

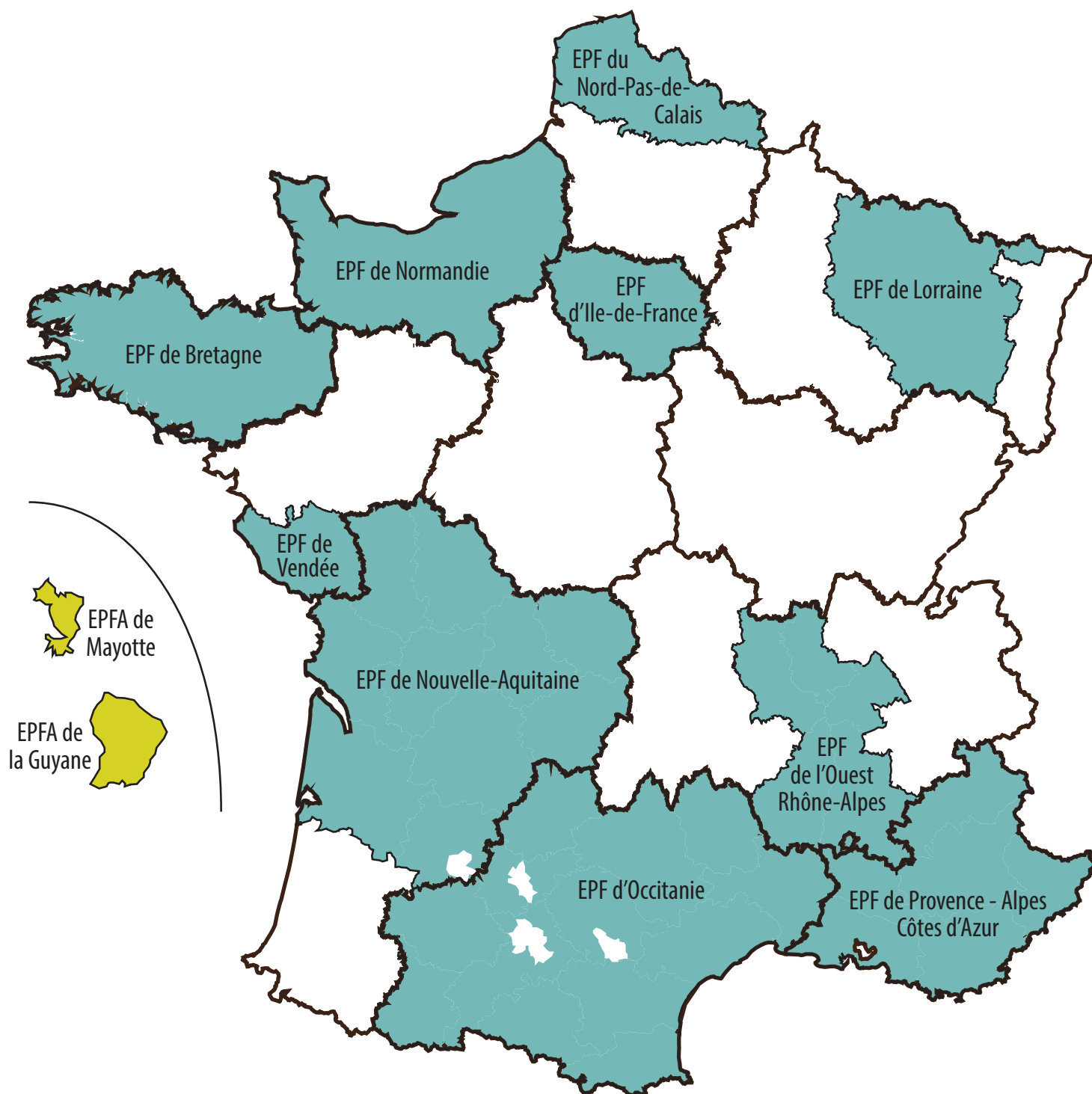
# Les Établissements Publics **Fonciers** d'État

Partenaires fonciers de vos projets



Janvier 2018

# LES EPF D'ETAT ET LES EPFA



-  Etablissement Public Foncier d'Etat (EPF)
-  Etablissement Public Foncier et d'Aménagement (EPFA)

# AVANT-PROPOS

En dépit d'un rythme de construction qui a atteint un niveau historique, notre pays reste confronté à une insuffisance de l'offre de logements, en quantité pour répondre à la demande et en qualité pour répondre à la diversité des parcours résidentiels. Ce constat témoigne de la nécessité de poursuivre et d'intensifier nos efforts en faveur de la construction de logements, si essentielle pour la cohésion des territoires et pour l'ensemble de nos concitoyens.

La mobilisation du foncier, plus particulièrement dans les secteurs déjà urbanisés, constitue l'une des pierres angulaires du choc de l'offre de logements, pour construire plus, mieux et moins cher, tout en luttant contre l'étalement urbain.

Dans cette perspective, le rôle des Établissements Publics Fonciers est essentiel pour :

- fluidifier le fonctionnement du marché en recyclant le foncier mobilisable et le céder prêt à l'emploi,
- contribuer, par leurs interventions, à la régulation du coût du foncier dans les secteurs tendus,
- inciter les collectivités territoriales à renforcer leur stratégie foncière en faveur d'une production diversifiée de logements, notamment sociaux,
- anticiper la mise en œuvre de grands projets d'aménagement.

Les dix Établissements Publics Fonciers d'État et les deux EPFA de Guyane et de Mayotte sont ainsi des acteurs-clés dans la chaîne de production de la ville. Ils interviennent par anticipation, impulsion puis maîtrise et ils assurent le portage foncier des terrains acquis dans le cadre de conventions avec les collectivités ou avec l'État. Ils contribuent à faciliter l'élaboration de projets d'aménagement de qualité, accessibles à tous.

Les Établissements Publics Fonciers d'État ont maintenant tous atteint la maturité nécessaire pour intervenir sur l'ensemble de leurs territoires, aux côtés de toutes les collectivités et dans les différents contextes urbains, centres-bourgs, villes moyennes ou grandes agglomérations. Deux d'entre eux, qui ont vu leur périmètre de compétence notablement étendu en 2017 : l'EPF Languedoc-Roussillon, devenu EPF Occitanie, et l'EPF Poitou-Charentes, devenu EPF Nouvelle-Aquitaine, déploient depuis quelques mois leur activité sur de nouveaux territoires.

En 2016, les EPF d'État ont cédé plus de 450 M€ de foncier, correspondant à un potentiel de près de 16 000 logements dont près de 45 % de logements sociaux. Ils disposaient, fin 2016, d'un portefeuille foncier qui permettra la construction de 126 000 logements dans les 5 à 8 prochaines années.

Les opérations pour lesquelles ils interviennent sont prioritairement des opérations de reconstruction de la ville sur la ville contribuant à la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Ils mettent ainsi au service des collectivités leur expertise en matière de requalification des friches industrielles, de maîtrise foncière de grandes opérations d'aménagement, de revitalisation des villes moyennes ou des centres-bourgs.

Ce document présente toute la diversité de l'action des Établissements Publics Fonciers d'État, au service des territoires dont les projets de développement se construisent dès la phase de mobilisation du foncier. Les EPF d'État contribuent par un appui constant et efficace aux collectivités, aux politiques publiques en matière de logement et d'aménagement durable des territoires.

Laurent GIROMETTI  
Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages  
Ministère du Logement et de l'Habitat durable



# SOMMAIRE

Des missions de plus en plus diversifiées, des modes d'intervention innovants	6
Au service de la mobilisation foncière depuis 50 ans	7
Un appui constant aux politiques publiques nationales et locales	8
Une intervention territoriale adaptée	10
Au service du développement durable des territoires	11
Une gouvernance partenariale et équilibrée	12
Des Programmes Pluriannuels d'Intervention	13
Des ressources financières équilibrées	14
Un réseau partenarial unique	15
Des équipes pluridisciplinaires au service de nouvelles ambitions territoriales	16
Textes législatifs et réglementaires	18
Exemples d'opérations illustrant les savoir-faire des EPF d'État	19

# DES MISSIONS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIÉES, DES MODES D'INTERVENTION INNOVANTS

## Des opérateurs clés en matière d'action foncière

Les Établissements Publics Fonciers (EPF) d'État sont des Établissements Publics à caractère Industriel et Commercial (EPIC) créés par décret en Conseil d'État.

Les EPF d'État constituent des « outils » opérationnels d'aide à la mise en œuvre des politiques publiques portées de façon partenariale par les ministères en charge du logement et du développement durable et les collectivités. Sous leur maîtrise d'ouvrage et en partenariat avec les collectivités ou d'autres opérateurs publics, leurs interventions consistent principalement à :

- Observer, étudier, diagnostiquer, expertiser,
- Contractualiser, négocier, acheter,
- Gérer, démolir, dépolluer, valoriser,
- Céder des biens fonciers ou immobiliers pour permettre l'émergence de projets.

## Contribuer en priorité à la production de logements

Les articles L321-1 et suivants du code de l'urbanisme, profondément modifiés par l'ordonnance du 8 septembre 2011, puis précisés et complétés par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), prévoient que : « Les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la **réalisation de logements, notamment de logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles** ».

Ainsi, la mission principale des EPF d'État est-elle de contribuer au développement ou au renouvellement de l'offre de logements, en s'adaptant aux enjeux propres à chaque territoire d'intervention. Les missions sont rappelées dans les décrets statutaires des douze EPF existant aujourd'hui. Elles sont déclinées lors de l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'Établissement approuvé par son conseil d'administration, programme qui constitue la feuille de route et le document de pilotage de l'Établissement pour une période de cinq ans maximum.

## Réorganiser et recycler les espaces dégradés et lutter contre l'étalement urbain

Le principal mode d'intervention des EPF d'État est d'acquérir du

foncier, par voie amiable, mais également par exercice du droit de préemption urbain ou par expropriation, dans le cadre d'une convention signée avec une commune, un EPCI ou un établissement public d'aménagement, de porter ce foncier pendant une durée déterminée dans la convention, puis de le céder à un opérateur (aménageur, promoteur, bailleur social) ou à la collectivité. Les missions de portage foncier excluent les missions d'aménagement opérationnel<sup>1</sup>.

## Des missions en constante évolution pour répondre aux enjeux des territoires

Historiquement créés pour faciliter la mise en œuvre de schémas d'urbanisme et d'aménagement (EPF de Normandie en 1968 et EPF de Lorraine en 1973), les EPF d'État ont vu leurs missions évoluer pour répondre aux enjeux de la requalification de friches industrielles, confiée dans le cadre des contrats de plan État-Régions aux établissements et à l'origine de la création de l'EPF du Nord- Pas de Calais (1990) puis de l'Établissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) en 1998. En 2001, la création de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) a marqué l'extension du champ des interventions aux zones tendues. En 2005, la pression croissante des questions foncières liées à la production de logement a conduit le législateur à identifier spécifiquement le statut des EPF d'État dans le code de l'urbanisme et à les positionner sur l'accompagnement foncier des politiques locales de l'habitat, justifiant en particulier la création des EPF franciliens. L'émergence des enjeux de protection des espaces agricoles et des espaces naturels menacés par l'étalement urbain a ouvert dès 2001 l'intervention des EPF d'État au champ de l'environnement et de la biodiversité. Cette mission s'exerce à titre subsidiaire, conduisant à définir et organiser les partenariats avec les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et le Conservatoire du littoral dans le cadre des conventions prévues depuis 2014 par la loi ALUR<sup>2</sup>. La période plus récente a vu la naissance en 2008 des EPF de Poitou Charentes (devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine en 2017) et de Languedoc-Roussillon (devenu EPF d'Occitanie en 2017), de Bretagne en 2009 et de Vendée en 2010.

La loi ALUR a également créé un nouveau dispositif : les ORCOD-IN (Opérations de Requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national) pilotées par un EPF d'État. Deux opérations sont engagées par l'EPF d'Ile-de-France à Clichy-sous-Bois et à Grigny et mobilisent l'État (Ministère de la cohésion des territoires et Chancellerie), la Région, les Préfectures, les départements, l'ANAH, l'ANRU, l'ARS, les collectivités, les TGI et les bailleurs sociaux.

En 2017, il existe dix établissements publics fonciers d'État dont les territoires de compétence couvrent la quasi-totalité des zones urbaines, ainsi que deux établissements publics fonciers et d'aménagement d'État, de la Guyane (1996) et de Mayotte (2017).

<sup>1</sup> à l'exception des EPFA de Guyane et de Mayotte

<sup>2</sup> les EPFA de Guyane et de Mayotte remplissent les missions des SAFER

# AU SERVICE DE LA MOBILISATION FONCIÈRE DEPUIS 50 ANS

Après la création de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) en 1962, deux familles d'établissements se sont progressivement constituées : les établissements publics d'aménagement (EPA), notamment ceux des villes nouvelles) et les établissements publics fonciers (EPF).

Les EPF ont été constitués par vagues successives, d'abord pour favoriser le développement de métropoles régionales (Basse-Seine en 1968, Lorraine en 1973), ensuite sur des territoires en profonde mutation économique (Nord-Pas de Calais en 1990, Ouest Rhône-Alpes en 1998), puis sur des territoires soumis à un fort déficit de logements (PACA en 2001 et Île-de-France en 2006) ou à une spéculation foncière importante notamment sur les façades littorales (2008 Poitou-Charentes et Languedoc-Roussillon, 2009 Bretagne et 2010 Vendée).

En 1968, l'Établissement public de la Basse-Seine est créé sur une partie de la Seine-Maritime et de l'Eure. Il s'étendra progressivement à l'ensemble des départements de la Seine-Maritime, de l'Eure et du Calvados, puis de la Manche et de l'Orne et prendra en 2004 le nom d'EPF de Normandie.

En 1973, l'Établissement public de la Métropole Lorraine est créé pour favoriser le développement urbain de la métropole d'équilibre Nancy-Metz. Lui aussi s'étendra progressivement à l'ensemble des départements de la Meurthe-et-Moselle et de la Moselle, puis des Vosges et de la Meuse, devenant l'**EPF de Lorraine** en 2001.

En 1990, l'**EPF du Nord-Pas de Calais**, est créé d'emblée sur l'ensemble de cette région. Sa vocation initiale est de traiter les friches industrielles. Il élargit ensuite son activité à l'ensemble des activités foncières permises aux EPF par le code de l'urbanisme.

En 1996, création de l'**EPA de Guyane** (EPAG) disposant de prérogatives d'actions foncières.

En 1998, l'**EPORA** (Établissement public de l'Ouest Rhône-Alpes) est créé sur le département de la Loire et dix cantons limitrophes du département du Rhône. Lui aussi a vocation prioritaire initiale à traiter les friches industrielles. L'EPORA s'étend ensuite vers l'est, sur une partie du Rhône et de l'Isère, et vers le sud (Drôme et Ardèche).

En 2001, l'**EPF PACA** (Établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur) est créé sur l'ensemble des six départements de la région. C'est le premier à pouvoir conduire toutes les politiques foncières, dont celles en faveur du logement.

En 2006, quatre EPF sont créés en Île-de-France dont trois de taille départementale (Hauts-de-Seine, Val-d'Oise, Yvelines).

En 2007, l'**EPF de Vendée** est créé, son décret constitutif ayant été annulé, un nouveau décret le fait renaître en 2010.

En 2008, l'**EPF de Poitou-Charentes** et l'**EPF Languedoc-Roussillon** sont créés.

En 2009, l'**EPF de Bretagne** est créé.

En 2016, les EPF départementaux franciliens fusionnent avec l'**EPF d'Île-de-France**.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'EPAG devient l'**EPFA de Guyane** (Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane) par décret n°2016-1865 du 23 décembre 2016.

Toujours en 2017 l'**EPFA de Mayotte** est créé par décret n°2017-341 au 15 mars 2017.

En 2017, après la création des régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie en 2016, le Gouvernement a souhaité que toutes les collectivités puissent avoir accès à une ingénierie foncière de qualité. Les périmètres d'extension proposés ont été définis à l'issue d'études d'opportunité, précisés par des missions de préfiguration et au terme d'une large concertation avec les collectivités pour transformer les EPF de Poitou-Charentes et du Languedoc-Roussillon en respectivement l'**EPF de Nouvelle-Aquitaine** et l'**EPF d'Occitanie**.

# UN APPUI CONSTANT AUX POLITIQUES PUBLIQUES NATIONALES ET LOCALES

## *Mettre en œuvre des politiques publiques nationales et locales*

Appuyés par leur ministère de tutelle, le Ministère de la cohésion des territoires, les EPF d'État constituent **des «outils» opérationnels d'aide à la mise en œuvre des politiques publiques nationales et locales sur les territoires**, et grâce à leur gouvernance locale intégrée associant les services déconcentrés de l'État et l'ensemble des collectivités de leur territoire de compétence.

Dotés d'un **Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)**, véritable feuille de route pour une durée de 5 ans, qui prend en compte les orientations stratégiques de l'État et les documents d'urbanisme des collectivités (SRADDET, SCOT, PLU), les EPF d'État élaborent des **partenariats avec les collectivités territoriales de toute taille**, mobilisant une expertise forte et mutualisée au service des projets locaux d'intérêt public. L'expertise des EPF et leur capacité d'intervention, tant technique que financière, font de ces établissements publics des « outils » performants dans le contexte budgétaire et financier actuel.

## *Produire davantage de logements notamment des logements sociaux*

L'intervention des EPF d'État au cœur des territoires favorise, conformément aux missions qui leur ont été dévolues par le législateur, la production de logements. En 2016, les cessions réalisées par les EPF s'élèvent ainsi à environ 453,6 M€, représentant un potentiel de logements de plus de **15 881 logements**, soit 7% des logements mis en chantier en 2016.

Ils participent activement à la mise en œuvre des objectifs liés à la **loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)** du 13 décembre 2000, à la loi de mobilisation du foncier public du 18 janvier 2013, à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et à la loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Les EPF d'État contribuent à la production de logements sociaux. Ils sont bénéficiaires d'une partie des prélèvements définis à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, auxquels sont assujetties les communes SRU «déficitaires».

## *Favoriser une production diversifiée de logements*

Tous les EPF d'État adaptent leur intervention aux problématiques des territoires (zone tendue ou non, zone rurale...) afin de favoriser l'émergence d'offres immobilières à la hauteur des besoins identifiés tant en termes de typologie que de coûts de sortie. Les projets urbains soutenus par les EPF pour le compte des collectivités s'intègrent en forme, en densité et en mixité sociale dans leur environnement mais surtout proposent un minimum de logements sociaux et favorisent la mise sur le marché de logements en accession sociale à la propriété.

Ainsi, l'action des EPF d'État contribue à :

- Produire du logement de qualité à des coûts de sortie maîtrisés.
- Produire des logements sociaux en zone tendue, et en particulier en région parisienne, sur les façades littorales et dans les grandes métropoles, en préparant des fonciers prêts à l'emploi pour les opérateurs publics et privés.
- Encourager un retour des habitants dans les centres, grâce à une modernisation des centres-villes.
- Redonner de l'attractivité aux bourgs en perte de vitesse.
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle sur les territoires déficitaires en logements locatifs sociaux.

