tous les 20 ans en Guyane), impliquant notamment des besoins en logement conséquents et à un rythme soutenu pour limiter des phénomènes de bidonvilisation ;
- un fort taux de pauvreté (54 % de la population de Guyane et 77 % de la population de Mayotte vivent sous le

seuil de pauvreté), qui suppose des réponses urgentes ;
→ l'absence partielle d'infrastructures et de certains outils préalables à toute action foncière (cadastre, ...).

Si les EPFA apportent des solutions concrètes, notamment en termes de production de logement, leur possibilité de mobiliser des recettes fiscales auprès de la population est fortement limitée, restreignant leurs moyens d'action.

Enfin, la nature des interventions des EPFA étant plus étendue que celle des EPF d'État métropolitains, leurs données financières et opérationnelles ne sont pas comparables. Les données présentées ci-après ne concernent donc que les EPF d'État métropolitains, mais sont représentatives des enjeux de tous les EPF, y compris des EPFA.



EPF DE L'OUEST RHÔNE-ALPES -
Nature en ville / Revitalisation.
Démolition en centre-ville
de Saint-Etienne
de l'îlot Eden pour laisser place
à un square végétalisé.



UNE OFFRE DE SERVICE QUI SE DIVERSIFIE... EN RÉPONSE AUX NOUVEAUX PROGRAMMES NATIONAUX



Les programmes nationaux lancés sur la période 2018-2021 (*Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Fonds Friches, ARCD*), s'ils poursuivent des finalités communes, ont chacun des objectifs, des règles et des acteurs différents. Dans une logique d'efficience collective et d'impact, les EPF ont construit des unités dédiées, formant leurs collaborateurs à ces nouveaux environnements de travail.

DES FACTEURS QUI CONDUISENT UNE HAUSSE DES ACQUISITIONS



Extension de périmètre, nouveaux enjeux, nouveaux programmes, conduisent à augmenter les acquisitions : + 44 % depuis 2016 pour l'ensemble des EPF d'État, ainsi que le volume de foncier en cours de portage : + 36 % depuis 2016.

Parallèlement, l'activité opérationnelle des EPF a contribué à apporter une réponse aux enjeux locaux et nationaux, notamment sur la question du logement.

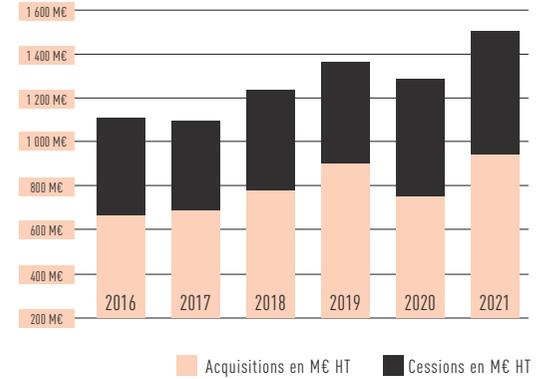
Entre 2015 et 2020, le processus d'achat, de portage foncier et l'accompagnement en ingénierie contribue à la création de plus de 95 000 logements, soit un rythme moyen de 16 000 logements par an. Cette intervention permet, selon les territoires, d'apporter une réponse significative à des besoins : en 2021, l'EPF Provenances-Alpes-Côte-Azur a ainsi contribué à la production de 14,8 % des agréments de logements sociaux et à 12,7 % de la production de logements collectifs sur l'ensemble de son territoire d'intervention.



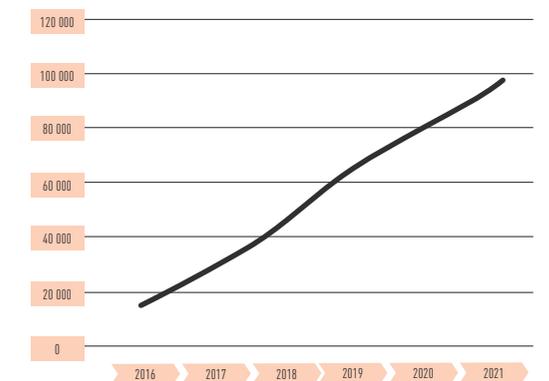
EPF Bretagne →
Logements pour personnes âgées
et salle de restauration commune
à Saint-Laurent (22)



MONTANT DES TRANSACTIONS : VALEUR DU FONCIER ACHETÉ ET VENDU



CONTRIBUTION À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (EN NOMBRE DE LOGEMENTS CUMULÉS ENTRE 2016 ET 2021 PRODUITS SUR LE FONCIER CÉDÉ PAR LES EPF D'ÉTAT)





UN NIVEAU DE PERFORMANCE DÉMONTRÉ



Deux indicateurs permettent de traduire la performance des EPF : le nombre d'actes produits annuellement par collaborateur et le maintien de la durée moyenne de portage.



