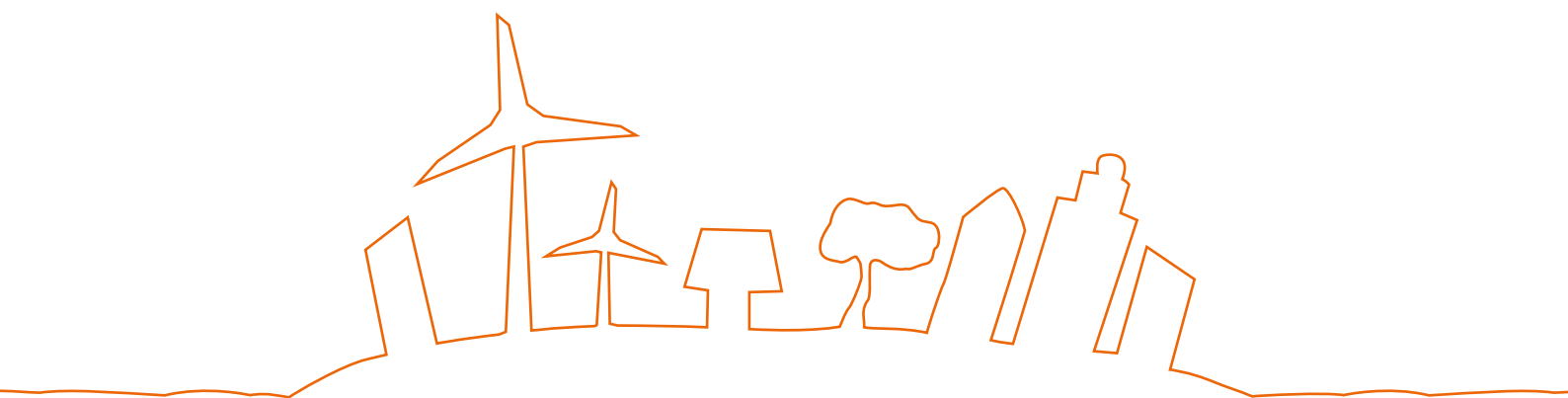




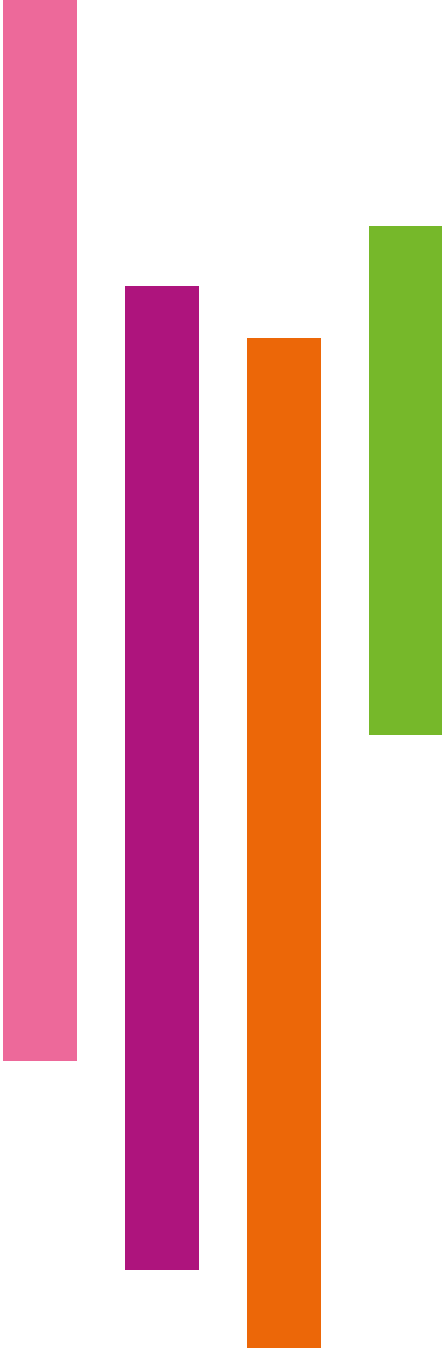
DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2019



SOMMAIRE



01 Avant-propos.....7

02 Rappel des missions de l'EPF11

- Statut..... 12
- Activité..... 13
- Les 3 effets de l'EPF sur les marchés..... 14

03 Faits marquants 201919

- Approbation du nouveau PPI 2019-2023..... 20
- Organisation des assises nationales du foncier et des territoires 20
- Solidarité avec l'Aude..... 21
- Mission de préfiguration ORCOD-IN sur Nîmes..... 22
- Nouveau partenariat d'ingénierie en Haute-Garonne 23
- Une année d'activité opérationnelle..... 24

04 Toujours mieux accompagner les collectivités..... 27

- Mise en œuvre des nouveaux outils du PPI..... 28
- L'accélération de la coopération avec les territoires..... 31

05 Conforter l'activité opérationnelle..... 33

- Une activité en forte croissance..... 34
- Des premiers résultats ambitieux..... 36

06 Se déployer dans les territoires..... 39

- Ateliers fonciers territoriaux..... 40
- Renforcement des équipes..... 40
- Aménagement de nouveaux locaux..... 41

07 Penser - Agir - Innover..... 43

- Lancement des études stratégiques..... 44
- Intervention post-crise inondation dans l'Aude..... 45
- Accompagnement du Plan « Montagne »..... 46
- Développement du BIM démolition..... 47
- Étude copropriétés littorales..... 48

08 Accélérer les opérations..... 51

- Revitaliser les centres anciens..... 52
- Intervenir sur les friches..... 54
- Promouvoir les Écoquartiers..... 58
- Intervenir en zone déficitaire en logement social..... 59
- Stimuler les cessions..... 60

09 Anticiper les interventions..... 63

- Repérer les bons fonciers..... 64
- Conforter les bilans d'opérations..... 66

10 Sécuriser les projets..... 71

- S'adapter aux contraintes techniques..... 72
- Innover sur les questions environnementales..... 74

11 Coconstruire l'ingénierie..... 77

- Partager les savoir-faire..... 78
- Mutualiser les compétences..... 81

Annexes..... 82





01

—

Avant-propos

Le mot du Président



© EPF d'Occitanie

2019, année d'une prise de conscience planétaire sur l'urgence climatique.

Ce vendredi 28 juin 2019 restera dans nos mémoires occitanes. L'impression d'être dans un four. Chacun se rappelle ce qu'il faisait ce jour-là, quand un vent brûlant à 45°C grillait les feuilles et les raisins des vignes du Gard, de l'Hérault, des Pyrénées-Orientales. Cela n'avait jamais été observé. Et au moment où j'écris ces lignes, nous apprenons que janvier 2020 a été, et de loin, le mois de janvier le plus « chaud » de toute l'histoire. Encore un signe.

Pour nous aussi, à l'EPF, l'urgence climatique est une évidence qui guide désormais notre action. C'est inscrit dans notre PPI, et en 2019, c'est une priorité.

En 2019, près de 70% des interventions portent sur du recyclage urbain, sur des friches industrielles, commerciales ou des îlots d'habitats dégradés.

En 2019, l'EPF a su s'impliquer vigoureusement pour aider les victimes des terribles inondations dans l'Aude. En 2019, nous avons innové pour gérer intelligemment « l'après démolition » par le tri et le recyclage des matériaux, par leur valorisation en circuits courts.

Le foncier a un nouveau sens : non plus réduit à un sol mais bien à des usages et des fonctionnalités (urbaines, agricoles, écologiques).

Un rapport parlementaire récent ose suggérer qu'il faut définitivement casser la spéculation foncière, pour ne plus laisser la cupidité humaine nous mener au désastre. Le prix du foncier s'envole dans les centres-villes de nos grandes agglomérations. Alors oui, il va falloir innover. Le projet de SRADDET adopté en 2019 et qui va être soumis à enquête publique en 2020, nous fixe un cap ambitieux : le zéro artificialisation nette des terres en 2040.

Cela va profondément modifier nos habitudes de travail. Nous devons être attentifs aux innovations telles que les organismes de foncier solidaires qui, en dissociant la propriété du foncier et du bâti, pourraient changer profondément les règles du jeu foncier.

Mais 2019, c'est aussi et surtout un superbe résultat d'activité pour l'EPF d'Occitanie : 19 recrutements en une année, avec la confortation d'une belle équipe sur le site de Toulouse ; 43 M€ d'acquisitions foncières et 31 M€ de cessions. Nous sommes en avance sur notre trajectoire prévisionnelle pour les acquisitions et les cessions. Le volume de logements potentiels (1700) permis par nos interventions est au-delà de nos objectifs (1500) pour 2019. Les dispositifs de minoration foncière ont permis de débloquent une dizaine de projets qui n'auraient jamais pu voir le jour. Enfin, nous avons réussi à mener pour 6,7 M€ d'acquisition sur l'Aude, jusqu'à signer de nombreux actes les 29, 30 et 31 décembre ! L'urgence n'a pas de vacances.

Pour tous ces résultats opérationnels brillants, je tiens à féliciter la direction et l'ensemble des collaborateurs de l'Établissement. 2020 sera marquée peut-être par d'autres excès climatiques. Cela personne ne peut le prédire. Mais 2020 sera aussi l'année du renouvellement des élus locaux, et donc d'une grande partie des élus de notre conseil d'administration.

Je fais le vœu que ces nouveaux élus auront à cœur de poursuivre la trajectoire vertueuse que nous avons initié ensemble.

Christian DUPRAZ

Président du Conseil d'administration
de l'EPF d'Occitanie

Le mot de la Directrice Générale



© EPF d'Occitanie

2019, l'année des « premières fois... »

Fin 2018 nous avons annoncé une année 2019 intense et nous avons tenu promesse :

- Première année de mise en œuvre du PPI.
- Première année où les cessions dépassent les 31 millions et égalent la TSE.
- Première année où les acquisitions dépassent le niveau de 40 millions d'euros.
- Première année de cession en ex région Midi-Pyrénées.
- Première année d'acquisitions « Littoral 21 » dans le cadre de la stratégie du recul du trait de côte.
- Première année d'intervention en matière de risque technologique.
- Première nationale avec l'organisation des assises du foncier.
- Première mission de préfiguration sur des copropriétés dégradées hors Ile de France.

Cette année fut une année de solidarité avec l'Aude où l'EPF a déployé de manière rapide une ingénierie totalement nouvelle pour acquérir en moins d'un an 57 biens à démolir. Cette dynamique permet d'accélérer la reconstruction des villes sinistrées et d'aider les propriétaires à démarrer de nouveaux projets.

Ce fut également l'année du virage assumé vers le renouvellement urbain, le recyclage, les restructurations : tout ce qui est complexe en définitive !

Et cette première année a clairement démontré que les nouveaux outils d'ingénierie mis en place par le PPI permettent de prendre à bras le corps l'ensemble de ces problématiques.

« Penser, agir et innover »

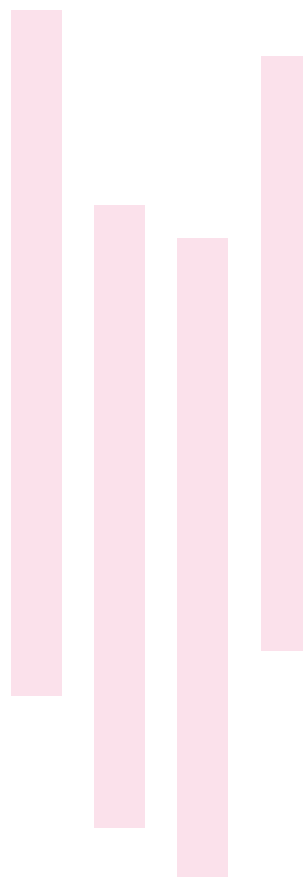
C'est ce que les administrateurs attendaient de l'EPF et c'est bien ce qu'il a fait sur cette première année de PPI :

- Penser ses stratégies d'intervention en fonction des besoins des collectivités et de la nature des projets ;
- Agir au quotidien sur le foncier : négocier, acquérir, porter, sécuriser et démolir ;
- Innover dans les montages et les partenariats pour accélérer les sorties d'opérations.

Une équipe réactive, créative et impliquée a permis d'appuyer sur le terrain le déploiement des dispositifs de l'État et de la Région par du conseil et des interventions sur-mesure. L'EPF a tenu son rôle à la fois d'expert et d'opérateur dans les projets Action Cœur de Ville, Bourg Centre ou encore de l'AMI friches.

Le grand intérêt des premières fois c'est qu'elles appellent une suite. L'établissement abordera donc 2020 avec de nouvelles ambitions : accompagner des démarches reproductibles, pousser des idées nouvelles, sécuriser les recettes qui « marchent » et toujours « donner du sens à son action foncière » !

Sophie LAFENÊTRE
Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie







02

Rappel des missions de l'EPF

- Statut
- Activité
- Les 3 effets de l'EPF sur les marchés

Statut

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), dédié à une mission de service public et financé par des fonds publics.

Il intervient dans le cadre des conventions en vue de la mise en œuvre de projets ayant caractère d'intérêt général, sans prétendre à aucune rémunération pour son action.

Son intervention pour le compte des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de l'État ne relève pas du champ concurrentiel.



Commune de Foix (09) © EPF d'Occitanie

Activité

QUELLES MISSIONS ?

L'EPF d'Occitanie est au service de la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'aménagement et de logement sur l'ensemble des territoires qu'il couvre.

En agissant sur la maîtrise foncière et en contribuant à une forme de régulation des prix du foncier il doit permettre :

- la construction de logements dont des logements locatifs sociaux,
- la construction de la ville et de territoires durables avec une mixité des fonctions,
- la maîtrise de la consommation d'espace,
- la préservation et la valorisation de la biodiversité et des terres agricoles,
- la prévention des risques naturels et la lutte contre le réchauffement climatique.

AU BÉNÉFICE DE QUI ?

L'Établissement peut agir pour le compte de toute collectivité, compétente en matière d'aménagement, d'urbanisme ou d'habitat afin de l'accompagner dans la réalisation de projets d'aménagement durable.

L'Établissement peut agir pour le compte de l'État lorsque ce dernier lui délègue son droit de préemption urbain afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux dans les communes carencées au titre de la loi SRU.

AVEC QUELS MOYENS ?

Les ressources de l'EPF d'Occitanie proviennent :

- de la taxe spéciale d'équipement (TSE),
- des produits des cessions en fin de portage des fonciers acquis,
- des prélèvements SRU.

L'Établissement a la possibilité de recourir à l'emprunt avec l'accord des ministères des finances et du logement.

DANS QUEL CADRE JURIDIQUE ?

Le programme pluriannuel d'intervention (PPI) fixe les objectifs et les orientations en cohérence avec les enjeux et problématiques des territoires. Il prend en compte les orientations stratégiques de l'État. Le PPI en cours a démarré en 2019.

Il s'articule autour de 3 axes :

Axe 1
Développer une offre foncière significative en matière de logements

Axe 2
Conforter l'attractivité de la région et de ses territoires

Axe 3
Agir sur la prévention des risques et sur la préservation de l'environnement

Les 3 effets de l'EPF sur les marchés

L'EPF D'OCCITANIE EST AMENÉ À INTERVENIR DE 3 MANIÈRES DIFFÉRENTES POUR SÉCURISER LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Effet levier

L'EPF intervient auprès des collectivités et de leurs groupements, pour assurer le portage des biens immobiliers (bâtis ou non) nécessaires à la réalisation de leurs projets d'aménagement. Il revend au prix de revient les terrains acquis (prix d'acquisitions, impôts, éventuels travaux, etc.) et peut sous conditions, procéder à des minoraions foncières. Dans de nombreux cas il permet donc à des projets de voir le jour sans que les collectivités n'aient à les préfinancer, puisque la revente se fait directement à l'opérateur. La maîtrise du bien par l'EPF peut également permettre à la collectivité d'avoir plus de temps pour finaliser son projet et sécuriser son financement.

Développement économique

Exemple de Figeac (46), Hôtel Viguiet du Roy

Après avoir été saisi par la ville de Figeac et la Communauté de Communes du Grand-Figeac, l'EPF d'Occitanie a acquis en 2017 par voie de préemption, un hôtel particulier en plein cœur historique de la commune pour un montant d'1,5 M€.

Ce bien exceptionnel, de près de 3000m² vacant depuis 2010, constitue un des éléments remarquables de la richesse patrimoniale du Grand-Figeac et un potentiel rare en matière d'hôtellerie.

La maîtrise du bien par l'EPF a permis aux collectivités de consulter des opérateurs et de consolider le montage juridico-financier le plus adapté au maintien d'un restaurant et à l'ouverture d'un hôtel.

En 2019 l'EPF a cédé le bien à la collectivité après un portage relativement court de seulement 15 mois. Cette dernière a mis en place un bail emphytéotique de 30 ans avec le groupe hôtelier Cités Hôtels, dans le but de conforter la dynamique touristique et économique de cette commune reconnue Pays d'Art et d'Histoire

et Grand Site d'Occitanie. L'hôtel a ainsi pu rentrer dans une nouvelle période d'exploitation dès l'été 2019.

Projet soutenu par l'État, la Région et le Département, cette opération prévoit la création de 14 emplois, et vise un rayonnement touristique de niveau national et international.

Réhabilitation de l'hôtel dans le cadre de l'attractivité économique.

- Coût de l'acquisition par l'EPF : **1 500 000 €**
- Acquisition en 2017 par préemption pour maintenir la vocation d'hôtellerie.
- Cession en **mars 2019** à la collectivité pour la mise en place d'un bail emphytéotique.



Château Viguiet du Roy à Figeac (46) - © EPF d'Occitanie

Effet accélérateur

Au-delà du portage des biens, l'EPF met à disposition des collectivités son ingénierie foncière permettant un effet accélérateur dans la mise en œuvre des projets, soit en constituant les réserves foncières en amont des projets, soit en ayant une démarche d'acquisition active parallèlement à la définition du projet, et en conseillant sur les outils fonciers les plus appropriés en fonction du contexte. Il sécurise les procédures et les plannings opérationnels des opérateurs auxquels il revend.

Recyclage urbain Exemple de MAUVEZIN (32) Recyclage d'une friche en cœur de ville

PROJET

Projet de renouvellement urbain sur une friche urbaine au cœur de la commune de Mauvezin en vue de la réalisation d'un projet mixte permettant d'accueillir des constructions à usage d'habitation et d'activités et des équipements publics.

Ce site particulièrement complexe comprend à la fois un ancien centre commercial, des locaux d'activités ainsi qu'un immeuble à usage d'habitation à réhabiliter. Le projet n'est pas encore arrêté sur cette emprise de plus d'1 ha.

Saisi par la commune de Mauvezin et la Communauté de Communes de la Bastide de Lomagne, l'EPF a débuté les premières acquisitions par préemption quelques semaines seulement après la signature de la convention opérationnelle d'intervention. Une première étape a permis d'identifier mais aussi d'écarter certaines hypothèses d'aménagement.

Ces premières acquisitions sur des biens stratégiques permettent de sécuriser les bilans opérationnels à venir.

Un travail d'étude pré-opérationnelle en partenariat avec le CAUE 32 est en cours afin de définir le projet et sa programmation.

L'articulation d'acquisitions stratégiques ciblées, avec la réalisation d'études programmatiques précises cofinancées par l'EPF, sont de nature à permettre une sortie opérationnelle plus rapide de ce projet mixte qui permettra d'accueillir des constructions à usage d'habitation et d'activités, ainsi que des équipements publics.

QUELQUES CHIFFRES

Emprise foncière du projet d'environ 1,3 ha, dont presque la moitié constituée de bâti et le tout imperméabilisé et présentant des contraintes techniques importantes (dénivelé, accès, amiante).



Site « Rue des justices » à Mauvezin (32) - © EPF d'Occitanie



Périmètre du site de Mauvezin (32) - © EPF d'Occitanie

Effet régulateur

L'EPF peut avoir un effet régulateur sur le prix du foncier. Il permet dans certains cas de lutter contre les phénomènes de spéculation, ou encore de surenchère dans un contexte concurrentiel. L'EPF a la capacité de « prendre le risque de l'urbanisme » et ainsi, de réaliser des acquisitions, sans conditions suspensives liées à la constructibilité notamment à un prix juste et maîtrisé.

