

2021*

RAPPORT ANNUEL

VOLUME 2 • L'ACTION DES EPF D'ÉTAT AU QUOTIDIEN

—
RÉSEAU NATIONAL DES EPF D'ÉTAT
—





TABLE

DES MATIÈRES



 LES EPF D'ÉTAT • RAPPORT ANNUEL 2021 • VOLUME 2

ÉDITO COLLECTIF	05
L'ACTION DES EPF D'ÉTAT AU QUOTIDIEN	07
EPF DE GRAND EST OBSERVER POUR PARTICIPER AUX STRATÉGIES TERRITORIALES	08
EPF DE NORMANDIE MENER DES ÉTUDES OPÉRATIONNELLES ET STRATÉGIQUES	10
EPF DE BRETAGNE ACCOMPAGNER LES POLITIQUES DE REVITALISATION	12
EPFA DE MAYOTTE RÉSORBER L'HABITAT INSALUBRE	14
EPF DE LA VENDÉE PASSER DU RECYCLAGE FONCIER À L'URBANISME CIRCULAIRE	16
EPF D'OCCITANIE ANTICIPER LES ADAPTATIONS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	18
EPF DE NOUVELLE AQUITAINE ÊTRE UN OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE RESPONSABLE	20
EPF HAUTS-DE-FRANCE RECYCLER LE FONCIER ÉCONOMIQUE ET INDUSTRIEL	22
EPF D'ÎLE-DE-FRANCE TRAITER LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES	24
EPF DE L'OUEST RHÔNE-ALPES INTERVENIR SUITE À DES ÉVÉNEMENTS EXTRÊMES	26
EPFA DE LA GUYANE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE LOGEMENT	28
EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ACCÉLÉRER LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT COMPLEXES	30
RÉPONDRE À DES PRIORITÉS NATIONALES	33



Carole Contamine
Directrice générale de l'EPF
de Bretagne



Alain Toubol
Directeur général de l'EPF
de Grand Est



Denis Girou
Directeur général de l'EPFA
de la Guyane



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



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



Yves-Michel Daunar
Directeur général de l'EPFA
de Mayotte



Gilles Gal
Directeur général de l'EPF
de Normandie



Sylvain Brillet
Directeur général de l'EPF
de Nouvelle Aquitaine



Sophie Lafenêtre
Directrice générale de l'EPF
d'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



Thomas Welsch
Directeur général de l'EPF
de la Vendée

ÉDITO

COLLECTIF

LA PAROLE AUX DIRECTEURS GÉNÉRAUX DES EPF D'ÉTAT

À l'heure où il s'agit d'aller "plus vite, mieux et plus fort" dans la transition écologique, "sans opposer écologie et économie", en accompagnant les changements à toutes les échelles de projets et de territoires et en s'appuyant sur les élus locaux, il importe d'envisager collectivement, avec justesse et rigueur, l'allocation des ressources rares, à commencer par la plus pérenne d'entre elles : le foncier.

Le foncier est en effet une des principales clés de la transition écologique, à la fois support des activités à l'origine du changement climatique et des solutions entre lesquelles arbitrer : biodiversité, mobilité, énergie, production, habitat...

Au cœur de nouvelles concurrences d'usages qui favorisent la spéculation alors que la transition impose coopération et régulation, le sujet foncier est mal appréhendé car difficile à saisir, complexe techniquement, juridiquement, politiquement et avec des enjeux financiers et des temporalités importants.

Aujourd'hui, les douze EPF d'État régulent et accompagnent ce changement, selon des modalités qui n'ont cessé - à l'image des enjeux de leurs territoires - d'évoluer depuis plus de cinquante ans.

Alors que le premier volume du rapport d'activité 2021 détaille ce que sont les EPF d'État et leurs résultats depuis 2016, ce second volume se veut une réponse au nécessaire effort de pédagogie que demandent les nouvelles règles du jeu foncier : il décrit le quotidien des EPF d'État au travers de douze opérations réalisées en 2021. Y sont précisés les enjeux urbains ou territoriaux, les difficultés rencontrées par les acteurs locaux, et l'apport de l'EPF d'État concerné. Des chiffres et dates clés, ainsi que des paroles d'acteurs, permettent d'appréhender la réalité de leurs interventions.

On y trouvera également la contribution des EPF d'État, de plus en plus ensembliers du recyclage urbain vis-à-vis de trois enjeux majeurs : mixité sociale, revitalisation des centralités et requalification des friches.



EPFA DE MAYOTTE
Le quartier Bazama Mandrajou,
à Mamoudzou et son opération
de résorption de l'habitat insalubre.



SAVOIR-FAIRE

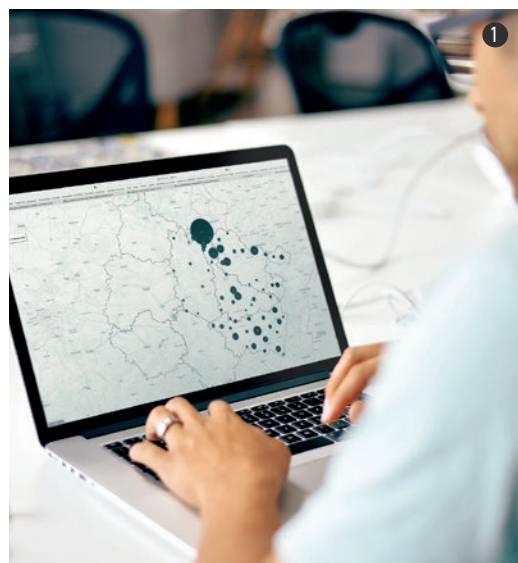
L'ACTION DES EPF D'ÉTAT AU QUOTIDIEN





OBSERVER POUR PARTICIPER AUX STRATÉGIES TERRITORIALES

L'OBSERVATOIRE DES FRICHES
EN LORRAINE



1 À l'heure de la limitation de l'artificialisation des sols et plus récemment de l'objectif européen et national de Zéro Artificialisation Nette introduit dans la loi Climat et Résilience, les friches - nombreuses en Lorraine du fait des mutations industrielles des dernières décennies - constituent un potentiel foncier prioritaire pour répondre aux besoins futurs de logements, d'activités, d'équipements, d'espaces publics et de renaturation.

Ces friches, qu'elles soient polluées ou non, constituent parfois les seuls espaces où il est possible d'aménager de nouveaux quartiers. Disposer d'un outil de repérage et d'aide à la décision de la reconversion des friches revêtait ainsi un intérêt majeur.

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INTERVENTION DE L'EPF



LA RÉPONSE DE L'EPF DE GRAND EST

*

Fort de son engagement de 30 ans en faveur de la requalification des friches, l'EPFGE s'est engagé dans cette démarche partenariale aux côtés de la Région, des Départements, de l'État et des agences d'urbanisme.

L'objectif est de caractériser les friches disponibles pour disposer d'une information de recensement partenariale et à jour, pour mieux les appréhender et préparer les conditions de leur mobilisation. Une base de données unique et un atlas ¹ ont ainsi été réalisés.

ET DEMAIN ?

*

Pour chaque friche, des indicateurs sur ses enjeux urbains et la mutabilité de son foncier (nombre de propriétaires, pollution connue ou supposée...) sont disponibles ². Ces informations sont précieuses pour les décideurs publics ou privés, porteurs de projets désireux de redonner vie aux sites concernés.

Il s'agit désormais de faire vivre l'observatoire : la mise à jour régulière de ses données représente un enjeu majeur, ainsi que l'évolution de son périmètre suite à l'extension de l'EPFGE aux départements champardennais.

L'ESSENTIEL

*

L'atlas est une base importante pour la constitution et l'enrichissement d'observatoires des friches à l'échelle locale, régionale et nationale. L'observatoire des friches a été mis en ligne en janvier 2021 et versé au niveau national dans Cartofriches, le portail de l'artificialisation.



Consultez l'ATLAS DES FRICHES EN LORRAINE en flashant le code ci-dessous



TROIS

AGENCES D'URBANISME
POUR UN TRAVAIL PARTENARIAL
(AGAPE, AGURAM, SCALEN)

573

FRICHES RECENSÉES

5 036

HECTARES DE FONCIER



L'OBSERVATOIRE DES FRICHES EST UNE BELLE COLLABORATION D'ACTEURS, SOLIDE DANS LA DURÉE ET ADAPTÉE AUX BESOINS SI SINGULIERS DU TERRITOIRE LORRAIN. L'ENJEU EST DE DÉVELOPPER CET OUTIL SUR LES TERRITOIRES CHAMPARDENNAIS QUI EN SÉRAIENT DÉPOURVUS.