## *Mobiliser le foncier public*

Sans attendre la loi du 18 janvier 2013, plusieurs EPF d'État se sont positionnés favorablement pour intervenir dans le processus de mutation du foncier de l'État et accompagner ses services.

Les EPF d'État peuvent, par leur expertise technique, juridique et financière, jouer leur rôle de conseil auprès des collectivités et contribuer à la mobilisation du foncier de l'État.

Les EPF d'État n'interviennent sur ces opérations que lorsque leur plus-value est démontrée et ce, par voie conventionnelle comme pour les autres opérations.



*Les EPF d'État ont évolué pour mieux poursuivre leur adaptation aux nouveaux enjeux urbains, en liaison directe avec la recomposition des compétences et des périmètres des collectivités territoriales dont ils sont les partenaires de proximité.*



### *Recycler le foncier urbain et requalifier des friches industrielles*

À l'heure où une attention toute particulière est portée à la limitation de l'étalement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels, le recyclage foncier, ou renouvellement urbain, est la méthode d'intervention privilégiée par les EPF d'État. Ils parviennent à rendre possible la concrétisation de projets complexes, particulièrement difficiles, en apportant technicité et indispensable capacité de portage pendant des délais parfois importants (expropriations, ...).

Limiter l'artificialisation des sols, réduire les déplacements domicile-travail, réussir la mixité des fonctions urbaines, adapter la ville et les logements au vieillissement de la population, aux changements des modes de vie, aux ressources des ménages, etc., sont autant d'objectifs poursuivis par les EPF d'État qui encouragent une intervention sur le tissu urbain existant. Pour cela une véritable réflexion sur la mutation du foncier doit être engagée avec les collectivités afin de monter

des projets totalement adaptés aux besoins des territoires. Ainsi, les friches industrielles représentent d'importantes ressources foncières, potentiellement mutables en logement ou en nouvelles zones d'activités économiques, que les collectivités ont parfois des difficultés à acquérir faute de projet ou en raison de la présence de pollutions. Le travail des EPF d'État consiste alors à faciliter l'émergence d'un projet en portant le foncier, en le dépolluant, en menant des travaux de déconstruction, de remise en état si nécessaire et en le cédant à la commune ou à un opérateur.

### *Remembrer pour disposer d'une assiette foncière suffisante*

Dans les tissus urbains constitués, les EPF d'État sont souvent confrontés au morcellement des propriétés. En procédant au remembrement des parcelles foncières pour disposer d'une assiette foncière suffisante, ils sont créateurs de nouvelles ressources foncières qui favorisent l'émergence de projets d'ensemble.

## CHIFFRES D'ACTIVITÉ EN 2016



**10 EPF ET 2 EPFA D'ETAT**



### **PORTEFEUILLE FONCIER:**

- **126 000 LOGEMENTS À CONSTRUIRE DANS LES 6 PROCHAINES ANNÉES**
- **POTENTIEL DE 21 000 LOGEMENTS/AN**



**ACQUISITIONS : 638,7 M€**  
**POTENTIEL DE 22 141 LOGEMENTS**



**CESSIONS: 453,6 M€**  
**POTENTIEL DE 15 881 LOGEMENTS**

# UNE INTERVENTION TERRITORIALE ADAPTÉE

## *Une intervention au bénéfice de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et des autres établissements publics*

Au regard de l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, peuvent bénéficier d'une intervention d'un EPF d'État : l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, quelle que soit leur taille, ou encore des établissements publics (hospitaliers...). Les EPF d'État interviennent sur tous types de **territoires, urbains, péri-urbains, ruraux, de montagne ou littoraux**, en s'adaptant à la diversité des situations.

## *Des stratégies de mobilisation foncière qui répondent aux enjeux des territoires (PPI)*

Les EPF d'État élaborent leur stratégie à moyen terme et la formalisent au travers d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) sur cinq ans. Cette feuille de route stratégique, élaborée de façon largement concertée et votée par chaque conseil d'administration, s'appuie sur une **analyse territoriale détaillée** qui met en exergue les atouts et besoins des territoires, et distingue de manière détaillée les modalités d'intervention de l'EPF sur **les différents types de territoires** (urbain, péri-urbain, littoral, rural, ...) en tenant compte des problématiques et enjeux spécifiques.

## *Des conventions d'intervention foncière qui déclinent territoire par territoire les orientations stratégiques*

L'intervention d'un EPF d'État s'inscrit dans une stratégie territoriale définie le plus souvent à l'échelle de l'EPCI, et formalisée dans une convention cadre intégrant les enjeux spécifiques de l'EPCI et ses attentes vis-à-vis de l'EPF. Ces conventions recensent les sites d'intervention, les enjeux partagés et listent les opérations et les sites les plus emblématiques sur lesquels l'EPF pourra se positionner à moyen terme. Pour cela, la stratégie d'intervention de l'EPF d'État s'appuie sur les documents de référence supra communaux (Scot et PLH, voire PLUI) qui permettent d'assurer la cohérence des actions de portage de l'EPF sur le territoire. La convention fixe notamment les conditions d'intervention telles que le taux minimum de logements locatifs sociaux et la densité des opérations. À titre d'exemple, les

conventions cadres conclues avec les métropoles et/ou les EPCI peuvent mettre l'accent sur les objectifs quantitatifs de production de logements et l'aide apportée par l'EPF d'État aux grands projets métropolitains ou communautaires. Ces conventions cadres permettent ainsi de définir d'importants secteurs jugés prioritaires au titre de grandes opérations d'aménagement structurantes pour les territoires et leur développement. Il s'agit de conventions opérationnelles ou en anticipation foncière de moyen ou long terme sur des périmètres de plusieurs dizaines d'hectares : secteur des OIN portés par les EPA, tènements stratégiques portant sur des programmes en mixité fonctionnelle ou thématique (développement économique majeur...). Les conventions cadres avec les territoires ruraux quant à elles mettent le plus souvent l'accent sur l'engagement de l'EPF à intervenir sur les projets de revitalisation des centres bourgs en mobilisant une expertise souvent absente dans les services des collectivités, qui permet de réaliser les études sécurisant la démarche d'acquisition et le portage foncier.

## *Une large palette d'outils d'intervention*

Les EPF d'État interviennent sur ces opérations dès les phases amont, en stratégie foncière avec éventuellement des outils adaptés : ZAD ou DUP pour réserve foncière, et tout au long du processus d'élaboration et de mise en œuvre des projets : phasage, consultations, choix des procédures d'aménagement avec un objectif de régulation des prix qui permet l'équilibre financier et la sortie des opérations dans le temps et dans l'espace. S'agissant de la stratégie de lutte contre l'étalement urbain, de nombreux EPF préconisent, réalisent ou font réaliser des études de gisements fonciers mettant en évidence le potentiel de renouvellement urbain et de densification existant dans les communes, protégeant ainsi les terres agricoles et naturelles d'un «mitage» souvent irréversible. Jouant pleinement leur rôle de «recycleurs de foncier», certains prennent en charge la réalisation des travaux de démolition et de dépollution de sites qui peuvent ainsi retrouver un nouvel usage. Enfin, de par leur mode de gouvernance et de fonctionnement, les EPF sont très attachés à la réactivité et à la proximité d'intervention au bénéfice des communes, de la plus petite en poids de population à la plus importante. L'EPF mutualise compétences et moyens, apporte des réponses techniques adaptées, et en fait profiter le plus grand nombre de collectivités.

# AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

## *Lutte contre l'étalement urbain et préservation de terres agricoles*

Les EPF sont des **acteurs de l'aménagement et du développement durable** du territoire. Leurs actions contribuent notamment à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles, à la reconversion des friches industrielles et commerciales, à la remise sur le marché de fonciers obsolètes ou abandonnés, à la requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national, au développement économique et au maintien de l'emploi ainsi qu'à la préservation de l'environnement.

## *Gestion anticipative des sols pollués et contribution à leur résorption*

Les chantiers de reconversion de sites en milieu urbain se traduisent fréquemment par l'excavation de quantités importantes de terres polluées, générant des coûts élevés de transport et de mise en décharge. **L'enjeu est de permettre la valorisation** de ces terres, sur site ou dans un proche périmètre, lorsqu'elles sont compatibles avec l'usage futur du site, à travers notamment des réflexions sur les conditions d'une maîtrise d'ouvrage unique de leur gestion sur de vastes espaces.

## *Contribution au maintien de l'emploi et au développement économique*

Les EPF d'État interviennent également pour **réhabiliter des zones d'activités économiques ou commerciales obsolètes**, permettre un redéploiement d'activités rendu nécessaire par des projets de renouvellement urbain ou reconvertir des friches. Il peut aussi s'agir de la création de nouveaux sites d'activités.

Globalement l'intervention des EPF d'État est justifiée lorsque les mécanismes de marché s'avèrent insuffisants ou inopérants. Pour cela, les EPF d'État mettent en place une ingénierie au service d'actions sur le moyen et le long terme, en cohérence avec les spécificités des territoires, et s'inscrivant dans une stratégie globale pour accompagner les développements et mutations économiques à venir.

Ils interviennent tant dans les zones tendues que dans les zones périurbaines et rurales. En particulier, l'expertise des EPF d'État appuie

les politiques menées par les collectivités locales et les interventions de l'État en matière de restructuration industrielle. Les EPF d'État contribuent aux analyses notamment sur la valorisation économique du foncier, le potentiel de développement, le potentiel de reconversion et de réutilisation des sites, ainsi que de portage foncier d'amorçage.

## *Contribution à la préservation de l'environnement et à la réalisation de la trame verte et bleue*

Les EPF d'État s'attachent à soutenir des projets aux impacts environnementaux les plus faibles possibles.

En général, les interventions des EPF d'État concernant le foncier agricole et naturel portent sur les espaces remarquables et à haute valeur collective soumis à un risque de dégradation irréversible sous la pression du développement urbain ou de la fréquentation incontrôlée du public. Ils peuvent être amenés à acquérir du foncier pour participer au développement de la trame verte et bleue<sup>1</sup> et créer des compensations environnementales et agricoles. Les EPF d'État agissent alors comme intermédiaire pour le compte de la collectivité ou du département car ils n'ont pas vocation à porter du foncier sur le très long terme.

L'action des EPF d'État peut contribuer à mettre en œuvre les dispositions prévues par les Schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) intégrés demain aux Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

## *Prévention des risques naturels et technologiques*

Dans le cadre de leurs compétences, les EPF peuvent contribuer à la politique de protection contre les risques technologiques (emprises industrielles) ou naturels (inondation, submersion marine, mouvements de terrain...). Ils accompagnent ainsi les collectivités dans leurs projets d'aménagement, de requalification ou de reconquête des sites intégrés aux périmètres identifiant les secteurs soumis à aléas (PPRT, PPRI...). Par la mise en œuvre des éventuelles mesures foncières découlant de ces plans locaux, ils contribuent à la réduction de l'exposition aux risques et à la vulnérabilité des biens et des personnes. Cette action s'exerce en concertation étroite avec les acteurs de chaque territoire compétents sur ces problématiques.

<sup>1</sup> article R. 371-1 du code de l'environnement

# UNE GOUVERNANCE PARTENARIALE ET ÉQUILBRÉE

## *Un conseil d'administration composé de représentants de l'État, des collectivités territoriales (Région, Départements) et des EPCI*

Le législateur a prévu à l'article L.321-8 du code de l'urbanisme que les établissements publics fonciers soient dotés d'un conseil d'administration composé de représentants de l'État et pour au moins la moitié (en pratique plus des trois quarts), de membres représentant les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre désignés par une assemblée composée des présidents de ces établissements.

La composition du conseil d'administration de chaque EPF est définie dans les décrets statutaires des EPF afin que **chaque collectivité soit représentée directement ou indirectement, y compris les nouvelles collectivités constituées dans le cadre de la réforme territoriale.**

## *Impulser une stratégie adaptée à chaque territoire, autoriser les interventions et en définir les modalités*

Ce conseil d'administration prend toutes les délibérations qui permettent d'**organiser, de suivre et d'évaluer l'activité de l'établissement.**

Il a en charge en particulier et sans possibilité de délégation au bureau :

- la définition de l'orientation de la politique de l'établissement,
- l'approbation du programme pluriannuel d'intervention,
- l'approbation du budget,
- l'autorisation des emprunts,
- l'arrêt du compte financier et l'affectation des résultats,
- la mise en œuvre des investissements au-delà d'un seuil fixé dans le règlement intérieur,
- l'adoption du règlement intérieur,
- la fixation de la domiciliation du siège,
- la fixation du montant de la ressource fiscale spécifique autorisée par la loi (la taxe spéciale d'équipement).

La participation des représentants des Régions à côté des représentants des Départements, des EPCI et des collectivités locales donne à ces conseils d'administration une dimension inter-institutionnelle, qui garantit une **représentation territoriale équilibrée.**

L'élargissement progressif des périmètres de compétence des EPF d'État au niveau régional a renforcé le rôle dévolu aux Régions, chefs de file des politiques d'aménagement du territoire régional, dans la gouvernance des EPF d'État, s'inscrivant ainsi dans les pratiques de **coopération entre l'État et les Régions.**

Cet élargissement des périmètres permet une mutualisation d'ingénierie au sein d'un territoire d'intervention significatif apte à accompagner des projets à l'échelle de chaque territoire, des plus ruraux au plus urbains. Dans le cadre de la constitution des nouvelles régions, l'extension des EPF existants est ainsi une opportunité pour les collectivités dépourvues d'ingénierie foncière.

Aujourd'hui, ce modèle original de gouvernance est reconnu par de nombreux acteurs de terrain comme efficient pour articuler objectifs nationaux et enjeux régionaux, stratégies foncières et interventions opérationnelles.

## *Fixer le produit de la TSE*

Le produit attendu (et non le taux) de la TSE est arrêté par le conseil d'administration de chaque EPF avant le 31 décembre de chaque année pour l'année suivante, et notifié au Directeur Régional ou Départemental des Finances Publiques du siège de l'établissement, chargé de son recouvrement. Il est fixé dans la limite des plafonds légaux précités. Seuls les membres du conseil d'administration siégeant au titre d'une fonction élective votent la taxe chaque fin d'année, les représentants de l'État ne prenant pas part à ce vote.



*Les stratégies des EPF d'État sont définies dans des Programmes Pluriannuels d'Intervention, approuvés par leurs conseils d'administration, qui tiennent compte des orientations stratégiques de l'État et des priorités identifiées dans les documents de planification et dans les programmes locaux de l'habitat.*

# DES PROGRAMMES PLURIANNUELS D'INTERVENTION

Conformément à l'article L.321-5 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, chaque EPF d'État élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

- définit ses actions, ses modalités et ses moyens mis en œuvre ;
- précise les conditions de cession du foncier, propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

**Ce programme pluriannuel d'intervention tient compte :**

- **des orientations stratégiques, définies par l'autorité administrative compétente de l'État;**
- **des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.**

En complément, l'article L.321-6 dispose que le PPI est approuvé par le conseil d'administration de l'établissement qui procède également à sa révision.

En cas de modification des orientations stratégiques de l'État, le PPI est, si nécessaire, révisé.

Le décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011, codifié aux articles R.321-1 et suivants du code de l'urbanisme, précise que l'approbation du PPI ne peut être déléguée au bureau de l'établissement et que le directeur général est chargé de sa préparation et de sa présentation au conseil d'administration.

**Le ministre chargé de l'urbanisme** notifie les orientations stratégiques de l'État au président du conseil d'administration ou au

directeur général ainsi qu'au Préfet compétent, chargé de veiller à leur prise en compte lors de l'élaboration de ce document.

Le PPI est révisé dans un délai maximum de cinq ans à compter de son approbation. Enfin, les modalités et les moyens mis en œuvre dans le PPI font l'objet d'un bilan annuel transmis par l'établissement au Préfet compétent. C'est ainsi que le législateur a voulu faire du PPI des Établissements Publics Fonciers d'État le pivot de leur intervention pluriannuelle sur son territoire de compétence.

L'existence du PPI fonde dans la durée l'intervention de l'établissement, durée nécessaire dans la mise en œuvre de toute politique publique et notamment pour l'action foncière qui requiert de l'anticipation au regard du calendrier des opérations d'aménagement et de construction qu'elle prépare. Le PPI constitue également l'expression et l'outil de la gouvernance partagée qui caractérise le fonctionnement des EPF d'État, à la croisée des **objectifs stratégiques formulés par l'État et des politiques souhaitées en matière d'aménagement du territoire par les collectivités territoriales** représentées au sein du conseil d'administration de l'établissement qui délibère et approuve le dit PPI. Il constitue enfin le cadre générique des contractualisations mis en œuvre par l'établissement avec les EPCI et les communes pour mettre en opérations des objectifs ainsi décrits et partagés.

Il est de la responsabilité du directeur général de faire de la phase de préparation du PPI, une étape importante de la concertation entre l'opérateur foncier qu'est l'EPF et ses partenaires de l'amont et de l'aval afin d'inscrire de façon adaptée l'intervention de l'EPF dans les enjeux propres à chaque territoire de son périmètre de compétence.

EPF D'ÉTAT (ANNÉE DE CRÉATION)	PPI VOTÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPF de Languedoc Roussillon (2008)</li> <li>• EPF de Nouvelle Aquitaine (2008)</li> </ul>	2014-2018
<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPF de Lorraine (1973)</li> <li>• EPF de Nord Pas-de-Calais (1990)</li> <li>• EPF de Vendée (2010)</li> </ul>	2015-2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPOA (1998)</li> </ul>	2015-2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPF de Bretagne (2009)</li> <li>• EPF Ile-de-France (2006)</li> <li>• EPF PACA (2001)</li> <li>• EPFA de Guyane (1996)</li> </ul>	2016-2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPF de Normandie (1968)</li> </ul>	2017-2021
<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPFA de Mayotte (2017)</li> </ul>	-

# DES RESSOURCES FINANCIÈRES ÉQUILIBRÉES

Pour la mise en œuvre de leurs interventions, plusieurs ressources financières sont mobilisées :

- **le produit des cessions réalisées par les EPF,**
- **la taxe spéciale d'équipement (TSE),**
- **les participations financières des partenaires,**
- **les emprunts bancaires contractés,**
- **les produits de la gestion intercalaire.**

## *Cessions de foncier*

Le produit des cessions de foncier acquis par les établissements est variable chaque année. Il est conditionné par le volume des acquisitions, la durée des portages et leurs conditions financières. En 2016, le montant des cessions de terrains de l'ensemble des EPF d'État au bénéfice des différents opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, ...) s'élève à environ 454 M€ sur le territoire des collectivités avec lesquelles les EPF avaient passé des conventions. La part du produit des cessions dans les ressources financières augmente naturellement avec la maturité des établissements.