Exemple de Vias (34) « Recul stratégique du trait de côte » : régulation des prix fonciers

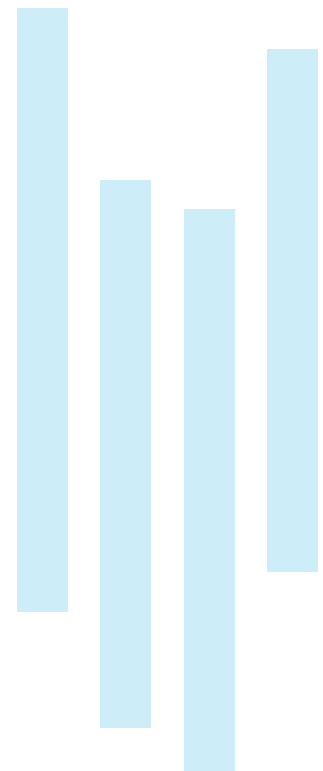
Le territoire de la côte ouest de Vias est confronté à plusieurs risques naturels : ruissellement, érosion du trait de côte, submersion marine, montée du niveau de la mer.

Le secteur a été retenu en 2012 à l'appel à projet national « vers la relocalisation des activités et des biens ». Afin de disposer d'un outil de maîtrise foncière, l'EPF a signé avec la commune de Vias et l'agglomération Hérault Méditerranée une convention foncière en 2015 ayant pour objet de protéger, en relocalisant à moyen terme, les activités menacées de submersion marine dans le cadre du recul stratégique de la côte Ouest de Vias.

L'EPF a accompagné les collectivités pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé en 2016.

Le marché du foncier sur la Côte Ouest de Vias étant très actif avec des transactions s'effectuant à des montants élevés pour des terrains inconstructibles en zone naturelle, l'EPF intervient comme un instrument de régulation du marché.

L'année 2019 a été marquée sur ce dossier par l'enclenchement d'une action opérationnelle. Ainsi, l'EPF a acquis par voie de préemption au prix de la DIA un camping à un montant 40% inférieur aux prix constatés. D'autres acquisitions se sont opérées par préemption en révision de prix à des montants inférieurs de 20% du montant initial de la DIA.





Commune de Vias (34) - © DREAL



03



Faits marquants 2019

- Approbation du nouveau PPI 2019-2023
- Organisation des assises nationales du foncier et des territoires
- Solidarité avec l'Aude
- Mission de préfiguration ORCOD-IN sur Nîmes
- Nouveau partenariat d'ingénierie en Haute-Garonne
- Une année d'activité opérationnelle

Approbation du nouveau PPI 2019-2023

Élaboré selon une méthode de co-construction inédite associant administrateurs, élus, aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs et représentants des services de l'État, le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 est en vigueur depuis le 21 janvier 2019, date d'approbation par le Préfet de la Région Occitanie.

Le PPI présente notamment des objectifs nouveaux et ambitieux en matière de recyclage urbain sur l'ensemble de la région.



PPI 2019-2023
© Exception Culturelle

Organisation des assises nationales du foncier et des territoires

Partenaire et co-organisateur de l'évènement, l'EPF d'Occitanie a contribué à l'animation de l'édition 2019 des assises nationales du foncier et des territoires qui s'est déroulée à Toulouse les 13 et 14 novembre 2019.

L'évènement a permis à plus de 400 acteurs du privé et du public de partager des idées et des initiatives sur la question foncière et le développement des territoires. Ville durable, réversibilité de l'aménagement, recyclage foncier, régulation foncière, intégration du risque de submersion, smartcity, coopération institutionnelle sur les stratégies foncières illustrent la variété et la complexité des thématiques à prendre en compte pour construire les villes et les territoires de demain.



Assises nationales du foncier et des territoires 2019 au centre des congrès P. Baudis à Toulouse (31) - © EPF d'Occitanie



Visite ministérielle dans le cadre de la commémoration des inondations du 15/10/2018
De gauche à droite : Elisabeth Borne, Ministre de la Transition Écologique et Solidaire ; Michel Proust, Maire de Villegailhenc ; Christophe Castaner, Ministre de l'intérieur ; Emmanuelle Wargon, Secrétaire d'État auprès de la Ministre de la Transition écologique et solidaire ; Sophie Lafenêtre, Directrice Générale
© EPF d'Occitanie

Solidarité avec l'Aude

Suite aux inondations qui ont frappé le département de l'Aude les 15 et 16 octobre 2018, un grand nombre de communes ont fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de « catastrophe naturelle ». Plus de 200 biens de toute nature (habitations, ERP, locaux d'activités...) ont été impactés.

Parmi ceux-ci, les propriétaires des biens sinistrés ou exposés dans la mesure où le niveau d'aléa auxquels ils sont soumis constitue une menace grave pour leurs occupants, ont pu solliciter un rachat auprès de l'État, des communes ou de leur groupement ; ces derniers pouvant faire appel au fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) pour en supporter les frais.

Afin de faire face à l'ampleur des acquisitions, l'État a décidé de mesures exceptionnelles et a souhaité permettre un traitement facilité et accéléré des demandes d'acquisitions en faisant appel aux capacités opérationnelles de l'EPF d'Occitanie, afin de procéder aux acquisitions foncières et aux

démolitions de certains biens éligibles au fonds de prévention des risques naturels majeurs.

Le 12 février 2019, l'État et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ont signé une convention cadre visant à accélérer l'acquisition et la démolition de près de 200 biens touchés par les inondations d'octobre 2018 par anticipation du dispositif du FPRNM qui sera ensuite perçu par les collectivités.

L'EPF a prévu de consacrer plus de 30 millions d'euros à cette intervention d'urgence pour accélérer la remise en état des sites et la mise à l'abri de la population.

L'EPF accompagne également les communes sinistrées dans la maîtrise foncière de nouveaux sites pour accueillir de nouveaux développements urbains et par le cofinancement des études de recomposition urbaine des territoires concernés.

En 2019, 57 biens ont été acquis par l'EPF pour un montant de 6,7 M€ et les diagnostics techniques préalables aux démolitions ont pu débuter dès le mois d'octobre.

Lors de leur visite le 15 octobre, les Ministres de l'intérieur, de l'environnement, de la transition écologique et solidaire, ont pu constater l'ampleur des actions réalisées en très peu de temps par l'EPF en appui des collectivités.

Mission de préfiguration d'ORCOD-IN sur Nîmes

Par courrier du 24 décembre 2018, au regard des enjeux urbains et sociaux sur le quartier Pissevin à Nîmes, Julien Denormandie, Ministre du logement, a confié à l'établissement public foncier d'Occitanie une mission d'étude de préfiguration afin d'analyser l'opportunité ainsi que les conditions nécessaires et préalables à la mise en place d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national de ce quartier (ORCOD IN).

Dans le cadre de cette mission, l'EPF a remis un rapport intermédiaire début avril 2019.

Ce rapport intermédiaire, a permis de mettre en évidence :

- une évaluation juridique d'une procédure d'ORCOD IN au regard des diagnostics et premiers scénarii identifiés,
- un périmètre pertinent d'intervention opérationnelle,
- les enjeux opérationnels et leur phasage envisageable en lien avec le projet NPNRU,
- la nécessité de relancer un POPAC sur plusieurs copropriétés du quartier,
- l'ampleur des difficultés urbaines et sociales, la complexité d'articulation des démarches en cours (ANRU/Plan de sauvegarde/redressement).

Afin de compléter le diagnostic sur l'ensemble de l'habitat privé du quartier et d'approfondir le parti d'intervention abordé dans le cadre des études urbaines du NPNRU,



Plan du quartier Pissevin à Nîmes (30) - © Urbanis

L'EPF a proposé à l'issue de cette première phase, le lancement d'une étude pré opérationnelle sur une des copropriétés du quartier, Lou Cigaloun. **L'EPF accompagne déjà une étude similaire lancée par la commune sur l'ensemble « Soleil Levant » (500 logements).**



Quartier Pissevin à Nîmes (30) - © Urbanis

Nouveau partenariat d'ingénierie en Haute-Garonne

Signature d'un partenariat avec le conseil départemental et la SPL Haute-Garonne développement

Le 19 février, Georges Méric, Président du Conseil départemental et Président de la SPL Haute-Garonne Développement, a signé avec Sophie Lafenêtre, Directrice Générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie, deux conventions de partenariat qui permettront une meilleure coordination sur les projets de développement territorial portés ou soutenus par le Département et la SPL.

Ces deux conventions posent les termes d'une véritable coopération, notamment pour les projets de revitalisation des centres-bourgs, les opérations d'habitat expérimentales (pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap par exemple), la réalisation d'équipements d'accueil pour les gens du voyage, la lutte contre l'étalement urbain, la protection de la biodiversité et des zones sensibles mais aussi la protection des habitations situées en zones inondables.

Ce partenariat, entre le Conseil départemental et l'Établissement public foncier d'Occitanie, va également permettre de mobiliser l'EPF sur la maîtrise foncière de terrains destinés à la production de logements sociaux et donc de réguler les prix fonciers.

La convention entre Haute-Garonne développement et l'EPF permettra de mieux accompagner les projets économiques structurants pour l'activité du territoire en définissant et en cofinçant les besoins en ingénierie d'études nécessaires à la définition des projets et en identifiant les sites où un portage foncier de l'EPF pour le compte des communautés de communes serait opportun.



Signature du protocole de partenariat entre le CD31, la SPL 31 et l'EPF d'Occitanie
Georges Méric, Président du CD31 et Sophie Lafenêtre, DG de l'EPF d'Occitanie
© EPF d'Occitanie



Ancienne gendarmerie
de Villefranche-de-Rouergue (12)
© EPF d'Occitanie

ACQUISITION



Acquisition de l'îlot les Trois Grâces
à Revel (31), en octobre 2019 - © EPF d'Occitanie

ENGAGEMENT



Acquisition d'une friche ferroviaire
à Sète (34) par l'EPF fin 2019 - © EPF d'Occitanie



Signature de la convention foncière
de la mise en œuvre du dispositif ACV à Lourdes (65),
le 17/10/2019 - © EPF d'Occitanie

CONVENTION



Signature d'une convention centre ancien à Graulhet (81),
le 19/07/2019 - © EPF d'Occitanie

INNOVATION



Signature de la convention foncière
de la mise en œuvre du dispositif ACV
à Tarbes (65), 17/10/2019 - © EPF d'Occitanie



Signature du contrat bourg-centre Occitanie
à Labastide-St-Pierre (81), le 29/07/2019
© EPF d'Occitanie



Cession de l'hôtel Viguiers du Roy à Figeac (46)
© EPF d'Occitanie

CESSION



Cession du site Flexsys à Sète (34), 07/2019



Signature du compromis de vente
du château de Villemur à Ax-les-Thermes (09),
le 20/11/2019 - © EPF d'Occitanie

ACCOMPAGNEMENT



Pose de 1ère pierre de réalisation de logements sociaux
à Saint-Pargoire (34) le 18/07/2019 - © EPF d'Occitanie



Inauguration de logements sociaux
à Villeneuve-lès-Avignon (30) - © EPF d'Occitanie

INAUGURATION

PARTENARIAT



Signature de l'avenant de l'ORT
à Sète (34), le 10/12/2019 - © EPF d'Occitanie



Congrès national Sites et Cités remarquables
à Figeac (46), le 16/05/2019
© EPF d'Occitanie



Signature de la Charte d'engagement du CTE
à Carcassonne (11), le 28/10/2019 - © EPF d'Occitanie

INFORMATION



04



Toujours mieux accompagner les collectivités

- Mise en œuvre des nouveaux outils du PPI
- L'accélération de la coopération avec les territoires

Mise en œuvre des nouveaux outils du PPI



Signature du protocole de partenariat entre la CC du Grand Pic Saint-Loup et l'EPF d'Occitanie
De gauche à droite : Sophie Lafenêtre, DG de l'EPF d'Occitanie, Alain BARBE, Président CCGPSL et Hussam AL MALLAK, Vice-Président en charge de l'aménagement de l'espace et du territoire, le 13/12/2019 - © EPF d'Occitanie

CINQ OUTILS DE CONVENTIONNEMENT DYNAMIQUES

1- Des protocoles de territoire avec les collectivités pour prioriser, phaser les interventions et sécuriser les préemptions.

L'appui à l'ingénierie mis à disposition par l'EPF permettra de cofinancer d'éventuelles études de diagnostic foncier. Les deux conventions posent les termes d'une véritable coopération.

La Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup (CCGPSL) et l'EPF d'Occitanie ont signé un protocole de partenariat afin d'accompagner les projets de développement territorial.

L'EPF intervient déjà sur les communes de Lauret et Valflaunès dans le cadre de conventions foncières portant sur un engagement financier de 4M€. Deux autres conventions sont en cours de signature sur le territoire de l'EPCI pour un engagement de plus d'1 M€.

2- Des protocoles de coopération avec les acteurs institutionnels pour nouer des partenariats de réflexion ou d'action commune.

3- Des conventions pré-opérationnelles pour permettre les études pré-opérationnelles et des premières acquisitions.

4- Des conventions opérationnelles pour assurer la maîtrise foncière et sécuriser le projet.

5- Des conventions de très long terme dites conventions de grands projets pour s'adapter à des projets complexes représentant un enjeu territorial appelant un portage long.

Convention « Hoche-Université » à Nîmes : projet majeur d'1 ha en matière d'enseignement supérieur, de recherche et de vie étudiante, de renouvellement urbain avec un foncier morcelé et des contraintes hydrauliques fortes.

UNE INGÉNIERIE D'ÉTUDE SUR-MESURE

Un cofinancement des volets fonciers des SCOT, PLUI, PLH et des études de développement économique pour approfondir l'offre territoriale.

En plus de l'accompagnement des territoires et des collectivités en ingénierie foncière, l'EPF cofinance les volets fonciers des documents d'urbanisme réglementaires (PLH et PLU-I), pour un engagement 2019 supérieur à 32 000€. Cet accompagnement permet notamment une programmation de l'offre territoriale à travailler à l'échelle des PLH pour répartir et phaser la production de logements, valoriser la complémentarité des produits, et gommer les effets de concurrence :

- CA Grand Ouest Aveyron,
- CC Cœur de Comminges,
- CC des Portes de l'Ariège Pyrénées.

Une prise en charge de diagnostics fonciers pour définir une stratégie foncière adaptée aux territoires :

- Communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées ;
- Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet ;
- Communauté d'agglomération du Muretain ;
- Communauté de communes Grand-Figeac ;
- Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne ;
- Communauté de communes Terre des Confluences.

Le renforcement de l'appui des études pré-opérationnelles et opérationnelles en cofinancement pour maîtriser les risques en sortie opérationnelle.

Le PPI 2019-2023 a intégré le principe du cofinancement par l'EPF des études pré-opérationnelles et opérationnelles. Cette disposition monte en puissance face aux demandes nombreuses des collectivités et de plus en plus spécifiques, en particulier lors d'interventions en recyclage urbain. En effet, outre les études de faisabilité et de programmation, l'EPF cofinance des études urbaines et des études

patrimoniales, afin de sécuriser au maximum la sortie des opérations en centres anciens ou sur des zones à requalifier.

À Caveirac (30), l'EPF cofinance à hauteur de 30% (9 000€) une étude urbaine sur le secteur des écoles, qui a pour objectif de transformer ce quartier central de la vie de la commune et à mieux le connecter au centre du bourg à proximité immédiate. Des enjeux de requalification des espaces publics, de mobilités, de stationnement et de diversification du profil des habitants sont identifiés.

Pour la communauté d'agglomération du Muretain, l'EPF participe au financement d'un plan guide de développement économique du cœur de l'agglomération, à hauteur de 15% (45 000€). Au titre de l'axe 2 de son PPI, l'EPF intervient pour accompagner les collectivités dans leur stratégie de développement économique si celui-ci à un intérêt communautaire ou régional. À l'échelle des communes de Portet-sur-Garonne et du Fauga, qui représentent les deux tiers des emplois de l'EPCI, il s'agit de se doter d'une vision stratégique à vocation opérationnelle, en particulier sur les enjeux de requalification de zones d'activité, notamment commerciales.

LE DÉVELOPPEMENT DE LA GESTION TRANSITOIRE DES BIENS

Le diagnostic de sécurisation du bien à la prise de possession est généralisé pour s'assurer du bon état des biens acquis :

- état structurel du gros œuvre : fondations, murs, planchers, charpente, couverture ;
- niveau d'équipement et second œuvre en cas d'occupation du bien afin de s'assurer :
 - de la décence s'il s'agit de logement,
 - ou des conditions de sécurité s'il s'agit d'ERP.
- état des terrains naturels : défrichage pour lutter contre les risques d'incendie par exemple.

Développement du conseil sur la réutilisation des biens en phase transitoire pour permettre son utilisation pendant la durée de portage :

- maintenir la continuité de l'occupation le cas échéant s'il s'agit de logements en location ;
- proposer des activités économiques ponctuelles comme un espace de coworking mis en place par Carcassonne Agglomération à la ZAE de l'Argouse (11) ;
- assurer la sécurisation des biens en luttant contre le risque d'intrusion.

Convention pré-opérationnelle « multi- sites » signée avec la commune de Béziers (34) :

Travail partenarial nouveau et expérimental avec l'intégration d'Hérault Habitat à la convention foncière dans la perspective de remise en gestion des biens acquis par l'EPF pendant la période de portage.



Béziers multi-sites - © EPF d'Occitanie

Puisserguier (34) :

Importants travaux de confortement après l'achat. Maintien d'une activité bancaire en rez-de-chaussée. Le loyer du commerce permet de rembourser le montant des travaux du bâtiment et de diminuer la charge foncière.

LA RÉALISATION DES TRAVAUX : SÉCURISATION - DÉMOLITION - DÉPOLLUTION

La réalisation des travaux en maîtrise d'ouvrage pour :

- garantir la conservation des biens pendant le temps de portage via des travaux de confortement des structures bâties,
- accélérer la remise en état des biens,
- préparer les terrains à accueillir des opérations d'aménagement via le préaménagement : déconstruction, démolition, dépollution de terrains.

Exemples :

Désamiantage au Grau-du-Roi (30) :

Un ancien camping composé d'un grand bâtiment principal et d'une dizaine de bâtiments annexes, tous très amiantés.

Les travaux de désamiantage et de démolition ont rendu le terrain de 5ha libre de toute occupation bâtie et prêt pour l'opération d'aménagement (une partie du site a été cédée fin 2019 pour la construction d'une centaine de logements).

Lutte contre l'intrusion à Montpellier, site Zénith Sud (34) :

Un système de gardiennage et de vidéo surveillance durant les études et la préparation du chantier a été mis en place. Ce site présentait une problématique complexe de récupération de matériaux amiantés.

Démolition à Caveirac (30), site du chemin neuf :

Désamiantage et curetage d'une maison et de 2 entrepôts. La bâtisse napoléonienne a été conservée et la maison mitoyenne confortée dans le cadre d'une opération de construction de logements sociaux.



Travaux Caveirac (c) - © EPF d'Occitanie

UNE SÉCURISATION DES MONTAGES OPÉRATIONNELS

Un dispositif de minoration renforcé

L'îlot Pasteur à Castelnaudary (11) : a bénéficié du dispositif de minoration foncière pour la réalisation de 5 logements locatifs sociaux (LLS) en acquisition-amélioration et 7 LLS en construction neuve.

L'accélération de la coopération avec les territoires

Durant l'année 2019, l'établissement a poursuivi son déploiement et le renforcement de ses interventions auprès des collectivités de l'ensemble du territoire couvert.

82 collectivités nouvelles ont conventionné avec l'établissement représentant une mobilisation d'environ 79 M€.

L'établissement a également mis en place des protocoles de partenariats avec **12 communautés de communes, d'agglomérations et départements** afin de les accompagner dans leur politiques foncières au travers de programmes d'études adaptés.

Afin de renforcer et de développer son expertise dans les opérations en centre ancien, l'EPF a également conclu un **protocole avec l'association « Sites et cités remarquables »**.



82
collectivités
nouvelles pour
79 M€
mobilisés



12
nouveaux
protocoles
de territoires



1
protocole
de coopération

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'année 2019, le conseil d'administration s'est réuni à **3 reprises**.

Lors de la session en mars 2019, après l'approbation à l'unanimité de la clôture des comptes, une **présentation de l'action en faveur de la réduction des risques de la préservation de la biodiversité a été faite**. C'était l'occasion de faire un point sur l'intervention de l'établissement en faveur des communes de l'Aude sinistrées par les inondations d'octobre 2018.