Pascale MARCHAL
Directrice Générale
Adjointe de l'EPFGE



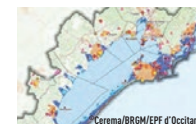
OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT

SCOT DES RIVES DU RHÔNE



Première étude de gisement menée à l'échelle du SCOT des Rives du Rhône (5 départements)
Plus de détails sur www.epora.fr

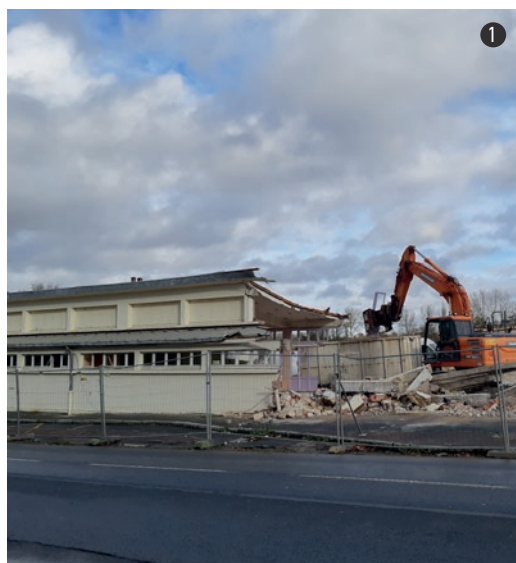
MONTÉE DES EAUX EN OCCITANIE



Étudier l'impact de la montée des eaux sur les valeurs foncières du littoral d'Occitanie
Plus de détails sur www.epf-occitanie.fr

MENER DES ÉTUDES OPÉRATIONNELLES ET STRATÉGIQUES

FRICHE SCOLAIRE EN CENTRE-BOURG
À TILLY-SUR-SEULLES (14)



1

Identifiée comme pôle secondaire du SCoT du Bessin, la commune de Tilly sur Seulles (moins de 2 000 habitants) doit renforcer son positionnement au sein de l'armature urbaine territoriale comme pôle de vie et de services, par une amélioration de son offre de soins et de santé.

Une étude de programmation pilotée par Communauté de Communes a mis en exergue l'opportunité de développement d'un pôle de santé (PSLA). Parallèlement, la construction d'un nouveau groupe scolaire a généré un ensemble vacant dans le centre-bourg.

Cette opportunité foncière interroge les collectivités sur la faisabilité et la pertinence de la réalisation du projet de PSLA sur cette friche.

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INTERVENTION DE L'EPF

2017
ÉTUDE FLASH
confirmant
la faisabilité



2018
Lancement des
ÉTUDES PRÉALABLES
à la démolition



01.2019
ACQUISITION
du site avant démarrage
des travaux



PORTAGE FONCIER

12.2019
CESSION
après désamiantage
et déconstruction



2020
Mise en
CHANTIER
du PSLA



2021

INAUGURATION
de l'équipement



LA RÉPONSE DE L'EPF DE NORMANDIE

*

Afin d'éclairer les collectivités sur la capacité du foncier de l'ancienne école à recevoir ce PSLA, l'EPF de Normandie a mobilisé une étude dite flash, d'une durée de 5 à 6 semaines et intégralement prise en charge par l'EPF. Elle a permis de valider techniquement et économiquement la faisabilité du projet. À la suite de l'étude, l'EPF a réalisé les travaux de démolition ❶ de l'ancienne école. Le cofinancement des travaux avec la Région Normandie, à hauteur de 75 % des dépenses, est un véritable levier pour la concrétisation du projet.

ET DEMAIN ?

*

Dès l'achèvement des travaux de démolition en décembre 2019, l'EPF a cédé le foncier prêt à être aménagé à la Communauté de Communes. Cette dernière ayant en temps masqué du recyclage conduit les études et procédures de réalisation du PSLA, sa mise en chantier a pu intervenir dans les deux mois qui ont suivi la cession. Le bâtiment de 755 m² achevé en avril 2021 ❷ ❸ aura coûté 1,9 M€, cofinancés à hauteur de 75 % par l'Europe, l'État, la Région, le Département. Désormais 16 professionnelles de santé permettent d'apporter une réponse adaptée aux besoins médicaux de la population.

L'ESSENTIEL

*

L'intervention de l'EPF aura permis à la collectivité de disposer d'une aide à la décision dans un temps limité et de confirmer une intention de projet conjuguant sobriété foncière et vitalité du centre-bourg.

Il s'agit d'une étude emblématique de celles régulièrement conduites par l'EPF sur des périmètres à enjeux : secteur gare, centre-bourg ou de stratégie foncière à l'échelle des EPCI.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.epf-normandie.fr



2



3

EN 2021...

38

ÉTUDES FLASH RÉALISÉES AU PROFIT
DES COLLECTIVITÉS NORMANDES

23

ÉTUDES URBAINES ENGAGÉES
SUR DES QUARTIERS DE GARE, DES CENTRES
BOURGS OU ENCORE SUR DES FRICHES

1,1 MILLION

D'EUROS DE DÉPENSES DÉDIÉES
AUX ÉTUDES PAR L'EPF DE NORMANDIE



FACE À LA DIVERSITÉ DES CAS D'ÉTUDES ET DES QUESTIONNEMENTS DES COLLECTIVITÉS, L'EPF APPORTE DES RÉPONSES CIRCONSTANCIÉES EN MOBILISANT UNE INGÉNÉRIE ADAPTÉE AUX BESOINS, RÉACTIVE, ET INNOVANTE (NOUVEAUX OUTILS ET FORMATS D'ÉTUDES).

“

Léa LECOQ

Chargée d'études
à l'EPF de Normandie



OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT

CŒUR DE BOURG DU QUÉSSOY ⁽²²⁾

Penser le bourg de demain pour compléter l'offre de logements et d'équipements
Plus de détails sur www.epf-bretagne.fr

BOURG HISTORIQUE DE CHAVAGNES ⁽⁴⁹⁾

Mener une étude patrimoniale, du bâti et paysagère en concertation, pour densifier le centre-ville
Plus de détails sur www.epf-vendee.fr

ANCIENNE MANUFACTURE À ARQUES ⁽⁶²⁾

Conseiller la commune et son opérateur dans leur projet face à la dangerosité du site
Plus de détails sur www.epf-hdf.fr



ACCOMPAGNER LES POLITIQUES DE REVITALISATION

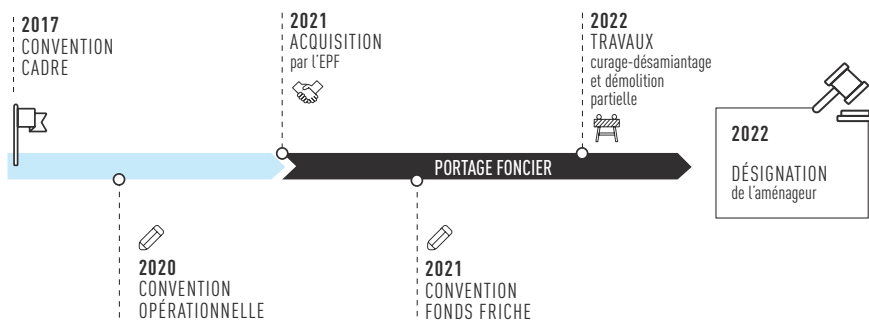
ANCIEN COLLÈGE LE GOFFIC
À LANNION (22)



Lannion, à l'ouest des Côtes d'Armor, est la ville centre de la communauté d'agglomération Lannion Trégor Communauté (près de 100 000 habitants et 57 Communes au 1er janvier 2017). La ville a connu un fort développement à partir des années 1960 par l'implantation d'un pôle économique tourné vers les nouvelles technologies. Commune littorale, elle bénéficie de l'attractivité de la Côte de Granit Rose.

À la rentrée 2020, à l'occasion du déménagement du collège Le Goffic dans un bâtiment neuf dans le quartier Ker Uhel, la commune a sollicité l'EPF pour reconvertir son ancien site sur la colline de Penn Ar Stang¹, dans le cadre d'un projet d'ÉcoQuartier ambitieux.

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INTERVENTION DE L'EPF



LA RÉPONSE DE L'EPF DE BRETAGNE

En 2018, la faisabilité urbaine, architecturale et financière de ce projet a fait l'objet d'une étude accompagnée par l'État, la Région, LTC et l'EPF, dans le cadre d'une démarche plus globale de redynamisation du centre-ville de Lannion. L'EPF a contribué à l'estimation des montants de travaux de démolition, dépollution et désamiantage en complément de l'étude urbaine et programmatique plus globale, ainsi qu'à la négociation avec le Département. En 2020, une convention opérationnelle a été conclue avec l'EPF pour acquérir le bien et mener les travaux de déconstruction.

ET DEMAIN ?

Le projet² prévoit la réhabilitation d'une grande partie des bâtiments existants dont l'image moderniste marque profondément le paysage urbain de Lannion. Des démolitions ciblées vont permettre de réaliser une coulée verte centrale s'appuyant sur la topographie du site pour désenclaver, mettre en valeur le quartier et le lier au reste de la ville. Cette opération d'envergure permettra la construction de 119 logements dont 45 logements locatifs sociaux ainsi que des locaux d'activités. Un conventionnement avec Action Logement est envisagé pour accompagner certaines réhabilitations et opérations neuves (logement locatif social, accession privée et sociale).