## *Ni rémunération, ni bénéfice*

Les EPF d'État cèdent leurs terrains mobilisés au prix de revient, sans intégration d'un bénéfice, ou d'une rémunération. C'est la raison pour laquelle leur intervention permet de fluidifier l'approvisionnement foncier des différents opérateurs du secteur du logement et de contribuer à une meilleure stabilité des prix des logements finaux. Le prix de revient est constitué du coût d'acquisition et des frais de portage et de transformation.

L'évolution des prix du foncier tout au long du portage n'est pas répercutée sur le prix de cession final.

## *Participations financières*

Les participations financières des partenaires interviennent pour des interventions cofinancées comme le recyclage foncier, les dispositifs pour favoriser l'habitat ou encore dans le cadre de la mise en place de véhicules de portage commun.

## *Emprunts bancaires*

Le recours à l'emprunt est autorisé par les textes fondateurs des EPF d'État et complète les ressources des établissements. Il est cependant relativement limité. La dette est totalement garantie par l'engagement de rachat des collectivités d'un stock d'environ 3 180 M€.

## *Gestion locative*

Les EPF d'État peuvent mobiliser également les produits de gestion locative des biens qu'ils ont acquis. En effet, pour atténuer les coûts de portage, le patrimoine valorisable peut être loué de manière temporaire. Ces produits sont déduits du prix de revient des terrains cédés. Les EPF d'État peuvent également mettre à disposition les locaux qu'ils détiennent à des associations œuvrant pour l'hébergement d'urgence, notamment en zone centrale de l'Île de France.

## *Une TSE mobilisée en fonction des besoins...*

Ces ressources financières interviennent différemment selon l'ancienneté des EPF. En effet, pour amorcer le cycle foncier d'acquisitions puis de cessions, pour les établissements les plus récents qui ont besoin de constituer un stock de biens, la TSE joue un rôle essentiel. En régime de croisière, la TSE couvre plutôt les dépenses à court terme (fonctionnement, prestations cofinancées) alors que les produits des cessions et parfois les emprunts financent les dépenses d'acquisitions à plus long terme. La TSE permet notamment à des EPF d'apporter leur contribution au financement, sous certaines conditions, d'opérations particulières (en particulier de logements sociaux), à travers d'éventuels dispositifs de minoration foncière sans lesquels ces projets ne pourraient se concrétiser.

En 2016, le montant total de TSE prélevée par les EPF d'État sur leur territoire de compétence s'élève à 426 M€.

## *... et du territoire*

La TSE, taxe additionnelle aux quatre taxes locales directes (à laquelle les ménages, mais aussi les entreprises, sont donc assujettis), est votée par les conseils d'administration (hors représentants de l'État) chaque année dans la limite d'un plafond arithmétique de 20 € par habitant, en relation étroite avec le niveau d'intervention et la stratégie qu'ils ont approuvés dans chaque établissement. Les établissements publics fonciers intervenant pour des opérations d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées peuvent consacrer jusqu'à 5 € de TSE sur les 20 € autorisés par le législateur au financement de ces interventions.

Par ailleurs, depuis 2015, les lois de finances fixent annuellement le montant maximal de TSE perçue par les EPF d'État.

# UN RÉSEAU PARTENARIAL UNIQUE

## *Partenaire foncier des collectivités*

Le champ d'action des EPF d'État ne saurait se limiter à des « commandes » verticales ou unilatérales exclusivement réservées aux parties prenantes de leur gouvernance. En raison même du positionnement stratégique de l'action foncière, en amont de tout projet d'aménagement futur et de la diversité des objectifs et des modes d'intervention des EPF, ceux-ci recherchent et encouragent différents types de partenariats visant à rendre leur action plus lisible, plus adaptée au terrain et plus pertinente.

S'agissant des collectivités, au-delà des conventionnements propres à chaque opération ou à chaque site, les stratégies pluriannuelles peuvent s'inscrire dans des conventions-cadres couvrant de grands territoires. C'est ainsi que les EPF interviennent au bénéfice d'une stratégie territoriale qui croise les enjeux de l'État et des collectivités territoriales.

## *Partenaire des organismes œuvrant pour un urbanisme et un habitat durable*

Au-delà de ces partenariats traditionnels, nombre d'EPF élaborent des partenariats avec des organismes œuvrant pour un urbanisme et un habitat durable : parcs naturels régionaux, syndicats d'aménagement, ADIL... Les EPF d'État peuvent également coopérer avec d'autres porteurs de projets tels que les établissements publics d'aménagement, les aménageurs, les offices HLM, promoteurs, etc. Les EPF d'État travaillent également en lien étroit avec les services de l'État (DDT/DDTM/DREAL...) ainsi que les organismes publics ayant vocation à conseiller et accompagner les collectivités. Tel est le cas des agences d'urbanisme et conseils d'architecture, urbanisme et environnement (CAUE) :

- Le travail d'observation foncière et de définition de stratégies foncières mené avec les agences d'urbanisme permet une meilleure intégration en amont avec les démarches de planification; Scot, PLU et PLUi, Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). C'est le cas en Normandie avec les trois agences de Caen, Rouen, Le Havre
- Il en va de même avec le développement de synergies avec les CAUE dans le conseil aux collectivités sur la lutte contre l'étalement urbain, la recherche de sites, et la définition de lignes directrices de l'aménagement. C'est un apport de conseil et d'expertise particulièrement intéressant pour les bourgs et villes moyennes. Les EPF d'État de Bretagne et Normandie se sont engagés, parmi d'autres, dans cette démarche.

## *Partenaire des organismes dédiés à la protection de l'environnement*

Une mention particulière doit être faite concernant les organismes dédiés à la protection des espaces naturels et à la mise en œuvre des politiques environnementales :

- Les EPF d'État peuvent coopérer via des conventions-cadres avec le Conservatoire du Littoral, permettant ainsi de démultiplier l'action foncière de ce dernier sur les espaces littoraux, en vue de la préservation de leur biodiversité et/ou traitement des risques de submersion.
- Les EPF d'État coopèrent également avec les Conservatoires régionaux des espaces naturels. En tant que porteurs des valeurs du développement durable et de la qualité de l'architecture et de l'urbanisme, les EPF se rapprochent des professions concernées : non seulement ils participent à la commande publique en matière d'expertise et de définition des projets urbains permis par leur action foncière, mais ils contribuent également à promouvoir l'action des professionnels et à sensibiliser les étudiants des filières correspondantes.

Enfin, le renouveau de la coopération avec les SAFER s'inscrit dans la mise en œuvre coordonnée et ambitieuse de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, « ALUR » du 24 mars 2014, et de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014. En particulier, les EPF et la Fédération Nationale des SAFER (FNSAFER) ont souhaité travailler ensemble aux conditions optimales d'application de ces lois, notamment pour lutter contre l'étalement urbain en périphérie des villes.

# DES ÉQUIPES PLURIDISCIPLINAIRES AU SERVICE DE NOUVELLES AMBITIONS TERRITORIALES

## *La direction générale de l'établissement*

Le directeur général, nommé par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme, exerce les missions exécutives de l'établissement. Pour ce faire, il s'adjoit les compétences de collaborateurs qu'il recrute et dont il organise l'activité.

À ce jour, les 12 EPF d'État emploient des collaborateurs aux compétences variées occupant des postes liés à l'ingénierie foncière, à la maîtrise d'ouvrage de travaux de recyclage foncier, à la gestion du patrimoine, et, comme pour tout établissement ou entreprise, à la gestion administrative et financière.

## *Ingénierie foncière, conseils et assistance*

Les profils de poste et les modes d'organisation diffèrent d'un EPF d'État à l'autre, tant ils résultent des enjeux fonciers auxquels ils doivent répondre sur leurs périmètres de compétence respectifs et de l'histoire spécifique de chaque établissement. Pour autant, des familles d'activité communes sont clairement identifiées et des domaines de compétences largement partagés entre les différents EPF d'État, soit par exemple :

- la pratique des études urbaines et foncières (études stratégiques, préalables d'opportunité, de capacité, de faisabilité...),
- les travaux d'observation et de géomatique (la connaissance des marchés, des références de prix...),
- la négociation des stratégies et des projets avec les collectivités territoriales,
- la négociation foncière et immobilière avec les propriétaires, particuliers et personnes morales privées ou publiques,
- l'exercice des procédures juridiques de maîtrise foncière publique (préemption, expropriation...),
- la gestion administrative, immobilière et technique des biens détenus par l'établissement pendant le portage, en portant une attention particulière à la sécurisation des sites,
- la maîtrise d'ouvrage d'études, d'expertises et de travaux de requalification de sites portés (déconstruction, désamiantage, clos-couvert, dépollution, terrassement, repaysagement, ingénierie écologique...),

- la préparation des actes de cession des biens, à l'issue de la période de portage, en vue de la mise en œuvre des projets portés par les collectivités locales,
- le suivi et l'évaluation de l'action opérationnelle de l'établissement.

## *Missions support*

À ces activités du champ de l'ingénierie foncière, s'articulent les fonctions support correspondantes dans les domaines :

- de l'expertise juridique tant publique (code de l'urbanisme, code de l'expropriation, code de l'environnement) que privée (droit des contrats, relations avec le notariat...) ainsi que le champ du contentieux,
- des marchés publics de prestation intellectuelle, de services et de travaux,
- de la gestion financière et de la comptabilité,
- de la communication interne et externe, ainsi que du développement durable,
- de la gestion des risques tant techniques que juridiques et financiers,
- de la gestion des ressources humaines, de la formation des agents et de l'organisation du management des équipes.

## *Un fonctionnement en réseau*

Depuis le début des années 2000, les EPF d'État ont une pratique de coopération et de rencontres de travail, sous la forme d'échanges entre les directeurs généraux et/ou avec l'administration centrale.

Cette pratique informelle s'est développée et un rythme de deux à trois rencontres par an s'est naturellement imposé. Ce dispositif, couplé avec la renaissance de clubs thématiques, se développe depuis fin 2006 et a permis de mutualiser connaissances et pratiques sur des sujets complexes.

Elle a facilité une forte contribution des EPF à des mutualisations plus large comme la réflexion engagée sur l'utilisation de « Demandes de Valeurs Foncières » (DVF), base de données de la Direction Générale des Finances Publiques compilant les transactions immobilières intervenues sur un territoire.



Le foncier est au cœur de nombreux enjeux et ses acteurs doivent faire face à la concurrence foncière et à la complexité des procédures et des projets.

C'est dans ce contexte que les EPF poursuivent leur fonctionnement en réseau :

- réseaux thématiques dans tous les domaines utiles (réseau des SG-DAF, expertises et conseils, travaux-gestion, SIG...),
- production de synthèses sur la réalité des EPF et contributions communes sur les sujets les concernant (expertise et contribution sur les sites et sols pollués...),
- veille sur les sujets juridiques, économiques, sociaux, fiscaux, etc. ayant des implications pour les EPF,
- par l'échange entre les EPF et les administrations centrales ; en particulier, en contribuant au rétablissement d'un échange continu sur les enjeux, les contraintes, les objectifs et les pratiques des EPF.

### *Des valeurs communes*

Forts de leurs expériences et des compétences acquises depuis les cinquante dernières années, les EPF d'État partagent les mêmes valeurs :

- le sens de la rigueur, de la réactivité et de la performance,
- la conscience du service public, la probité, l'écoute des partenaires et des collectivités territoriales,
- la maîtrise de toutes les échelles du temps du foncier, du court au long terme,
- la maîtrise des échelles spatiales attachées à l'exercice des politiques foncières et des projets du macro au micro territorial,
- la pratique de l'interdisciplinarité et l'exercice du rôle d'ensemblier.

# TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

Ce n'est que depuis la **loi n°2005-32 du 18 janvier 2005**, dite loi de « Programmation pour la cohésion sociale », que le code de l'urbanisme distingue la catégorie des EPF d'État de celle des établissements publics d'aménagement (EPA). Inscrite à l'article L.321-1, cette distinction a d'abord pris la forme de deux alinéas différents, le a) pour les EPA, le b) pour les EPF.

La rédaction des articles L.321-1 et suivants a été profondément revue par l'**ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011** : le cadre législatif des EPF d'État est posé par la section I (articles L.321-1 à L.321-13)<sup>1</sup>.

L'article **L.321-1** renvoie à la définition des actions ou opérations d'aménagement posées par l'article **L.300-1**:

*Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*

*Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.*

*Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.» (alinéas 2 à 5 du L.321-1)*

L'article **L.321-4** ouvre aux EPF d'État la possibilité d'exproprier et d'exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, ainsi que le droit de préemption prévu par le code rural et de la pêche maritime (article L.143-2 9°) en faveur des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains encadrés par les articles L.143-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article **L.321-13** renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de déterminer les conditions d'application de cette section législative. Ce décret a été publié le 20 décembre 2011 (n°2011-1900). Il est codifié aux articles R.\*321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article R.\*321-6 réserve au conseil d'administration des EPF la compétence de fixer le montant de la ressource fiscale spécifique prévue par la loi. Cette ressource, la taxe spéciale d'équipement, est instituée par le code général des impôts à l'article 1607 ter. La répartition du produit de la taxe est définie à l'article 1636 B octies I du même code.

La remontée dans les parties législative et réglementaire du code de l'urbanisme de la plupart des dispositions qui figuraient jusqu'à présent dans le décret propre à chaque établissement, ainsi que l'actualisation de ces dispositions, ont conduit à une réécriture générale des statuts de chaque EPF. Ne subsistent dans ces nouveaux décrets que des renvois au code et les éléments propres à un EPF : son périmètre de compétence, son siège et sa gouvernance (membres du conseil d'administration ayant voix délibérative ou consultative, désignation de ses membres, autorités de contrôle). Ces décrets ont été publiés entre fin 2013 et fin 2014 pour l'ensemble des EPF, à l'exception de celui de l'EPF Ile-de-France qui a été publié en mai 2015 et qui tient compte de la fusion de ce dernier avec les EPF des Hauts-de-Seine, du Val d'Oise et des Yvelines. En 2017 ont été modifiés les décrets statutaires des EPF Poitou-Charentes et Languedoc-Roussillon avec l'élargissement de leur périmètre d'intervention et leur transformation en EPF Nouvelle-Aquitaine et Occitanie.

<sup>1</sup> Le texte issu de l'ordonnance a été modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi Alur (articles 66 et 144) : d'une part, les EPF peuvent se voir confier la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, en application des articles L741-1 et -2 du code de la construction et de l'habitation ; d'autre part, le périmètre de compétence d'un EPF d'État peut se superposer partiellement ou totalement à celui d'établissements publics fonciers locaux, sous certaines conditions.

# EXEMPLES D'OPÉRATIONS ILLUSTRANT LES SAVOIR-FAIRE DES EPF D'ÉTAT



## REVITALISER LE CENTRE-VILLE

L'EPF de la Vendée a acquis à l'Aiguillon-sur-Mer, deux terrains en centre-ville, lancé les études de faisabilité et piloté les travaux de déconstruction-désamiantage d'un local commercial et d'une maison d'habitation et les travaux de confortement des ouvrages mitoyens, pour disposer d'une assiette foncière suffisante pour lancer un nouveau projet. L'emprise de 1 300 m<sup>2</sup> ainsi libérée, les terrains seront cédés à un bailleur social pour la construction de 10 logements sociaux (dont 8 logements intermédiaires et 2 maisons groupées).



## DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Pour favoriser l'accueil de jeunes ménages, l'EPF de Bretagne a mobilisé une emprise de près de 6000 m<sup>2</sup> à Plouhinec (zone littorale du Morbihan). Le programme mixte comprend une maison médicale 51 logements dont 39 logements locatifs sociaux. Cette mobilisation foncière contribue à revitaliser le centre-bourg.



## REQUALIFIER LES FRICHES INDUSTRIELLES

Au nord de la gare d'Hazebruck, l'ancienne cour de marchandises d'une superficie de 2 ha, que l'EPF Nord-Pas de Calais a acquis, fait l'objet d'une vaste opération d'aménagement. A terme, ce site comprendra un programme mixte de logements, de bureaux et commerces, un parking relais, des équipements publics...

# DES MISSIONS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIÉES, DES MODES D'INTERVENTION INNOVANTS POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ENJEUX DES TERRITOIRES

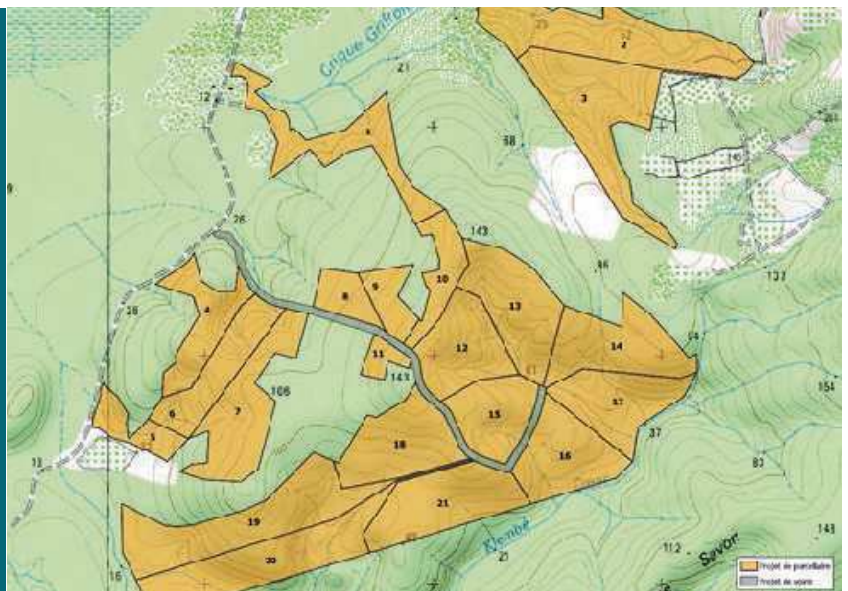
## OPÉRATION EN COEUR DE VILLE

Située à 20 kilomètres d'Aix en Provence, Coudoux compte 3200 habitants et connaît une forte croissance démographique (2% par an) du fait de sa situation à proximité des bassins d'emplois de Marseille et de l'Etang de Berre. Dès 2004, l'**EPF PACA** a accompagné la commune pour aboutir à une étude de pré-projet et à la définition d'un programme sur un site de 1,2ha. Les terrains ont été cédés en 2013. Les opérateurs ont livré en 2014, un éco quartier de 102 logements dont 35% de logements aidés, 450 m<sup>2</sup> de commerces et services dont un centre médical donnant sur une place publique.



## ETRE UN ACTEUR DE LA VALORISATION DES TERRITOIRES

Sur la commune de Roura, l'**EPFA de Guyane**, aux termes d'études géotechniques, agro-pédologiques et topographiques, vient d'engager une vaste opération d'aménagement de 305 ha pour désenclaver et relancer l'exploitation de terres agricoles. 2.4 km de voirie sont en cours de réalisation.