En juin, le CA a examiné un **premier budget rectificatif prévoyant une hausse de 6 M€ en termes d'acquisitions foncières**. Cette séance a été complétée par un **débat autour de l'offre de l'ingénierie à destination des territoires**. Il a également permis d'envisager de premières modifications du règlement d'intervention.

Enfin en novembre 2019, l'approbation du budget 2020 a été l'occasion de constater la baisse de la taxe spéciale d'équipement alors même que les engagements pluriannuels sur l'ensemble de la région indiquent la nécessité de bénéficier d'un budget stable. Lors de cette session, l'établissement a présenté un bilan sur ses interventions en centre ancien. Ces interventions qui se multiplient sont non seulement plus coûteuses (curetage de bâtiments, consolidations...) mais également fortement consommatrice d'ingénierie d'appui pour un établissement en pleine croissance.

LE BUREAU

À l'occasion de ses 5 réunions de l'année, le Bureau a approuvé :

117 conventions tous axes confondus pour un engagement financier de **121,8M€** et correspondant à un potentiel logement de **6 358 logements**

40 avenants pour ajustement aux nouveaux outils PPI

7 dossiers de minoration dont 3 SRU et 4 CSF

13 protocoles de partenariat



05



Conforter l'activité opérationnelle

- Une activité en forte croissance
- Des premiers résultats ambitieux

Une activité en forte croissance

Montants extraits du compte financier

RECETTES

TSE

..... **30,9 M€**

Cessions

..... **31,04 M€**

Recettes diverses

..... **1 M€**

Reprises sur
provisions (SRU,
ARE) et dépréciation

..... **2,23 M€**

DÉPENSES

Acquisitions

..... **43,7 M€**

dont travaux **0,55 M€**

Personnel

..... **3,08 M€**

Charges de structure

..... **3,24 M€**

dont minoration **1,83 M€**

Provisions
(SRU, CSF, ARE)
et dotations
amortissements

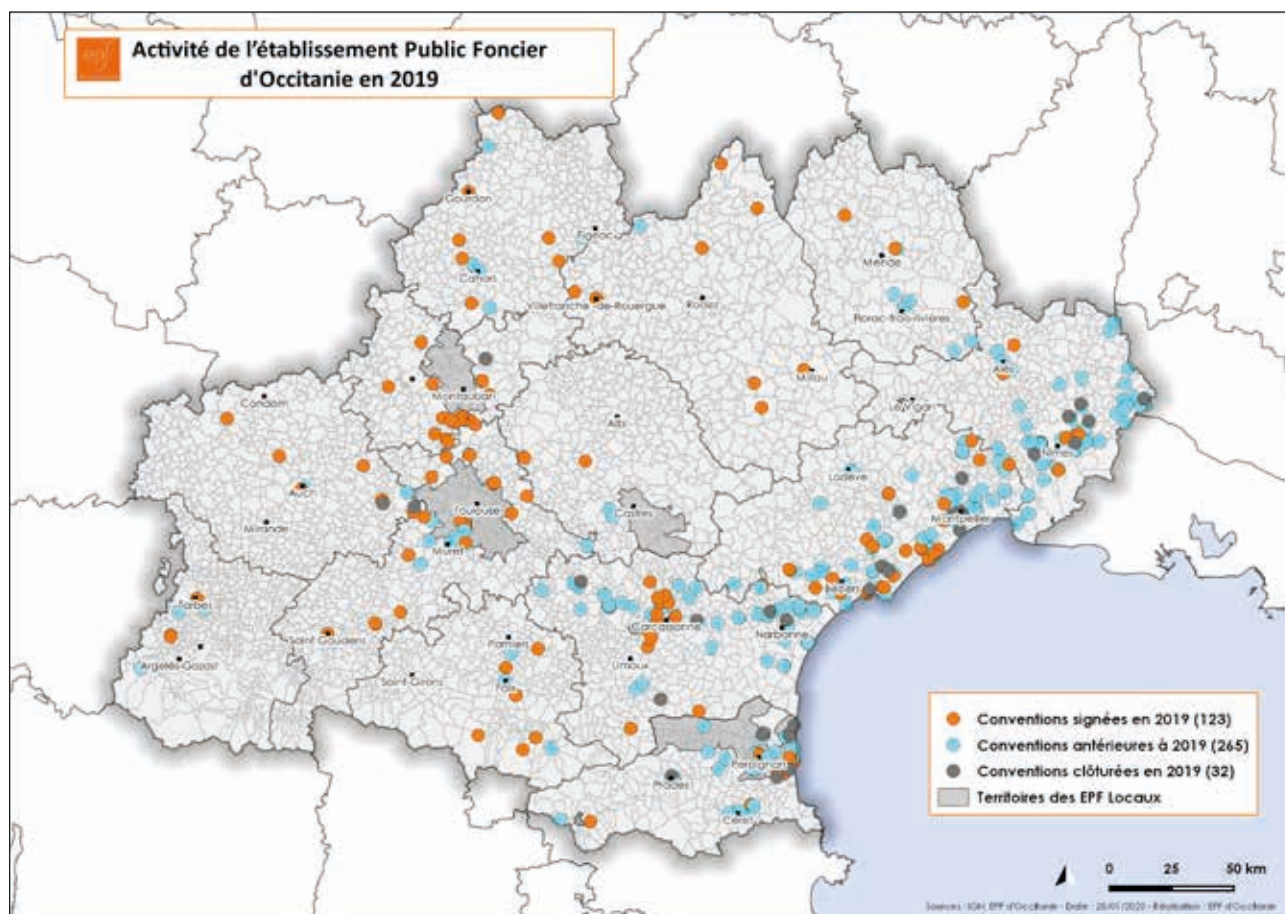
..... **3,87 M€**

Variation de stock

..... **15,08 M€**

Résultat

..... **26,4 M€**



Des premiers résultats ambitieux

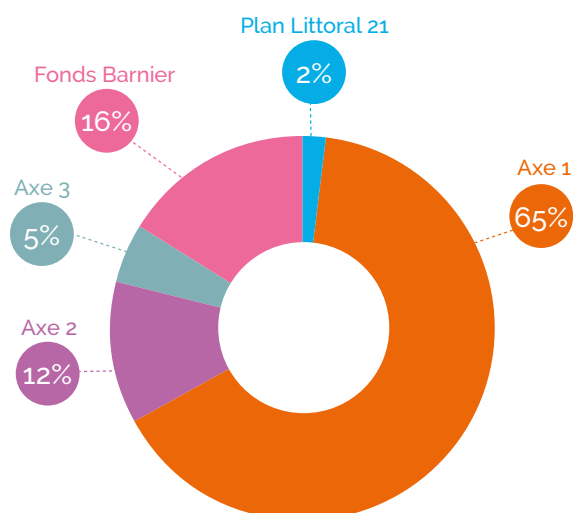
Les résultats obtenus en 2019 sont totalement dans la trajectoire du PPI, tant sur les volumes de production que sur les montants financiers. On note même une avance notable dans la montée en charge puisque les objectifs de 2019 ont été dépassés en termes d'acquisition et de production de logements.

Conventions



123 conventions signées
161 M€ d'engagement financier
6 722 logements potentiels
+ 68% d'activité

Montant des engagements financiers des conventions foncières signées en 2019 par axe et intervention

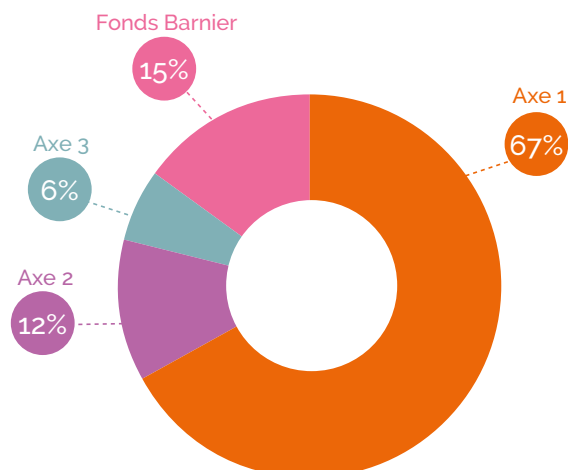


Acquisitions



290 biens acquis pour un montant de
40,6M € pour un équivalent de
1 750 logements
+ 91% d'acquisitions

Répartition des montants financiers des acquisitions par axe



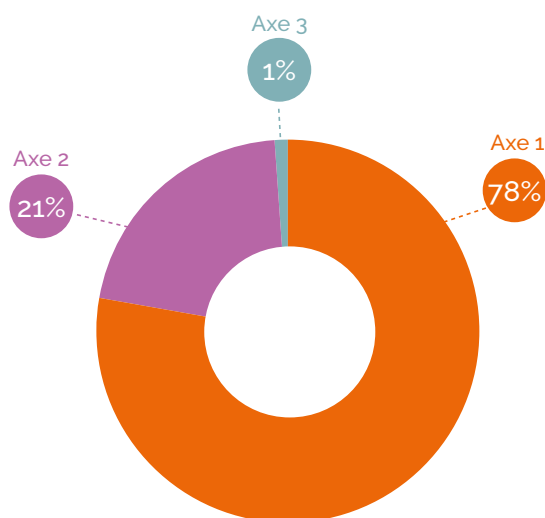
Cessions



45 cessions pour un montant de
29 M€ pour
1 700 logements potentiels

+ 80% de cessions

Répartition du prix de cession
par axe



Minorations foncières sur cessions 2019



4 compensations de la surcharge
foncière sur cessions
pour un montant global de
687 009 €



6 minorations foncières
sur cessions
pour un montant global de
1 065 518 €

Travaux



Près de **700 000 €**
de travaux

Chiffre d'affaires



69,44 M€





06



Se déployer dans les territoires

- Ateliers fonciers territoriaux
- Renforcement des équipes
- Aménagement de nouveaux locaux

Ateliers fonciers territoriaux

Afin de mener une action au plus proche des territoires, il a été décidé, lors du conseil d'administration du 13 mars 2019, la mise en place d'ateliers fonciers territoriaux permettant aux élus et opérateurs locaux d'être associés aux restitutions et réflexions portées par l'EPF d'Occitanie.

3 ateliers sur 4 territoires se sont tenus en 2019 pour :

- le Gard,
- la Haute-Garonne,
- le Lot,
- la Lozère.

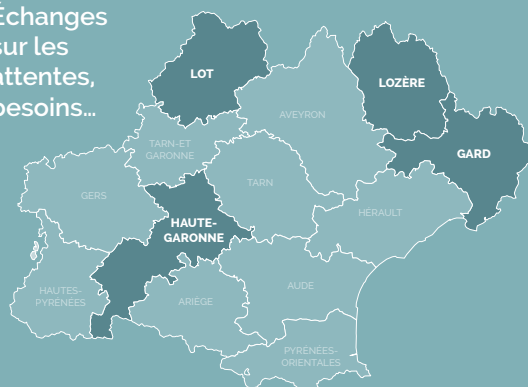
POUR QUI ?

- Élus
- Opérateurs locaux

POURQUOI ?

- Échanges sur les attentes, besoins...

OÙ ?



Chaque session a réuni plus d'une trentaine d'élus, d'opérateurs locaux, de représentants des services de l'État, qui ont pu échanger avec l'Établissement sur leurs attentes, leurs besoins et leur satisfaction quant à l'action de ce dernier.

Ces échanges sont aussi l'occasion d'interroger l'Établissement sur des possibilités d'intervention dans de nouvelles configurations comme par exemple dans le cadre des offices fonciers solidaires.

Cette première année d'échange a permis de conforter l'intérêt des nouveaux dispositifs d'intervention du PPI 2019-2023.

Renforcement des équipes

Au regard de l'ampleur du territoire à couvrir, de la spécificité des nouvelles interventions et des objectifs du nouveau PPI, l'EPF a renforcé les équipes en place et a structuré ses directions métiers : **19 salariés ont été embauchés en contrat à durée indéterminée sur l'année 2019** permettant notamment de :

- créer la Direction des ressources humaines,
- poursuivre le renforcement des directions foncières Est et Ouest,
- structurer la direction travaux et patrimoine,
- développer la fonction études opérationnelles.

Avec un accroissement **de + 37 %**, l'effectif au 31 décembre 2019 est désormais de 50 salariés.



Équipe EPF d'Occitanie - © EPF d'Occitanie



+ 19 salariés en 2019

Aménagement de nouveaux locaux

Pour accompagner sa croissance et son déploiement territorial, l'établissement a agrandi ses locaux.

À Toulouse, en prévision de l'arrivée de nouveaux salariés, 270 m² de bureaux adjacents ont été loués et aménagés pour également accueillir les instances de l'établissement dans le cadre de la visio-conférence.

À Montpellier, avec la création des directions travaux et études, 300 m² de bureaux ont été également loués et réaménagés pour y positionner la direction foncière Est dans le bâtiment adjacent à l'actuel siège.



Locaux antenne de Toulouse
© EPF d'Occitanie



Locaux antenne de Toulouse
© EPF d'Occitanie



Locaux Montpellier - © EPF d'Occitanie





07

Penser Agir Innover

- Lancement des études stratégiques
- Intervention post-crise inondation dans l'Aude
- Accompagnement du Plan « Montagne »
- Développement du BIM démolition
- Étude copropriétés littorales

Lancement des études stratégiques

Étude de l'impact de la montée des eaux sur les valeurs foncières littorales.

L'EPF a lancé en 2019 une étude qui porte sur l'impact de la montée des eaux sur les valeurs foncières littorales. Cette étude, dont l'enjeu porte strictement sur les zones urbanisées ou faiblement urbanisées, a pour finalité, sur la base de l'analyse à long terme des effets conjugués des phénomènes liés à l'eau, de :

- déterminer les besoins en matière de stratégie foncière (impacts sur les usages des sols) ;
- permettre la définition de stratégies d'anticipation foncière (déplacement, usages transitoires, résilience,...) et d'impacts sur les valeurs foncières ;
- proposer des nouvelles modalités d'intervention foncière avec la mise en place d'outils fonciers transitoires permettant de mieux réguler et maîtriser les valeurs foncières liées à l'impact.

Cette étude permettra de venir compléter les réflexions sur le site « côte ouest » à Vias. Elle permettra d'alimenter la connaissance des impacts et la réponse du marché foncier face au risque.

Étude visant à élaborer une méthode de recensement et de qualification des copropriétés.

L'objectif de cette étude est d'élaborer une méthode de recensement et de qualification des copropriétés avec une double finalité :

- pouvoir caractériser et qualifier les copropriétés des zones touristiques littorales et de montagne d'Occitanie ;
- aider les acteurs publics, notamment les collectivités, à définir leurs actions sur ces copropriétés.

Cette étude utilise différentes bases de données dont le registre national d'immatriculation des copropriétés, les fichiers fonciers et DVF. Elle permettra une géolocalisation des copropriétés et une caractérisation de ces dernières.



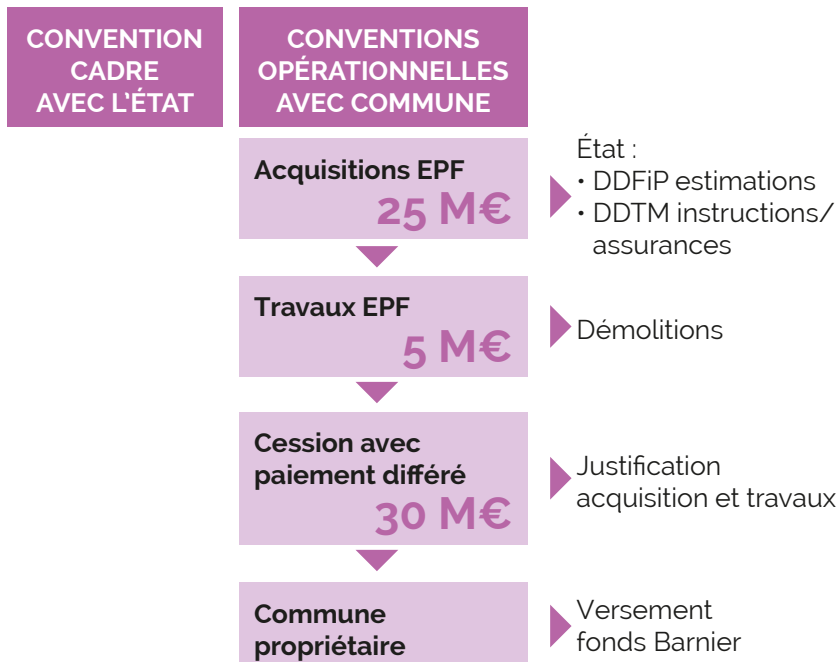
Identification des copropriétés

Intervention post-crise inondation dans l'Aude

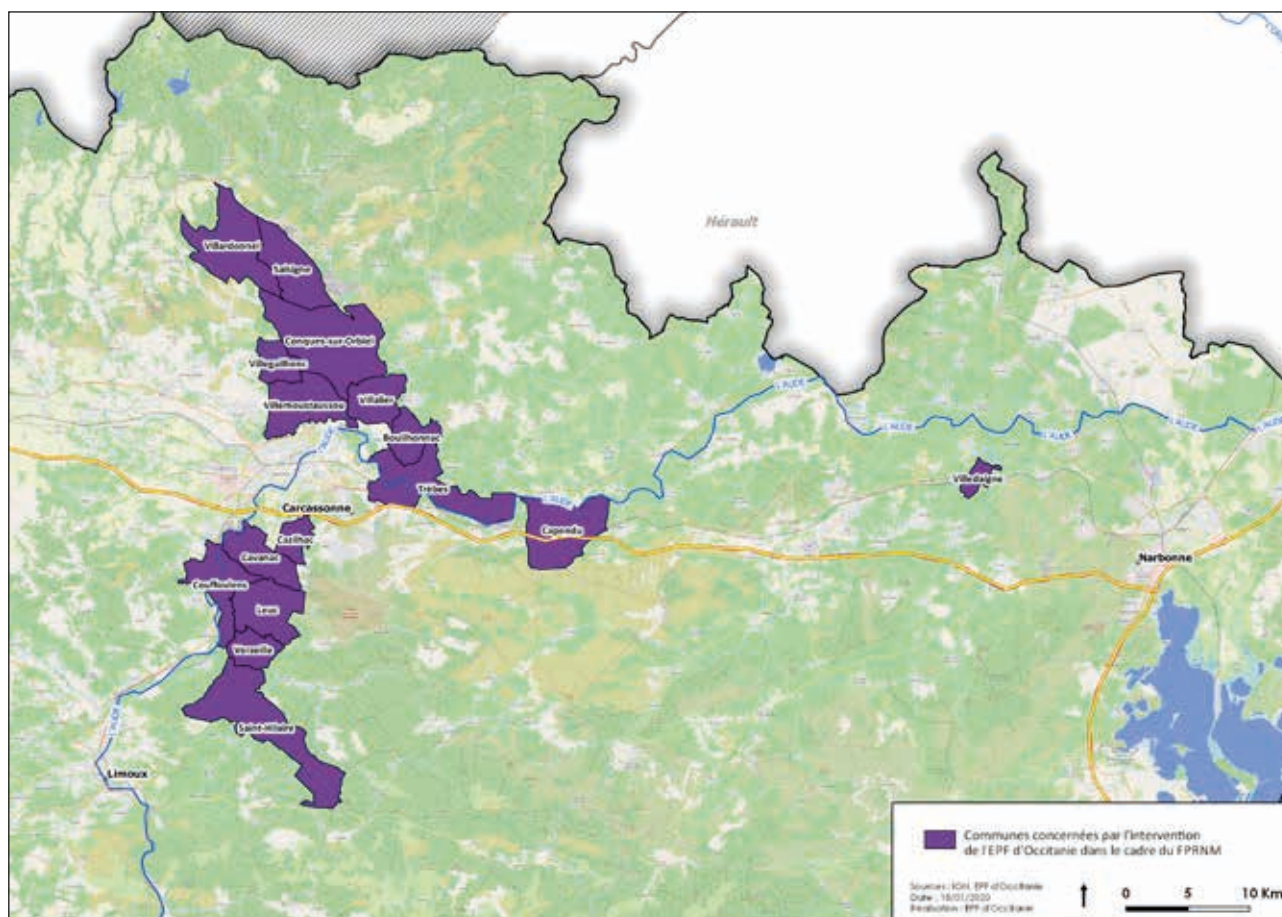
En 2019, l'EPF a contractualisé avec l'État, Carcassonne Agglo et avec quatorze communes, en vue de procéder aux acquisitions et démolitions des biens sinistrés suite aux inondations d'octobre 2018.