L'ESSENTIEL

Ce projet ambitieux et coûteux s'inscrit dans le programme Action Cœur de Ville. C'est par la mise en place d'un partenariat multiple et étroit qu'il a pu voir le jour. Chaque partenaire a apporté son expertise et son levier financier. Avec l'expertise travaux et acquisition, ce projet aura aussi bénéficié du dispositif de minoration foncière de l'EPF Bretagne. Au vu du montant prévisionnel des travaux à mener, le montant de minoration est ainsi projeté à environ un million d'euros.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.epfbretagne.fr



L'EPF DE BRETAGNE EST UN PARTENAIRE HISTORIQUE DE PREMIER PLAN DE LA RÉGION DANS SON AMBITION DE SOUTENIR ET REDYNAMISER LES CENTRES BOURGS ET CENTRES VILLES. SON SOUTIEN AUPRÈS DES COMMUNES LEUR/NOUS EST PRÉCIEUX.



Laurence FORTIN
Vice-présidente de la région



1 132 141
EUROS DE TRAVAUX
EN PREMIÈRE PHASE

500
HEURES
D'INSERTION

80%
DES RADIATEURS RÉCUPÉRÉS
POUR DU RÉEMPLOI,
MAIS AUSSI 90% DES PAILLASSES,
100% DES EVIERS, 50% DES RIDEAUX
MÉTALLIQUES



LANNION ET L'EPCI FONT APPEL RÉGULIÈREMENT À L'EPF POUR DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN. CETTE OPÉRATION EST COMPLÉTÉE PAR D'AUTRES, DE TAILLE PLUS MODESTE, AU SERVICE D'UN PROJET GLOBAL DE REDYNAMISATION.



Sandrine PATEROUR
Directrice des opérations



OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT

REQUALIFICATION À BOËN-SUR-LIGNON⁽⁴²⁾

Résorber un linéaire d'habitat vacant et dégradé et redynamiser le centre-ville
Plus de détails sur www.epora.fr

MOUILLERON-SAINT-GERMAIN⁽⁸⁵⁾

Implanter de nouveaux logements dans un centre bourg rural chargé d'histoire
Plus de détails sur www.epf-vendee.fr

CŒUR DE BOURG À COCUMONT⁽⁴⁷⁾

Revitaliser le centre bourg en rendant disponibles 8 000 m² de foncier à l'abandon
Plus de détails sur www.epfna.fr



RÉSORBER L'HABITAT INSALUBRE

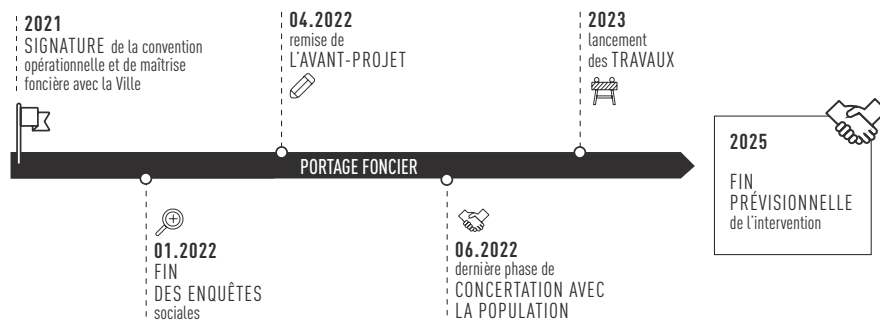
OPÉRATION DE RHI BAZAMA BANDRAJOU
À MAMOUDZOU



Le parc de logements de Mayotte est composé aux deux tiers d'habitat insalubre, dont la moitié est précaire. Le quartier de Bazama Bandrajou¹, qui compte environ 800 habitants, spontanément constitué dans un secteur non viabilisé et partiellement exposé à des risques d'inondation, appelle une action publique de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

Cette opération s'inscrit dans le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) de Kaweni, quartier de Mamoudzou cristallisant de grandes problématiques mahoraises : explosion démographique, précarité sociale, développement urbain spontané, habitat précaire, insuffisance des infrastructures et équipements publics, forte exposition aux risques naturels...

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INTERVENTION DE L'EPFA



LA RÉPONSE DE L'EPFA DE MAYOTTE

*

Sur la base d'une étude pré-opérationnelle réalisée par la commune dans le cadre de son NPRU, l'EPFAM intervient en maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'une opération complète de RHI², tant dans ses aspects fonciers (acquisitions amiables, DUP Vivien), d'aménagement (réalisation des infrastructures et espaces publics, cession de lots viabilisés), et sociaux (enquêtes et accompagnement social, plan de relogement, concertation appuyée sur les relais associatifs locaux...). Par ailleurs l'EPFAM développe sur site une opération immobilière de village-relais de 20 logements, afin d'amorcer la mise en œuvre du plan de relogement en palliant l'absence de solutions temporaires ou pérennes localement.

ET DEMAIN ?

*

L'intervention de l'EPFAM, au-delà de la RHI, permettra d'améliorer et intensifier le tissu urbain existant : création de 170 logements supplémentaires, d'une école, d'espaces publics qualitatifs... Elle constitue par ailleurs une déclinaison locale et opérationnelle du Plan Guide NPNRU de la Commune de Mamoudzou, du plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne de l'EPCI (CADEMA), des enjeux de développement en tissu urbain constitué et donc de sobriété foncière.

L'ESSENTIEL

*

L'EPFAM, au travers de sa double compétence foncière et d'aménageur, renforce la capacité collective des institutions partenaires à mettre en œuvre le NPNRU de Kaweni, et contribue à ses résultats tangibles en matière de lutte contre l'habitat insalubre et de construction de logements neufs.

Pour en savoir plus, contactez l'EPF : elise.guilloux@epfam.fr ou rendez-vous sur www.epfam.fr



OUTRE L'INTERVENTION SUR LES LOGEMENTS, L'OPÉRATION DOIT PERMETTRE D'AMÉLIORER LA DESSERTE DU QUARTIER ET D'OFFRIR UN CADRE DE VIE FAVORISANT LE MIEUX VIVRE EN VALORISANT DES TERRAINS DISPONIBLES POUR Y CONSTRUIRE DES LIEUX DE RENCONTRES.



Elise Guilloux
Chargée d'opération urbaine



200

LOGEMENTS INSALUBRES À RÉSORBER
SUR LE PÉRIMÈTRE
DE BAZAMA-BANDRAJOU

856

PERSONNES À RELOGER PAR L'EPFAM SUR
LE QUARTIER DE BAZAMA BANDRAJOU

250

LOGEMENTS NEUFS À CONSTRUIRE
DONT 20 SOUS MAÎTRISE D'OUVRAGE EPFAM
POUR RELOGEMENT-TIROIR



L'AMÉNAGEMENT DE CE SECTEUR RÉPOND À DES BESOINS VITAUX COMME LE DÉSENCLAVEMENT ET LA SÉCURISATION DU QUARTIER, SON ASSAINISSEMENT ET LA LUTTE CONTRE LES BRANCHEMENTS ILLÉGAUX ET DANGEREUX.



Hamidani MAGOMA
Second adjoint en charge des projets structurants à la
Ville de Mamoudzou sur l'opération RHI Bazama Bandrajou

OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT

QUARTIER BAYART, TOURCOING⁽⁵⁹⁾



Démolition d'îlots insalubres dans le cadre du PNROAD pour requalifier le quartier, caractérisé par une forte imbrication entre habitat ancien et friches industrielles

Plus de détails sur
www.epf-hdf.fr

RHI À CHARVEIN À MANA⁽⁹⁷³⁾



Démolition d'une construction illégale sur foncier État

Plus de détails sur
www.eplag.fr



PASSER DU RECYCLAGE FONCIER À L'URBANISME CIRCULAIRE

REQUALIFICATION DE LA FRICHE FORÈGE
À TREIZE SEPTIERS (85)



L'ancien site Forège est emblématique des « usines à la campagne » de Vendée. Cette ancienne usine de fabrication de meubles occupait 25 000 m² de bâtiments sur cinq hectares au contact d'un bourg de 3 200 habitants. La reconversion d'un tel site se heurtait aux contraintes du marché immobilier résidentiel en secteur rural et au défi de sa dépollution. Dès sa désignation, l'EPF s'est attaché à sécuriser la commercialisation des futurs lots à bâtir en cherchant à éviter toute restriction d'usage futur des terrains pour les nouveaux habitants.

LA RÉPONSE DE L'EPF DE LA VENDÉE

*

En 2021, l'EPF a mené les travaux de gestion de pollution de façon à limiter au maximum les évacuations hors site :

- traitement des terres impactées aux hydrocarbures par criblage sous tente / biotertre,
- confinement des remblais chargés en arsenic (sur secteur inconstructible du site),
- et évacuation hors site des déchets et terres impactées.

L'objectif de sobriété s'est aussi illustré par la revalorisation des déchets de démolition du site (environ 8 000 m³ de béton concassé). Une partie est réemployé pour les voiries et le nivellement de l'emprise du pôle d'équipement public. Le surplus a été cédé à une entreprise locale pour réutilisation sur un chantier de terrassement situé à moins de 10 km du site.



NOUS SOUHAITONS
CHANGER L'IMAGE DU SITE
DÈS LES TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT,
ET OFFRIR RAPIDEMENT UN CADRE ATTRACTIF
POUR LES FUTURS HABITANTS.
LES DEMANDES DE LOGEMENT S'ORIENTENT
SPONTANÉMENT VERS CE SITE
DÉSORMAIS.