## DES PROJETS INNOVANTS

L'État, la Région Bretagne, l'**EPF de Bretagne** et la Caisse des Dépôts, ont lancé un appel à candidatures au terme duquel 208 projets ont été présentés et 60 projets innovants retenus. Le principe de cet appel à projets est de tester de nouveaux modèles de développement, utiles à tous les territoires avec des projets répondant aux usages des habitants avec des activités économiques diversifiées, des commerces, des équipements culturels ambitieux, un habitat adapté aux parcours résidentiels et aux enjeux de mixité sociale.



# EXEMPLES D'OPÉRATIONS ILLUSTRANT LES SAVOIR-FAIRE DES EPF D'ÉTAT



## RESTRUCTURATION DU CENTRE-VILLE

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine a réalisé une opération ambitieuse pour le renouvellement urbain du centre-ville de Niort, en assurant la maîtrise foncière et la réhabilitation d'une copropriété commerciale d'environ 20 lots. L'ensemble a été rapidement cédé à un opérateur privé, après consultation. L'EPF intervient désormais sur la galerie attenante.



## ORCOD-IN (COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES)

L'EPF Ile-de-France est le premier EPF d'État mobilisé pour mener une opération Orcod-IN. A Clichy-sous-Bois, cette opération concerne 30% de la population de la Ville. Son intervention aux côtés des différents partenaires a principalement pour objectif d'acquies et de porter des logements, réhabiliter et transformer les copropriétés et mener le projet urbain aux côtés de la Ville.



## REQUALIFICATION DE CENTRE-VILLE

L'EPORA contribue à la requalification de la ville d'Anneyron (Drôme) qui prévoit un vaste projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en centre-bourg. L'Epورا a acquis les tènements, les a déconstruits et dépollués puis les a revendus à deux opérateurs (Drôme Aménagement Habitat et Habitat Daupinois) pour la construction d'une quarantaine de logements et commerces.

# DES MISSIONS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIÉES, DES MODES D'INTERVENTION INNOVANTS POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ENJEUX DES TERRITOIRES

## MOBILISATION D'UNE FRICHE HOSPITALIÈRE

Un éco-quartier à majorité résidentielle (accession libre, locatif social et intermédiaire) portant sur environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher va être réalisé sur cette emprise de 3,4 hectares, située dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, que l'**EPF Ile-de-France** a cédé à l'aménageur désigné par la Ville.



## REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

À Nancy, 150 logements ont été réalisés sur le site d'une ancienne imprimerie. L'**EPF Lorraine** a acquis le site, réalisé les études préalables et engagé un vaste programme de travaux : démolition et purge des fondations, fouilles archéologiques de sauvetage, dépollution. . .



## RECRÉER DE L'HABITAT À PROXIMITÉ DES TRANSPORTS

La CODAH a sollicité l'intervention de l'**EPF de Normandie** pour procéder à l'acquisition de l'îlot « Strasbourg Lecegne » situé au Havre, rue Jules Lecegne et blvd de Strasbourg, à proximité des lignes de tramway, de bus et du pôle d'échange de la gare SNCF. L'ensemble du tènement d'une superficie totale de 1763 m<sup>2</sup>, composé d'une ancienne station-service, d'une concession deux-roues ainsi que d'un immeuble d'habitation a été acquis en 2015 puis revendu en 2016 à la Ville du HAVRE. Le site abrite désormais une résidence étudiante de 140 logements qui a accueilli ses premiers occupants en septembre 2017.





### UN NOUVEAU QUARTIER D'HABITATION

Dans le Gard, dans le centre-ville de Sommières, l'**EPF Occitanie** s'est mobilisé pour acquérir le site dit "Les Hauts de St Laze". 250 logements dont 65 logements locatifs sociaux sont en cours de réalisation. Les terrains ont été cédés à un aménageur pour créer un nouveau quartier d'habitation composé de maisons individuelles et de petits collectifs.



### RECONVERSION D'UNE FRICHE MILITAIRE

La communauté de communes de Commercy Void Vaucouleurs et l'**EPF Lorraine** s'investissent dans la requalification du quartier militaire Oudinot à Commercy depuis 2013. Après une étude du projet, le site est acquis en partie par l'établissement public. Il est prévu d'y implanter des activités économiques, un centre de formation et un pôle aquatique. Des travaux de désamiantage et de déconstruction ont été lancés par l'EPFL en 2016.



### CRÉATION D'UN QUARTIER MIXTE

L'**EPF Ile-de-France** a acquis 105 hectares de la friche PSA pour le compte de la Ville d'Aulnay-sous-Bois, et permettre le développement de la plus grosse opération des dix prochaines années en Ile-de-France : un quartier mixte mêlant activités, centres de formation, logements, équipements publics et espaces verts dans des proportions équilibrées.

Le départ des activités industrielles du groupe PSA en 2012 a libéré une emprise foncière de 180 hectares dont 75 hectares sont déjà occupés.









## Présentation

Créé en 2006, l'EPF Île-de-France couvre l'ensemble du territoire de la région Ile-de-France depuis le 1er janvier 2016. L'EPF Ile-de-France mobilise le foncier afin de favoriser la construction de logements et accompagner le développement économique. Il pilote également les opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national.

Avec 33 administrateurs issus de la Région (13), des Départements (8), de la Métropole du Grand Paris (4), des EPCI de Grande Couronne (4) et de l'État (4), le Conseil d'Administration détermine notamment les axes prioritaires d'intervention.

Le Plan Pluriannuel d'intervention (PPI), prévoit notamment entre 2016 et 2020:

- d'investir près d'1,8 milliard d'euros
- de maintenir les acquisitions à haut niveau en les faisant progresser de 20%,
- d'accélérer le rythme de cessions de fonciers de plus de 50%.

Le développement de l'activité s'appuie sur un partenariat avec 320 collectivités franciliennes, qui représente un portefeuille contractuel d'engagements de 4 Mds€. Au cours du premier semestre 2017, l'EPF Ile-de-France a poursuivi son développement par la signature de nouveaux engagements ou par leur renouvellement, pour un total de 190 hectares et de 370 M€ d'engagements d'investissements. Au 30 juin 2017, le portefeuille contractuel s'élève à 4,2 Mds€.

Enfin, l'EPF Ile-de-France a engagé à Clichy-sous-Bois en Seine- Saint-Denis et à Grigny dans l'Essonne, deux opérations de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National.

## Principaux enjeux et spécificités

L'Île-de-France concentre 20 % de la population française sur 2% du territoire, et est l'une des premières régions d'Europe, grâce à la vitalité de son dynamisme économique (plus de 30% du PIB français).

L'Île-de-France est également le premier marché du logement en France et connaît une forte progression de son rythme de construction. Il intègre une grande variété de territoires et cette diversité de tissus urbains, péri-urbains et ruraux recouvre des problématiques très distinctes.

La première priorité est la production de logements. Cet axe d'intervention répond à une logique quantitative (avec des besoins estimés à 70 000 unités par an) et qualitative (avec un développement de la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle) pour répondre aux objectifs fixés par l'Etat et la Région.

Le développement économique constitue la deuxième priorité notamment par la requalification ou le redéploiement d'activités.

Les déséquilibres territoriaux entre la zone centrale et sa périphérie, ou entre l'Ouest et l'Est sont en cours de rééquilibrage et devrait s'accélérer avec la mise en œuvre de nouveaux réseaux structurants de transport. Outre les territoires à enjeux structurants et ceux qui nécessitent la mobilisation des opportunités foncières dans le cadre du nécessaire recyclage urbain (friches industrielles, hospitalières ou requalification de zones dégradées), la revitalisation des centre-bourgs des territoires péri-urbains ou ruraux constitue également une priorité.

C'est dans ce contexte que l'EPF Ile-de-France mène une mobilisation foncière qui contribue à soutenir et augmenter la production de logements et facilite la reconversion ou la réhabilitation de sites en déclin ou de friches industrielles conservant un potentiel d'attraction économique. Ses interventions foncières permettent également de lutter contre l'étalement urbain. Dans le prolongement de ses missions prioritaires, l'EPF Ile- de-France participe aux grands projets qui structurent pour les prochaines décennies la région capitale.

## CONTACT

EPF ÎLE-DE-FRANCE  
4/14 rue Ferrus  
75014 PARIS

Date de création : **13 septembre 2006**

Territoire de compétence : **Région Ile-de-France**

Population concernée : **12,1 millions**

Nombre de communes ayant contractualisé avec l'EPF : **320**

Acquisitions 2011-2016 : **919 M€**

Cessions 2011-2016 : **1,8 Md€**

Portefeuille foncier : **1,4 Md€**

Président : **Geoffroy DIDIER**

Conseil d'administration : **33 membres**

Directeur : **Gilles Bouvelot**

# Intervenir pour le logement

## Clamart (92) - Mobiliser

L'EPF Ile-de-France mène depuis plusieurs années à Clamart, une action de maîtrise foncière sur plusieurs sites identifiés dans le cadre d'une convention signée avec la Ville en 2008.

Sur l'un de ces sites, l'établissement a acquis huit parcelles, les a remembrées, a fait procéder aux démolitions puis a cédé le terrain à l'opérateur désigné.

Le projet en cours de construction (8000 m<sup>2</sup>) compte plus de 100 logements et commerces en pied d'immeubles. Le futur programme immobilier est directement desservi par le tramway (T6).



©EPFIF

## Champigny-sur-Marne (94) - Anticiper

Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée en 2015 et portant sur près de 70 hectares, l'EPF Ile-de-France a acquis le site d'une ancienne usine de boulonnerie. Après démolition, un programme de 151 logements (81 en accession libre et 70 en logements locatifs sociaux) a été lancé et sera livré fin 2018.

Ce programme immobilier se situe à proximité immédiate de la future gare du Grand Paris Express de Champigny Centre.



©EPFIF

## Lagny-sur-Marne (94) - Requalifier

Depuis 2010, l'EPF Ile-de-France est le partenaire foncier de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, notamment pour le projet « Cœur urbain de Marne et Gondoire ».

Cette convention vise le site de l'ancien hôpital de Lagny-sur-Marne d'une superficie de dix hectares.

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 800 logements.



©EPFIF

# Faire reculer l'habitat indigne

## Bas-Clichy (93) - ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois



©EPFIF

Cette opération concerne 10 000 habitants, soit le tiers de la population de la Ville. Elle consiste à réaliser les acquisitions et le portage des lots, permettre le relogement et l'accompagnement social, engager les plans de sauvegarde et élaborer et mettre en œuvre le projet urbain.

Le pilotage de cette opération est assuré par l'EPF Ile-de-France dans le cadre de dispositifs créés par la loi ALUR. Les ORCOD d'intérêt national rassemblent les collectivités locales et l'État : premiers partenaires, associés au pilotage resserré de chaque ORCOD, à toutes les étapes de leur mise en œuvre, l'ANAH, l'ANRU, la Région, le Département, la Chancellerie, les TGI, les bailleurs sociaux, l'ARS et la Caisse des Dépôts et des Consignations.

## Grigny 2 (91) - ORCOD-IN de Grigny

Construite dans les années 1970, la copropriété Grigny 2 représente près de la moitié de la ville de Grigny : 17 000 habitants vivant dans près de 5000 logements, répartis entre les quartiers des Tuileries et des Sablons, en proximité immédiate de la gare RER de Grigny. L'ensemble de la copropriété est aujourd'hui très endetté, et a conduit à la dégradation des conditions de vie des occupants, ainsi qu'à une forte dévalorisation des biens.

Ces facteurs ont justifié la création de l'ORCOD IN de Grigny 2 et la mobilisation de moyens exceptionnels pour intervenir sur tous les facteurs de dégradation.



©EPFIF

## Aulnay-sous-Bois / Clichy-sous-Bois – Montfermeil (93)

### Lutter contre les marchands de sommeil

Sur la base du rapport du Président Geoffroy Didier, et après approbation du Conseil d'administration, l'EPF Ile-de-France va intervenir sur deux zones géographiques ciblées : Aulnay-sous-Bois et le bassin de vie de Clichy-sous-Bois – Montfermeil.

L'objectif est d'expérimenter le rachat de pavillons avant que ces derniers ne fassent l'objet d'une division « sauvage ».

L'EPF Ile-de-France investira 20 millions d'euros pour enrayer le développement des activités de marchands de sommeil.



©EPFIF

# Agir pour le développement économique

## Clayes-sous-Bois (78) - Renforcer les centres de recherches



©EPFIF

Les Clayes-sous-Bois, site historique de Bull depuis 50 ans, est l'épicentre des activités de R&D sur les supercalculateurs. L'EPF Ile-de-France y a mené une opération de « Sale and lease back », par l'intermédiaire du fonds AFDEY (Conseil départemental des Yvelines) pour permettre l'implantation d'un Data Center. L'Établissement a acquis une partie du foncier et ATOS en est devenu le locataire exclusif pour 30 ans en contrepartie de la construction d'un nouveau Data Center. C'est sur ce site que sera développé le supercalculateur Bull Sequana.

## Versailles (78) - Dépolluer

Sur le plateau de Satory qui va accueillir un cluster des mobilités innovantes (ateliers de recherche VEDECOM), un chantier de dépollution pyrotechnique a été mené par les équipes de l'EPF Ile-de-France sur le terrain des Marronniers qu'il avait acquis précédemment.

À terme, plus de 250 chercheurs y seront installés pour développer des projets innovants sur des domaines de recherche à forte valeur ajoutée pour l'industrie et les services comme l'électrification des véhicules, la délégation de conduite et la connectivité, la mobilité et les énergies partagées.

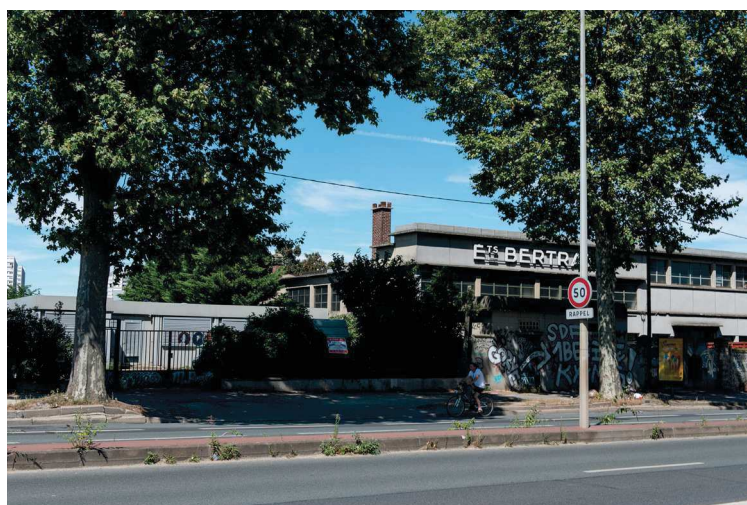


©EPFIF

## Bobigny (93) - Requalifier

Dans le cadre d'une convention de maîtrise et de veille foncières portant sur 43 hectares avec la Ville, l'EPF Ile-de-France a cédé à un aménageur une vaste emprise foncière dans une zone urbaine principalement consacrée à l'activité.

Le terrain cédé est intégré à une opération d'aménagement de plus de 40 000 m<sup>2</sup> comprenant des activités, des bureaux et des services. Le terrain était initialement occupé par des entreprises tertiaires et industrielles.



©EPFIF



## Présentation

Créé en 2009, l'EPF Bretagne intervient principalement en portage foncier, en faveur de la création de logements, notamment sociaux. Luttant contre l'étalement urbain, il agit uniquement en renouvellement urbain. Il accompagne également les collectivités dans la reconquête des friches industrielles et la restructuration des zones d'activités.

Soucieux d'assister toutes les collectivités bretonnes quelles que soient leur taille ou leur localisation, l'EPF Bretagne leur fournit expertise et conseils. Il accompagne ainsi la réalisation d'études pré-opérationnelles destinées notamment à vérifier la faisabilité technique et financière des opérations.

Durant le portage, l'EPF peut également réaliser les travaux de déconstruction et dépollution nécessaires à l'aménagement ultérieur du foncier.

Soucieux de lutter contre la désertification des centres bourgs et centres villes, l'EPF a enfin initié une étude expérimentale de revitalisation de ces territoires. Menée en partenariat avec de nombreux acteurs du territoire, elle permet d'analyser, sur 8 communes tests, le potentiel de renouvellement urbain, les aménagements nécessaires pour y accueillir population et activités, ainsi que d'acquérir le foncier nécessaire. Cette démarche se poursuit actuellement dans le cadre de l'Appel à candidatures lancé en 2017 par l'Etat, la Région Bretagne, la Caisse des Dépôts et l'EPF Bretagne, visant à accompagner et financer les projets innovants menés par les collectivités pour reconquérir leurs centres bourgs/villes.

## Principaux enjeux et spécificités

La Bretagne est une région particulièrement attractive, dont la population augmente chaque année de plus de 24 600 habitants. Ce dynamisme s'accompagne cependant de situations fortement contrastées : l'explosion démographique de communes périurbaines et des agglomérations, la pression foncière au sein des communes littorales cohabitent avec la dévitalisation de certains territoires ruraux et la perte d'attractivité de nombre de centres bourgs et centres villes.

Cette situation impacte fortement la ressource foncière : étalement des villes induisant une importante consommation de terres agricoles, raréfaction et augmentation du coût du foncier littoral, implantation des équipements et services communaux à l'extérieur des centres bourgs, multiplication des friches industrielles...

Au regard de cette situation, il appartient à l'EPF de mettre en œuvre ses moyens pour concilier équité d'intervention et prise en compte des besoins spécifiques de chaque territoire. Dans cette mission, un principe majeur guide ainsi l'action de l'EPFB : renouvellement urbain et lutte contre la consommation foncière excessive. Cette préoccupation se retrouve non seulement dans les domaines d'intervention de l'EPF (habitat, développement économique et espaces naturels) mais également dans l'assistance personnalisée offerte à chaque collectivité permettant la prise en compte de ces enjeux majeurs dans les projets locaux.

## CONTACT

EPF BRETAGNE  
72 boulevard Albert 1<sup>er</sup>  
CS90721  
35207 RENNES CEDEX 2

Date de création : **8 juin 2009**

Territoire de compétence : **région Bretagne**

Nombre d'EPCI ayant contractualisé avec l'EPF : **30 sur 60 fin 2016**  
(première année de mise en œuvre du 2<sup>ème</sup> PPI 2016-2020)

Nombre de communes ayant contractualisé avec l'EPF : **289 fin 2016**

Nombres d'opérations : **378 fin 2016**

Stock foncier : **80,79 M€ fin 2016**

Acquisitions 2010-2016 : **547 actes - 87,63 M€**

Travaux 2010-2016 : **4,49 M€**

Cessions 2010-2016 : **87 actes - 19,55 M€**

Président : **Dominique RAMARD**

Conseil d'administration : **46 membres**

Directrice : **Carole CONTAMINE**

Nombre de salariés : **27,7 (y compris la Directrice Générale et l'Agent Comptable)**

## Châteaubourg (35) - Friche industrielle

### La reconversion d'un site économique

Une emprise bâtie de plus de 4,5 ha a été mise en vente par une entreprise transférant son activité. Début 2012, l'EPF a acquis le site sur demande de la collectivité, soucieuse de maîtriser le secteur et de développer ses capacités d'accueil à vocation économique. Un tiers du site a rapidement été revendu à deux entreprises, permettant la création d'une trentaine d'emplois. En parallèle, l'EPF a participé à la réalisation en 2013 d'une étude sur le réaménagement global du site. En 2015, la déconstruction de bâtiments obsolètes a permis de libérer des emprises constructibles. Entre 2015 et 2017, deux nouvelles entreprises ont rejoint le site, l'une en construction neuve, l'autre en réhabilitation d'un bâtiment existant.