C'est dans ce contexte que l'EPF a pu engager très rapidement la phase d'acquisition des biens pour lesquels les arrêtés préfectoraux portant affectation de la subvention liée au fonds Barnier ont été signés, soit moins de deux mois en moyenne après la signature des arrêtés préfectoraux.

Le montage spécifique lié au fonds Barnier



En 2019, l'EPF a engagé l'acquisition de 57 autres biens pour un montant total de 6,7 millions d'euros.



©EPF d'Occitanie

Accompagnement du Plan « Montagne »



Château "Villemur" à Ax-les-Thermes (09) - © EPF d'Occitanie

Le plan Montagne d'Occitanie, Terres de vie 2018-2025, passé entre la région Occitanie et l'État prévoit parmi ses objectifs prioritaires de conforter le potentiel et l'attractivité touristique des territoires et de structurer des destinations durables et d'excellence. En particulier, il doit accompagner la mutation des stations touristiques vers un tourisme quatre saisons, afin de contribuer à leur compétitivité dans un environnement fortement concurrentiel.

Dans cette optique, la rénovation et la création d'hébergements touristiques de qualité sont une action prioritaire. L'EPF est déjà sollicité sur plusieurs projets opérationnels.

En 2018, à la suite d'une étude stratégique de la CDC ayant pointé l'insuffisance d'une offre d'hôtellerie et de restauration haut de gamme dans la station, freinant son attractivité, la commune d'Ax les Thermes et la communauté de communes de la Haute-Ariège ont sollicité l'EPF pour l'acquisition d'un bien bâti exceptionnel, une villa de maître au cœur du centre-ville.

Après l'acquisition foncière intervenue à l'été 2018, l'EPF a accompagné les collectivités locales dans le lancement d'un appel à projet au premier semestre 2019, qui a permis de retenir un groupement associant des partenaires publics et privés autour d'un projet de construction d'un nouvel hôtel et de l'implantation en parallèle d'une offre de restauration haut de gamme au sein de la villa. Une promesse de vente a été signée le 20 novembre 2019, avec l'ARAC Occitanie et Vinci Immobilier. Cette première intervention de l'établissement sera poursuivie par une seconde action, visant à la rénovation d'une résidence d'hébergement touristique vieillissante.



Signature du compromis de vente du Château "Villemur" Ax-les-Thermes (09) le 20/11/2019 - © EPF d'Occitanie

Développement du BIM démolition

Le projet de loi sur l'économie circulaire prévoit de renforcer les exigences sur la valorisation des déchets avec une augmentation progressive de la TGAP (taxe générale sur les activités polluantes). L'objectif européen 2020 de valorisation des déchets est de 70%.

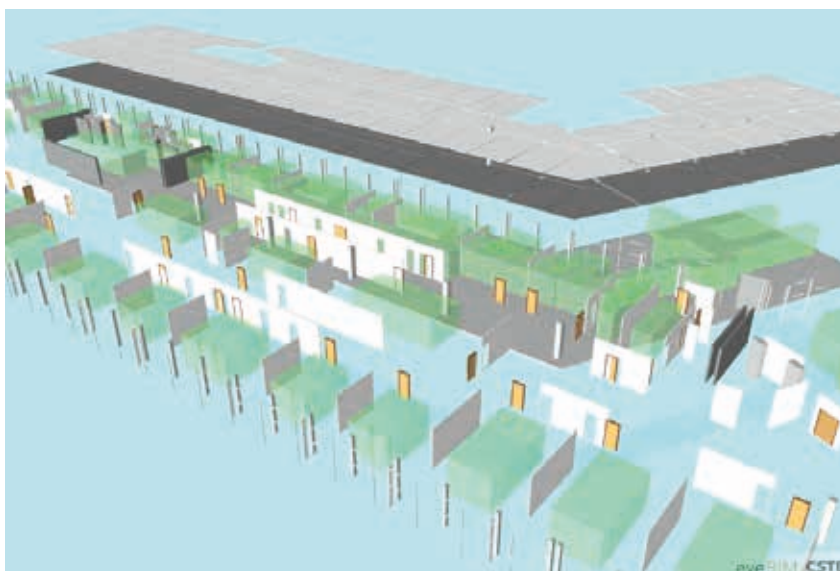
La Région Occitanie, l'État et l'Ademe ont par ailleurs lancé une démarche d'appel à projets sur l'économie circulaire dans le bâtiment et les travaux publics afin de diminuer et de valoriser les déchets issus de cette activité.

Les opérations de l'établissement en matière de déconstruction sont en augmentation nette depuis 1 an :

- Une dizaine d'opérations de désamiantage, curetage et démolition partielle ou complète sont prévues en 2020-2021
- Les opérations inscrites au titre de la mise en œuvre du Fonds Barnier dans l'Aude suite aux inondations de 2018 prévoient également la démolition de 150 à 200 biens d'ici à fin 2021

Dans ce contexte, l'Établissement souhaite participer à l'amélioration de la gestion des déchets, à leur valorisation dans un cadre vertueux et au développement de la filière économique du recyclage et de réemploi des matériaux.

À ce titre, une convention de recherche et développement a été signée entre le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), l'EPF PACA et l'EPF d'Occitanie, qui consiste à développer des technologies utilisant la numérisation de l'existant



Maquette numérique extraite du BIM - © CSTB

et le BIM¹ pour améliorer les processus de déconstruction, en termes organisationnel, économique et environnemental.

Il s'agit en particulier de construire une méthodologie et un ensemble de prototypes d'outils numériques BIM qui inscrivent les processus de déconstruction dans une démarche d'économie circulaire en améliorant la valorisation des matières associées.

Le programme de la recherche d'une durée de 2 ans porte sur :

- la numérisation des bâtiments existants et la sémantisation afin d'obtenir une maquette numérique fiable,
- la caractérisation de la maquette avec les matériaux présents à partir d'un dictionnaire et une base de données de composants de l'ouvrage pour obtenir un diagnostic précis et calculer ainsi les quantitatifs pour les marchés de déconstruction et in fine, le suivi effectif matière avec le calcul d'indicateurs sur la démolition sélective.

La méthodologie d'expertise qui sera élaborée lors de ce partenariat en recherche et développement permettra à l'EPF :

- de disposer d'un savoir-faire expérimental sur l'analyse des potentialités de réemploi de bâtiments,
- d'alimenter les dispositifs de filières locales de recyclages,
- de stimuler l'économie locale en matière d'entreprises du BTP sur le tri, le recyclage et le réemploi,
- d'optimiser le temps et les coûts d'intervention en matière de déconstruction,
- de diffuser des modes de faire exemplaires pour faire progresser les dispositifs de déconstruction et de recyclage.

¹ « Building Information Modeling » qui se traduit par Modélisation des données du Bâtiment

Étude copropriétés littorales

Étude sur la mutabilité des résidences de tourisme dans les communes littorales soumises à l'article 55 de la Loi SRU

L'État et l'EPF ont lancé en 2019 une étude innovante sur le potentiel de mutabilité de copropriétés à identifier sur les communes de Gruissan et de Leucate. Cette étude répond à la nécessité de mener une réflexion sur l'équilibre, dans un contexte de développement contraint (loi littoral, PPRI) entre :

- la mutation de certaines copropriétés aujourd'hui touristiques mais potentiellement dégradées vers du logement en résidence principale et notamment social afin de répondre aux obligations de la loi SRU et ;

- la conservation du potentiel touristique de ces communes issues de la mission Racine.

Cette étude, confiée à Urbanis, doit entre autre :

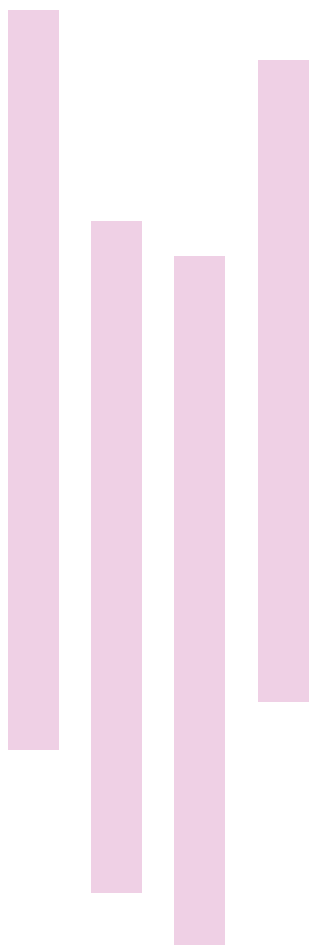
- identifier les évolutions de ces résidences et préciser les tendances de ces dernières années et les caractéristiques en termes d'usage, d'occupation, de propriété, de mutations ;
- analyser ce bâti au regard du marché de l'hébergement touristique, des résidences secondaires et locations saisonnières ;
- identifier, caractériser, analyser et localiser les résidences ou les secteurs qui présentent des faiblesses et peu d'intérêt au regard de la demande touristique actuelle.

L'ensemble des résultats doit en déduire des préconisations « soutenables », viables économiquement et juridiquement en matière de mutabilité en logements locatifs sociaux.

L'EPF pourra accompagner les collectivités et permettre la mise en place des outils fonciers nécessaires à une potentielle intervention publique selon les préconisations issues de cette étude.



© Urbanis







08

Accélérer les opérations

- Revitaliser les centres anciens
- Intervenir sur les friches
- Promouvoir les Écoquartiers
- Intervenir en zone déficitaire en logement social
- Stimuler les cessions

Revitaliser les centres anciens

PROGRAMME
ACTION
"CŒUR DE VILLE"

16 contrats
signés par l'EPF
33 M€
d'engagement
soit environ
1 000 logements

ZOOM

5,25 M€
d'acquisitions
réalisées pour
222 logements

OPÉRATION DE
REVITALISATION
DES TERRITOIRES
(ORT)

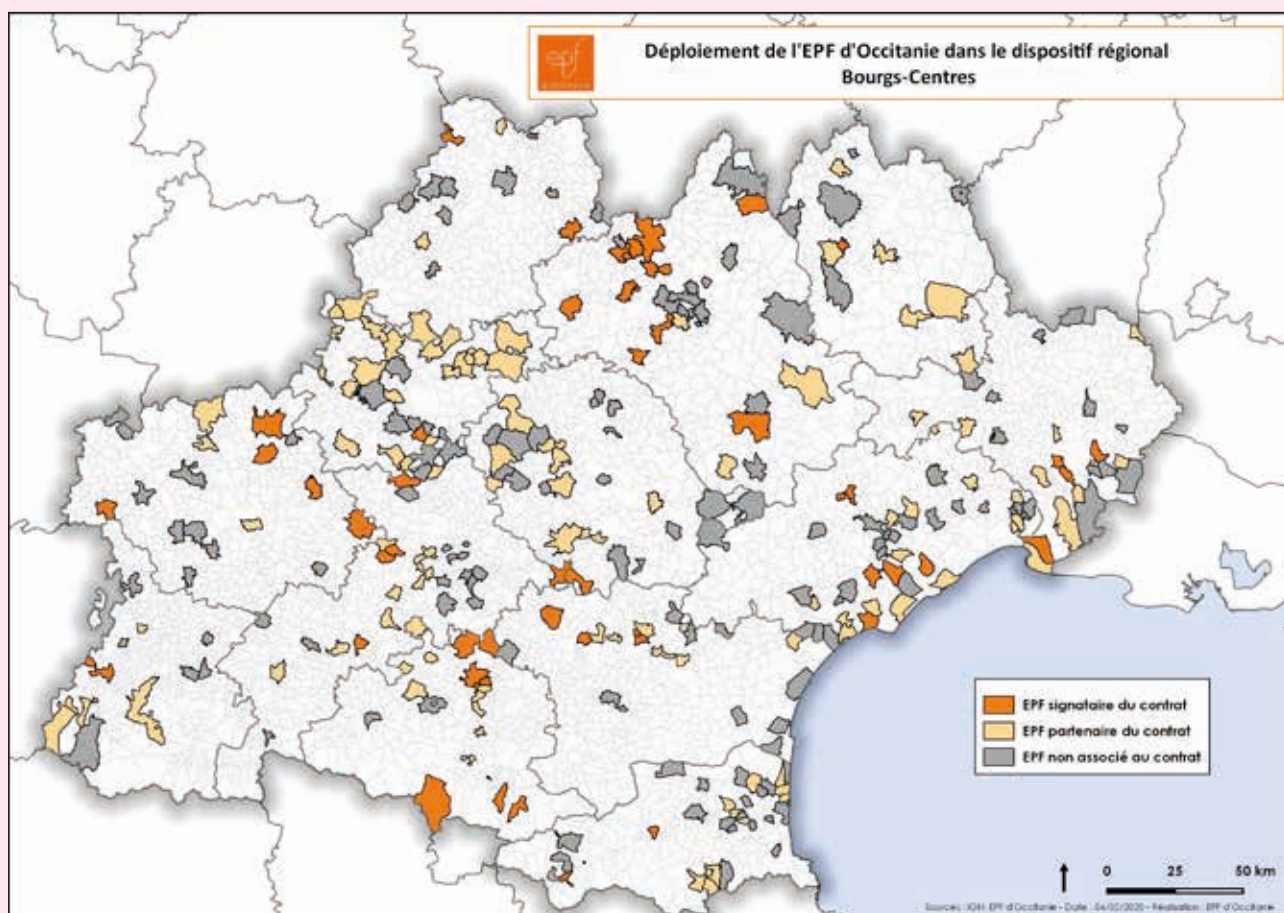
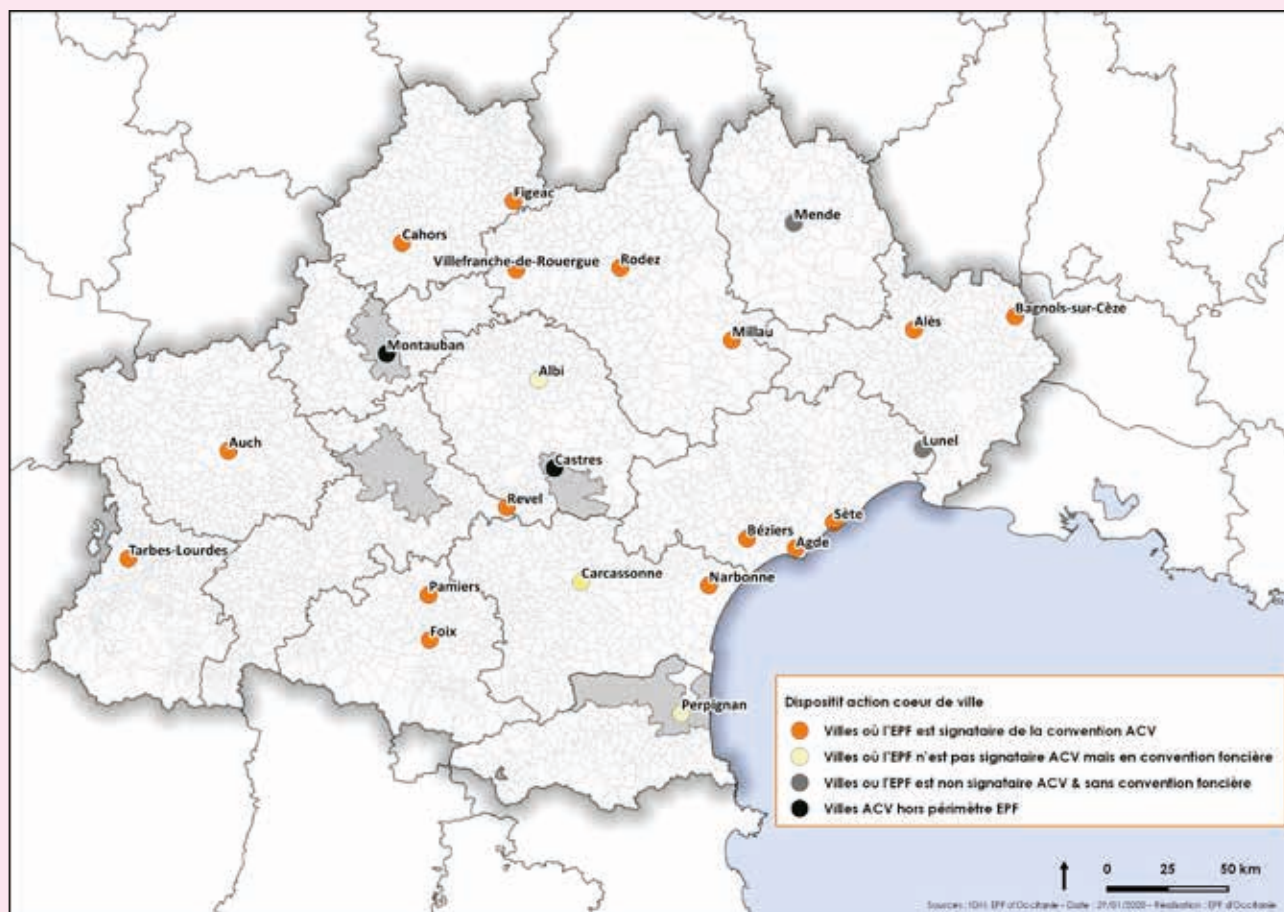
8 ORT sont
signées en
partenariat avec
l'EPF sur les
10 en Occitanie

CONTRAT
BOURG-CENTRE
OCCITANIE

165 communes
bénéficiant
d'un contrat
Bourg-Centre
pour lesquelles
l'EPF est associé



Signature du contrat Bourg-Centre Occitanie à Castelnau-dary (11), le 06/05/2019 - © EPF d'Occitanie



Intervenir sur les friches

L'EPF accélère ses interventions sur les fonciers en friche de tous types, rencontrant entre autre des problématiques de pollution des sols.

Pour autant, ces fonciers constituent des sites stratégiques bien souvent enclavés dans un tissu urbanisé. Ces sites sont des opportunités intéressantes pour les collectivités qui souhaitent les faire évoluer vers des usages plus urbains.

Dans la plupart des cas, ce foncier de reconversion concerne les terrains qui nécessitent au préalable des travaux de remise en état, de démolition, de dépollution avant d'en réaffecter l'usage. Cela concerne des sites d'activités abandonnées, en déclin, en décalage avec le quartier, et dont la localisation devient problématique.

COMMUNE D'ALBI (81)

Communauté d'agglomération de l'Albigeois
Zone d'activité de Cantepau

Convention opérationnelle présentée au bureau du 3 octobre 2019 pour un montant de 1 400 000 €.

Projet de requalification sur une friche commerciale limitrophe à un quartier d'habitat inscrit au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

La convention est établie sur l'ensemble de la zone d'activité soit 36 094 m², avec un périmètre d'intervention foncière défini sur trois parcelles correspondant à des locaux d'activités, des parkings et une station service.



Zone d'activité de Cantepau à Albi (81) - © EPF d'Occitanie



Zone d'activité de Cantepau à Albi (81) - © EPF d'Occitanie

COMMUNE DE LAGRAULET DU GERS (32)

CC de la Ténarèze

- Ancien site AZUREVA
- Convention opérationnelle signée le 5 juin 2019 pour un montant de 300 000 €.

- Projet de reconversion d'un ancien centre de vacances à l'état de friche dans le cadre d'un projet partenarial visant à la réalisation de logements mixtes (lots libres, logements sociaux, hébergements saisonniers). Ce projet permettra de répondre aux besoins d'ores et déjà identifiés sur le territoire. De manière complémentaire, le développement d'un projet en lien avec l'activité touristique et l'activité agricole du territoire, dont les enjeux de développement durable seront privilégiés.

Le site est composé de deux parcelles pour une superficie totale de 17 ha. Il est composé de nombreux bâtiments liés à son ancienne destination de centre de vacances (accueil, restaurant, bungalows...).

- L'acte d'acquisition a été signé le 19 novembre 2019 par l'EPF d'Occitanie pour un montant de 200 000 €. Des études sont actuellement en cours par la communauté de communes visant à définir plus précisément la vocation du site.

Cette analyse se fait en partenariat étroit avec les différents partenaires du projet et notamment le CAUE 32 dans une première approche programmatique sur les différents secteurs du site.



Ancien site du centre de vacances Azureva à Lagraulet du Gers (32) - © EPF d'Occitanie



Ancien site du centre de vacances Azureva à Lagraulet du Gers (32) © EPF d'Occitanie

Accompagner l'AMI Friches

AMI Friches est un dispositif mis en place par la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée pour traiter les friches urbaines et/ou industrielles constituant une réelle opportunité foncière de développement de nouvelles fonctions pour les collectivités.