Isabelle RIVIÈRE
Maire de Treize Septiers
Vice-Présidente CD85

“

ET DEMAIN ?

*

Les travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF de la Vendée facilitent les missions du futur aménageur, tout en fixant le cadre du futur projet. Ils ont notamment permis :

- le confinement des terres polluées pour former les buttes du futur parc,
- le nivellement conforme au futur aménagement,
- la création de cheminements et préparation des voiries,
- l'apport de terre végétale et l'engazonnement.

Le site accueillera à horizon 2025 un lotissement de 80 logements et des équipements publics bordés par un parc de deux hectares dans la continuité d'une zone boisée existante ; ainsi qu'un ruisseau dont les berges seront renaturées.

L'ESSENTIEL

*

L'intervention de l'EPF permet de reconvertir ce foncier industriel dégradé en un quartier résidentiel doté d'un parc inscrit dans la trame verte et bleue de la commune. Les chantiers ont été pilotés dans une logique d'économie circulaire et de circuits courts dans la gestion de la pollution, des déchets de démolition ou des matériaux d'apports.



Pour en savoir plus, contactez l'EPF : ronan.carioul@epf-vendee.fr
ou rendez-vous sur www.epf-vendee.fr



1,5 MILLION
D'EUROS DE SUBVENTION
« FONDS FRICHES »

95%
DES TERRES POLLUÉES
GÉRÉES SUR SITE

100%
DE TERRE VÉGÉTALE PROVENANT DE
CHANTIERS SITUÉS À MOINS DE 10 KM DU
SITE (DONT 80% À MOINS DE 1KM)

100%
DU BÉTON DE DÉMOLITION
RÉUTILISÉ SUR SITE OU À MOINS DE 10 KM
DU SITE (50% SUR SITE)



L'ANTICIPATION ET LA COORDINATION
DES PARTENAIRES SONT ESSENTIELLES
À L'EFFICACITÉ ÉCOLOGIQUE
DES INTERVENTIONS SUR LES FRICHES.
CELA ASSURE QUE L'AMBITION
SE POURSUIVE AU-DELÀ DU TEMPS
DE PORTAGE DE L'EPF,
EN PHASE AMÉNAGEMENT.

“

Ronan CARIOU
Chargé d'Opérations Foncières à l'EPF de la Vendée

OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT



CHANTIER DURABLE À CHÂTELLERAULT⁽⁸⁶⁾

Favoriser la traçabilité
des déchets de chantier
par les prestataires et
acteurs locaux
Plus de détails sur
www.epfma.fr

LES ÉTANGS DE LACHAUSSÉE⁽⁹⁵⁾

Gestion partenariale avec
le Conservatoire d'Espaces
Naturels pour protéger un
site naturel remarquable
Plus de détails sur
www.epfge.fr

EXPÉRIMENTATION À HOULINES⁽⁵⁹⁾

Plantation tempo-
raire de chanvre
textile sur un ancien
site industriel
Plus de détails sur
www.epf-hdf.fr

ANTICIPER LES ADAPTATIONS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

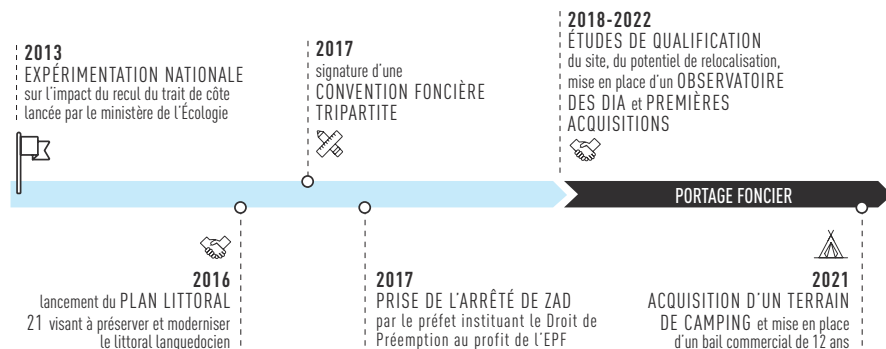
RELOCALISATION D'UN CAMPING ET LUTTE CONTRE LA CABANISATION À VIAS (34)



En 2013, le ministère de l'Écologie a engagé avec la commune de Vias, l'intercommunalité Hérault Méditerranée et l'EPF une expérimentation nationale sur l'impact du recul du trait de côte avec la collaboration du concepteur Frédéric Bonnet (Grand prix de l'urbanisme 2014).

L'EPF a proposé et mis en œuvre une stratégie et des outils visant à réguler et maîtriser la spéculation foncière : création d'une zone d'aménagement différé de 300 ha pour réguler les transactions, acquisitions ciblées de campings pour assurer la gestion transitoire de la zone impactée, et acquisitions de terrains nus ou faiblement cabanisés par préemption pour créer des références de prix plus basses que le marché spéculatif observé.

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INTERVENTION DE L'EPF



LA RÉPONSE DE L'EPF D'OCCITANIE

*

Depuis 2017, l'EPF intervient sur deux problématiques différentes : la cabanisation et l'activité économique de campings. Il agit pour cela sur trois volets :

- la constitution d'une réserve foncière par l'achat de terrains ciblés sur l'arrière pour permettre à moyen terme la relocalisation et le maintien d'exploitation des activités de camping menacées de submersion marine,
- la régulation des prix par l'acquisition en révision de prix à des montants inférieurs de 20 à 40 % du montant initial et en stoppant la spéculation,
- la préservation et la renaturation du site par l'achat de parcelles nues en vue de restaurer la qualité paysagère du site.

ET DEMAIN ?

*

L'enjeu est d'une part d'évaluer les conditions de reproductibilité sur d'autres sites : a-t-on toujours la capacité foncière suffisante sur l'arrière ? La régulation est-elle suffisante pour avoir un modèle équilibré ? Il est d'autre part nécessaire de poursuivre le travail sur le traitement de la cabanisation qui peut par ailleurs s'inscrire dans la réflexion ZAN puisque la décabanisation revient bien à désartificialiser.

L'analyse des enjeux urbains touchés par la montée des eaux et de l'évolution des valeurs des transactions sur tout le littoral languedocien doit permettre d'identifier les secteurs d'intervention pertinents. Cette première expérience a déjà permis de définir une partie des nouveaux outils de la loi Climat et Résilience : droit de préemption dédié, le BRAEC, etc...

L'ESSENTIEL

*

L'EPF ne s'est pas positionné uniquement sur le plan de la mise en œuvre opérationnelle du portage foncier, mais il a contribué à qualifier les différents enjeux en présence, à définir plusieurs stratégies d'intervention (cabanes, campings, terrains nus), à les sécuriser juridiquement (ZAD, bail commercial) et à tester en grandeur réelle le modèle par l'acquisition d'un camping maintenu en exploitation. Il contribue donc à la fois à la définition de nouveaux outils à l'échelle nationale, au maintien de l'activité économique et à la préservation d'un site naturel à l'échelle locale.

Pour en savoir plus, contactez l'EPF à contact@epf-occitanie.fr ou rendez-vous sur www.epf-occitanie.fr



CETTE EXPÉRIMENTATION RELÈVE DE LA DÉMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT DE LA RECOMPOSITION SPATIALE LIÉE AU RECUL DU TRAIT DE CÔTE PORTÉE PAR LES COLLECTIVITÉS ET L'ÉTAT. AU DELÀ DU SITE DE VIAS, L'ENJEU EST QUE LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DÉVELOPPÉ SERVE DE PROTOTYPE RÉPLICABLE SUR D'AUTRES SECTEURS DU LITTORAL.

“

Camille DEPAUX
Développeur de projets fonciers



4 MILLIONS
D'EUROS D'ENGAGEMENT
FINANCIER DE L'EPF

1,07 MILLION
D'EUROS D'ACQUISITIONS
DÉJÀ RÉALISÉES

60 000
EUROS DE RECETTES
LOCATIVES ANNUELLES

OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT

EROSION CÔTIÈRE À LACANAU⁽³³⁾

Commune pilote dans la stratégie de gestion du recul du trait de côte (EPF partenaire du PPA)

Plus de détails sur www.epfma.fr

PPA ENTRE DEUX HAVRES⁽⁵⁰⁾

Capitaliser et valoriser les expériences menées dans le domaine du recul du trait de côte

Plus de détails sur www.epf-normandie.fr

AGRICULTURE URBAINE À MAYOTTE⁽⁹⁷⁴⁾

Initier des projets de cultures sur les toits, pour réduire les phénomènes d'îlot de chaleur

Plus de détails sur www.epfam.fr

ÊTRE UN OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE RESPONSABLE

TERRITOIRE PILOTE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE
À GRAND POITIERS (86)



Le siège de l'EPFNA est basé à Poitiers et ses 60 collaborateurs y vivent et y travaillent au quotidien. La désignation de Grand Poitiers comme Territoire pilote de la sobriété foncière (TPSF) est une opportunité pour approfondir trois enjeux d'actualité pour l'établissement :

- en tant qu'opérateur foncier, accompagner la stratégie de Grand Poitiers pour une sobriété foncière soutenable, et capitaliser sur la méthode,
- en tant qu'employeur, sensibiliser les équipes à une autre manière de faire la ville, mais aussi de la vivre,
- en tant qu'acteur du territoire, porter ses orientations et son engagement en matière de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE).