© Commune de Châteaubourg



## Lorient (56) - Hôpital de Bodélio

### La requalification d'une friche hospitalière

Suite au déménagement d'un centre hospitalier, un ensemble de 26 bâtiments sur 7,5 ha a été libéré en plein centre-ville de Lorient. Face à une telle opportunité, la collectivité a sollicité l'EPF pour négocier l'ensemble immobilier, gérer et sécuriser le site et assurer la déconstruction de la majorité des bâtiments. L'acquisition ayant été réalisée en 2012, les travaux de désamiantage, de curage et de déconstruction ont démarré en 2013. Les 5 derniers bâtiments (40 000 m<sup>2</sup>) sont en cours de déconstruction et le site devrait ainsi être entièrement libéré durant le premier semestre 2018. Après revente du bien par phases à la collectivité, l'opération permettra la réalisation d'un nouveau quartier de ville, où logements et services s'articuleront autour d'un parc urbain.

© EPF Bretagne



## Retiers (35) - Place Saint-Pierre

### L'aide à la définition du projet

La commune de Retiers (35) a sollicité l'EPF en 2013 pour acquérir une maison d'habitation et ses dépendances, situées sur une parcelle de 1 163 m<sup>2</sup> en plein cœur de bourg. Afin de définir la programmation du site et d'affiner le bilan financier de l'opération, la collectivité a mené en 2015 une étude. Accompagnée et subventionnée par l'EPF, celle-ci a notamment permis de concevoir une esquisse du projet et d'identifier un bailleur social susceptible d'intervenir.

Durant le portage, l'EPF a réalisé les travaux de déconstruction, permettant la revente à la commune, début 2017, d'un foncier prêt à être aménagé. La construction de 12 logements locatifs sociaux, ainsi que d'une surface commerciale, devrait démarrer prochainement.



Esquisse réalisée par l'Agence JOUANNY Architecte - Gévezé

## Landudal (29) - Rue des Ecoles

### La réhabilitation de bâti ancien et la densification du foncier

La commune de Landudal est confrontée depuis plusieurs années à un bien en mauvais état, mitoyen de l'ensemble scolaire. Malgré de nombreuses relances visant à faire réaliser des travaux d'entretien par les propriétaires, couplées à des tentatives d'acquisition amiable, le bien a continué à se dégrader. Il pose aujourd'hui des questions de sécurité pour les tiers.

La commune a donc sollicité l'EPF pour l'accompagner dans le lancement et le suivi juridique d'une procédure de parcelle en état d'abandon manifeste (article L.2243-1 et s. du Code Général des Collectivités territoriales). A l'issue de la phase administrative, de compétence communale, l'arrêté de DUP valant cessibilité a été prononcé au profit de l'EPF Bretagne, qui en conséquence mène la procédure de fixation judiciaire du prix pour le compte de la commune. Après transfert de propriété, l'EPF Bretagne réalisera les travaux de démolition de ce bien, destiné à la réalisation d'un projet de logements et l'extension de l'école adjacente.

© EPF Bretagne



# EPF Ouest Rhône-Alpes

**EPORA** Établissement public foncier  
Au cœur de la région  
Auvergne-Rhône-Alpes



## Présentation

Créé en 1998 pour réagir à l'importante désindustrialisation de la Loire, l'EPORA a ensuite étendu son périmètre d'activité en 2007 et en 2013 pour couvrir le Rhône (hors métropole de Lyon), la Drôme, l'Ardèche et la partie nord de l'Isère. L'EPORA couvre aujourd'hui un tiers de la région agandie.

Organisé de manière décentralisée avec trois directions territoriales situées à Saint-Etienne, Givors et près de Valence, l'EPORA est au plus proche des 1500 communes et des 65 intercommunalités (au 1er janvier 2017) que couvre son périmètre.

Pour répondre aux besoins et enjeux variés de son territoire situé de part et d'autre de l'axe médian Rhône-Saône entre zones majoritairement détendues, fonds de vallée convoités et zones rurales, l'EPORA a adapté ses modalités d'accompagnement et développé de nouveaux outils, pour devenir un opérateur foncier à vocation généraliste et polyvalent tout en gardant son expertise dans le traitement des friches industrielles polluées.

Il met en place des stratégies foncières pour mobiliser du foncier et favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Il contribue à la réalisation de logements, notamment à la production de logements sociaux en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux d'habitat.

Il participe au développement des activités économiques pour renforcer l'attractivité de son territoire et à la protection contre les risques technologiques et naturels tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Ses modalités d'intervention se sont adaptées aux besoins de ses partenaires et son offre de services s'est diversifiée. Pour cela, l'EPORA a développé son dispositif conventionnel : conventions spécifiques pour les communes carencées, partenariats avec les bailleurs ou encore conventions de recomposition foncière.

L'établissement répond aux collectivités en proposant du sur-mesure pour s'adapter à la grande variété des situations rencontrées.

Octobre 2018 marquera le 20<sup>ème</sup> anniversaire de l'établissement, qui devrait au cours de l'année dépasser le seuil de 500 M€ d'activité cumulée au service des collectivités de son périmètre.

## Principaux enjeux et spécificités

Représentative de la diversité régionale à la charnière des différentes tendances socio-économiques, l'action de l'EPORA répond aux enjeux de grandes agglomérations comme à celles des petites et moyennes villes avec des secteurs dynamiques aux fonciers convoités et d'autres plus ruraux souffrant d'un déficit d'attractivité.

Les contrastes s'affichent fortement à l'échelle locale avec des périphéries attractives et des centres-villes historiques en difficulté ; la production de logement doit répondre à ces problématiques en limitant d'une part la consommation foncière des espaces agricoles et naturels et en développement d'autre part, l'offre de logements sociaux.

En 2016, un protocole de coopération a été signé avec les principaux bailleurs opérant aux abords de la métropole lyonnaise, le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes et l'EPORA. Démarche pilote, elle vise à dynamiser la production de logements sociaux dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU. Les bailleurs se sont engagés à accompagner les collectivités carencées en contrepartie d'un droit de propriété sur les fonciers. L'EPORA a lancé un appel à manifestation d'intérêt et dans la première campagne, neuf opérations ont été retenues et attribuées aux bailleurs partenaires, en fonction de leurs propositions et en concertation avec les collectivités et les services de l'État.

Parallèlement, de nombreux partenariats en faveur du renouvellement urbain et de l'amélioration du cadre de vie, ont été signés avec les collectivités locales, des bailleurs sociaux et l'EPORA. Ces partenariats permettent aux bailleurs de restructurer leurs parcs de logements, vétustes ou mal situés et aux collectivités de regagner en attractivité ou de restructurer certains quartiers. A ce jour, les partenariats avec les bailleurs concernent la rénovation ou la construction de plus de 200 logements.

L'EPORA a également adapté ses méthodes d'intervention pour faire face aux nombreuses sollicitations des petites communes périurbaines et rurales confrontées à des problématiques d'attractivité et de vitalité de leurs centres-bourgs. Fin 2016, une mission a été mise en place pour répondre aux besoins et aux spécificités de ces communes tout en tenant compte des contraintes économiques et financières des opérateurs indispensables pour recréer une dynamique.

Outil reconnu dans le traitement des friches industrielles, l'EPORA développe son expertise et s'engage dans des actions de recyclage de sites de plus en plus poussées, nécessitant d'innover et de relever les défis techniques et environnementaux pour un recyclage qualitatif et économe du foncier.

## CONTACT

EPF OUEST RHÔNE-ALPES  
2 avenue Grüner  
CS 32902  
42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Date de création : **14 octobre 1998**

Territoire de compétence : **L'ensemble des territoires des départements de la Loire, de l'Ardèche et de la Drôme, ainsi que 230 communes du département du Rhône et 232 communes du Nord du département de l'Isère.**

Nombre d'EPCI ayant contractualisé avec l'EPF : **49 au 01/01/2017**

Nombre de communes ayant contractualisé avec l'EPF : **331**

Nombres d'opérations : **490 fin 2016**

Acquisitions 2010-2016 : **153,5 M€**

Cessions 2010-2016 : **87,8 M€**

Travaux 2010-2016 : **74,2 M€**

Engagements financiers à fin 2016 : **439,40 M€**

Président : **Hervé REYNAUD**

Directeur : **Jean GUILLET**

Conseil d'administration : **29 membres**

Nombre de salariés : **75**

## Saint-Chamond (42) - Friche industrielle

# Traitement innovant dans la gestion des déchets

Situé dans la vallée du Gier, le site occupé par le projet Novacieries, a eu une vocation industrielle durant 200 ans dans la production d'équipement militaire.

L'intervention de l'EPORA a permis la requalification de 40 ha de friches et 38 000 m<sup>2</sup> de bâtiments pour un projet dont l'objectif est de maintenir une activité industrielle près du centre-ville, de développer un quartier mixte et durable\* et de favoriser l'intégration urbaine et paysagère du site tout en valorisant son patrimoine.

Trois années d'études ont été nécessaires pour connaître l'état de pollution et élaborer un plan de gestion des déchets : 1,6 million de mètres cubes de terre étaient impactés par différentes formes de pollution (polychloroterphényles, hydrocarbures polycycliques et pétroliers).

Une autorisation préfectorale et une aide de l'État ont permis de traiter la moitié de ces terres polluées sur place pour un coût de quatre fois inférieur au traitement en filière classique, avec stockage en centre de déchets.

Si le traitement sur place des déchets a permis une économie conséquente, cela l'a également d'un point de vue environnemental en limitant l'émission de CO<sub>2</sub>.

L'opération a été reconnue par l'ADEME comme projet de référence au niveau national.

\* éco-quartier basé sur la mixité des fonctions : activités industrielles, bureaux, commerces, services, loisirs, logements et parc urbain



© EPORA

## Châteauneuf-sur-Isère (26) - Revitalisation des centres-bourgs

# Un projet de reconfiguration multifacettes

La commune de Châteauneuf-sur-Isère est confrontée à l'évolution de son centre historique : la population a quitté le centre pour des habitats pavillonnaires dans les communes avoisinantes, le parc de logement a perdu en qualité et en attractivité, les quartiers historiques se sont dégradés et les commerces ont été concurrencés par ceux installés en périphérie.

Pour réaliser un projet multifacettes adapté, l'EPORA, partenaire de la commune, a acquis en 2015 un terrain de 2 500 m<sup>2</sup> comportant 4 maisons individuelles, dont l'ancienne maison paroissiale. Les travaux de désamiantage et de démolition ont été réalisés et en 2018, Drôme Aménagement Habitat mènera un projet de construction comprenant des commerces de proximité ainsi que 25 logements sociaux et un appartement en accession à la propriété.

La place de l'Église doublera de surface et son parking sera agrandi.

Véritable projet de renouvellement urbain, cette opération permettra de réaffirmer le centre-bourg comme pôle de centralité urbaine et de développer l'habitat, notamment l'habitat social.



© EPORA

## Bouvesse-Quirieu (38) - Partenariat avec l'OPAC 38

# Participer à la production de logements sociaux

En signant un partenariat avec l'OPAC 38, l'EPORA va accompagner financièrement la démolition, assortie de différentes compensations, d'une centaine de logements sociaux appartenant à l'OPAC 38 dans des petites communes.

En contrepartie, le bailleur social isérois s'engage à investir sur des fonciers situés dans des centres-bourgs ruraux voisins.

Une première convention est en cours de signature avec la commune de Bouvesse-Quirieu visant la démolition de 40 logements moyennant leur reconstitution sous forme de nouveaux logements dans des communes proches où se manifestent des besoins.

Une telle démarche est en cours de développement pour favoriser la production de logements sociaux dans des zones au marché détendu en recherchant, chaque fois que possible, une valorisation du foncier libéré pour équilibrer financièrement les projets de substitution.



© Mairie de Bouvesse Quirieu





## Présentation

Acteur majeur de l'aménagement en Guyane Française, l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane, EPFA Guyane, intervient depuis maintenant 20 ans pour construire la ville amazonienne durable. L'EPFA Guyane est un outil à la disposition des collectivités locales, territoriales et de l'Etat, dont la stratégie d'intervention suit les objectifs du Schéma d'Aménagement Régional, arrêté fin 2014 par la Collectivité Territoriale de la Guyane.

L'EPFA Guyane déploie ses activités autour de trois principaux champs d'actions :

- L'action foncière,
- L'aménagement urbain durable
- Le développement économique et agricole du territoire.

L'EPFA Guyane s'inscrit dans une perspective de développement cohérent et durable du territoire, adapté aux spécificités amazoniennes et intervient pour donner à la Guyane les moyens de son développement :

- Maîtriser le foncier pour les projets publics de demain dans le cadre de sa mission d'Etablissement Public Foncier
- Faire la ville amazonienne durable, dans le cadre de sa mission d'Etablissement Public d'Aménagement
- Contribuer au développement économique du territoire
- Participer au développement agricole de la Guyane

## Principaux enjeux et spécificités

La Guyane est une région et un département d'outre-mer français d'Amérique du Sud, dans l'Europe.

Avec ses 83 534 km<sup>2</sup> de superficie, la Guyane est le plus grand département français et le plus boisé avec 96 % du territoire couvert d'une forêt équatoriale.

La population de la Guyane, estimée à 252 338 habitants en 2014 est en forte croissance et devrait passer à 400 000 en 2025.

Après analyse d'études menées en 2005 et 2006 concernant les besoins de construction de logements, l'Etat estime que la Région Guyane a besoin de construire 3 000 logements par an dans les 10 prochaines années.

L'une des particularités de la Guyane tient à son statut foncier. 90 % des terres appartiennent à l'Etat, avec pour effet des situations d'appropriation sans titre de ces terres, avec une forte proportion d'habitat informel ou illégal.

Ces spécificités font que l'EPFA Guyane doit accompagner les collectivités dans l'aménagement d'un territoire enclavé, morcelé avec une urbanisation dispersée (principalement sur le littoral), caractérisées par une problématique foncière complexe pour un besoin annuel d'environ 3200 logements.

Au regard, de ces nombreux défis, l'Etat a créé une OIN multi sites en décembre 2016 et désigné l'EPFA Guyane pour sa mise en œuvre.

Dans le cadre de ce développement, l'EPFA Guyane met à disposition son expertise et son ingénierie dans les problématiques de régularisation des occupations sans titre, de création de marchés fonciers, d'identification et de transformation de délaissés urbains.

L'EPFA Guyane assure la maîtrise foncière de grands projets publics, tels que le premier TCSP de Guyane. Il participe également à travers des observatoires et groupes de travail aux réflexions sur les mutations foncières du territoire..

## CONTACT

EPFA GUYANE  
La Fabrique Amazonienne  
14 Esplanade de la Cité d'Affaire  
CS 30059  
97357 Matoury Cedex

Date de création : **1<sup>er</sup> janvier 2017**

Territoire de compétence : **22 communes de la Guyane française et 4 EPCI**

Collectivités membres du CA : **Collectivité Territoriale, Assemblée des Maires et Communautés des Communes**

Membres Consultatifs : **Chambre de Commerce et d'Industrie – Conseil Economique Social et Environnemental Régional de la Guyane – Chambre d'Agriculture**

Président : **Rodolphe ALEXANDRE, Président de la Collectivité Territoriale**

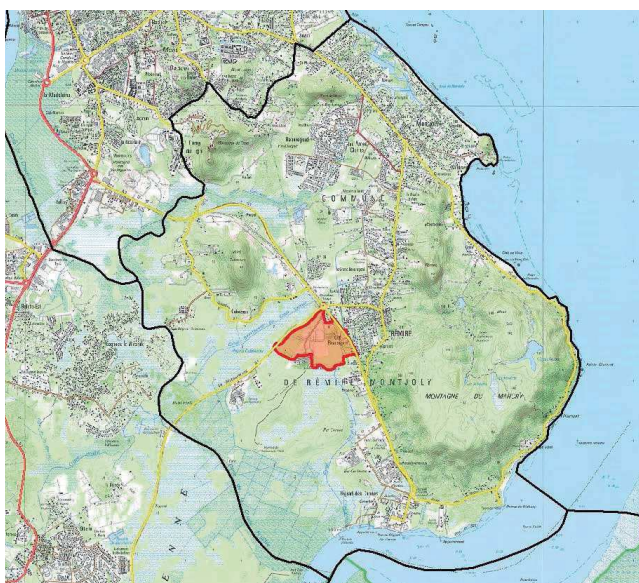
Conseil d'administration : **12 membres**

Directeur : **Denis GIROU**

Nombre de salariés : **51 personnes (DG et agent comptable compris)**

## REMIRE-MONTJOLY - ECOQUARTIER

Le site du projet se trouve en zone péri-centrique de la Commune de Rémire-Montjoly, à 4 km du centre-ville, dans un secteur peu urbanisé, le périmètre du projet s'étend sur 76, 2 ha. Il est desservi par le rond-point Adelaïde-Tablon, entre les Routes Départementales 23 et 24. Afin d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation, de garantir un développement cohérent et maîtrisé, répondant aux besoins de la ville en matière d'habitat et d'équipement, l'EPFA Guyane a engagé une opération d'aménagement.



© EPAG

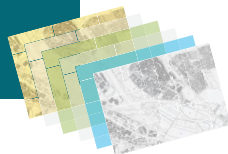
## CAYENNE – QUARTIER HIBISCUS

Situé en zone péri-centrique de la commune de Cayenne, à 1,5 km du centre-ville, dans un secteur moyennement urbanisé, le périmètre de projet de la ZAC HIBISCUS s'étend sur 25 ha. Il est desservi par les routes de Montabo et de Baduel et est attenant au pôle Universitaire de Guyane (PUG). Afin d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation, et de garantir un développement cohérent et maîtrisé, répondant aux objectifs d'ouverture du PUG sur la ville et de mixité sociale et fonctionnelle, l'EPAG a engagé une opération d'aménagement.

Le programme prévoit la réalisation des équipements de viabilisation primaire et secondaire, la construction d'environ 650 logements et 650 chambres étudiantes. La ZAC Hibiscus intégrera également des surfaces dédiées aux commerces (5000 m<sup>2</sup> environ) et aux activités (10000 m<sup>2</sup> environ) ainsi qu'un groupe scolaire. Ce futur quartier sera pourvu de places publiques, d'un plateau sportif et d'un bassin paysager, il sera desservi par un transport en commun en site propre.



© EPAG



## Présentation

L'Établissement Public Foncier de Lorraine a été créé en 1973.