L'EPF est le référent pour les 4 sites suivants dans le cadre du dispositif :

RIVESALTES (66)

Site la Mourère

Réalisation d'une opération de logements visant à la création d'un EHPAD d'environ 80 chambres dans le cadre de l'AMI reconquête des friches en Occitanie.

Friche industrielle, hangar et logements insalubres abandonnés depuis 1978, composée de 3 parcelles d'une superficie de 2 660 m².

Le site de la Mourère a été retenue lauréate au titre de l'AMI reconquête des friches en

Occitanie lors de son examen à la commission permanente en 2019. Il en est découlé très rapidement une convention foncière entre la commune et l'EPF afin de prendre en compte la question foncière dans le cadre de la réflexion sur ce projet.



Périmètre d'intervention dans le cadre de l'AMI
Friche sur la commune de Rivesaltes (66)
© EPF d'Occitanie



Site de la Mourère à Rivesaltes (66) - © EPF d'Occitanie

LAUDUN L'ARDOISE (30)

Friche industrielle depuis 2004

Usine sidérurgique Arcelor Mittal
110 ha

Plateforme multimodale rail – route 50 ha

+ Parc photovoltaïque 60 ha (hors AMI)

- Budget estimatif : 17 M€
- Structure porteuse : CA du Gard Rhodanien
- Type d'accompagnement : cofinancement des études nécessaires à la mission d'accompagnement
- Chef de file : EPF



Site Arcelor Mittal à Laudun L'Ardoise (30) - © EPF d'Occitanie

Site connecté au rail et proche des autoroutes A7 et A9

Vierge de construction

PPRI

+ berges Natura 2000

+ sols pollués

Portage foncier par l'EPF

AUCH (31)

Friche militaire depuis 2003

Caserne militaire 6 ha

Nouveau quartier mixte habitat, commerces, services...

- Structure porteuse : commune d'Auch
- Type d'accompagnement : étude urbaine
- Chef de file : EPF



Ancienne caserne militaire à Auch (32) – © EPF d'Occitanie

Site en cœur de ville

Nombreux bâtiments patrimoniaux à réhabiliter

À cheval sur deux rives du Gers

Portage foncier par l'EPF

SITE INDUSTRIEL LAFARGE-FRONTIGNAN (34)

Sète Agglopôle Méditerranée

Une convention d'anticipation foncière a été signée le 19 avril 2016 sur l'ancien site industriel de Lafarge en vue de sa reconversion pour la réalisation d'une opération d'envergure à vocation économique tout en préservant la biodiversité dans le cadre de la trame verte.

Depuis 2013, l'agglomération travaille à la reconversion du site de la cimenterie et de l'ancienne carrière Lafarge, en bordure du Bassin de Thau entre Balaruc-les-Bains et Sète, pour l'accueil d'un projet tourné vers le sport, les loisirs et le développement économique.

Le 03 avril 2019 l'EPF a acquis auprès de la société Lafarge environ **70 ha** de foncier pour un montant de **3,5 M€** environ.



Site industriel de Lafarge à Frontignan (34)
© Sète Agglopôle Méditerranée



Périmètre du site Lafarge à Frontignan (34) – © EPF d'Occitanie

Promouvoir les Écoquartiers

La démarche Écoquartier lancée en 2008 s'est concrétisée en 2012 par la création d'un label national.

Cette démarche, portée par l'État, apporte les réponses locales aux enjeux d'aménagement et de développement économe en ressources, respectueuse de l'environnement et en capacité de répondre aux besoins sociaux des populations, en développant la gouvernance et la concertation. Elle constitue un outil pertinent et concret pour mener des opérations innovantes relevant le défi d'un développement urbain et rural soutenable.

À ce jour la région Occitanie compte vingt six écoquartiers labellisés en étape 2 ou 3. Une vingtaine de chartes ont été

ou vont être signées, faisant entrer les collectivités dans la démarche. Depuis 2016, l'EPF est membre du comité régional Écoquartier, chargé de suivre les projets et d'évaluer les étapes de labellisation avant le passage en comité national.

L'EPF participe à la préparation de la commission, à l'analyse des dossiers et apporte un avis consultatif sur les projets avant labellisation. L'établissement est un membre délibérant.

Exemples :

En 2019, le projet de la commune de Luc-sur-Aude (11) a été labellisé en étape 2 ; la commune de 240 habitants est située dans la haute vallée de l'Aude.

Dans le cadre du projet dit du « Pech des possibles », initié en 2014 l'EPF a acquis 1ha de terrain laissé en déshérence avec des constructions non achevées depuis la faillite d'un promoteur immobilier. Les élus ont alors choisi de développer un projet d'habitat groupé participatif de 14 logements. En 2016, une association a été créée afin de candidater auprès du programme européen LEADER (liaison entre les actions du développement économique et rural) pour financer cette démarche de programmation.

Ce programme a été salué par la commission régionale au titre de la participation citoyenne et de la prise en compte des besoins des habitants, ainsi que de la gouvernance.



Luc-sur-Aude (11) - © EPF d'Occitanie



Périmètre du projet de convention à Luc-sur-Aude (11)
© EPF d'Occitanie



Plan des espaces publics à Luc-sur-Aude (11)
© EPF d'Occitanie

Intervenir en zone déficitaire en logement social

Interventions dans les communes en situation de carence

Depuis 2011, l'EPF intervient sur délégation du droit de préemption transféré au Préfet dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence.

Les interventions de l'EPF sont cadrées par une convention opérationnelle carence quadripartite signée entre, l'EPF, l'État, la commune ayant fait l'objet d'un constat de carence et l'EPCI concerné qui définit les modalités d'intervention basées sur la convention cadre.

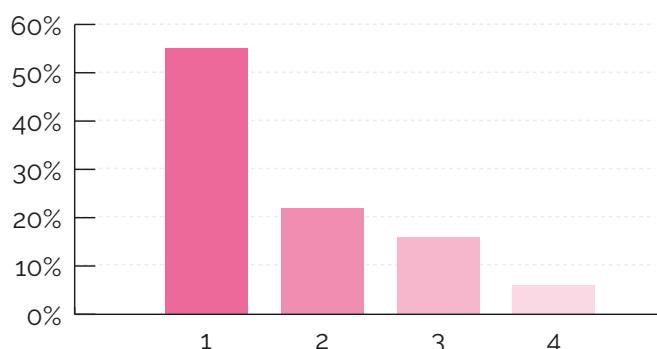
La mobilisation de la majorité des communes a été favorisée par une connaissance préalable du travail effectué par l'Établissement. Au titre de la période triennale 2017/2019, 20 communes carencées sur 32 ont signé une convention avec l'Établissement.

Au cours de l'année 2019, l'EPF a signé 11 conventions opérationnelles carence.

Interventions dans les communes tendues

Plus de 78% des engagements financiers des conventions signées sur l'axe "habitat" en 2019 l'ont été sur des communes classées en tension locatives 1 et 2 (atlas DREAL, 2017) qui sont généralement les communes soumises à de fortes pressions foncières et un besoin de construction de logements.

Taux de répartition des engagements financiers des conventions signées Axe habitat en 2019 selon la tension LLS*



*Logements locatifs Sociaux

Instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

Durant l'année 2019, l'EPF a instruit environ 1 250 DIA sur l'ensemble des communes avec lesquelles il a conventionné.

Plus d'une trentaine de DIA ont fait l'objet d'une étude de préféabilité en interne.

Ces études ont permis la préemption de sept biens (dont un retiré) qui permettront la création d'environ 42 logements locatifs sociaux potentiels.



Préemption d'une ancienne maison de maître à Sainte-Marie-de-la-Mer (66) en avril 2019 en vue de la réalisation d'un projet de 8 logements locatifs sociaux - © EPF d'Occitanie

Stimuler les cessions



PÉROLS (34)

Résidence Le Ginestier

- Livrée en mai 2019
- Bailleur : Un toit pour tous
- 10 logements sociaux
- Minoration EPF de 170 000 € soit 17 000 € par logement



BOUILLARGUES (30)

Les jardins d'Epona

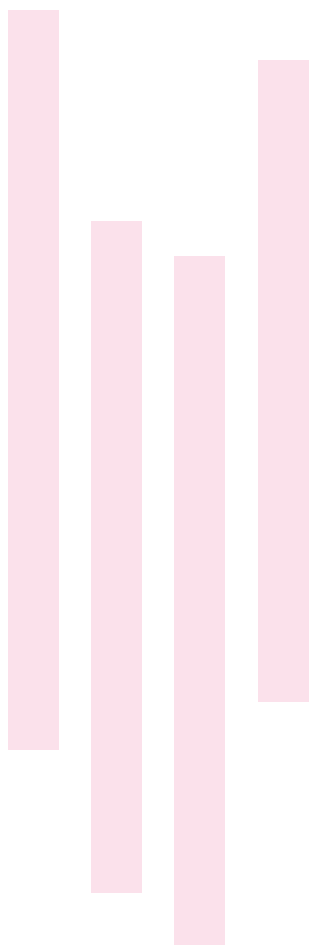
- Livrés fin 2019
- Bailleur : Un toit pour tous
- 5 logements en accession sociale et 10 logements sociaux
- Minoration EPF de 97 500 € soit 9 750 € par logement



GÉNÉRAC (30)

Domaine des Templiers

- Livré fin 2019
- Bailleur : Un toit pour tous
- 16 logements sociaux
- Minoration EPF de 115 383 € soit 9 500 € par logement







09

Anticiper les interventions

- Repérer les bons fonciers
- Conforter les bilans d'opérations

Repérer les bons fonciers

Les études urbaines et foncières

VILLEMUSTAUSOU (11) FAIT APPEL À L'EPF POUR DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

La commune a décidé de renforcer sa politique de la ville en renouvellement urbain et a donc fait appel à l'EPF pour son expertise en matière d'habitat notamment. Située dans la 1^{ère} couronne de l'agglomération de Carcassonne, Villemoustaussou est une commune SRU déficitaire en logements sociaux qui souhaite développer son offre en logement.

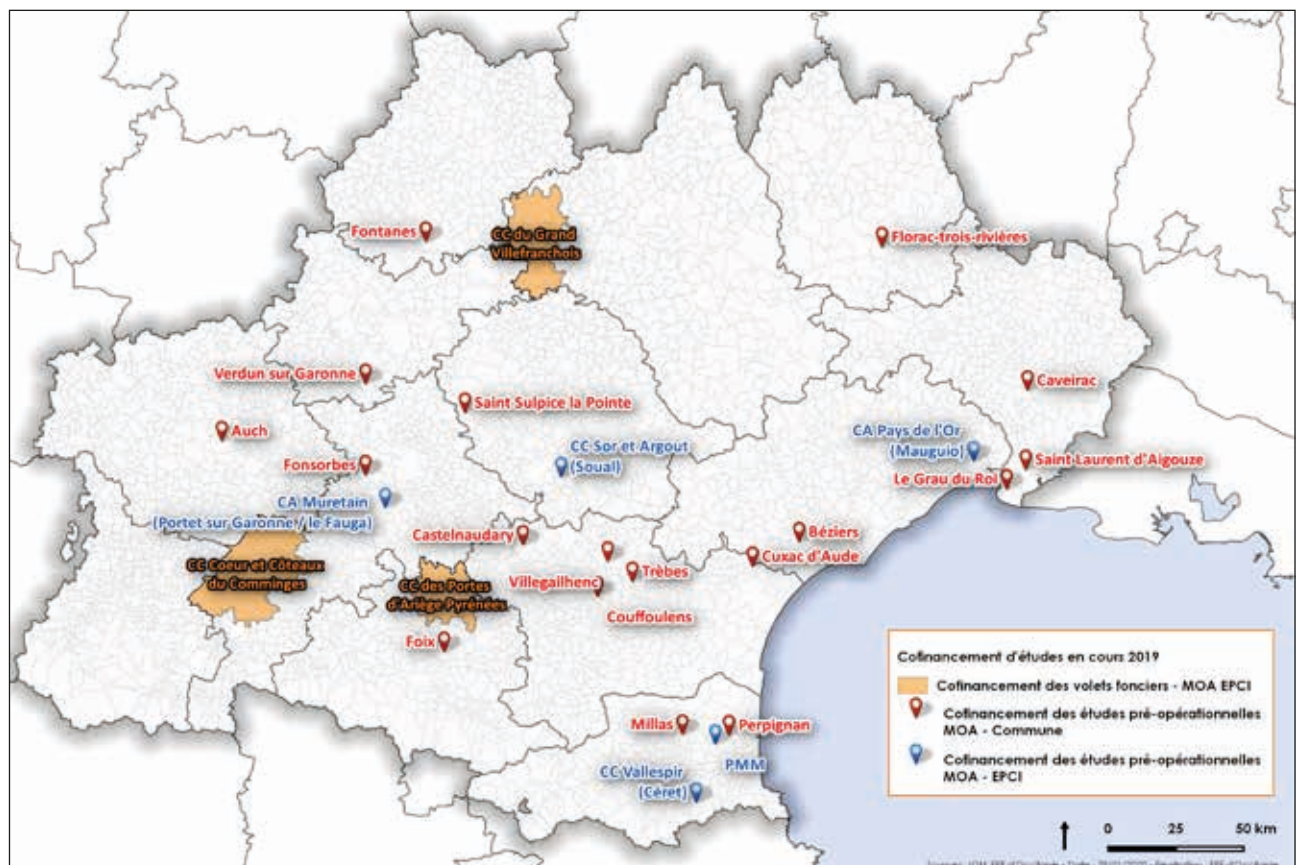
Courant 2019, l'EPF a procédé à l'acquisition de deux propriétés

non bâties de 17 485 m² proches du centre-ville et des équipements publics destinés à accueillir une opération mixte qui comprendra des logements locatifs sociaux. Durant le second semestre cinq propriétés situées dans un îlot du centre-bourg ont été acquises et deux propriétés sont en cours de négociation.

La maîtrise publique de l'ensemble de cet îlot permettra à la commune de procéder à sa restructuration totale : création d'espaces publics de qualité et diversification de l'offre en logements notamment par la création de petits logements répondant aux attentes des habitants.

Dans le cadre de son expertise, l'EPF accompagne également la commune dans la préparation d'un cahier des charges visant à lancer une étude urbaine globale portant sur le centre ancien de la commune.

Enfin, suite aux inondations d'octobre 2018 qui ont touché la commune, l'EPF accompagne la mise en œuvre du fonds Barnier et a engagé, en fin d'année, l'acquisition de trois propriétés bâties en vue de leur renaturation à terme.



Carte de localisation des différents sites

Le diagnostic foncier territorial

L'EPF pilote un accord cadre pour la réalisation de diagnostics fonciers sur des territoires volontaires. Il s'agit d'élaborer des stratégies foncières permettant la mise en œuvre de projets d'aménagements à différentes échelles et sur des durées adaptées à leur élaboration.

Cette démarche permet d'accompagner les travaux d'élaboration de documents de planification et de programmation de ces collectivités.

6 territoires de l'ex région Midi-Pyrénées ont pu bénéficier de ces diagnostics fonciers qui ont été menés (tranche ferme) sur l'année 2019.

Exemple :

CCGSTG (82)

Réalisation d'un diagnostic foncier

Démarrage mission printemps 2019.

Finalisation prévue pour 1^{er} trimestre 2020.

La CCGSTG, communauté de communes de 25 communes et près de 40 000 habitants, mise en place le 1^{er} janvier 2017 a lancé l'élaboration d'un PLUi-H sur l'ensemble de son nouveau périmètre intercommunal.

La réalisation en parallèle du diagnostic foncier a permis :

- de partager un constat commun avec les élus et les acteurs de l'habitat, du foncier et de l'immobilier sur le territoire, sur les conditions de production de logements et la consommation foncière des années passées,
- l'identification des fonciers disponibles sur chacune des communes et notamment des fonciers les plus stratégiques au regard de leur localisation par rapport au centre bourg, aux équipements et services,
- de regarder précisément sur la base d'études de cas les conditions de mobilisation de ces fonciers, notamment pour les fonciers les plus complexes en renouvellement urbain ou en densification sur des fonciers nus ou des fonds de parcelles en cœur de bourg.

Étape 1

État des lieux problématisé

Étape 2

Identification des gisements potentiels

Étape 3

Sélection des sites à enjeux

Étape 4

Modalités opérationnelles d'intervention



Exemple de critères de sélection du gisement foncier



Exemple de critères de sélection du gisement foncier

Conforter les bilans d'opérations

Minorer

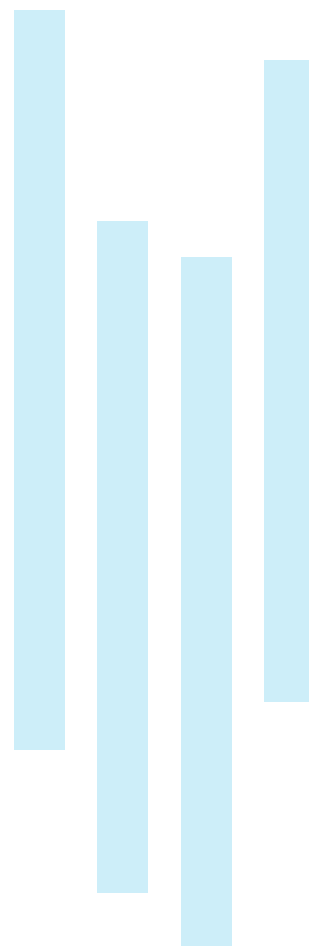
Après une année d'expérimentation, le conseil d'administration de l'EPF a adopté en juin 2019 un nouveau dispositif de compensation de la surcharge foncière en tirant les enseignements des premiers cas réels examinés, mais aussi de l'ensemble des attentes qui s'étaient exprimées lors de la concertation menée à l'occasion de l'élaboration du PPI.

Ce nouveau dispositif prolonge la logique qui avait conduit au lancement de l'expérimentation, en améliorant encore la prise en compte des besoins, mais aussi des difficultés d'agir, dans les centres anciens, centre de villes moyennes ou en cœur de village.

En particulier, il repose sur les orientations suivantes :

- Le renforcement de l'effort en faveur des opérations d'acquisition/amélioration en centres-anciens.
- La possibilité d'une meilleure prise en compte des opérations de construction neuve ou d'acquisition/amélioration qui se distinguent par un fort degré de complexité : projet de démolition/reconstruction, de renouvellement urbain, de rénovations lourdes d'immeubles très dégradés ou à forte valeur patrimoniale...
- La facilitation de projets mixtes, mêlant habitat et commerces ou activités, en centres-anciens.
- L'extension du dispositif de minoration à d'autres offres de logements que les seuls logements PLAI et PLUS, tout particulièrement lorsque ces produits alternatifs viennent s'inscrire dans un projet global porté par la collectivité, partagé avec ses grands partenaires (État, Région, partenaires du programme ACV...) et viennent servir des objectifs de promotion de la mixité sociale. Parmi ces nouvelles opérations éligibles figurent notamment les opérations d'accession sociale à la propriété.

Bien entendu, le dispositif de soutien à la production de logements sociaux en communes SRU reste plus que jamais en vigueur. Il est lui aussi renforcé en vue d'améliorer spécifiquement l'effet de levier sur les opérations d'acquisitions/améliorations, insuffisamment aidées jusqu'à présent.



Bilan 2019 des dossiers présentés en bureau

Afin de faciliter la sortie d'opérations de logements et particulièrement de logements sociaux, l'établissement peut permettre la minoration du prix de cession.

Le fonds SRU, alimenté par le montant des prélèvements SRU, concerne uniquement les communes carencées et SRU. Trois dossiers ont été approuvés en 2019.

Sainte-Marie-de-la-Mer (66)

Minoration de :

190 000 €

portant sur 6 LLS, sur un foncier particulièrement contraint par le risque inondation.

Rochefort-du-Gard (30)

Minoration de :

192 000 €

portant sur 17 LLS

Caveirac (30)

Minoration de :

264 423 €

pour 23 LLS sur une opération mêlant des constructions neuves et acquisition/amélioration.

TOTAL

646 423 €

soit **14 052 €**
par logement

Le fonds de compensation de la surcharge foncière, alimenté par les fonds propres de l'EPF, a bénéficié à quatre opérations en 2019.

Saint-Pargoire (34)

Minoration de :

132 126 €

portant sur 15 LLS sur une opération mêlant des constructions neuves et de l'acquisition/amélioration. Cette opération permet également de faciliter les déplacements dans ce village en ouvrant la circulade.