UN « STOCK » FLÉCHÉ SUR DES PROJETS

Les EPF sont des porteurs transitoires. Le terme de stock, bien qu'usité, est en réalité inapproprié, en ce qu'il désigne en réalité des « actifs circulants » de liquidité très variable. En effet, il convient de distinguer trois catégories d'acquisitions et de portages, qui ensemble composent le « stock » à l'instant T :

- les opérations immobilières : dans ce cas la durée entre l'acquisition et la cession est de l'ordre de trois à cinq ans,
- les opérations d'aménagement : ces dernières supposent l'achat et le portage de nombreuses parcelles avant de les remembrer et de les céder, généralement entre 5 à 10 ans,
- du foncier, aujourd'hui marginal, en montant, sur lequel les projets ne sont pas encore dessinés.

UNE PRODUCTIVITÉ QUI AUGMENTE EN QUANTITÉ ET EN QUALITÉ



Le nombre d'actes signés (acquisitions et cessions) n'a cessé de croître, pour atteindre, pour la totalité des EPF, 13 actes par jour travaillé en 2021. Entre 2016 et 2021, ce rythme correspond à une augmentation de 17 % du nombre d'actes signés par collaborateur et par an.

Or, dans le même temps, les contextes de ces actes se sont diversifiés (centres anciens, habitat indigne, copropriétés dégradées, recul du trait de côte...) et complexifiés (évolution des textes, judiciarisation, multiplicité des partenaires et financeurs...). Malgré ces difficultés et grâce à l'optimisation de leurs processus de travail, les EPF ont su gagner en productivité globale.

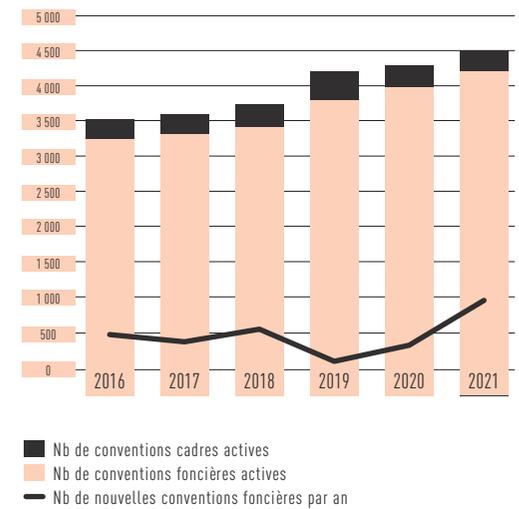
UNE DURÉE MOYENNE DE PORTAGE ADAPTÉE À UNE BONNE ROTATION DU STOCK



Sur les cinq dernières années, la durée moyenne de portage de l'ensemble du foncier acquis chaque année par les EPF d'État se situe entre 7,5 et 8 ans.

Le maintien de cette performance, dans un contexte d'augmentation et de diversification des acquisitions pour les raisons décrites au chapitre précédent, traduit la capacité des EPF d'État à adapter et à rationaliser leurs moyens de manière efficace.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE CONVENTIONS FONCIÈRES ACTIVES

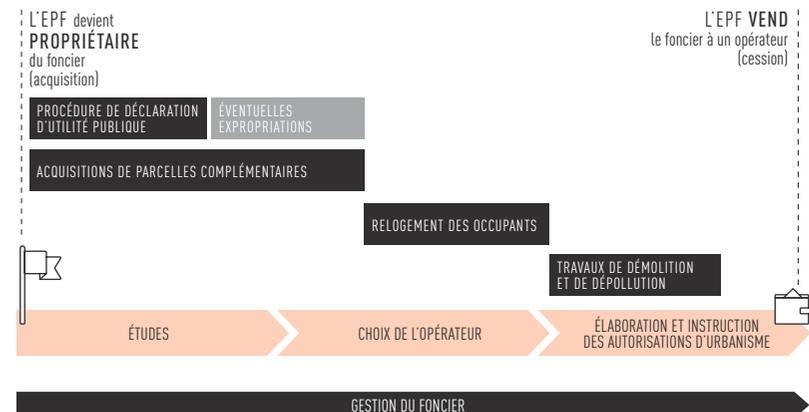


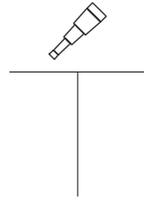
LA DURÉE DES PORTAGES FONCIERS

QUE SE PASSE-T-IL EXACTEMENT ?

La durée de portage du foncier varie selon le niveau de complexité du projet de transformation de celui-ci.

La multiplicité des propriétaires et donc des emprises foncières à acquérir avant de pouvoir porter un projet intégré, l'équilibre entre les coûts de restructuration et les recettes de la cession à un opérateur, la complexité technique des travaux de proto-aménagement... sont autant de facteurs qui affectent cette durée de portage.