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INTERVENTION DE L'EPF

02.2021
GRAND POITIERS TERRITOIRE PILOTE
DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



07.2021
signature de la
CONVENTION DE VEILLE
« Quartier de la gare »



10.2021
RESTITUTION DE L'ÉTUDE
de gisement foncier



05.2022
ATLAS
du foncier
invisible



MI-2022
CONCERTATION / CO-CONSTRUCTION
du projet de réaménagement
du quartier gare



12.2022
FIN
de l'expérimentation



LA RÉPONSE DE L'EPF DE NOUVELLE AQUITAINE



L'EPFNA a pu développer sa connaissance du territoire et y renforcer son ancrage en animant trois partenariats locaux aux enjeux complémentaires :

- gisement foncier : réalisation d'une étude sur cinq territoires démonstrateurs de la sobriété foncière⁽¹⁾,
- Poitiers ville universitaire : partenariat avec le master de géographie,
- développement de l'ancrage local par l'inscription dans des programmes locaux (usagers du quartier de la gare, plan mobilité, insertion et emploi).

ET DEMAIN ?



Outre une meilleure connaissance du territoire et de ses acteurs, TPSF permet à l'EPFNA et à son équipe de s'approprier un discours pédagogique et une boîte à outils sur la sobriété foncière, à déployer ensuite sur d'autres lieux d'intervention (dont Angoulême, Brive, et Périgueux).

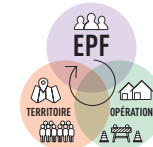
Les équipes peuvent ainsi mesurer l'impact de leur activité : la requalification du quartier de la gare TGV⁽²⁾ en est la preuve. L'EPFNA contribue en effet à sa reconquête dans le cadre d'une convention de maîtrise foncière, et bénéficiera de son amélioration en tant qu'usager du quotidien.

L'ESSENTIEL



Grand Poitiers est à ce titre un territoire démonstrateur de la contribution concrète d'un EPF à faire mais aussi à vivre la ville différemment. La construction d'une culture commune avec les partenaires locaux fait écho aux actions de sensibilisation des collaborateurs à l'ancrage territorial de l'établissement, un des piliers de son engagement RSE.

Pour en savoir plus, contactez mathilde.sill@epfna.fr
ou rendez-vous sur www.epfna.fr



DANS LE CADRE DU PARTENARIAT AVEC L'EPFNA NOUS ALLONS VRAIMENT POUVOIR TESTER DES SOLUTIONS À INSCRIRE ENSUITE DANS LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE DE GRAND POITIERS.



Lisa BELLUCO
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine Grand Poitiers



65
HECTARES DE POTENTIALS
FONCIERS DISPONIBLES
EN RENOUVELLEMENT URBAIN

1 431
HEURES D'INSERTION RÉALISÉES
DANS LE CADRE DE NOS MARCHÉS
DANS LE DÉPARTEMENT DE VIENNE

30
ÉTUDIANTS DE MASTER 2
DE GÉOGRAPHIE ONT PARTICIPÉ
À NOS TRAVAUX EN 2021



EN TANT QUE DONNEUR D'ORDRES POITEVIN, NOUS NOUS DEVONS D'ÊTRE AUX CÔTÉS DU GRAND POITIERS DANS SA DÉMARCHE DE PROMOTION DE L'INSERTION PAR L'EMPLOI.



Maud CLÉMENT
Directrice RSE, Achats et Financements publics à l'EPFNA



OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT



RÉHABILITATION À MARSEILLE⁽¹³⁾



Transformer d'anciens bureaux en logements sociaux dans le quartier Noailles

Plus de détails sur www.epfprovencalepescotedazur.fr

GARE DE LORIENT⁽⁵⁶⁾



Évacuation de 9000 tonnes de terres polluées par la mer

Plus de détails sur www.epfbretagne.fr

CONSTRUCTIONS À MAYOTTE⁽⁹⁷⁶⁾



Proposer des solutions biosourcées pour participer au développement économique de l'île

Plus de détails sur www.epfam.fr

RECYCLER LE FONCIER ÉCONOMIQUE ET INDUSTRIEL

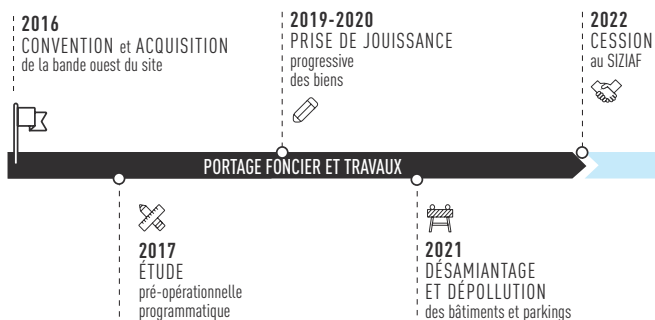
PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES
À BILLY-BERCLAU ET DOUVVIN (62)



Détenue à 100 % par le groupe PSA, la Française de Mécanique (FM) est une usine de fabrication de pièces de moteurs destinés aux véhicules légers. Implantée sur près de 140 hectares répartis sur les communes de Billy-Berclau et de Douvrin, il s'agit du plus gros employeur du Parc des Industries Artois-Flandres (près de 2800 salariés en 2015).

La conjoncture économique et le nouveau paradigme de transition écologique obligent l'entreprise à compacter ses activités pour réduire à terme son périmètre sur une quarantaine d'hectares. Le Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois-Flandres (SIZIAF), soucieux du devenir de cet important volume d'emprises libérées, a sollicité l'EPF Hauts-de-France.

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INTERVENTION DE L'EPF



LA RÉPONSE DE L'EPF HAUTS-DE-FRANCE

Fin 2016, l'EPF a acquis la bande ouest du site FM afin de réunir les conditions nécessaires pour la mise en œuvre d'un nouveau projet, en définissant les orientations programmatiques d'aménagement pour la réaffectation des terrains (étude pré-opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF en 2016-2017) ; en réalisant l'ensemble des travaux de désamiantage et de démolition nécessaires ; et en contribuant au financement de l'opération située en géographie prioritaire pour le développement économique (prise en charge des études, travaux, décote foncière lors de la cession).

ET DEMAIN ?

Dès fin 2021, le SIZIAF a engagé des travaux d'aménagement des espaces publics et de viabilisation afin d'accueillir de nouvelles activités industrielles. Un pôle de vie sera créé pour offrir des services complémentaires aux entreprises et salariés du Parc.

Ces travaux sur la bande ouest se poursuivront jusqu'en 2023, en parallèle de la construction sur les terrains adjacents de l'usine ACC, la future Gigafactory de batteries dont le premier bloc sera opérationnel en 2023 également.

L'ESSENTIEL

L'intervention de l'EPF a évité une situation d'enfrichement en permettant la substitution d'activités devenues obsolètes par des activités d'avenir ; en cohérence avec les politiques de maintien de l'activité économique des agglomérations de Béthune-Bruay et de Lens-Liévin et avec les politiques de recyclage du foncier portées par le SIZIAF.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.epf-hdf.fr



DANS UN CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ ET DE CONCURRENCE FONCIÈRES, CETTE OPÉRATION DÉMONTRE LA CAPACITÉ À RENOUELER UN PARC D'ACTIVITÉ SANS OUBLIER LES CONTRAINTES DES FUTURS UTILISATEURS.



Élise DELHAYE
Cheffe de projets
à l'EPF Hauts-de-France



1 MILLION
D'EUROS DE DÉSAMANTAGE ET DÉMOLITION RÉALISÉS SUR 7 MOIS (SITE CLASSÉ ICPE)

1 MILLION
D'EUROS DE DÉCOTE FONCIÈRE POUR DÉBLOQUER CETTE OPÉRATION SITUÉE EN GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE

100%
DU BÉTON DE DÉMOLITION RÉUTILISÉ POUR RÉALISER LES FUTURES VOIRIES



APRÈS 50 ANS D'EXISTENCE ET GRÂCE À L'EPF, LA MUTATION DU PARC DES INDUSTRIES RÉPOND AUX BESOINS DES ENTREPRISES : PARCELLES PLUS PETITES, SALLE DE RÉUNION, RESTAURATION, SPORTS-LOISIRS...