Moussan (11)

Minoration de :

97 059 €

portant sur 12 LLS

Lauret (34)

Minoration de :

57 698 €

portant sur 15 LLS

Castelnaudary (11)

Minoration de :

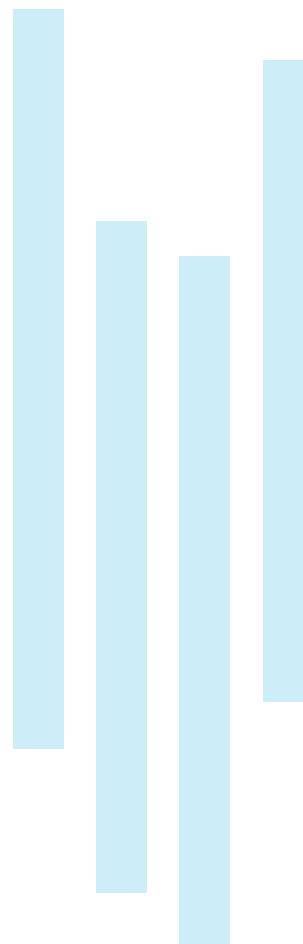
260 000 €

portant sur 12 LLS sur une opération mêlant des constructions neuves en acquisition/amélioration.

TOTAL

546 883 €

soit **16 084 €**
par logement



Une rénovation patrimoniale

Dans le cadre d'une convention signée avec la commune de Leuc, Carcassonne Agglo et Marcou Habitat, l'EPF a acquis, une ancienne bâtisse très dégradée située à l'entrée du village et à proximité immédiate du château de Leuc.

À l'issue d'une démarche partenariale et anticipée entre tous les acteurs et en associant l'architecte des bâtiments de France, ce bien a été cédé au bailleur.



Maison dite Ramel à Leuc (11) © EPF d'Occitanie

Ce projet en acquisition-amélioration a permis de réaliser 6 logements locatifs sociaux livrés le 1^{er} juillet 2019, tout en conservant l'aspect extérieur des façades.

Ce projet participe à la fois :

- à la valorisation de l'entrée de ville,
- à la réhabilitation du patrimoine existant,
- à la diversification de l'offre de logements en centre ancien.







10

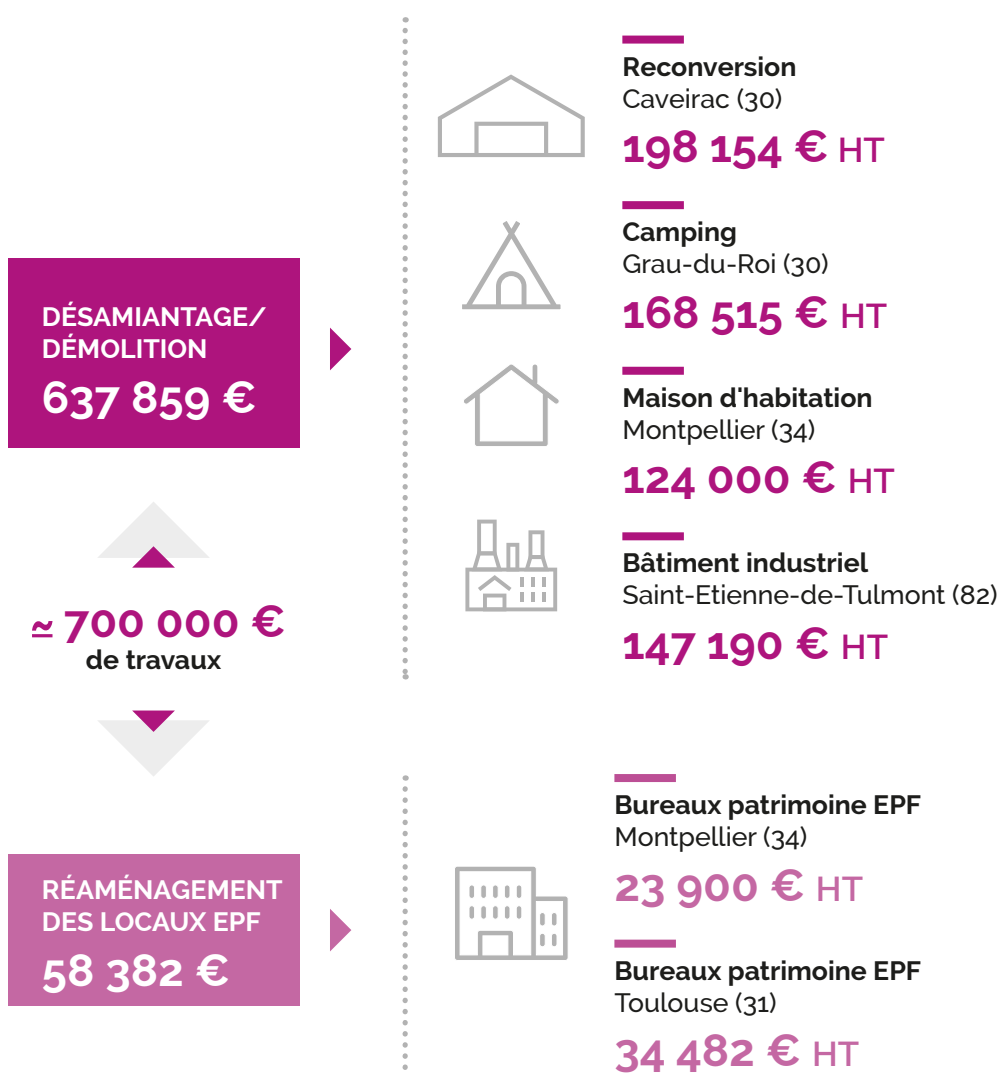
— Sécuriser les projets

- S'adapter aux contraintes techniques
- Innover sur les questions environnementales

S'adapter aux contraintes techniques

En 2019, la direction travaux s'est structurée et a bien avancé sur le chantier post crise inondation dans l'Aude qui l'a beaucoup mobilisé. Elle a connu une diversification dans la nature des travaux induisant une adaptation face aux contraintes techniques liées aux types de foncier acquis (désamiantage, toiture...).

Cette progression dans l'activité a été accompagnée par une diversification des marchés travaux et des types de marchés afin d'avoir une intervention efficace et rapide.





Pince de broyage de béton à Montpellier (34) - © EPF d'Occitanie



Démolition manuelle à Caveirac (30) - © EPF d'Occitanie



Tri des déchets de chantier à Caveirac (30) - © EPF d'Occitanie



Tri des matériaux à Caveirac (30) - © EPF d'Occitanie



Tri des déchets en tas à Caveirac (30) - © EPF d'Occitanie

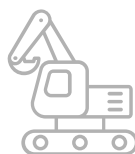
Tri des matériaux amiantés



Tri des matériaux amiantés à la pelle à Caveirac (30)
© EPF d'Occitanie



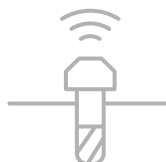
Les agents portent une combinaison de protection



L'agent qui manipule la pelle mécanique est dans une cabine pressurisée



De l'eau est pulvérisée pour faire tomber les poussières d'amiante au sol



Les matériaux sont sondés pour détecter la présence éventuelle d'amiante et ainsi faciliter le tri

Innover sur les questions environnementales

L'EPF d'Occitanie est fortement intervenu cette année sur le volet de l'axe 3 : en agissant sur la prévention des risques et la préservation de l'environnement, et en réalisant de nombreuses acquisitions. Ces négociations concernent souvent de petites parcelles agricoles ou naturelles qui peuvent être exploitées (terres, vignes, vergers...) et qui demandent de multiples échanges avec les exploitants et ayants droits pour concilier projet d'intérêt général et maintien de l'activité économique de l'exploitant. Ainsi l'EPF se rapproche notamment de la SAFER et des chambres d'agriculture pour calculer les compensations agricoles au plus près de la réalité économique des exploitations agricoles. Cette évaluation est d'autant plus complexe que certaines parcelles ont notamment fait l'objet de contractualisations agro-environnementales.

40 acquisitions (hors PPRT) pour 1,85 M€

2 cessions pour 318 000 € dans le cadre de projets de champ d'expansion des crues :

- 50 parcelles acquises pour le projet Restauration des champs d'expansion des crues de la Berre

- 21 parcelles acquises pour le projet de restauration des champs d'expansion de crues sur l'Argent-double

Sur 2019, les interventions ont notamment concerné...

PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION : MESURES FONCIÈRES POUR DES OUVRAGES HYDRAULIQUES

- Convention avec le Syndicat Mixte Aude Centre (11) : ouvrage de Laure Minervois et espace de bon fonctionnement de la rivière Argent-Double sur les communes de Caunes Minervois et Trausse. Une nouvelle convention est en cours de signature pour acquérir de nouveaux fonciers en amont et en aval de ces communes.

- Convention avec le Syndicat Mixte de la Berre et du Rieu (11) : maîtrise du bon fonctionnement de l'espace de mobilité de la Berre entre Durban-Corbières et Sigean. La première rétrocession au syndicat a été effectuée en début 2019.

- Convention avec le syndicat mixte Vallées Orb et Libron (34) : projet de 2 bassins écrêteurs sur la commune de Creissan.

- Convention avec le syndicat mixte des bassins versants du Gard rhodanien (30) : projet de barrage à Pujaut.

- Un protocole de territoire avec l'Établissement Public Territorial de Bassin du Vidourle a été présenté afin que l'EPF puisse intervenir sur des acquisitions nécessaires à l'espace de bon fonctionnement du Vidourle entre Sommières et l'embouchure de cette rivière.

PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES : MESURES FONCIÈRES CONSÉCUTIVES À LA RÉALISATION D'UN PPRT

Deux conventions foncières ont été signées en 2019 pour la mise en œuvre des mesures foncières consécutives à la réalisation d'un PPRT sur le site SEVESO d'ANTARGAZ sur la commune de Boussens.

Ce plan prescrit la mise en œuvre de mesures foncières permettant l'acquisition de certaines emprises foncières bâties (habitations et bâtiments d'activités) et non bâties afin de soustraire de ces zones à risques, les propriétaires et occupants de ces biens.

7 biens acquis pour 900 000 €

« PPRT ANTARGAZ, SITE DE BOUSSENS (31) »

En lien avec la DREAL Occitanie, les communes de Mancieux et de Roquefort-sur-Garonne ont sollicité l'EPF pour les accompagner dans la mise en œuvre des mesures foncières du plan de prévention des risques technologiques d'un site industriel classé Seveso et implanté dans une commune voisine.

Ce plan prescrit des mesures permettant l'acquisition des emprises foncières bâties (habitations et bâtiments d'activités) et non bâties, afin de soustraire les propriétaires et occupants aux risques.

En quelques mois seulement, la mobilisation de l'ingénierie foncière de l'EPF a permis l'acquisition de 7 biens bâtis, pour un montant de près d'1 M€.

Cette mission d'acquisitions, menée par l'établissement au titre de l'axe 3 de son programme pluriannuel d'intervention, se poursuivra au même rythme en 2020. L'établissement soutiendra également les collectivités pour la mise en œuvre de l'étape opérationnelle suivante, à savoir la démolition des biens en question.

TRAME VERTE ET BLEUE : MOBILITÉ ACTIVE

L'EPF a acquis en fin d'année 2019 les premiers linéaires fonciers nécessaires au projet de mise en valeur de la Têt (fleuve côtier) qui passe notamment par la réalisation d'une piste cyclable entre Saint-Feliu-d'Avall et Canet-en-Roussillon.

Compte tenu de la multiplicité des parcelles à acquérir et des nombreux documents d'arpentage à réaliser, un partenariat étroit a été mis en place avec les services de Perpignan Méditerranée Métropole pour mener à bien les acquisitions. Les premiers travaux ont été engagés fin 2019.



Site de Boussens (31) – © EPF d'Occitanie

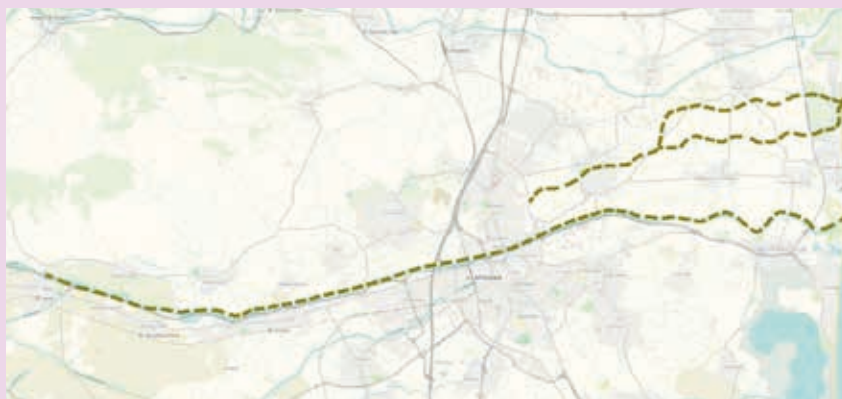
AMÉNAGEMENT POST CRISE INONDATION : MESURES FONCIÈRES DANS L'AUDE

Mise en place d'un dispositif conventionnel à 2 niveaux : avec l'État pour l'intervention « d'urgence » dans le cadre du fonds Barnier, avec les collectivités pour traiter également la relocalisation à court terme d'équipements stratégiques et à long terme la recomposition urbaine des communes

... et les démarches novatrices qui doivent passer à l'opérationnel.

PAEN

Un protocole de partenariat a été signé en mars 2019 avec le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales et la SAFER Occitanie pour articuler les interventions permettant de stimuler la démarche d'AFAP (remembrement foncier). Ce protocole a vocation à être décliné opérationnellement sur le territoire de la commune de Laroque-des-Albères.



Plan circuit vélo – © Bruit du frigo





11

—

Coconstruire l'ingénierie

- Partager les savoir-faire
- Mutualiser les compétences

Partager les savoir-faire

Congrès national de Sites et Cités Remarquables de France, 16 mai 2019.

LA REVITALISATION DES CENTRES ANCIENS : UNE PRÉOCCUPATION NATIONALE.

Le rôle majeur des différents opérateurs dans les cœurs de ville a été mis en avant en insistant sur la nécessité des études pré-opérationnelles dans la **définition d'un projet** et l'impératif de concentrer **l'effet levier des financements publics** sur les opérations les plus complexes. Le challenge pour un opérateur comme l'EPF est d'aider à trouver une sortie opérationnelle au portage foncier.



Signature de la convention de partenariat
En présence de : Martin Malvy, Président de Sites et Cités remarquables, Sophie Lafenêtre, Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie - © EPF d'Occitanie



Colloque du réseau écodéveloppement des villes petites et moyennes du Massif Central à Clermont-Ferrand, École nationale d'Architecture, le 7 juin 2019
© EPF d'Occitanie

Colloque du réseau écodéveloppement des villes petites et moyennes du Massif Central, Clermont-Ferrand, École nationale d'Architecture, 7 juin 2019.

L'INGÉNIERIE TERRITORIALE AU CŒUR DES VILLES.

Partage d'expérience, du déploiement sur les territoires de procédures et outils financiers pertinents. Mise en perspective des actions de l'EPF en faveur de la revitalisation des centres-bourgs notamment dans le cadre du dispositif régional Bourg-Centre Occitanie.

Séminaire Habitat de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, Aniane, 11 juillet 2019.

COMMENT MIEUX AGIR SUR LE BÂTI ET LE PEUPLEMENT POUR FAIRE REVIVRE LES CENTRES DES VILLES ET DES VILLAGES ?

L'EPF engage les collectivités à renforcer leurs **diagnostics territoriaux**, à **insister sur l'innovation architecturale** pour répondre aux **nouveaux usages des citoyens**.



Séminaire habitat CC Vallée de l'Hérault
De gauche à droite : Dominique Leroy et Jean-François Agnel DDTM 34, Wassili Joseph, EPF d'Occitanie et Brigitte Thuilliez, directrice régionale Urbanis - © EPF d'Occitanie

**Rencontre territoriale
de l'Assemblée des
communautés de
France,
Sébazac - Concourès,
Rodez Agglomération,
29 août 2019.**

LE FONCIER AU CŒUR DES STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT DES COLLECTIVITÉS.

L'EPF a présenté différentes opérations en centre ancien de petites et moyennes villes, en illustrant **l'aspect opérationnel de son action.**

**Signature de la
charte du Contrat de
transition écologique,
Carcassonne (11),
28 novembre 2019.**

L'EPF accompagne la recomposition urbaine des collectivités touchées par les inondations dans l'Aude en 2018.

L'EPF a présenté ses actions lui permettant de contribuer au développement des filières du BTP en matière de recyclage des matériaux issus des démolitions des biens sinistrés. L'intervention de l'EPF intervient sur chacun des 3 axes du CTE.



Présentation d'exemples de recyclage de friches par l'EPF lors de la visite d'Emmanuelle Wargon, Ministre de la Transition écologique et solidaire - © EPF d'Occitanie



Séminaire Action Cœur de ville à Carcassonne en octobre 2019.
De gauche à droite : Jean-Emmanuel Bouchut, directeur de l'aménagement de la DREAL Occitanie et Sophie Lafenêtre Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie - © EPF d'Occitanie

**Séminaire régional
" Action Cœur de Ville ",
Carcassonne,
7 octobre 2019.**

L'ACTION RÉGIONALE AU PROFIT DE LA REVITALISATION DES CENTRALITÉS ET LA MISE EN ŒUVRE DES OPÉRATIONS DE REVITALISATION DU TERRITOIRE.

L'articulation des politiques d'aménagement avec les temporalités d'aménagement de mise en œuvre appelle la mobilisation d'outils adaptés (OAP, RHI, veille foncière...). Le cofinancement des volets fonciers des documents d'urbanisme par l'EPF doit conforter l'identification des outils les plus pertinents.

**Meeting Art, Montpellier,
Musée Fabre,
26 octobre 2019.**

LE PATRIMOINE VECTEUR D'INNOVATION.

L'EPF d'Occitanie aborde la question du patrimoine dans son action quotidienne de reconquête des centres anciens.

S'il existe de nombreux bâtiments classés, il existe aussi des rues, des trames et toute une écriture urbaine qui s'inscrivent dans le sujet.

Les villes y gagnent en identité : celles qui se saisissent du patrimoine ont tout de suite des retombées économiques et touristiques, mais aussi résidentielles, car **le patrimoine est un facteur d'attractivité résidentielle.**



Interview exclusive de l'EPF d'Occitanie lors du Meeting Art à Montpellier - © EPF d'Occitanie

Séminaire DREAL, 18 juin 2019.

« BÂTIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ».

L'EPF a présenté l'enjeu de la définition d'une **stratégie foncière** au service d'un projet permettant d'identifier les temporalités d'intervention foncière, de déterminer les enjeux de la maîtrise foncière et de son effet levier, de traduire les principes d'actions foncières dans les documents d'urbanisme.

Support de cette stratégie foncière, les diagnostics fonciers réalisés par l'EPF ont été présentés.



Table ronde au Séminaire DREAL le 18/06/2019 © EPF d'Occitanie

Pyramides, 17 mars 2019.

CÉRÉMONIE DE REMISE DES PRIX ORGANISÉE PAR LA FPI

L'innovation est au cœur de la stratégie de développement de l'EPF d'Occitanie. C'est naturellement que l'opérateur a été associé à la remise d'un prix lors du concours des Pyramides 2019 organisé par la FPI. L'EPF a remis une récompense pour un projet qui se situe au carrefour de la réhabilitation du patrimoine, du renouvellement urbain et de la mixité fonctionnelle.



Sophie Lafenêtre, Directrice Générale de l'EPF remettant le prix à Vestia Promotions À Montpellier (34), le 16 mars 2019 - © Vestia Promotions

Congrès USH, 2019.

TABLE RONDE « TERRITOIRES EN CRISE : SORTIR DES CARICATURES, PRÉVENIR LES RUPTURES », PARIS LE 24 SEPTEMBRE 2019.

Parce qu'il n'y a pas de territoire sans besoin, l'EPF apporte une réponse sur-mesure aux collectivités.

La revitalisation des centres passe par une offre globale de services, d'aménagement d'espaces publics et de logements.



Table ronde au Congrès USH 2019 à Paris (75) © EPF d'Occitanie

Salon des Maires du Gard, conférence sur le thème du foncier, Nîmes, 18 avril 2019.