DES RESSOURCES

EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS



Si l'activité des EPF d'État s'est accrue ces cinq dernières années en lien avec les différentes extensions (+27 % d'habitants concernés entre 2016 et 2021) ainsi que leur mobilisation sur de nouveaux programmes portés par le gouvernement, leurs ressources ont évolué à un rythme beaucoup moins soutenu.

La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), prélevée sur le territoire de compétence des EPF constituait historiquement l'une des principales ressources des EPF d'État. Additionnelle aux autres taxes locales, les collectivités territoriales des Conseils d'Administration ont toute autonomie pour voter sa mise en place et son taux – plafonnée à 20€ par habitant et par année, sans excéder le montant fixé par établissement chaque année en loi de finances.

Suite à la réforme de la fiscalité locale en 2021, la TSE a été réduite de 104 millions d'euros. Cette réforme a réduit la pression fiscale pour les habitants en passant en moyenne de 12 à 8 € par habitant (soit -32%).

La réduction de la TSE a été compensée par une dotation de la part de l'État, dont le montant a été fixé au regard de la situation de l'année 2020. Cette mesure permet aux EPF d'État de ne pas voir diminuer les recettes issues initialement de la fiscalité pour l'année 2021. Cette dotation a été reconduite à l'identique en 2022.

DÉCRYPTAGE

TRÉSORERIE

ET CAPACITÉ D'INTERVENTION

La question de la trésorerie, cruciale pour les opérateurs économiques que sont les EPF d'État, est traitée selon des principes de bonne gestion : chaque EPF vise à disposer de l'équivalent en caisse de trois à six mois d'activité budgétée.

Cet objectif commun connaît des réalités variables selon les EPF, du fait de besoins d'intervention plus ou moins rapides et massifs, de la pression foncière selon les situations territoriales, d'extensions de périmètre, de politiques particulières de recours à l'emprunt...

Ces différences de trésorerie imposent une analyse au cas par cas, à partir des rapports d'activité annuels de chaque EPF.



ZOOM SUR

... ET APRÈS ?

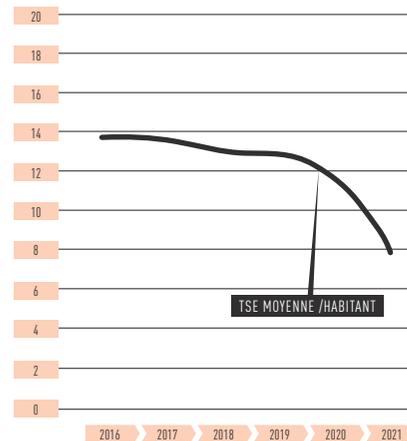
Les derniers Programmes Pluriannuels d'Intervention (PPI) votés par les Conseils d'Administration de chaque EPF d'État confirment la trajectoire croissante de leur activité dans les années à venir. De surcroît, les objectifs fixés dans la *loi Climat & Résilience* renforcent le rôle de l'action publique sur le foncier.

Le modèle d'intervention des EPF d'État, robuste et performant, construit sur une vision de leurs actions sur le temps long, leur a d'ores et déjà permis d'apporter des réponses concrètes et durables sur l'organisation du recul de l'urbanisation littorale, l'intervention en zones inondées par des crues exceptionnelles, la redynamisation des centre-bourgs, ... avec l'aide de tous les acteurs de la chaîne de l'aménagement, pour répondre aux besoins de logement et de locaux d'activité économique.

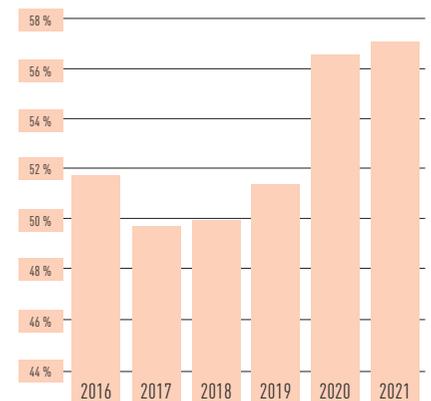
Pour l'avenir, le renforcement de leurs interventions, couplé à l'extension de leur périmètre géographique, va nécessiter de poursuivre l'adaptation de leurs moyens, dans un contexte de probable hausse des prix du foncier, d'augmentation des situations d'adaptation au changement climatique, et d'impératif d'atténuation de ses causes.

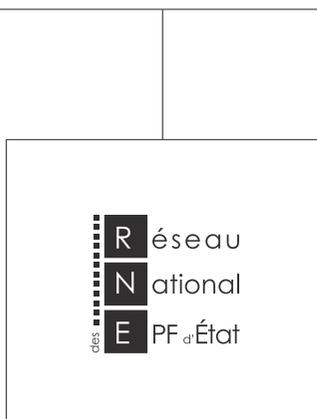


ÉVOLUTION DE LA FISCALITÉ PAR HABITANT (EN €/HABITANT)



PART DES CESSIONS DANS LES RECETTES COURANTES DES EPF D'ÉTAT







CONTACT@EPF-ETAT.FR