André KUCHCINSKI
Président du SIZIAF



OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT

RECONVERSION INDUSTRIELLE, LOUVIERS⁽²⁷⁾

Reconquérir une friche pour générer un nouveau modèle économique et de nouveaux emplois

Plus de détails sur www.epf-normandie.fr

EXTENSION D'USINE À ROCHEFORT⁽¹⁷⁾

Recycler du foncier pour conforter Airbus Atlantic sur le territoire

Plus de détails sur www.epfna.fr

FRICHE SIDÉRURGIQUE DE MICHEVILLE⁽⁵⁴⁾

Création d'un écoquartier dans le cadre de l'opération d'intérêt National Alzette-Belval

Plus de détails sur www.epfge.fr

TRAITER LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES D'INTÉRÊT NATIONAL (ORCOD IN)
À CLICHY-SOUS-BOIS (93)



Le quartier compte 4 000 logements en copropriétés, toutes fragiles. Parmi celles-ci, les copropriétés du Chêne pointu¹ (1 500 logements), construites dans les années 1960 sur le mode des grands ensembles, présentent tous les symptômes de l'habitat indigne : surpeuplement, marchands de sommeil, faillite des copropriétés, arrêt des services (énergie, fluides, ascenseurs...), chute extrême des valeurs immobilières, problèmes de sécurité (bâti, électricité, ...).

Afin d'y répondre, la loi ALUR a créé les « Opérations de Requalification de Copropriétés Dégradées » (ORCOD) et a confié le pilotage des plus importantes, celles déclarées d'Intérêt National (ORCOD-IN), aux EPF d'État.

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INTERVENTION DE L'EPF

2015
DÉCRET DE CRÉATION
de l'ORCOD IN du bas Clichy
à Clichy-sous-Bois



2016
CONVENTION entre
partenaires publics –
premières acquisitions

2018
CRÉATION DE LA ZAC
du Bas Clichy



2020
PREMIÈRES
DÉMOLITIONS



PORTAGE FONCIER

2021
décret D'EXTRÊME URGENCE
pour la prise de jouissance
anticipée des biens



2022
TRAVAUX DE SÉCURISATION
en cours – 1000^e logement
acquis – premières cessions
pour construire
des nouveaux logements

Ces opérations prévoient :

- une action de portage massive,
- un accompagnement social et du relogement,
- un plan de sauvegarde ou une OPAH pour accompagner la transformation des copropriétés,
- et un projet d'aménagement.

LA RÉPONSE DE L'EPF D'ÎLE-DE-FRANCE

*

C'est à ce titre que l'EPF d'Île-de-France a engagé la première ORCOD-IN à Clichy-sous-Bois (puis trois autres, à Grigny, Mantes-la-Jolie et Villepinte). Toujours en phase d'acquisition massive de lots, l'opération en est aujourd'hui au relogement des occupants, et en phase d'aménagement avec des premières démolitions², la réhabilitation de copropriétés et la reconstruction de nouveaux immeubles à taille humaine (1 500 logements diversifiés sont prévus), dans le cadre d'un projet urbain visant à recréer un quartier diversifié.

ET DEMAIN ?

*

Pour prolonger cette action, l'EPFIF a créé en 2021 une filiale-ACIF, avec CDC habitat pour intervenir dans d'autres copropriétés franciliennes à redresser mais qui ne relèvent pas de l'intérêt national. Il a également créé un Centre de Ressources pour faire profiter de son expérience les autres opérateurs d'ORCOD.

L'ESSENTIEL

*

L'intervention de l'EPFIF permet de stopper la dégradation de ces copropriétés, avec plusieurs échelles d'intervention, articulées: accompagnement individuel des ménages propriétaires ou occupants, réhabilitation, transformation en logement social ou démolition des immeubles en copropriété, requalification du quartier. Pour ce faire, l'EPFIF a développé des compétences et des expertises nouvelles voire innovantes, sur un secteur encore trop peu investi par les pouvoirs publics.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.epfif.fr



L'ACTION DE L'EPFIF, AVEC LA VILLE ET L'ÉTAT, PERMET DE TRANSFORMER LE BAS CLICHY ET DE CRÉER DES CONDITIONS DE VIE DIGNES POUR LES HABITANTS. C'EST LA PREMIÈRE FOIS QUE NOUS EN AVONS RÉELLEMENT LES MOYENS, AVEC L'EPFIF, L'ANAH ET L'ANRU !



Olivier KLEIN
Maire de Clichy-sous-Bois
Président de l'ANRU



1030

LOGEMENTS ACQUIS ET GÉRÉS
OU SÉCURISÉS SUR 1500,
DONT 1240 À DÉMOLIR

470

RELOGEMENTS DÉJÀ RÉALISÉS

1500

LOGEMENTS SERONT RÉHABILITÉS
EN COPROPRIÉTÉS PRIVÉES
(PLANS DE SAUVEGARDE)



NOTRE ÉQUIPE INTÈGRE DES PROFILS COMPLÉMENTAIRES : CHEFS DE PROJETS FONCIERS, PATRIMOINE, HABITAT PRIVÉ, AMÉNAGEMENT, RELOGEMENT, COMMUNICATION... NOUS COMPTONS AUSSI SUR NOS PRESTATAIRES SPÉCIALISÉS POUR POUVOIR INNOVER !



Justine AURIAT BONENFANT
Directrice de l'ORCOD IN
de Clichy-sous-Bois



OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT



QUARTIER DE NÎMES-PISSEVIN⁽³⁰⁾

Une stratégie ambitieuse pour les copropriétés en difficulté
Plus de détails sur www.epf-occitanie.fr

IMMEUBLE À ST ETIENNE DU ROUVRAY⁽⁷⁶⁾

Une expérimentation de l'EPF de Normandie sur les copropriétés dégradées
Plus de détails sur www.epf-normandie.fr

RENOUVELLEMENT URBAIN À NANCY⁽⁵⁴⁾

Maîtrise foncière et déconstruction de la copropriété Bergamote
Plus de détails sur www.epfge.fr

INTERVENIR SUITE À DES ÉVÉNEMENTS CLIMATIQUES EXTRÊMES

SÉCURISATION ET RESTRUCTURATION POST-SÉISME
AU TEIL (07)



Le séisme du 11 novembre 2019 a lourdement touché la commune du Teuil (environ 9000 habitants), et de nombreux bâtiments ont été gravement endommagés¹, entraînant notamment plus de 750 arrêtés d'interdiction d'accès aux logements.

Le Ministère de la Cohésion des Territoires a engagé l'élaboration d'un PPA (Programme Partenarial d'Aménagement) pour articuler la stratégie de revitalisation de la commune avec la reconstruction post-séisme en regroupant, aux côtés de la commune du Teuil et de la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron, de nombreux partenaires dont l'EPORA.

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INTERVENTION DE L'EPF

11.2019
survenue du
SÉISME



03.2020
ACCORD DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
pour intervention Epورا

06.2020
TRAVAUX
DE DÉMOLITION
la RN 102 est libérée



2021
ÉTABLISSEMENT DU PLAN GUIDE
pour le réaménagement global
de la commune

12.2021

EPORA est mobilisé
sur 5 DES SITES
STRATÉGIQUES
et démarre les
négociations

LA RÉPONSE DE L'EPF OUEST RHÔNE-ALPES



L'EPORA a été sollicité dans un premier temps pour démolir dans de très courts délais un bien qui bloquait la circulation sur la RN102 reliant la vallée du Rhône au Puy.

À la suite de l'élaboration du plan guide de réaménagement dont il a assuré la co-maîtrise d'ouvrage, l'EPORA interviendra en restructuration-démolition sur les cinq secteurs identifiés comme prioritaires. L'intervention a été soutenue par une contribution exceptionnelle de 2,5 M€ de l'EPORA.

ET DEMAIN ?



Après avoir acquis quatre biens en 2021-2022, l'EPORA finalisera la maîtrise foncière sur les cinq sites prioritaires puis assurera leur démolition-dépollution.

Les terrains seront ensuite cédés à la commune ou à des opérateurs immobiliers pour réaliser de nouveaux aménagements, logements et équipements (en particulier l'église, trop endommagée pour être restaurée), ou permettre la réhabilitation de l'existant lorsque cela est réalisable². Cette renaissance urbaine est rendue possible par l'intervention technique et la participation financière de l'EPORA.

L'ESSENTIEL



Face aux risques d'effondrements post séisme, l'EPORA a mobilisé sans délai son savoir-faire d'acquisition et de sécurisation. Partenaire de long terme, l'établissement contribue, au travers du PPA, à aider la commune à rebondir: par la contribution à la stratégie de revitalisation, à sa mise en œuvre, et à son financement.

Pour en savoir plus, contactez l'EPF à patrice.gorce@epora.fr
ou rendez-vous sur www.epora.fr



LE SÉISME DU TEIL EST UN DRAME. LES COLLECTIVITÉS SE SONT SAISIES DE CETTE CATASTROPHE POUR ÉLABORER ET METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE DE REQUALIFICATION DE LEUR VILLE ET L'EPORA EST FIER D'Y PARTICIPER.