Les interventions de l'EPF d'Occitanie ont pour objectif d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique. Les modalités d'intervention de l'EPF permettent d'anticiper les acquisitions et de garantir les sorties d'opération.

Mutualiser les compétences

Après une année 2018 consacrée notamment à la structuration interne de nouvelles directions et au déploiement du conventionnement sur l'ensemble de son territoire, 2019 a été celle de l'identification d'opérateurs développant une ingénierie complémentaire pour accentuer l'effet levier de l'intervention sur le foncier.

SAFER

Durant cette année, l'EPF et la SAFER ont concrétisé leur partenariat par la mise en œuvre des actions définies dans le protocole de coopération signé fin 2018 pour :

- renforcer la coopération territorialisée en coordonnant leurs actions par des comités de direction communs,
- partager leur savoir-faire sur les questions de stratégies foncières par la réalisation d'une plaquette,
- travailler sur des secteurs d'intervention communs comme grand sud logistique,
- s'articuler sur les réflexions régionales sur les problématiques Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

Sites et cités remarquables

À l'occasion du congrès national de **Sites et Cités remarquables de France** qui s'est tenu à Figeac les 16 et 17 mai 2019, l'EPF a signé avec cette association un protocole de partenariat d'une durée de trois ans.

Comme l'a rappelé à cette occasion son Président **Martin Malvy**, ancien Ministre et ancien Président de la Région Midi-Pyrénées, la reconquête des centres historiques est au cœur de la mission de Sites et Cités Remarquables. Cette dernière fédère plus de 1 700 collectivités ayant mis en place un site patrimonial remarquable ou ayant reçu le label Villes et Pays d'Art et d'Histoire.

Ce partenariat permet à l'EPF **d'affiner sa stratégie d'intervention** grâce à la conduite d'expertises communes, au partage de bonnes pratiques et de retours d'expériences lors de manifestations communes.

Réseau National des EPF d'État



Pour sa première année d'existence, le réseau des 12 EPF et EPFA d'État a contribué à de nombreuses manifestations nationales : Réseau National des Aménageurs, les Rencontres des Acteurs publics, le Congrès USH 2019, Partenariat commun aux Assises nationales du foncier et des territoires.

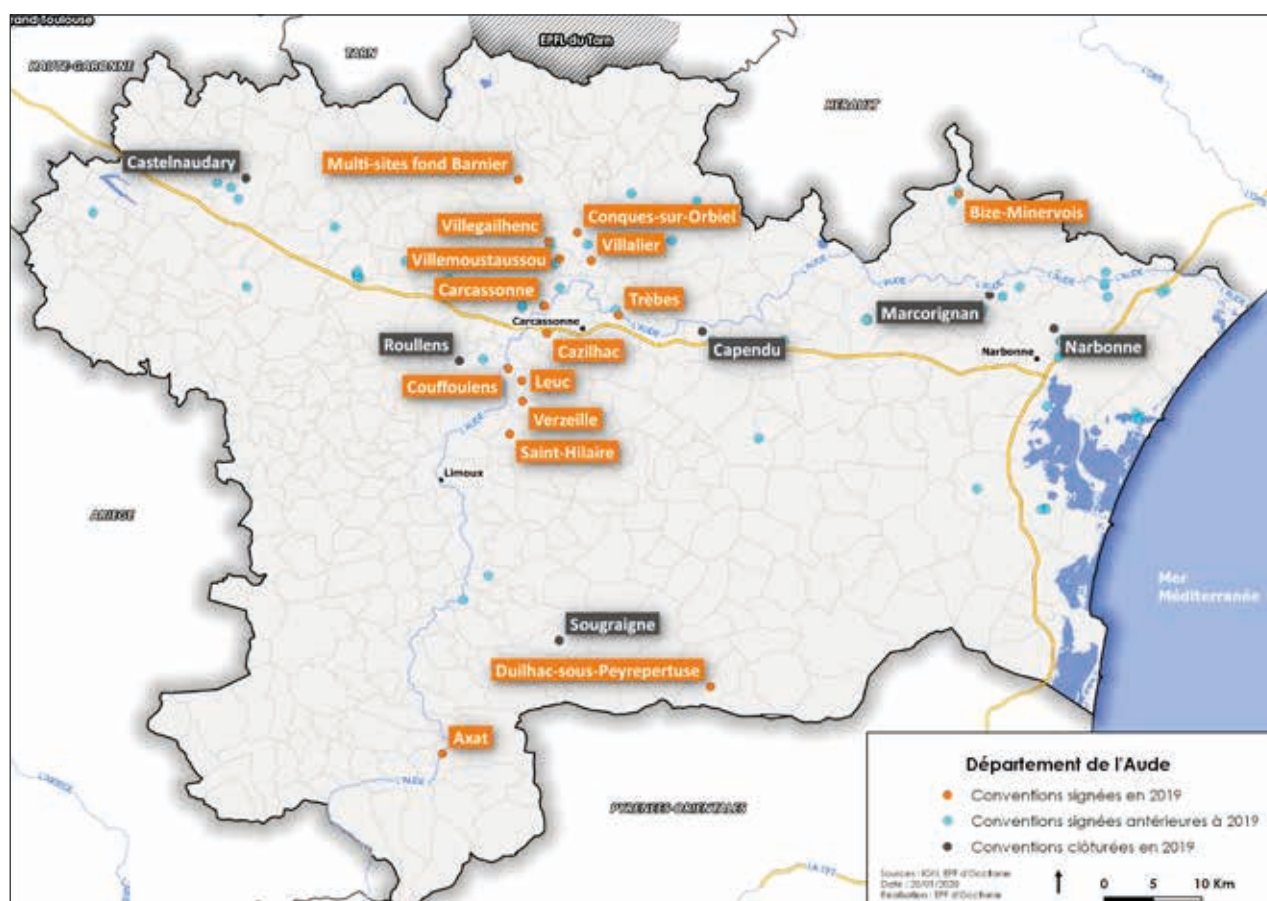
Le réseau national des EPF est également présent dans les groupes de travail ministériels :

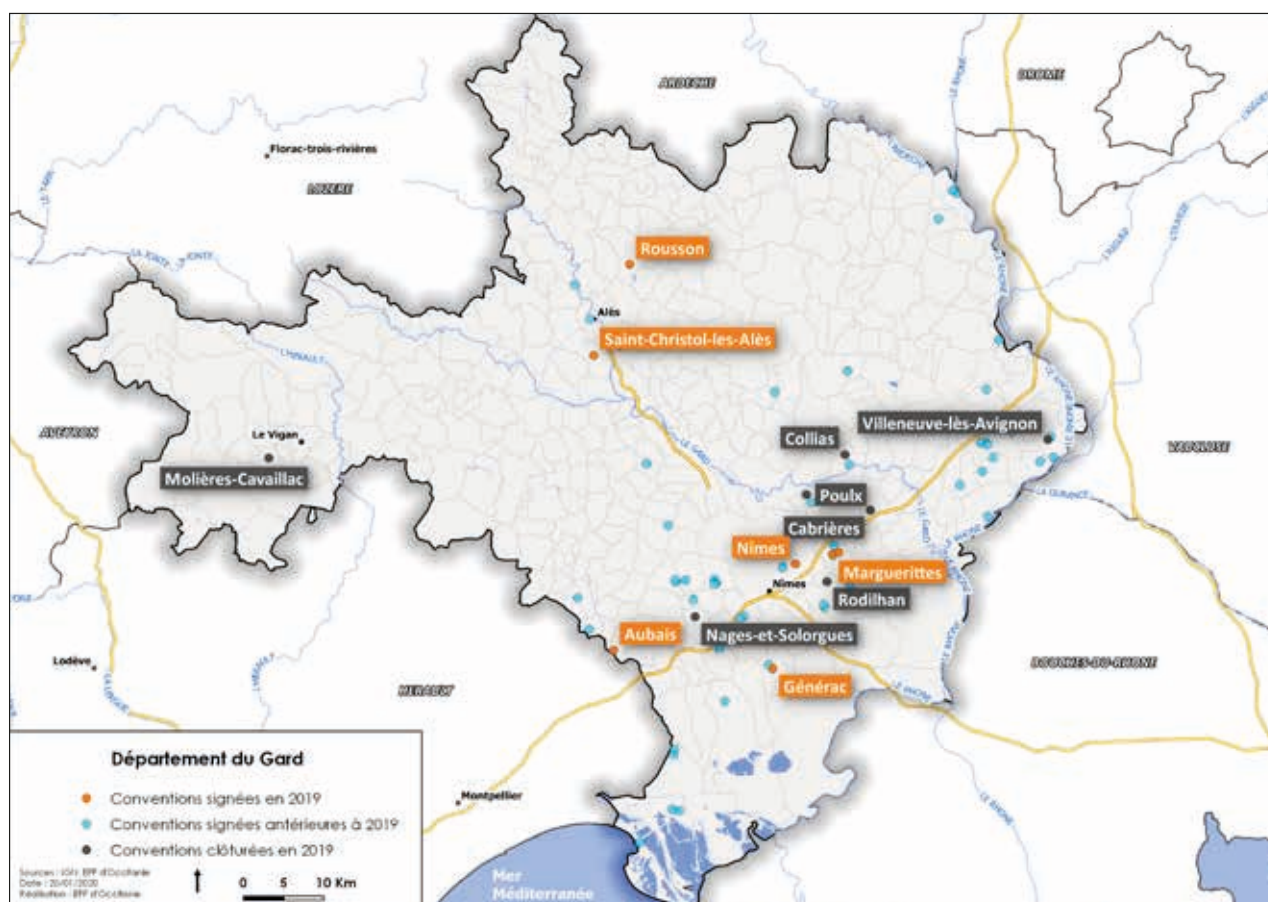
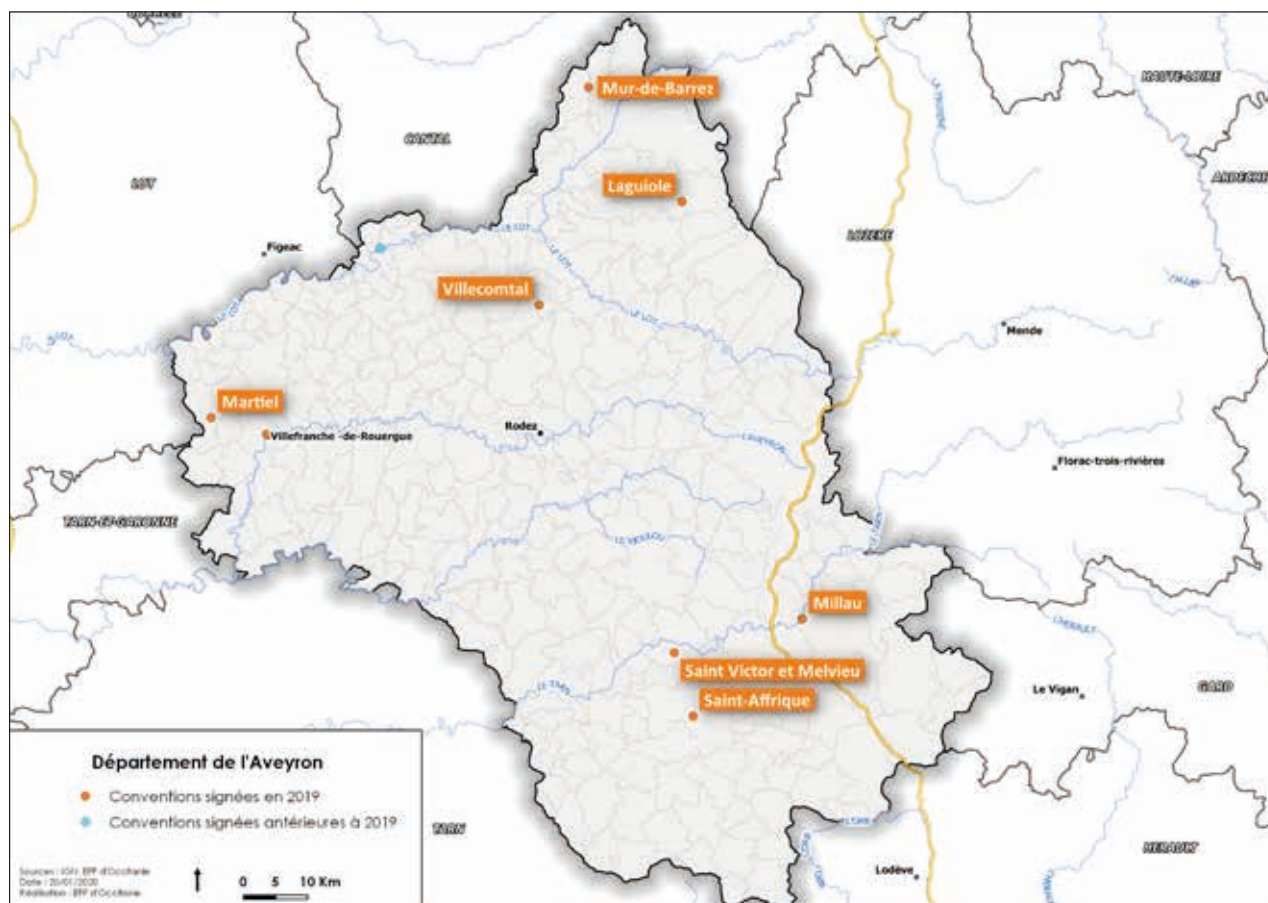
- traitement des friches,
- reconversion des surfaces commerciales,
- zéro artificialisation nette.

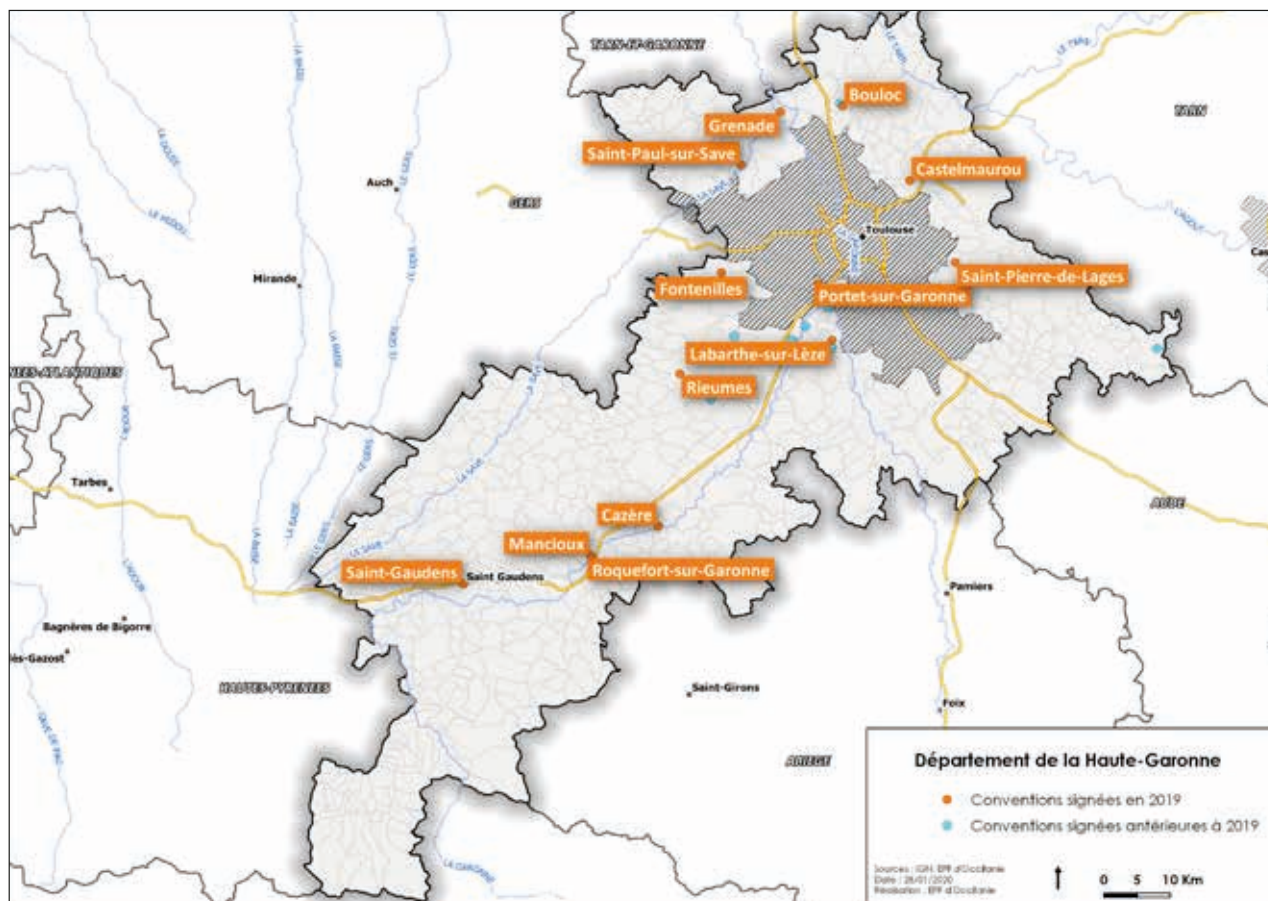
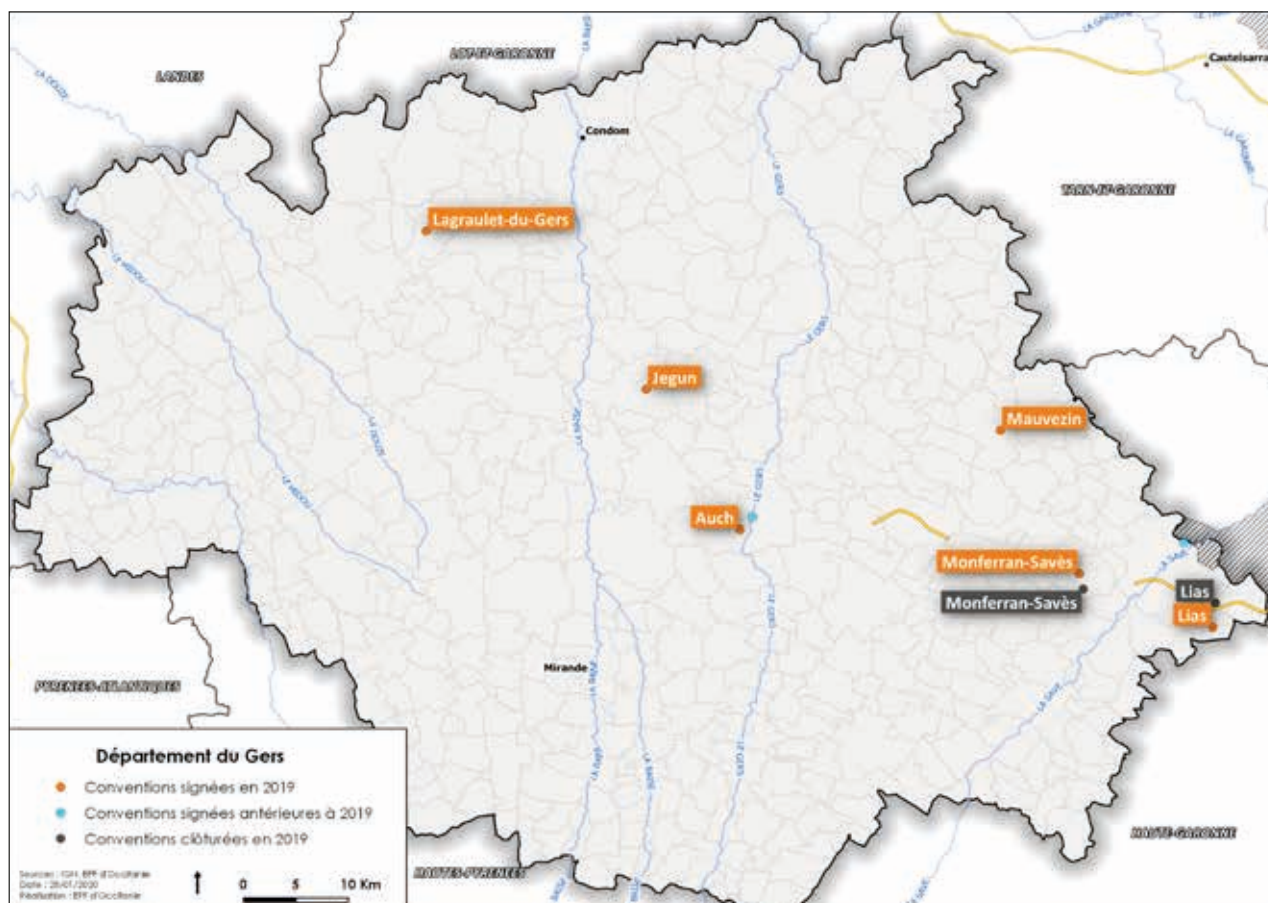
Ces diverses actions permettent de capitaliser sur le savoir-faire foncier de l'ensemble des membres du réseau et d'alimenter les réflexions stratégiques en matière d'aménagement du territoire.