À l'origine, sa mission principale consistait à constituer de grandes réserves foncières pour la mise en œuvre des projets de développement économique portés par l'État dans le cadre du schéma d'aménagement de la métropole lorraine (Nancy-Metz-Thionville).

Depuis les années 1980, l'EPFL contribue également activement à la requalification des friches industrielles et minières, puis urbaines et militaires, et désormais hospitalières.

Avec l'extension progressive de son aire de compétence à l'ensemble de la région Lorraine (en 2004), son activité s'est diversifiée. L'établissement a ainsi étendu ses interventions aux espaces urbains dégradés puis a renforcé son action d'accompagnement de projets visant la création de logements.

L'EPFL mobilise désormais l'ensemble de ses compétences pour faciliter l'utilisation la plus économe possible des espaces en privilégiant le renouvellement urbain et la densification.

## Principaux enjeux et spécificités

Dans le cadre de son 9<sup>ème</sup> Programme Pluriannuel d'Intervention (2015-2019), l'action de l'EPFL tient compte des spécificités de son territoire et notamment :

- de l'étalement urbain qui s'accroît,
- des friches industrielles, militaires et urbaines encore nombreuses,
- de la situation de l'emploi difficile,
- et de l'offre de logements parfois inadaptée.

L'EPFL a ainsi décidé d'orienter son action de façon à épauler au mieux les collectivités face aux défis qui les attendent, avec :

- la création de conditions favorables à la mobilisation efficace du foncier,
- le recyclage des espaces antérieurement urbanisés,
- l'accompagnement de projets structurant les territoires,
- la contribution à la préservation des espaces et milieux les plus remarquables,
- et la constitution, sous certaines conditions, de réserves foncières.

## CONTACT

EPFL  
Rue Robert Blum  
BP 245  
54701 PONT-A-MOUSSON CEDEX

Date de création : **1973**

Territoire de compétence : **Lorraine**

Population concernée : **2 346 292 (2014)**

Nombre d'EPCI ayant contractualisé avec l'EPF (2010/2015) : **environ 100**

Nombre de communes ayant contractualisé avec l'EPF : **environ 500**

Nombres d'opérations : **environ 3600**

Acquisitions 2010-2016 : **269,9 M€**

Cessions 2010-2016 : **199,1 M€**

Engagements financiers à fin 2016 : **274 M€**

Etudes et Travaux 2010-2016 : **97,6 M€**

Président : **Julien FREYBURGER**

Conseil d'administration : **33 membres**

Directeur : **Alain TOUBOL**

Nombre de salariés : **82**

## Jarville-la-Malgrange / Heillecourt (54) - Friche SNCF

### Création d'un quartier résidentiel

La Métropole du Grand Nancy a sollicité l'EPFL dans le cadre d'un projet de valorisation de délaissés ferroviaires à Jarville-la-Malgrange et Heillecourt. Environ 20 hectares ont été acquis en 2007 et 2010 et des études environnementales et techniques ont ensuite été menées préalablement au désamiantage et à la déconstruction d'une halle de 10 000 m<sup>2</sup>. Un pré-verdissement d'attente marquera la fin de l'intervention en 2018. La Métropole du Grand Nancy prendra ensuite le relais des futurs aménagements (halte ferroviaire, espaces résidentiels...).



2008 © EPFL

## Stenay (55) - Centre-bourg

### Revitalisation

La commune de Stenay et la communauté de communes du Pays de Stenay ont fait appel à l'EPFL en 2015 pour étudier globalement le fonctionnement du centre-bourg de Stenay où se concentrent des difficultés liées à de l'habitat dégradé et de la vacance commerciale depuis de nombreuses années. Suite à cette étude, une première action foncière a été initiée début 2017 sur des îlots dégradés. Par ailleurs, une étude de faisabilité d'accueil du Centre Médico-Psychopédagogique et de création de logements dans le pensionnat Sainte-Marie, grand édifice aujourd'hui vacant, a été lancée en décembre 2017.



2017 © EPFL

## Moselle Est (57) - Terril, carrière et délaissés des Houillères

### Projets de centrales photovoltaïques

Fin juillet 2017, la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) a donné son feu vert pour trois projets de centrales photovoltaïques au sol dans le Bassin Houiller lorrain. L'EPFL avait lancé en 2010 des études de faisabilité qui ont conduit au choix du terril Wendel à Forbach / Petite-Rosselle (24 ha), de la plateforme de stockage à Diesen / Porcellette (30 ha) et du schistier de la carrière de Freyming-Merlebach (11 ha), acquis par l'établissement au début des années 2000. L'EPFL a accompagné les collectivités afin de retenir l'investisseur porteur des projets de centrales et faciliter la réussite de sa candidature.



Terril Wendel  
2008 © EPFL



Plateforme de Diesen  
2010 © EPFL



Carrière de Freyming-Merlebach  
2010 © EPFL

## Uxegney (88) - Friche textile Fils Victor Perrin

### Reconversion en écoquartier

L'usine de filature et de tissage des Fils de Victor-Perrin d'Uxegney a été acquise par l'EPFL en 2009. L'établissement a accompagné la commune dans la définition d'un projet d'écoquartier arrêté en 2011. Des travaux de désamiantage, de dépollution, de déconstruction et de réhabilitation ont été menés. Des logements devraient être construits à partir de 2018.



2017 © EPFL



## Présentation

Né en 1968 et créé dans le cadre de l'aménagement de la Basse-Seine, l'Établissement public foncier de Normandie est le premier EPF d'État. Son aire de compétence a évolué au fil du temps pour couvrir aujourd'hui la totalité du territoire normand.

La mission première de l'EPF est d'éclairer et d'accompagner la politique foncière des collectivités, sans exclusivité et à toutes les échelles du territoire.

À la demande des collectivités et dans le cadre de conventions, l'EPF procède à l'acquisition et au portage des terrains nécessaires à la réalisation de leurs projets.

Grâce aux actions qu'il propose (études, observation foncière, participation au recyclage foncier urbain et industriel, actions en faveur du logement et du développement économique) il constitue un atout fort pour le développement socio-économique de la Normandie. Par son positionnement et sa stratégie d'intervention, avec ses partenaires et l'État il participe à la mise en œuvre des politiques de développement de la vallée de la Seine.

## Principaux enjeux et spécificités

L'EPF exerce ses missions dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Interventions qui fixe les orientations de l'établissement pour une durée de 5 ans.

Les objectifs volontaristes du PPI 2017-2021 ont été élaborés grâce à l'écoute des besoins exprimés par les collectivités normandes, dans le respect des orientations stratégiques de l'État.

Ils sont déclinés en 4 axes :

- > **renforcer l'attractivité productive,**
  - élargir l'offre foncière en faveur du développement économique en préservant les terres agricoles
  - adapter les outils sur l'habitat pour une offre de logements diversifiée
  - agir pour l'axe Seine
- > **consolider l'attractivité résidentielle,**
  - accompagner les projets touristiques
  - revitaliser les centres-bourgs
  - intervenir sur les villes reconstruites après les bombardements de la seconde guerre mondiale
  - maintenir l'activité des commerces et des services
- > **accompagner les transitions,**
  - observer pour agir
  - valoriser les usages transitoires
  - intégrer le développement durable dans chaque projet
  - intervenir sur le foncier impacté par les risques naturels et technologiques
  - répondre aux enjeux de recyclage des bâtiments amiantés
- > **être l'EPF de toutes les collectivités**
  - simplifier et répondre efficacement aux besoins de chaque collectivité normande

L'EPF conserve son cœur de mission au service des collectivités et l'élargit pour répondre aux enjeux du territoire Normand : dynamisation des quartiers gares, revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes de la reconstruction, maintien du commerce, renforcement du tourisme...

En renforçant ou créant de nouveaux partenariats avec les collectivités et les acteurs de l'aménagement de son territoire il participe au renforcement de l'attractivité de la Normandie.

## CONTACT

EPF NORMANDIE

**Siège :**

Carré Pasteur

5 rue Montaigne

BP 1301

76178 ROUEN CEDEX 1

**Antenne de Caen :**

Immeuble Paseo

Parc Athéna

12 rue Ferdinand Buisson

14280 SAINT-CONTEST

Date de création : **26 avril 1968**

Territoire de compétence : **Normandie**

Population concernée : **3 328 364 habitants**

Nombre d'EPCI ayant contractué avec l'EPF : **157**

Nombre de communes ayant contractué avec l'EPF : **700**

Nombres d'opérations au 31/12/2016 : **2565**

Acquisitions 2010-2016 : **291 M€**

Cessions 2010-2016 : **254,9 M€**

Engagements financiers à fin 2016 : **782 M€ action foncière et 95 M€ autres (friches, habitat...)**

Président : **Sébastien LECORNU**

Conseil d'administration : **43 membres**

Directeur : **Gilles GAL**

Nombre de salariés : **67**

## Lisieux (14) - Partenaire : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

### Sanchez : une nouvelle vie active dans l'ancienne manufacture



© EPF Normandie

Suite à une étude d'opportunité ayant démontré sa pertinence, la collectivité a sollicité l'EPF en 2013 pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation de la friche Sanchez.

Située à proximité de la gare, cette ancienne manufacture textile du XIX<sup>ème</sup> occupée par l'entreprise Wonder de 1962 jusqu'au milieu des années 80, a ensuite accueilli l'entreprise de serrurerie Sanchez jusqu'en 2004. Après avoir réalisé l'étude de programmation et de faisabilité technique, achevée en 2015, l'EPF assure en co-maîtrise d'ouvrage avec la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie les travaux de clos-couvert pour lesquels la performance énergétique niveau BBC Rénovation est attendue.

La friche réhabilitée accueillera une pépinière d'entreprises. Cette réalisation se place dans la continuité de la réhabilitation, en 2006-2008 de l'ancienne friche Wonder réalisée par l'EPF et contribuera à poursuivre la dynamique engagée par ce territoire.

## Domfront-en-Poiraie (61) - Partenaire : Ville de Domfront

### Redonner vie à un centre bourg ou retrouver l'attractivité



© EPF Normandie

La commune de Domfront voyant son tissu commercial dynamique migrer hors les murs, croître la vacance de logements et la dégradation du bâti a sollicité l'EPF pour l'aider à redynamiser son centre-bourg et construire

une stratégie portant sur le périmètre de la vieille ville afin de renforcer les facteurs d'attractivité à l'intérieur de l'enceinte, d'intervenir sur le patrimoine pour réinvestir les îlots d'habitat, de traiter les espaces publics et valoriser l'ensemble à travers une politique touristique dynamique.

En 2015, une mission d'études a été confiée au bureau d'études La Fabrique Urbaine afin d'identifier les besoins du territoire en termes de logements, commerces et équipements, ainsi que de préciser l'image perçue du bourg par ses habitants et commerçants.

Ce diagnostic urbain généraliste a permis d'identifier en 2016 les sites sur lesquels les outils de l'EPF pourront être mobilisés. Des études de faisabilité ont été lancées en 2017 portant sur 3 bâtiments.

## Rouen (76) - Partenaire : Métropole Rouen Normandie

### Écoquartier Flaubert : un écoquartier ambitieux sur des anciennes emprises industrialo-portuaires



© EPF Normandie

Sur la rive gauche de Rouen, la Métropole projette de créer un nouveau quartier de 90 ha, délimité par les ponts Guillaume le Conquérant et Flaubert, la voie rapide Sud III et la Seine.

L'objectif est de reconvertir les anciennes emprises

industrialo-portuaires en un ensemble urbain et paysager qui conciliera activités résidentielles et tertiaires qui donnera une large place au patrimoine végétal et intégrera une gestion globale de la ressource en eau (préservation, prévention des inondations et anticipation des évolutions).

A terme, près de 10 000 habitants devraient y vivre et y travailler. D'intérêt communautaire et identifiée comme un projet prioritaire, cette intervention est menée par l'EPF dans le cadre du Programme d'Action Foncière de la Métropole au titre des grands projets. D'anciens sites d'activité et d'importantes emprises ferroviaires sont d'ores et déjà maîtrisés.

Près de 16 ha sont portés par l'EPF à ce jour. Les acquisitions se poursuivent dans le cadre d'une DUP du projet.

L'EPF assure également, au titre des fonds friches, la maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition et de dépollution sur les sites libérés.

## Évreux (27) - Partenaire : Communauté d'Agglomération Evreux Portes de Normandie

### AB<sup>2</sup> : traiter une halle ferroviaire pour rendre la ville productive

Reconnue d'intérêt national depuis 2012 la gare est appelée à jouer un rôle majeur grâce à la modernisation des infrastructures ferroviaires entre Paris et la Normandie.

L'aménagement du quartier de la gare offre à l'Agglomération et la ville d'Evreux l'opportunité de créer un quartier d'affaires en développant une offre immobilière à vocation économique et d'aménager l'espace

public autour de la gare, concourant ainsi à offrir un cadre de vie de qualité pour les entreprises s'installant en pied de gare.

Dans ce cadre l'EPF a été sollicité, au titre du fonds friches, pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de désamiantage et de déconstruction d'une halle ferroviaire, AB<sup>2</sup>, située à proximité du pôle d'échanges, véritable « verrue » urbaine depuis de nombreuses années.

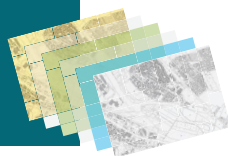
Les travaux, débutés en mai 2017 se sont achevés à l'été 2017. L'intervention de l'EPF amorce le signal du développement du quartier de la gare.

3 600 m<sup>2</sup> de foncier libéré permettront aux entreprises de bénéficier d'une offre de locaux fonctionnels et de capter des activités tertiaires.



© EPF Normandie

# EPF de Nouvelle Aquitaine



## Présentation

L'EPF Poitou-Charentes existe depuis 2008. Très présent aux côtés des collectivités, de la définition du projet jusqu'à la cession, l'EPF assure un véritable rôle de conseil et d'appui aux politiques locales foncières et donc, d'urbanisme et d'aménagement. Il facilite et accélère la réalisation des projets et assiste les collectivités sur les stratégies foncières afin qu'elles puissent se concentrer sur des projets ambitieux et réalisables.

Depuis sa création, il est intervenu auprès de plus de 202 collectivités, sur des projets conventionnés de 3 à 10 ans, pour un montant total de plus de 339,5 millions d'euros. À fin 2016, son intervention foncière réalisée s'élève à près de 113,7 millions d'euros, mobilisés en faveur :

- du développement de l'offre de logements,
- du développement de l'offre foncière destinée au développement économique et de l'emploi dans les territoires,
- de la limitation de l'étalement urbain, du développement de la biodiversité et de la requalification urbaine et des centre-bourgs.

L'ensemble des conventions permettra, à terme, l'émergence d'environ 4 900 logements.

## Principaux enjeux et spécificités

La région est très périurbanisée, avec des centres bourgs et des centres villes qui ont besoin de retrouver une attractivité et d'aller au-delà des programmes publics qui se sont trop souvent heurtés à des complexités foncières. Sur le littoral, les conditions de logement des habitants sont difficiles avec des coûts de sortie des programmes neufs élevés et des taux de logements sociaux insuffisants. De manière générale, l'offre de logement doit dépasser l'offre classique du terrain à bâtir, souvent la plus accessible aux ménages.

Les enjeux généraux de l'EPF :

- amorcer un retour des habitants en cœur de grandes villes comme dans les centre-bourgs,
- redonner de l'attractivité aux bourgs ruraux, tant sur le plan de l'habitat que du développement économique,
- lancer la requalification des centres-villes avec du logement, des services et des commerces adaptés à la vie d'aujourd'hui,
- produire du logement de qualité et financièrement attractif en zone peu tendue comme en zone tendue,
- s'assurer de la maîtrise des coûts et prix de sortie par des opérations bien conçues, sur des sites attractifs.

L'EPF intervient aussi sur des cas spécifiques complexes :

- traitement de friches industrielles,
- restructuration urbaine en densification tant économique que d'habitat.
- foncier commercial sur les villes moyennes et les centres-bourgs

## CONTACT

EPF DE NOUVELLE-AQUITAINE  
107 boulevard du Grand Cerf  
CS 70432  
86011 POITIERS CEDEX

Date de création : **30 juin 2008**

Territoire de compétence : **région Nouvelle-Aquitaine**

Population concernée : **4,71 millions d'habitants**

Nombre d'EPCI ayant contractualisé avec l'EPF : **29**

Nombre de communes ayant contractualisé avec l'EPF : **173**

Nombres d'opérations au 31/12/2016 : **551**

Acquisitions en 2016 : **16,07 M€**

Cessions en 2016 : **15,97 M€**

Engagements financiers à fin 2016 : **20,24 M€**

Travaux en 2016 : **1,81 M€**

Présidente : **Laurence ROUEDE**

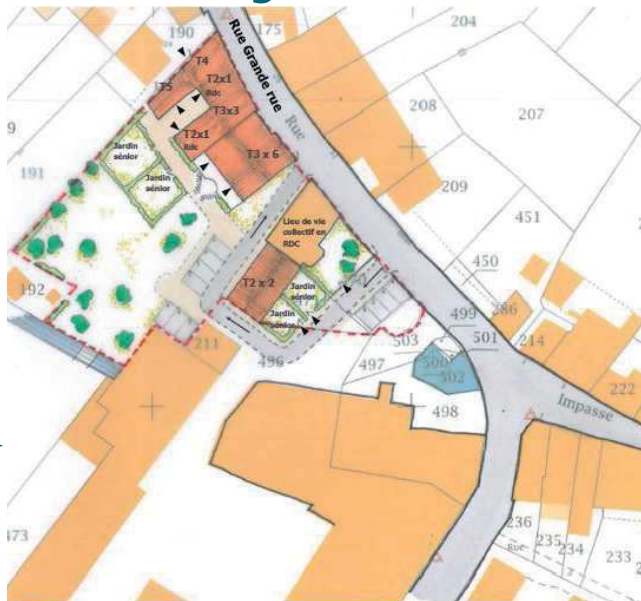
Conseil d'administration : **59 membres**

Directeur : **Philippe GRALL**

Nombre de salariés : **32 (ETPT dont CDD)**

## Nersac (16)

### Des projets de logements en centre bourg



© EPF Nouvelle Aquitaine

La commune de Nersac a sollicité l'EPF pour l'acquisition d'un linéaire bâti dégradé et vacant situé sur la rue principale du centre-bourg de Nersac. Cette emprise constitue une véritable verrière à l'échelle d'un centre-bourg où de nombreux travaux d'embellissement ont pourtant été réalisés ces dernières années. Une fois ces emprises maîtrisées, une opération de 16 logements locatifs sociaux en réhabilitation pourrait être réalisée par l'OPH de l'Angoumois qui a réalisé une étude préalable. Les négociations amiables engagées depuis deux ans n'ayant pas pu aboutir, l'EPF engage la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

## Monts-sur-Guesnes (86)

### Réimplantation de commerces et de logements

Sur cette commune de 772 habitants, l'EPF s'est inscrit dans le projet de revitalisation impulsé par les élus et a acquis rapidement et après libération des occupations trois biens qui vont être très prochainement cédés pour la réalisation de logements, avec un commerce en pied d'immeuble et dans un aménagement de centre-bourg dense et de qualité donnant sur la place centrale.