Patrice GORCE
directeur territorial Drôme-
Ardèche au sein de l'EPORA



OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT

INONDATIONS DANS LES ALPES MARITIMES⁽⁰⁶⁾



Acquérir, sécuriser
et démolir des biens
sinistrés par la tempête
Alex

Plus de détails sur
www.epfprovencealpescotedazur.fr

RISQUES NATURELS À TRÈBES⁽¹¹⁾



Définir un nouveau
modèle urbain en travaillant
sur la résilience
des territoires

Plus de détails sur
www.epf-occitanie.fr

CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

OPÉRATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL MULTI-SITES
SUR 9 COMMUNES DE GUYANE

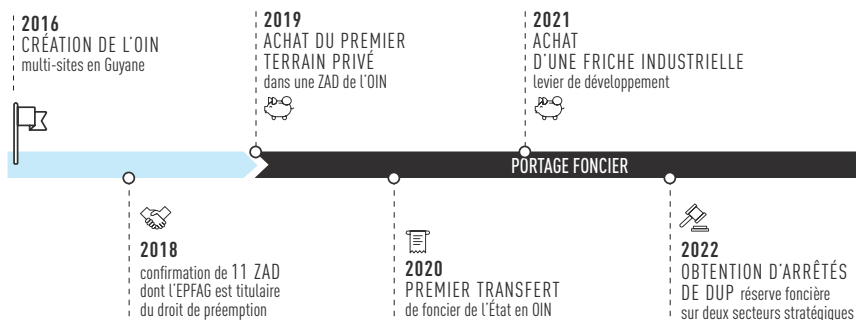


1

Le 14 décembre 2016, l'État instaure une Opération d'Intérêt National (OIN) en Guyane représentant une surface de plus de 5 800 hectares, afin d'accélérer son développement.

Sur les 15 prochaines années, l'OIN devra permettre de créer 21 000 logements dont 60 % sociaux, l'implantation d'infrastructures, d'équipements publics et d'activités économiques, dans une démarche de ville inclusive, qualitative, respectueuse de l'environnement.

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INTERVENTION DE L'EPF



LA RÉPONSE DE L'EPFA DE LA GUYANE

*

Depuis 2017, l'ingénierie et l'action foncière de l'EPFAG se trouvent au cœur de ces enjeux de développement, par la réalisation d'études flash, l'identification du foncier potentiellement disponible, l'observation de l'occupation foncière, ainsi que la conduite de procédures complexes.

L'EPFAG est titulaire du droit de préemption sur 11 zones d'aménagement différé (ZAD) ayant permis de constituer des réserves foncières en amont des projets dans un objectif anti-spéculatif. Le rythme d'acquisition foncière s'est accéléré depuis 2019, avec plus de 10 millions d'euros d'acquisitions par année en 2019 et 2020.

ET DEMAIN ?

*

En s'appuyant sur l'effet levier de la loi 3DS en matière de fiscalité (permettant à l'EPFAG d'être affranchi de taxes foncières) et de participation du public, l'EPFAG sera en capacité de mobiliser les fonciers de l'État en secteur OIN et d'y réaliser les travaux d'aménagement ❶. Parmi les projets qualitatifs et innovants, la friche industrielle acquise pour le compte de la commune de Montsinéry-Tonnégrande accueillera à horizon fin 2023 un incubateur de biotechnologies appliquées aux espèces végétales du bassin amazonien au rayonnement international ❷.

L'ESSENTIEL

*

Dès 2017, l'EPFAG s'est attaché à mettre en place une gouvernance stable pour cette opération de grande ampleur, inédite sur un territoire ultra-marin. L'EPFAG joue un rôle de facilitateur dans le déblocage de négociations entre personnes publiques et privées concernant des enjeux de développement importants (aménagement routier, requalification de friches, relogements d'occupants sans titre).

Pour en savoir plus, contactez l'EPF à dg@epfag.fr ou rendez-vous sur www.epfag.fr



GRÂCE AU FONCIER PRODUIT PAR L'EPFAG, PARTENAIRE FIABLE ET PERFORMANT, NOTRE TERRITOIRE SERA AU RENDEZ-VOUS DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS QUE NOUS DEVONS PROGRAMMER D'ICI 2030.

“

Gabriel SERVILLE
Président de la Collectivité territoriale de Guyane (CTG)



17

PRÉEMPTIONS ABOUTIES
FIN 2021

507

HECTARES DE FONCIER
ACQUIS EN OIN FIN 2021

PRÈS DE

20 000

LOGEMENTS RÉALISÉS, SOIT ENVIRON
LA MOITIÉ DES CONSTRUCTIONS
NOUVELLES EN GUYANE
SUR LES 15 PROCHAINES ANNÉES



L'EPFAG ADAPTE SA RÉPONSE À CHAQUE CONTEXTE : VEILLE FONCIÈRE, APPUI À LA RÉGULARISATION, REMEMBREMENT, NÉGOCIATION, PORTAGE ET GESTION DU FONCIER ACQUIS, REVENTE. LA COHÉRENCE DES PLANNINGS CONSTITUE UN POINT DE VIGILANCE PERMANENT.

“

Christelle TONY
Directrice de l'action foncière



OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT

CAUDEBEC LES ELBEUF (76)



Reconversion : une école de l'image et des logements dans une ancienne usine de tissage

Plus de détails sur
www.epf-normandie.fr

PROGRAMME D'HABITAT À BANDOL (83)



Renforcer l'offre de logement et la mixité : accession et location sociale, BRS

Plus de détails sur
www.epf-provencealpescotedazur.fr

PLOGONNEC (29)

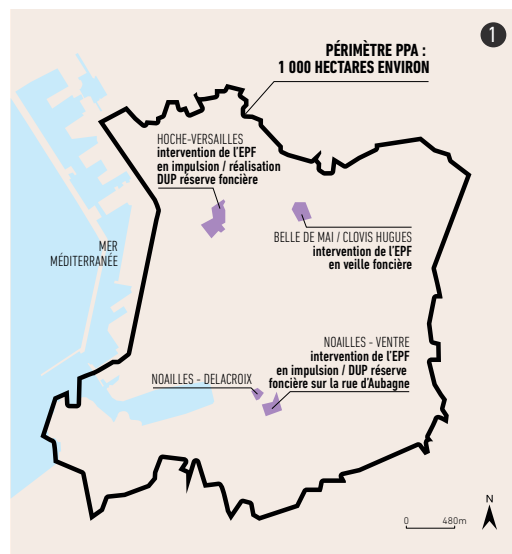


Préserver le patrimoine et développer une offre de logements sociaux

Plus de détails sur
www.epfbretagne.fr

ACCÉLÉRER DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT COMPLEXES

PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE À MARSEILLE



SUR L'ÎLOT HOCHÉ - VERSAILLES DU PPA, L'EPF A ACCOMPAGNÉ LOGIS MÉDITERRANÉE SUR SON PROJET LES TERRASSES DE LA VILLETTE (87 LOGEMENTS EN PLS) PAR LA MAÎTRISE DE 2 BÂTIMENTS. CETTE ACQUISITION EST L'OPPORTUNITÉ D'ÉTENDRE LE PROJET EN INFRASTRUCTURE ET DE CRÉER UNE PERCÉE VISUELLE SUR L'ÎLOT.



Sandrine BORDIN
Présidente du directoire de Logis Méditerranée

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, aux côtés de l'État, de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la Ville de Marseille et de leurs partenaires (CD13, ANAH, ANRU, Banque des territoires, EPAEM, AR HLM) s'est engagé en juillet 2019 dans le Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille (PPA), selon des modalités définies par la loi ÉLAN.

À ce stade, le Projet prévoit la requalification profonde d'un périmètre de 1000 hectares - regroupant 200 000 habitants - touché par de sévères dysfonctionnements socio-économiques et urbains, avec cinq objectifs : lutter contre l'habitat indigne ; améliorer l'attractivité et la qualité résidentielles ; permettre aux habitants de se maintenir dans leur quartier ; restaurer le patrimoine bâti ; et redynamiser la fonction économique. Le PPA définit et organise, sur une durée de 15 ans, une stratégie d'interventions conjointes des partenaires sur quatre îlots opérationnels, épicentres de la transformation du périmètre global ❶.

LA RÉPONSE DE L'EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Tiers de confiance des collectivités, historiquement implanté et actif sur Marseille, l'EPF a permis l'engagement opérationnel du PPA dès sa signature, grâce à sa maîtrise des enjeux fonciers, sa connaissance des acteurs locaux, et à sa capacité de mobilisation rapide par la mise en place d'un Pôle dédié à l'été 2019,

La suite →

reposant sur trois ETP. En appui, face à la multiplicité et la spécificité des métiers de ce champ d'intervention, l'EPF s'est entouré de prestataires et d'un gestionnaire dédiés. L'EPF porte deux dossiers de DUP Réserve Foncière sur des immeubles situés au sein de deux îlots prioritaires du PPA du centre-ville de Marseille : rue d'Aubagne (69 logements et des commerces) et Hoche-Versailles (138 logements et des commerces).

En moins de trois ans, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur a acquis 170 logements et 2 500 m² de locaux tertiaires pour un montant global de 11,7 millions d'euros. Dans le cadre de ces interventions, 90 ménages ont d'ores et déjà été relogés. Fin 2021, quatre immeubles ont été cédés à des bailleurs sociaux en vue de la réalisation d'une centaine de logements locatifs sociaux neufs et en acquisition / amélioration. Dès 2022, l'EPF engagera les premières cessions à la SPLAIN créée à cet effet.

ET DEMAIN ?