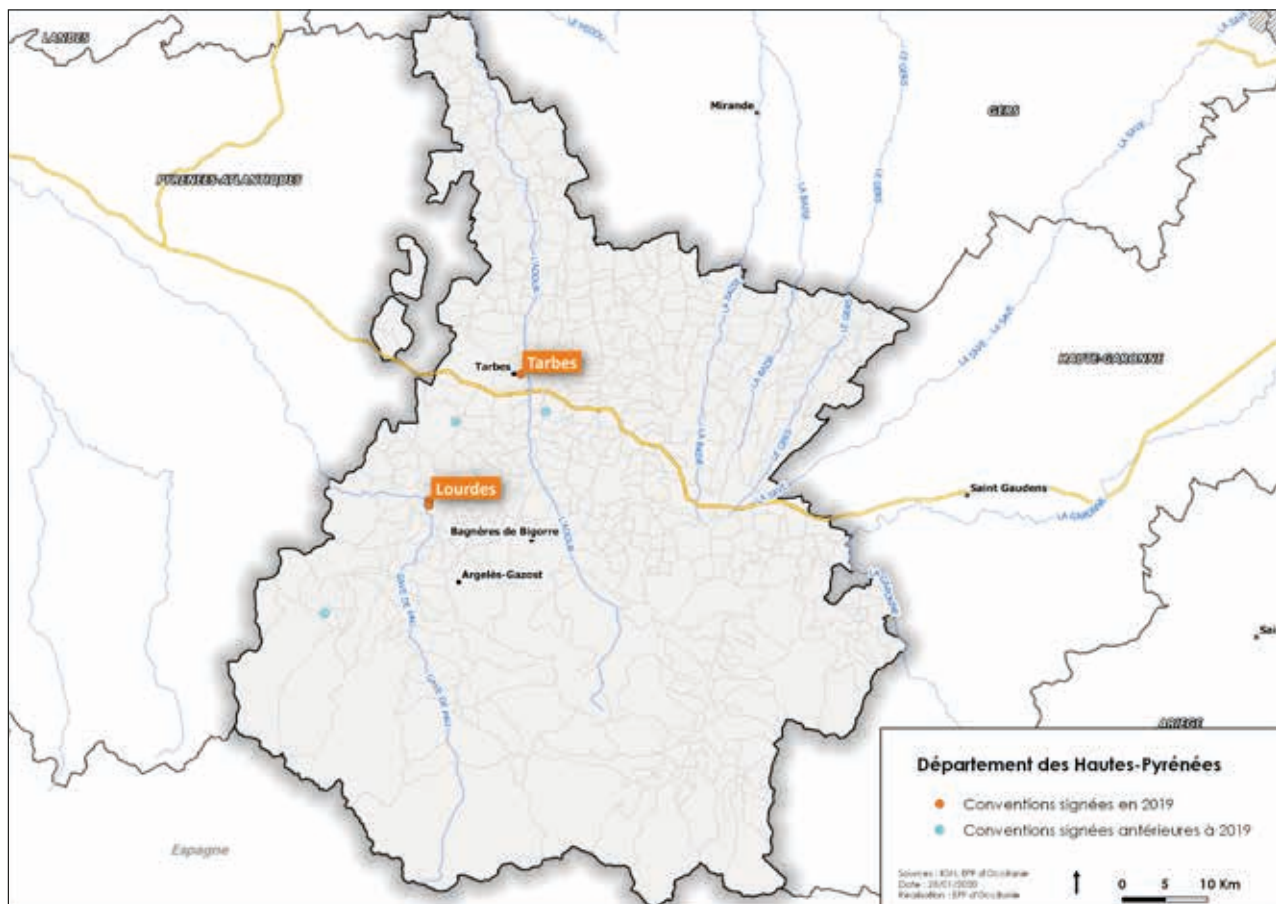
De nombreuses collaborations informelles se sont tissées ou renforcées dans le courant de l'année, qui permettent à l'EPF de mieux comprendre les modalités d'intervention des autres acteurs du territoire et de sécuriser ses opérations. Ainsi, l'EPF a mis en place des rencontres avec le collège des ABF d'Occitanie et avec l'ARS 34. Dans le cadre de son activité habituelle mais aussi de sa présence au Comité régional des engagements d'Action Cœur de Ville, l'EPF entretient des liens étroits avec la Banque des Territoires, Action Logement et l'ANAH.

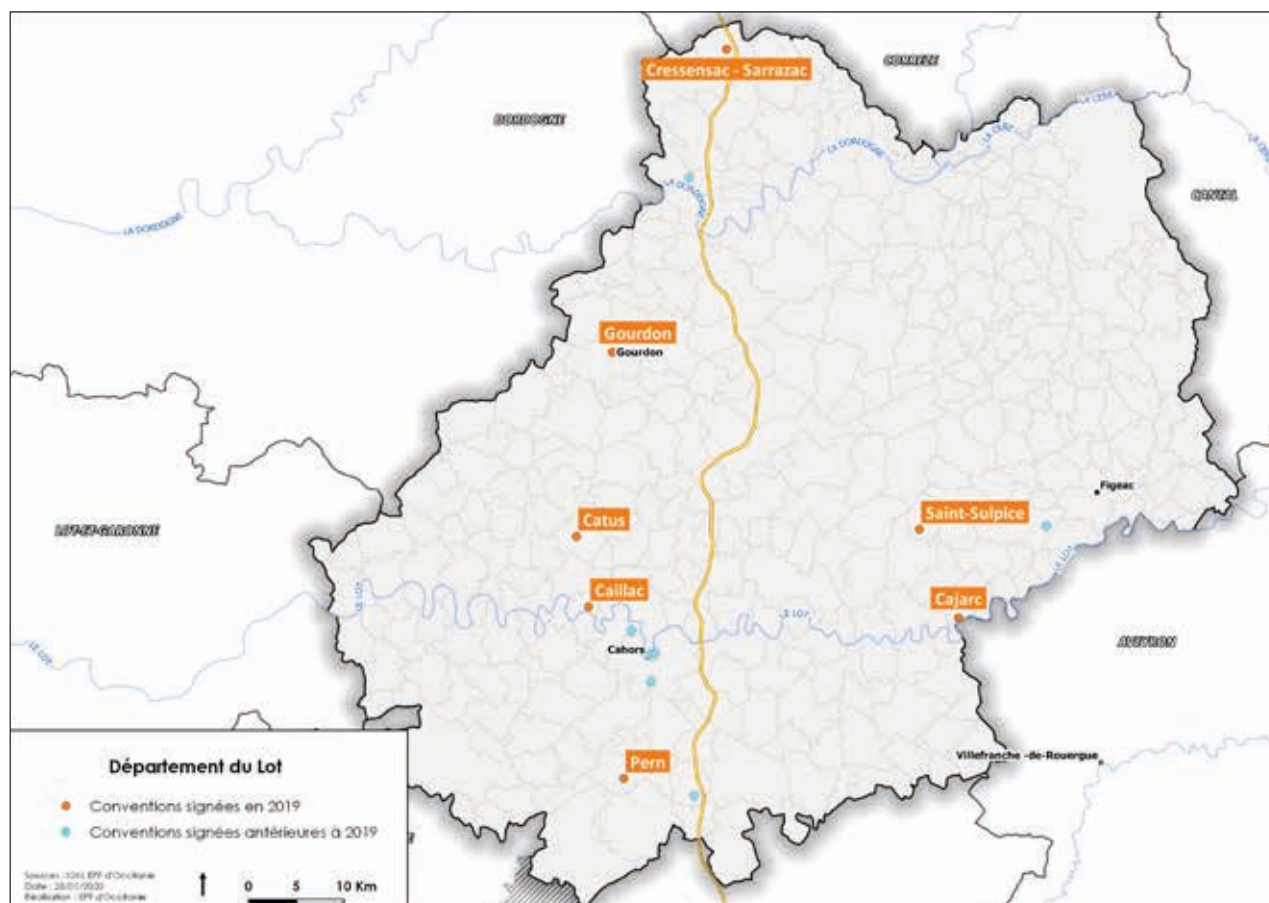
Au-delà de ces partenariats, l'Établissement souhaite également se rapprocher des associations d'élus afin de pouvoir échanger sur des problématiques communes et également mettre en œuvre des sessions de sensibilisation et de présentation des outils fonciers à destination des élus et des collectivités. De premiers contacts ont été noués avec ses associations et devraient aboutir en 2020.

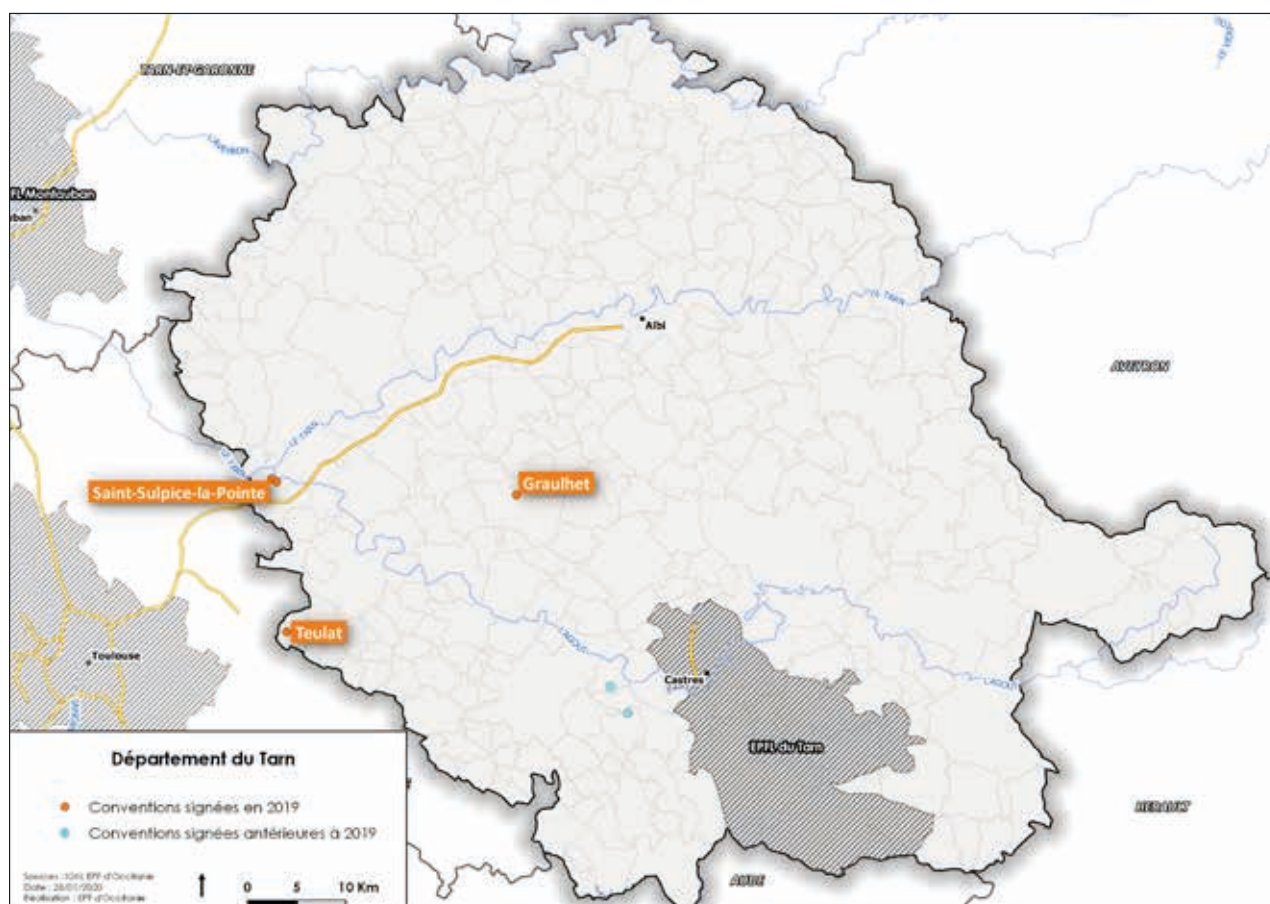
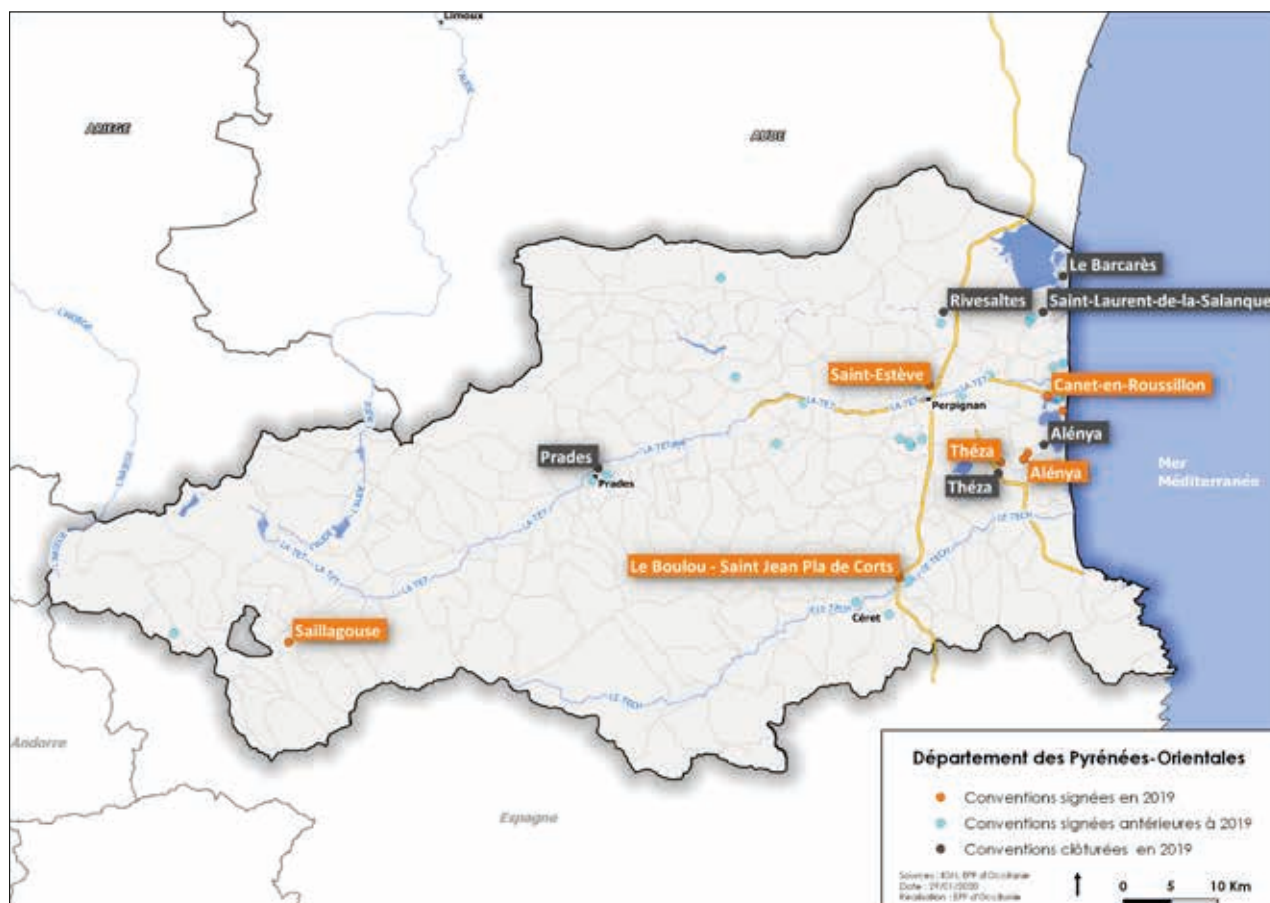


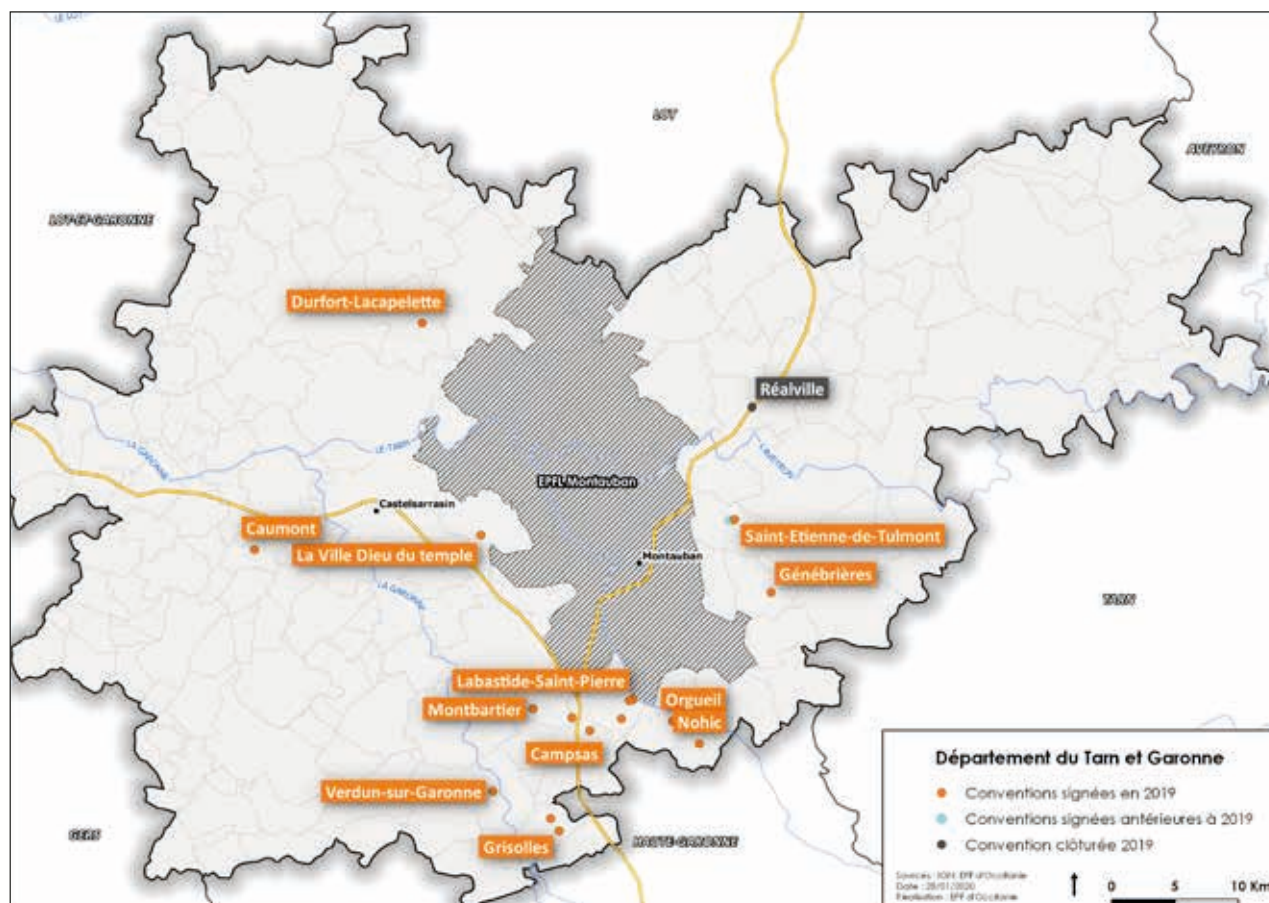














DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE

Siège et Direction foncière Est :

Parc Club du Millénaire bât 19
1025 Rue Henri Becquerel CS 10078
34000 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 99 54 91 10
Fax 04 67 42 94 85

Direction foncière Ouest :

78 Chemin des sept deniers RDC
Bâtiment 3 CS 32425
31085 Toulouse Cedex 2
Tél. 04 34 35 29 40

epf-occitanie.fr