© EPF Nouvelle Aquitaine

## Saint-Palais (17)

### Opération de logements et de logements sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU



© EPF Nouvelle Aquitaine

La commune de Saint-Palais, très attractive pour les résidences secondaires et soumise à un arrêté de carence au titre de la loi SRU, a engagé avec l'appui de l'EPF une démarche ambitieuse de mobilisation de foncier pour des opérations de logements avec une part de logements sociaux. Après un an d'intervention de l'EPF, plusieurs emprises sont maîtrisées par négociation amiable ou préemption et des consultations d'opérateurs sont en cours pour la réalisation des logements. Le partenariat entre les services de l'Etat, l'EPF et la Commune est très constitutif pour contribuer à développer une offre de logements abordables.

## Niort (79)

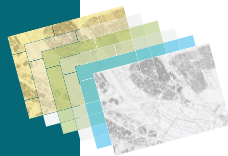
### Restructuration du foncier commercial au centre-ville



© EPF Nouvelle Aquitaine

La Commune de Niort a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF, une opération ambitieuse de renouvellement urbain dans son centre-ville. Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, qui peuvent susciter une dynamique d'ensemble. Après une première intervention sur la Galerie du Donjon, copropriété commerciale d'environ 20 lots sur laquelle l'EPF a travaillé un peu plus de 2 ans pour en assurer la maîtrise foncière puis céder l'ensemble après consultation à un opérateur privé en 2014. L'EPF intervient désormais sur la galerie attenante de plusieurs lots, encore partiellement occupée, et réalise les acquisitions lot par lot avant de réaliser de la même manière une consultation d'opérateurs.





## Présentation

L'EPF Nord-Pas de Calais a été créé en 1990 pour travailler à la requalification de grands sites industriels et miniers en friche au titre des politiques portées par l'Etat et la Région.

L'EPF s'est acquitté de cette mission avant d'élargir son champ d'action grâce à la perception, à partir de 1996, de la taxe spéciale d'équipement. Depuis, l'EPF est un opérateur foncier à part entière et accompagne les collectivités territoriales et les intercommunalités dans la maîtrise du foncier de leurs projets, en priorité à partir du recyclage des espaces dégradés.

Les activités de l'Etablissement sont développées dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Le PPI en vigueur a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPF le 20 novembre 2014 pour la période 2015-2019. L'Etablissement s'y engage à poursuivre son intervention au service des collectivités de façon équilibrée sur l'ensemble du Nord et du Pas-de-Calais et à donner la priorité aux fonciers destinés à la production de logements, au développement des activités économiques et au foncier de la biodiversité et des risques naturels et technologiques.

Soucieux de faciliter la réalisation des projets, le conseil d'administration a souhaité renforcer dans son PPI 2015-2019 les dispositifs d'accompagnement des collectivités locales. Parmi ceux-ci et en fonction du projet de la collectivité, figurent le financement des études préalables de 50 à 80%, le financement des travaux de 50 à 100%, la cession du foncier au prix de revient ou avec minoration.

## Principaux enjeux et spécificités

L'EPF Nord-Pas de Calais a fait du recyclage foncier son cœur de métier : sa vocation première consiste à requalifier du foncier qui ne pourrait être remis sur le marché sans une intervention publique volontariste. Il est aujourd'hui devenu un acteur essentiel du renouvellement urbain, contribuant ainsi au développement quantitatif et qualitatif de l'offre de logements, tout en préservant la ressource foncière agricole. Son intervention permet également de renforcer l'attractivité de territoires dont l'image pouvait souffrir de la présence de sites industriels à l'abandon ou d'îlots d'habitats dégradés. La diversité de ses thématiques d'intervention l'amène à intervenir sur tous types de territoires, qu'ils soient urbains denses, périurbains ou ruraux.

Les enjeux propres à son territoire d'intervention ont ainsi conduit l'EPF à développer une expertise forte en matière de traitement des sites et sols pollués et de gestion de chantiers de démolition complexes (interventions sur sites industriels de grande taille et sur des emprises fréquemment localisées en tissu urbain dense). Il a également développé un savoir-faire concernant la prise en compte de la biodiversité et la gestion transitoire de ses fonciers recyclés et en attente de nouveaux projets.

Plus récemment, il a été appelé à contribuer par des acquisitions foncières à la restructuration d'entreprises confrontées à des difficultés financières conjoncturelles. A cet effet, il a mis en place un nouveau fonds dit « fonds exceptionnel pour l'immobilier d'entreprise », mobilisé de façon complémentaire et étroitement articulé avec les autres dispositifs de soutiens publics.

L'EPF Nord-Pas de Calais s'attache également à contribuer de façon très active au développement de la connaissance dans le domaine du foncier, au niveau régional (participation à la démarche d'observatoire régional du foncier) ou national (participation au groupe de travail DVF). Soucieux de favoriser la mutualisation des expertises et des connaissances, il assure le portage de la plateforme publique de l'information géographique (PPIGE).

## CONTACT

EPF NORD-PAS DE CALAIS  
594 avenue Willy Brandt  
CS 20003  
59777 EURAILLE

Date de création : **19 décembre 1990**

Territoire de compétence : **départements du Nord et du Pas-de-Calais**

Population concernée : **4 100 000 habitants**

Nombre d'EPCI ayant contractualisé avec l'EPF : **37 (soit l'ensemble des EPCI du Nord et du Pas de Calais)**

Nombre de communes ayant contractualisé avec l'EPF : **336**

Nombres d'opérations dans le cadre du PPI 2015-2019 : **522**

Acquisitions sur la période 2010-2016 : **461 M€**

Cessions sur la période 2010-2016 : **155 M€**

Engagements financiers sur la période 2010-2016 : **723 M€**

Travaux sur la période 2010-2016 : **99 M€**

Président : **Salvatore CASTIGLIONE**

Conseil d'administration : **28 membres**

Directrice : **Loranne BAILLY**

Nombre de salariés : **77**

## Lille, quartiers anciens

# Requalifier le foncier pour favoriser la mixité sociale



© EPF NPDC

La Métropole Européenne de Lille (MEL), en partenariat avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), a pour ambition de rénover les quartiers anciens de son territoire. Il s'agit, sur les secteurs d'habitats anciens dégradés et paupérisés, de requalifier l'habitat obsolète, de dédensifier et de résorber la vacance. Ce projet s'inscrit dans un objectif de mixité sociale et de production d'une offre de logements diversifiée et accessible aux familles modestes.

Dans ce contexte, la MEL a sollicité l'EPF en 2009 afin d'intervenir sur cinq périmètres sensibles de la ville de Lille dont la Cité Lys. Située dans le quartier de Fives, la cité Lys était typique de l'habitat ouvrier développé dans la métropole lilloise au début du XX<sup>ème</sup> siècle, sous la forme de cours et de courées. De 2010 à 2013, l'EPF a ainsi acquis 70 maisons de courées organisées en 4 rangées et une batterie de garages. L'EPF a procédé à d'importants travaux de désamiantage et de démolition (bâtiments et voiries) pour un montant de 620 K€ dont 70% à sa charge.

En octobre 2014, l'EPF a cédé le foncier à la SPLA la Fabrique des quartiers, en mobilisant son dispositif de minoration du prix de cession destiné à favoriser la production de logements sociaux. Sur ce foncier libéré, 16 logements locatifs sociaux et 9 maisons individuelles en accession sociale ont été construits en 2017.

## Merville, ancien site Engrais Nord France

# Recycler 7 ha de friches en centre-ville pour laisser place à du logement et de l'activité économique



© EPF NPDC

En 2004, suite à la fermeture d'Engrais Nord France, une usine de production et de stockage d'engrais, la Communauté de Communes Flandre Lys (CCFL) et la ville de Merville ont sollicité l'EPF afin qu'il requalifie cette friche de plus de 7 hectares, à proximité immédiate du centre-ville et en bord de rivière.

Si l'enjeu est important pour la collectivité compte tenu de la localisation stratégique et du potentiel d'aménagement, il n'en demeure pas moins que le processus de transformation s'est avéré complexe en raison de la dégradation avancée des installations, de servitudes liées à la pollution et à l'état du sol et du sous-sol, et de l'inscription d'une partie du site au plan de prévention des risques d'inondation de la Lys.

L'EPF a acquis le site et l'a immédiatement mis en sécurité compte tenu de sa dangerosité avérée avant de procéder aux travaux de requalification pour un montant de 1,6 M€ financés à 60 % par l'établissement.

Fin 2014, l'EPF a cédé à la commune de Merville la partie nord pour un projet de 130 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession sociale. Fin 2016, l'EPF a cédé à la CCFL la partie sud vouée à accueillir en 2017 une activité économique.

## Saint-Laurent-Blangy (62), le site Meryl Fiber

# Requalifier une friche industrielle en espace naturel et récréatif

En 2012, l'usine Meryl Fiber, spécialisée dans la fabrication de fibres artificielles ou synthétiques, a cessé son activité. Faute de repreneur, le site s'est dégradé et s'est avéré rapidement dangereux compte tenu des produits et matériaux encore présents. A défaut de lui retrouver un usage économique, la Communauté Urbaine d'Arras a décidé de faire de cet espace une composante de la trame verte et bleue de l'agglomération qui, le long de la Scarpe offre aux habitants des espaces naturels et récréatifs de qualité, facilement accessibles.

En 2015, l'EPF a repris les négociations engagées par la collectivité avec le mandataire chargé de la liquidation de l'activité. L'objectif était de pouvoir procéder à l'évaluation sommaire de la remise en état du site, véritable enjeu de l'opération, pour formuler une offre d'acquisition. En effet, la plupart des bâtiments sont éventrés, de l'amiante et divers déchets jonchent le sol à différents endroits, des traces de pollution sont apparentes. En mai 2016, l'EPF a acquis à l'euro symbolique ce site de 20 ha très dégradé et dangereux et a immédiatement procédé à sa mise en sécurité (clôtures, murage, dispositif de vidéo surveillance...). Le programme des travaux est en cours de finalisation. Le chantier durera près de deux années. En tenant compte de la topographie et des contraintes du site, la réalisation de boisements, de prairies et de zones humides permettra de constituer des espaces naturels fonctionnels et des supports d'habitats pour de nombreuses espèces.



© EPF NPDC

## Présentation

Créé en 2001, l'Établissement Public Foncier PACA intervient en soutien aux projets d'habitat et d'aménagement des territoires (EPCI, communes...) qui composent la région Provence-Alpes- Côte d'Azur.

Accélérateur de projets, en mobilisant l'ingénierie foncière et des moyens financiers, il intervient aux côtés des collectivités locales pour mettre en œuvre leurs stratégies foncières. Pour cela, avant d'engager des acquisitions, il accompagne par voie conventionnelle les collectivités dans leur démarche de projet et s'attache à rendre les opérations d'aménagement ou de construction faisable et économiquement raisonnable.

En près de 15 ans, c'est plus de 500 millions de stock dont l'EPF est propriétaire à fin 2016, plus de 200 conventions de partenariats actives avec 207 communes et 52 intercommunalités sur les 6 départements qui composent la région Provence-Alpes Côte d'Azur et ce, pour plus d'1,5 milliard d'euros d'engagements conventionnels actifs.

Fort de son expérience et de sa dimension régionale, l'EPF propose une réponse adaptée selon la nature et l'avancement des projets. Qu'il s'agisse aussi bien de projets urbains fondés sur l'économie d'espace, la mixité sociale et fonctionnelle ou de projets structurants pour l'aménagement régional. L'EPF intervient principalement sur des sites dits en « renouvellement urbain ».

Depuis juillet 2014, l'EPF PACA est engagé dans la Charte régionale pour le foncier et le logement en PACA et est partenaire depuis 2015, du Palmarès Régional de l'Habitat, une démarche qui vise à renouveler l'image du logement social, et à valoriser des opérations de logements sociaux locales exemplaires.

## Principaux enjeux et spécificités

La région PACA est soumise à d'extrêmes tensions du fait de son attractivité exceptionnelle, de la fragilité naturelle de ses espaces et des déséquilibres qui affectent ses territoires et exigent, en réponse, une mobilisation sans faille des acteurs publics dans la conduite de politiques coordonnées et convergentes d'aménagement du territoire.

Pour cela il faut remettre à l'honneur les politiques foncières publiques qui, utilisées avec sélectivité, opportunité et pertinence en accompagnement des autres outils d'aménagement des territoires, permettent l'anticipation et la régulation nécessaire au bon fonctionnement des marchés fonciers.

Trois sujets présentent, de ce point de vue, une importance majeure pour la région et constitueront les priorités d'action de l'EPF PACA dans les années à venir :

- > L'action en faveur de l'habitat en PACA pour offrir des conditions de logement quantitativement et qualitativement satisfaisantes et permettant prioritairement de rattraper le déficit de la région en logements sociaux.
- > L'action en faveur de l'accueil des grands projets dans leurs effets structurants pour l'aménagement du territoire régional dont ceux portant sur le développement économique à travers l'emploi productif.
- > La maîtrise de la dispersion urbaine en mettant en place les conditions d'un développement durable, économe d'espace et préservant l'intégrité et la qualité des sites naturels et agricoles de la région.

## CONTACT

EPF PACA  
Immeuble Le Noailles  
62/64 La Canebière  
CS 10474  
13207 MARSEILLE CEDEX 01

Date de création : **20 décembre 2001**

Territoire de compétence : **Région Provence-Alpes-Côte D'Azur**

Population concernée : **4 964 860 habitants**

Nombre d'EPCI ayant contractualisé avec l'EPF : **52**

Nombre de communes ayant contractualisé avec l'EPF : **207**

Nombres d'opérations au 31/12/2015 : **550 sites en cours**

Acquisitions sur la période 2010-2016 : **649 M€**

Cessions sur la période 2010-2016 : **262 M€**

Engagements financiers sur la période 2010-2016 : **747 M€**

Président : **Nicolas ISNARD**

Conseil d'administration : **34 membres**

Directrice : **Claude BERTOLINO**

Nombre de salariés : **66**

## Grasse (06) - Vieille ville

# Reconversion durable d'un centre ancien

Considérée comme la quatrième ville du département des Alpes-Maritimes en termes de population (51 021 habitants), la requalification du centre ancien de Grasse est une des priorités de la municipalité depuis les années 70.

Malgré les différentes OPAH et OPAH Renouvellement urbain, de nombreux îlots du centre ancien concentrent un habitat insalubre ou en péril, une absence de dynamique économique et le développement de la vacance commerciale en rez-de-chaussée.

Face à ce constat, la Ville de Grasse a engagé une profonde réflexion qui a abouti à l'établissement d'un Programme de Renouvellement Urbain dont la convention associant 18 partenaires a été signée le 9 avril 2008 avec notamment l'ANRU et l'EPF PACA. L'enjeu est de réussir la reconversion durable du centre-ville en difficulté, pour le replacer dans une dynamique de développement équilibré et recréer une centralité affirmée à l'échelle de la ville.

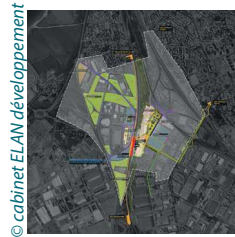
L'intervention de l'EPF PACA s'est concentrée sur la maîtrise totale de plusieurs îlots très dégradés dénommés «Vieille Boucherie», «Goby», «Nègre», «Vercueil», «Martelly». Chacun des projets est mené en étroite collaboration avec la SPL Grasse Développement.



e.dautant© EPF PACA

## Vitrolles (13) - Cap Horizon

# Opération dédiée à l'économie « productive »



© cabinet ELAN développement



© projet Citadina

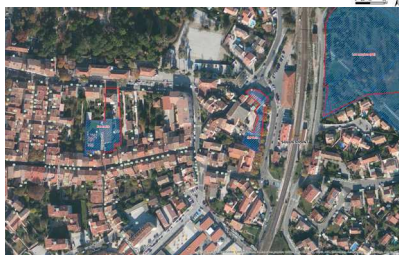
« Cap Horizon » est une opération qui réunit deux thématiques majeures d'aménagement du territoire et concerne d'une part, le développement d'une offre économique nouvelle attractive sur une base foncière en requalification de zone existante et d'autre part, un important programme d'équipement public, d'accessibilité et de desserte visant à l'amélioration des mobilités à l'échelle d'un bassin de vie.

Ces deux facteurs génèrent des financements publics importants, de nombreux acteurs en compétences, et des temps de réalisation des projets très différents. Cette opération située face à l'aéroport Aix-Marseille Provence et menée en cohérence avec le projet Henri Fabre dans le cadre du Pôle de compétitivité Pégase, va permettre la qualification et la valorisation d'une zone stratégique pour le territoire.

Lancé en 2012, le projet « Cap Horizon » est aujourd'hui dans une phase opérationnelle avec la création de la ZAC fin 2014, et la signature d'un traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires. La signature par l'EPF PACA en 2016, des trois promesses de vente auprès des sociétés : REDMAN, GICRAM, NEXITY permet, sans attendre la réalisation de la ZAC, de développer le territoire sur 3 îlots démonstrateurs de l'ambition de la future ZAC.

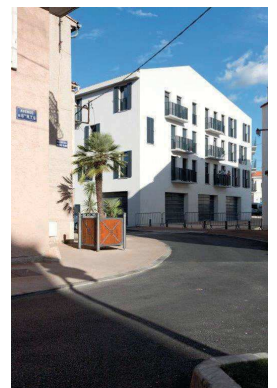
## Solliès-Pont (83) - Ilot Gare

# Deux opérations autour du pôle gare



Commune soumise à la loi SRU, Solliès Pont met en œuvre une stratégie d'intervention foncière ambitieuse, au travers d'une convention signée en 2009 avec l'EPF PACA, afin de produire des opérations de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux. Elle vise notamment deux sites majeurs localisés autour de la gare : les Laugiers Sud et l'îlot gare. Ce dernier comprenant des anciens entrepôts, terrains nus, maisons et garage automobile, a permis sur une emprise totale d'environ 3000 m<sup>2</sup>, la réalisation d'une opération de renouvellement qui permet la création d'un nouvel îlot, en centre-ville, en connexion directe avec la gare et le tissu urbain existant. Cet îlot s'articule autour de la création d'une sente piétonne pour laquelle l'intégration paysagère du projet a été particulièrement étudiée. L'ensemble du stationnement est en souterrain. Cette opération a bénéficié du dispositif du Conseil Régional d'aide aux sorties (fin de portage) des opérations menées par l'EPF PACA et est lauréate du Palmarès Régional de l'Habitat 2017. La requalification de ce site a permis d'aboutir, à une opération de 60 logements locatifs sociaux et des commerces, soit une densité de 180 logements / hectare. Le secteur des Laugiers Sud est une

opération d'ensemble sous procédure de ZAC dont le foncier maîtrisé par l'EPF PACA suite à une DUP Réserve foncière. D'ici 2023, ce site permettra la production de 400 logements dont 50% de LLS.