Première étape d'un chantier d'une ampleur inédite en France, le PPA prévoit à terme la rénovation de près de 2 000 logements, pour conforter le rôle moteur du centre-ville de la seconde ville de France et plus largement, de la Métropole Aix-Marseille (1,8 million d'habitants).

L'ESSENTIEL

La question foncière est au cœur du PPA du centre-ville de Marseille, sous toutes ses formes : du bâti ancien à l'aménagement d'ensemble ; de l'acquisition aux travaux, en passant par la gestion de biens dégradés ou d'immeubles occupés ; à des fins de création de logements ou d'activités... Sollicitant l'ensemble des métiers du foncier, l'EPF intervient en partenaire agile, conjuguant stratégie d'ensemble et traitement particulier de chaque situation.

Pour en savoir plus : www.epfprovencealpescotedazur.fr



FACE AUX ENJEUX LIÉS AU PPA DE MARSEILLE ET AUX COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES, L'EPF A CRÉÉ UNE CELLULE DÉDIÉE ET S'EST ADJOINT LES SERVICES DE PRESTATAIRES (MOUS, ADMINISTRATEUR DE BIENS, BET STRUCTURES...) POUR COMPLÉTER SES COMPÉTENCES ET PROPOSER UNE OFFRE DE SERVICE ADAPTÉE INTÉGRANT L'ENSEMBLE DES MÉTIERS DE LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ.

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



OPÉRATIONS SIMILAIRES CHEZ D'AUTRES EPF D'ÉTAT

RENNES HÔTEL DIEU ⁽³⁵⁾



Logements, commerces, équipements : un nouveau quartier prend vie
Plus de détails sur www.epf Bretagne.fr

ÉCOQUARTIER VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE ⁽⁶⁹⁾



Participer à la création d'un quartier mixte de 9 hectares autour d'un parc public
Plus de détails sur www.epora.fr

VILLAGE DES ATHLÈTES DES JO 2024 ⁽⁹³⁾



Mobiliser plus de 100 M€ pour acquérir le foncier dans un délai record
Plus de détails sur www.epfif.fr



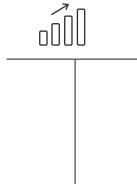
EPF DE BRETAGNE
Requalification d'un îlot urbain
du centre-ville centre-ville de Rennes
composé d'un ancien hôpital
dit Hôtel Dieu.



UTILITÉ PUBLIQUE

RÉPONDRE À DES PRIORITÉS NATIONALES





UN NOUVEAU MODE DE FAIRE

ENTRE BESOINS LOCAUX, OBJECTIFS ET PROGRAMMES NATIONAUX



*En complément des opérations locales présentées dans ce recueil,
cette partie s'attache à montrer comment l'action des EPF d'État répond de manière globale
à plusieurs priorités nationales :
mixité sociale, développement de l'activité économique, lutte contre l'étalement urbain
et adaptation au changement climatique
par le recyclage foncier et l'intensification des centralités.*

UN PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS AU SERVICE DE LA MIXITÉ SOCIALE



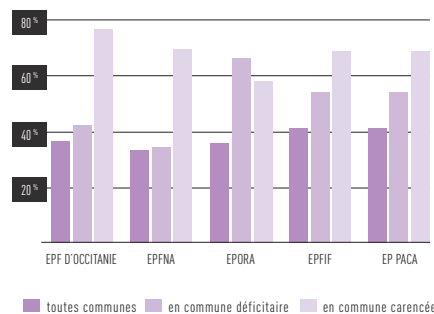
De nombreuses collectivités des zones tendues rencontrent des difficultés dans l'atteinte de leurs obligations en termes de logement locatif social, du fait notamment de la raréfaction et du renchérissement du foncier.

Pour sortir de cette situation, les EPF d'État perçoivent des financements ad'hoc, concentrent leurs efforts auprès des communes carencées et déficitaires, par des conventionnements et des acquisitions/cessions qui les ciblent en priorité. Une stratégie aux résultats significatifs en termes d'amélioration de la mixité sociale.

Les graphes ci-contre illustrent cette concentration de l'intervention des EPF d'État sur des régions présentant des marchés fortement tendus.



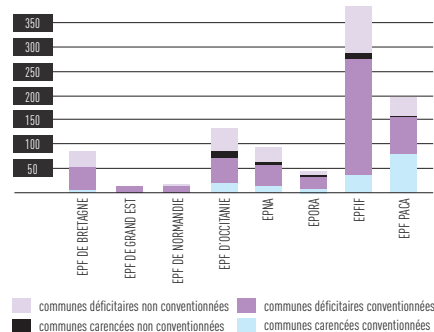
PART SOCIALE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT PAR TYPE DE COMMUNE EN 2021



← Selon les régions, entre 34 et 66 % des logements produits dans les communes déficitaires et entre 58 et 76 % des logements produits dans les communes carencées grâce aux cessions des EPF d'État sont des logements sociaux.



NOMBRE DE COMMUNES CONVENTIONNÉES EN FONCTION DE LEURS SITUATIONS



← Des moyens concentrés pour améliorer la mixité sociale : les EPF ont conventionné avec 61 à 92 % des communes déficitaires ou carencées de leur périmètre d'intervention.

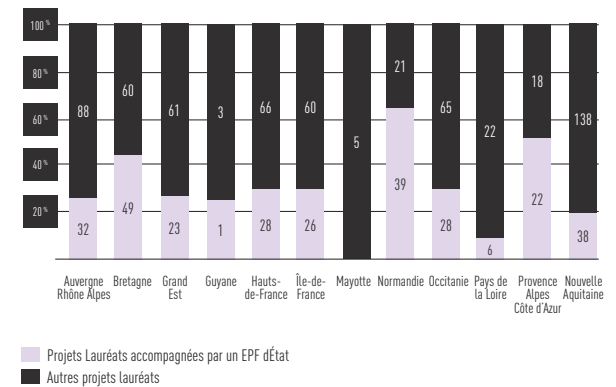
UN CATALYSEUR POUR LE FONDS FRICHES DU PLAN DE RELANCE



Le Fonds Friches a pour ambition de débloquent des opérations financièrement déficitaires. Il vient compléter les autres leviers de réalisation d'opérations complexes, parmi lesquels l'ingénierie et l'action des EPF d'État, qui sont partenaires de 293 projets lauréats en 2021. Selon les territoires, cela représente jusqu'à 65 % des projets bénéficiaires du fonds, avec une moyenne nationale de 45 %.



NOMBRE DE DOSSIERS LAURÉATS ACCOMPAGNÉS PAR UN EPF D'ÉTAT



UN APPUI À LA REVITALISATION DES CENTRALITÉS

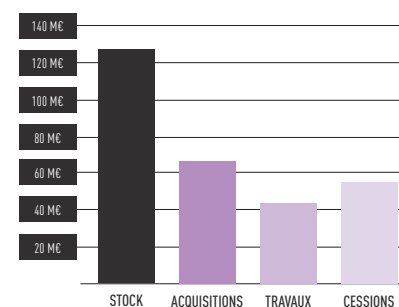


Déjà présents auprès de nombreuses collectivités concernées par le programme national Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain avant le lancement de ces dispositifs, les EPF d'État ont depuis augmenté leur couverture et ciblé leurs acquisitions au service de la revitalisation de ces centralités. Aujourd'hui, pour citer l'exemple d'ACV, ce sont plus de 50 % des communes du programme qui sont couvertes par une convention avec un EPF d'État. Cette couverture atteint 80 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 90 % en Bretagne et 100 % en Normandie.

Dans le cadre de ces conventions, les EPF d'État accélèrent, aux côtés de leurs partenaires (ANCT, ANAH, Banque des Territoires, Action Logement...), le renouvellement des cœurs des centralités par des acquisitions, des travaux et des cessions. Ils disposent par ailleurs d'un stock leur permettant d'envisager des développements importants une fois le processus de revitalisation amorcé.



STOCKS ET ACTIONS DES EPF D'ÉTAT AU SEIN DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE ENTRE 2018 ET SEPTEMBRE 2021



ZOOM SUR

«LE FONCIER, C'EST PLUS QU'UN TERRAIN»

LE DÉVELOPPEMENT DU RÔLE D'ENSEMBLIER
POUR LES EPF D'ÉTAT

Avec la généralisation du renouvellement urbain comme mode de production de la ville, le rôle des EPF d'État relève de plus en plus fréquemment de celui d'ensemblier urbain, en particulier en l'absence d'aménageur. Il s'agit alors de faire dialoguer ou coopérer, tout au long du processus de renouvellement urbain, les acteurs du foncier, de l'aménagement, de la construction, de la gestion, et les usagers.

Il peut s'agir d'opérations simples – un actif immobilier isolé à recycler – mais le plus souvent complexes – restructuration d'un îlot urbain mixte, copropriété dégradée, voire ORCOD-IN.

Ces situations, fréquentes conduisent les EPF d'État à développer des compétences et des processus nouveaux : stratégie urbaine et territoriale, négociation, aménagement temporaire, expérimentation de montages partenariaux et gestion de projet complexe... en complément de leur métier historique de conduite de travaux de proto-aménagement.



Réseau
National
des EPF d'État



CONTACT@EPF-ETAT.FR