## Présentation

Depuis sa création en 2010, l'EPF de la Vendée inscrit son action dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire. Il veille ainsi à privilégier les interventions foncières au bénéfice de projets intégrant un niveau qualitatif environnemental et social minimum.

Le PPI 2015-2019 fixe 7 orientations stratégiques :

1. agir en faveur de l'économie d'espace et la qualité des projets,
2. confirmer la priorité en faveur du logement,
3. accompagner les communes en vue d'opérations de renforcement des services centralité,
4. soutenir le développement économique, principalement sur les espaces dégradés,
5. protéger les espaces naturels remarquables et agir contre les risques naturels et technologiques,
6. développer une expertise foncière et immobilière au service des collectivités,
7. être acteur du changement et vecteur de nouvelles pratiques.

## Principaux enjeux et spécificités

Fort d'une attractivité démographique et d'un dynamisme économique remarquables, le département de la Vendée doit depuis plusieurs années faire face à une hausse rapide et continue des prix du foncier. La Vendée se classe même en tête des départements métropolitains en ce qui concerne les taux de progression démographique et d'artificialisation des sols. Autant d'enjeux auxquels l'EPF doit faire face et apporter des réponses adaptées.

Au cours de ses 7 années d'activité, l'EPF de la Vendée a conventionné avec 103 communes.

Son action s'oriente prioritairement vers l'acquisition de foncier pour l'habitat, qui représente 92 % de ses interventions. Les opérations non-consommatrices d'espaces naturels et agricoles représentent principalement les conventions dédiées à l'habitat. L'EPF s'est en effet engagé depuis 2012 dans un vaste programme d'accompagnement aux projets de revitalisation des centres-bourgs.

Des actions sur fonds propres ont ainsi été mobilisées pour faciliter la sortie opérationnelle des projets (minoration foncière, travaux de requalification de friches...).

## CONTACT

EPF de la Vendée  
123 boulevard Louis Blanc  
85000 LA ROCHE SUR YON

Date de création : **18 mai 2010**

Territoire de compétence : **département de la Vendée**

Population concernée : **662 122 habitants**

Nombre d'EPCI ayant contractualisé avec l'EPF : **5**

Nombre de communes ayant contractualisé avec l'EPF : **103**

Nombres d'opérations au 31/12/2016 : **116**

Acquisitions sur la période 2010-2016 : **26,2 M€**

Cessions sur la période 2010-2016 : **4 M€**

Engagements financiers sur la période 2010-2016 : **118 M€**

Travaux sur la période 2010-2016 : **4 M€**

Président : **Valentin JOSSE** (vice-président du conseil départemental de la Vendée)

Conseil d'administration : **16 membres**

Directeur : **Guillaume JEAN**

Nombre de salariés : **12 (DG et agent comptable compris)**

## Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte

# Restructuration économique et stratégie urbaine



La communauté de communes du Pays de Fontenay le Comte a sollicité l'EPF de la Vendée afin qu'il se porte acquéreur de plusieurs friches industrielles présentes sur la Zone d'Activités Economiques 'Route de Niort'. Ces acquisitions, portant sur une superficie de 19 ha, permettront d'engager un processus de requalification de la zone d'activités en répondant notamment à des demandes d'extension d'entreprises. L'EPF de la Vendée a réalisé les travaux de déconstruction et de dépollution des sites.

## La Guérinière

# Création de services socio-médicaux et logements adaptés seniors



Située sur l'île de Noirmoutier, la commune de La Guérinière a souhaité réaliser une structure d'accueil de jour et de logements de personnes âgées. Le site retenu est une ancienne maison de convalescence et de repos qui a fermé ses portes en octobre 2013. L'emprise foncière de 6 000 m<sup>2</sup> située à proximité du centre-bourg et face à l'océan, a été acquise par l'EPF de la Vendée dans le cadre d'une convention opérationnelle. Le programme retenu dans le cadre d'une consultation d'opérateurs concepteurs lancée par l'EPF intègre un pôle médico-social, un EHPAD de 31 lits et 14 logements sociaux adaptés aux seniors. Il est complété par 26 logements adaptés seniors en accession pour équilibrer financièrement le projet.

La livraison de cet ensemble est prévue à la fin du 1er semestre 2019.

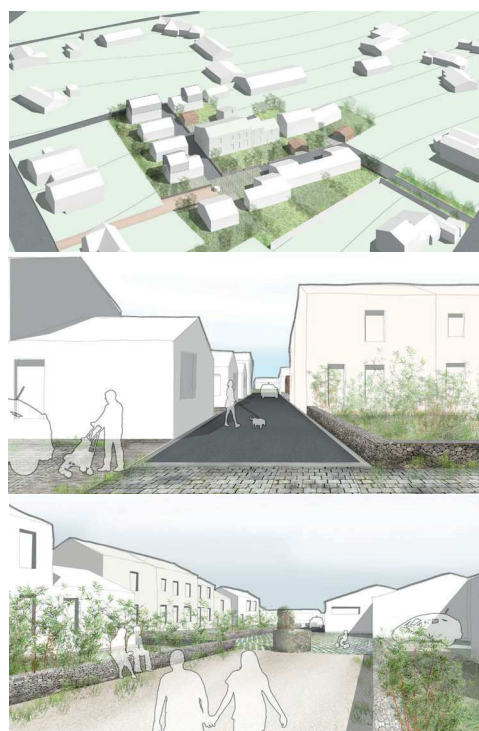
## Saint Malô-du-Bois

# Dynamiser le centre-bourg avec la mise en place du dispositif de la minoration foncière

Forte de son attractivité résidentielle, cette commune de 1 500 habitants, souhaite orienter une partie de son développement pour requalifier le centre-bourg. Deux îlots avec habitations dégradées et jardins ont été identifiés permettant une opération de rénovation urbaine (densité moyenne de 22 logements / ha), avec les objectifs suivants :

- Densifier l'habitat (parcelles à partir de 250 m<sup>2</sup>, maisons de bourg, réhabilitation du bâti...) en favorisant la mixité sociale et générationnelle,
- Renforcer la mixité fonctionnelle du centre-ville,
- Favoriser la qualité urbaine notamment des espaces publics (gestion économe de la place de la voiture).

Dans le cadre de sa politique d'innovation foncière, ces opérations ont bénéficié du fonds de minoration foncière abondé par l'EPF et le Département afin de rendre le coût du foncier plus compétitif.



© Source perspective : ICADÉ - Vendée Logement - Atelier-Pellegrino Architectes

© TICCA architectes & urbanistes - SLC Conseil - Ceramide



## Présentation

Créé en 2008, l'Etablissement public foncier couvre depuis le 5 mai 2017 l'ensemble de la nouvelle région d'Occitanie à l'exception des territoires déjà couverts par les EPF Locaux de Toulouse, Castres et Montauban. Le nouveau conseil d'administration de 55 membres a été installé le 23 octobre 2017.

Avec plus du doublement de son territoire d'intervention, l'EPF d'Occitanie est au service des stratégies foncières des collectivités en facilitant la réalisation d'opérations d'intérêt public en matière de logement, d'activité économique et de prévention des risques ou de préservation de la biodiversité.

La particularité du territoire couvert l'amène à développer un savoir-faire et un conseil amont aux collectivités sur les problématiques d'aménagement en secteur littoral, en matière de revitalisation des centres-anciens ou encore dans le cadre de requalification de friches industrielles.

## Principaux enjeux et spécificités

La région Occitanie constituant la 3ème région de France en superficie, l'établissement est confronté à une grande variété de contextes fonciers.

Sur l'arc Méditerranéen où la croissance démographique prévisionnelle est deux fois supérieure à la moyenne nationale et où la pression foncière est forte, l'EPF se doit de relever les nombreux défis : recul du trait de côte, régulation des prix du marché immobilier, requalification des copropriétés balnéaires.

Sur les territoires plus ruraux de la région, l'établissement doit accompagner les collectivités dans leur stratégie de revitalisation économique suite aux vagues de désindustrialisation, de résorption de l'habitat insalubre ou vacant dans les centres anciens des secteurs détendus ou encore de lutte contre l'artificialisation des sols.

Courant 2018, l'Etablissement doit se doter d'un nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 dont une priorité demeurera l'habitat et en particulier la production de logements sociaux et abordables pour la population des territoires concernés.

## CONTACT

EPF d'Occitanie  
Parc Club du Millénaire  
Bâtiment 19  
1025 rue Henri Becquerel  
34000 MONTPELLIER

Date de création : **2008**

Territoire de compétence : **région Occitanie (à l'exception des territoires couverts par un EPF local soit Castres-Mazamet ; Grand Toulouse et Montauban)**

Population concernée : **4,8 M**

Nombres d'opérations : **227**

Acquisitions 2010-2016 : **116,2 M€**

Cessions 2010-2016 : **19,8 M€**

Engagements financiers à fin 2016 : **390 M€**

Président : **Christian Dupraz**

Conseil d'administration : **55 membres**

Directrice : **Sophie Lafenêtre**

Nombre de salariés : **30**

## Aigues-Mortes (30)

# Reconversion de foncier parapublic pour une opération d'aménagement



© EPF Occitanie

### Le projet et les enjeux :

Le foncier concerne la reconversion d'une friche ferroviaire. Le groupe de travail a été constitué associant la SEGARD (SEM d'aménagement départementale) et le STAP (service territorial de l'architecture et du patrimoine). L'EPF a contribué à la définition d'un projet correspondant aux enjeux de ce site d'entrée de ville. Une étude patrimoniale a été lancée et cofinancée par l'EPF afin de consolider la réflexion en lien avec les attentes de l'ABF. L'équipe de conception a été désignée par le maître de l'ouvrage pour la concrétisation du projet.

### Le programme prévisionnel :

- Construction de 48 logements LLS
- Construction de 40 logements en PSLA
- Construction d'une Maison de santé, de locaux commerciaux et de services
- Aménagement d'une aire de stationnement

### L'action foncière :

- Une parcelle de 3 753 m<sup>2</sup> a été acquise à la SNCF par voie amiable en 2011
- Une parcelle de plus de 1 ha a été acquise à la SNCF par voie amiable en 2016

### Avancement :

Le dépôt du PC en cours.

## Saint Laurent de la Salanque (66)

# Reconquête de logements vacants en centre ancien

L'ensemble constitué d'une ancienne bâtisse avec maison d'habitation, d'une ancienne écurie et d'un jardin, est dans un état vétuste est imbriqué au cœur d'un îlot habité. La bâtisse présente un intérêt patrimonial fort (construction en brique, forme urbaine). Le bailleur s'est positionné pour une démolition complète avec reconstruction, l'EPF a fortement insisté pour que l'opération s'inscrive dans une démolition partielle avec conservation et réhabilitation de la bâtisse.



© EPF Occitanie

Esquisse d'aménagement et étude de faisabilité économique ont permis de démontrer que cette option serait équivalente en termes financiers à la solution proposée par le bailleur. Forte de ces arguments, la commune a décidé d'agir en ce sens et de valoriser son patrimoine.

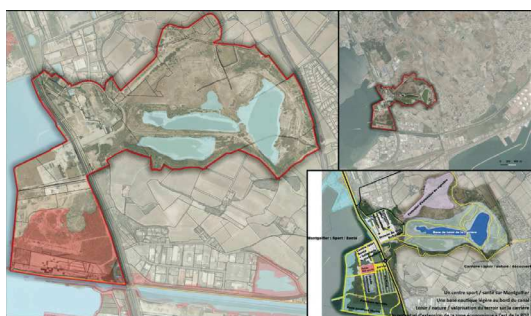
### Le programme prévisionnel :

- 18 logements LLS répartis dans 3 bâtiments dont 1 réhabilité et accueillant 6 logements
- Aménagement de 12 places de stationnement

### L'action foncière :

Les 3 parcelles formant le tènement ont été acquises en 2016 par voie amiable

## Frontignan (34) - Reconversion d'une site industriel pollué



### Le projet et les enjeux :

Le site Lafarge est un ancien site industriel de 77 ha composé d'une cimenterie d'une carrière.

Thau Agglomération souhaite porter un projet de reconversion sur l'ensemble du site Lafarge et de ses abords, en créant une centralité à vocation économique et récréative, d'envergure communautaire de par sa situation en cœur d'agglomération. Cet espace inclura un équipement sportif communautaire et sera adossé à des activités touristiques, commerciales, tertiaires,

voire artisanales. L'objectif de la reconversion de cet ancien site industriel en cessation d'activité est de trouver un équilibre pour valoriser l'image et la perception de l'étang dans le triangle urbain central.

### Le programme prévisionnel :

- L'aménagement de 12 ha environ
- La démolition du bâtiment Lafarge
- La construction d'un palais des sports et de bâtiments devant accueillir de l'activité à vocation économique
- L'aménagement paysager et récréatif du site

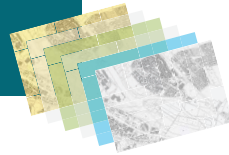
### L'action foncière :

L'EPF est en cours d'acquisition



© EPF Occitanie





## Présentation

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte a été créé en 2017.

De par son champ d'interventions possible, il se distingue de la majorité des Etablissements Publics Fonciers.

L'exiguïté du territoire notamment et l'ampleur des tâches à réaliser sur le dernier département de la Nation ont conduit le législateur à regrouper au sein de l'EPFAM, les missions de trois structures :

- celles d'un établissement public foncier dont l'objectif est la réalisation pour son compte propre ou pour le compte de l'Etat des collectivités territoriales, des personnes publiques ou privées de toute intervention foncière (acquisition, portage et garde ...) ou immobilière, le portage foncier ;
- celles d'un établissement public d'aménagement qui lui permettent de réaliser pour son compte propre ou pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales, des personnes publiques ou privées de toute actions ou opération d'aménagement ainsi que toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique du territoire. A ce titre, l'EPFAM peut aussi en qualité de mandataire réaliser tout ouvrage de bâtiment ou d'infrastructure ;
- celles d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) qui visent notamment à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières, à maintenir la diversité des paysages et à la protection des espaces naturels et enfin à contribuer au développement des territoires ruraux.

## Principaux enjeux et spécificités

Mayotte est devenu en 2011 le 101<sup>e</sup> département français. L'île accuse cependant d'importants retards dans nombre de domaines, notamment en termes d'équipements et de logements :

- L'île de Mayotte présente une superficie de 376 km<sup>2</sup> et accueille une population qui s'élevait en 2012 à 227.000 habitants. Ce dernier chiffre devrait, à l'issue du recensement du mois de septembre connaître une forte évolution.
- 50 % de la population a moins de 18 ans,
- 60% moins de 25 ans.
- 10 000 naissances par an faisant de Mayotte la 1<sup>ere</sup> maternité d'Europe
- Logement à Mayotte 54 000 dont 16 200 sans eau (30%);
- Logements insalubres 37.800 (70%),
- Parc logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 : 480
- Taux de chômage : 27,1% dont 47.2% chez les jeunes et 32% chez les femmes.

Il y a une véritable urgence sociale, sanitaire et environnementale. La qualité du lagon de Mayotte est en cause donc son éventuel développement touristique de demain.

A cela vient s'ajouter l'histoire et la culture locales, une législation et une réglementation en décalage... qui ont conduit à l'instauration d'un certain désordre foncier.

C'est dans ce contexte qu'intervient l'EPFAM, comme outil d'accompagnement de l'Etat, des collectivités locales, des établissements, pour l'amélioration des conditions de vie de l'ensemble de la population de Mayotte et pour le développement du territoire.

## CONTACT

EPFAM  
Boulevard Marcel Henry  
BP 600 Kawéni  
97600 MAMOUDZOU

Date de création : **15 mars 2017**  
Territoire de compétence : **département de Mayotte**  
Population concernée : **256 518 (2017)**  
Président : **Jacques TOUCHEFEU**  
Conseil d'administration : **12 membres**  
Directeur : **Yves-Michel DAUNAR**  
Nombre de salariés : **10**



NOM DE L'EPF	PRÉSIDENT	DIRECTEUR	NOMBRE D'ADMINISTRATEURS	ANNÉE DE CRÉATION	ADRESSE	TÉLÉPHONE	SITE INTERNET
<b>Bretagne</b>	Dominique RAMARD	Carole CONTAMINE	46	2009	72 Bd Albert 1 <sup>er</sup> CS 90721 35207 Rennes Cedex 2	02 99 86 79 90	epfbretagne.fr
<b>Île-de-France</b>	Geoffroy DIDIER	Gilles BOUVELOT	33	2006	4/14 rue Ferrus 75014 Paris	01 40 78 90 90	epfif.fr
<b>Lorraine</b>	Julien FREYBURGER	Alain TOUBOL	33	1973	Rue Robert Blum BP 245 54701 Pont-à-Mousson	03 83 80 40 20	epfl.fr
<b>Nord-Pas de Calais</b>	Salvatore CASTIGLIONE	Loranne BAILLY	28	1990	594 avenue Willy Brandt CS 20003 59777 Euralille	03 28 07 25 00	epf-npdc.fr
<b>Normandie</b>	Sébastien LECORNU	Gilles GAL	43	1968	Carré Pasteur 5 rue Montaigne 76000 Rouen	02 35 63 77 00	epf-normandie.fr
<b>Nouvelle Aquitaine</b>	Laurence ROUEDE	Philippe GRALL	59	2008	107 boulevard du Grand Cerf CS 70432 86011 Poitiers Cedex	05 49 62 67 52	Epfna.fr
<b>Occitanie</b>	Christian DUPRAZ	Sophie LAFENETRE	55	2008	1025 rue Henri Becquerel Parc Club du Millénaire Bât 19 34000 Montpellier	04 99 54 91 10	Epf-occitanie.fr
<b>Ouest Rhône Alpes</b>	Hervé REYNAUD	Jean GUILLET	29	1998	2 Avenue Grüner CS 32902 42029 Saint-Étienne Cedex	04 77 47 47 50	epora.fr
<b>Provence Alpes Côte-d'Azur</b>	Nicolas ISNARD	Claude BERTOLINO	34	2001	Immeuble Le Noailles 62/64 la Canebière 13001 Marseille	04 96 11 70 00	epfpaca.com
<b>Vendée</b>	Valentin JOSSE	Guillaume JEAN	16	2010	123 boulevard Louis Blanc 85000 La-Roche-sur-Yon	02 51 05 66 33	epf-vendee.fr
<b>EPFA Guyane</b>	Rodolpe ALEXANDRE	Denis GIROU	12	2017	La Fabrique Amazonienne 14 Esplanade la Cité d'Affaire CS 30059 97357 Matoury cedex	05 94 38 77 00	epfag.fr
<b>EPFA Mayotte</b>	Jacques TOUCHEFEU	Yves-Michel DAUNAR	12	2017	Boulevard Marcel Henry BP 600 Kawéni 97600 Mamoudzou	02 69 63 39 61	

