

## EXEMPLES D'INTERVENTION DE L'EPF

**PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS SOLIDARITÉ AVEC L'AUDE VILLEGAILHENC**  
FONDS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS DIT FONDS BARNIER



**REVITALISATION DU CENTRE ANCIEN À CAHORS (LOT)**  
VILLE LAURÉATE DE L'APPEL À PROJETS "RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE"



**REQUALIFICATION D'UNE ANCIENNE FRICHE MILITAIRE À AUCH (GERS)**  
PROJET ACTION CŒUR DE VILLE ET AMI FRICHES



**PROJET URBAIN D'ÉCOQUARTIER AU GRAU-DU-ROI (GARD)**  
PROJET LITTORAL



### SIÈGE ET DIRECTION FONCIÈRE EST

Parc Club du Millénaire – Bât. 19 – CS 10078 – 1025 rue Henri Becquerel – 34060 Montpellier cedex 2  
Tél. 04 99 54 91 10

### DIRECTION FONCIÈRE OUEST

78, chemin des sept deniers – RDC Bât. 3 – CS 32425 – 31085 Toulouse cedex 2  
Tél. 04 34 35 29 40

[www.epf-occitanie.fr](http://www.epf-occitanie.fr) @EPF\_Occitanie EPF d'Occitanie



## DONNONS DU SENS À L'ACTION FONCIÈRE



**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE EST UN ÉTABLISSEMENT À CARACTÈRE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (EPIC) DÉDIÉ À UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC.**

**Créé par décret le 2 juillet 2008, il est administré par un conseil de 55 membres et un bureau de 12 membres rassemblant élus régionaux, départementaux, conseillers communautaires et représentants de l'État.**

L'EPF d'Occitanie intervient dans le cadre de projets d'intérêt public pour assurer une action foncière sur mesure, sans prétendre à aucune rémunération pour son action.

Son action ne relève pas du champ concurrentiel. L'établissement peut agir pour le compte de toute collectivité compétente en matière d'aménagement, d'urbanisme ou d'habitat, afin de les accompagner dans la réalisation de projet d'aménagement durable.

**PRÉSIDENTE:** Claire LAPEYRONIE, conseillère régionale  
**DIRECTRICE GÉNÉRALE:** Sophie LAFENÊTRE



L'EPF intervient auprès des collectivités sur des projets d'aménagement sans critère de taille, dans le cadre de programmes variés (habitat, activités économiques, protection d'espaces naturels), avec des temporalités de portage adaptées (court, moyen, long terme), dans des situations urbaines contrastées (centre ancien à valeur patrimoniale, bourg à redynamiser, friches industrielles, dents creuses en secteur tendu, secteurs touristiques...), dès lors que ces opérations sont cohérentes avec les orientations d'aménagement durable du Programme Pluriannuel d'Intervention et nécessitent une maîtrise foncière publique pour les sécuriser.

L'intervention de l'EPF vise alors selon les cas à :

- accélérer les projets en sécurisant la maîtrise foncière,
- débloquer des situations par le déploiement d'une offre de services sur-mesure,
- avoir un effet levier sur la chaîne des acteurs de l'aménagement.



*Une égalité d'accès de tous les territoires à une ingénierie foncière de qualité.*

**Claire Lapeyronie**  
Présidente du CA



*Adapter notre appui aux besoins des projets des collectivités.*

**Sophie Lafenêtre**

## LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Il fixe les objectifs sur **5 ans**, les **modalités d'intervention**, les **outils** à disposition et le **modèle économique pluriannuel**.

### 3 GRANDS AXES D'INTERVENTION EN MATIÈRE DE PROJETS D'INTÉRÊT PUBLIC



#### DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS

- Produire dans la région **9 000 logements** dont 25 % de logements locatifs sociaux (LLS)
- Contribuer en zone tendue au développement de l'offre de logements à coût maîtrisé
- Contribuer à la revitalisation des centres anciens avec une offre adaptée
- Favoriser la production de LLS sur les communes carencées/SRU et sur les communes couvertes
- Accompagner les opérations en dispositif contractuel national (ACV, ANAH, ANRU, Bourg-centre...)
- Intervenir sur les copropriétés et l'habitat dégradé



#### CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

- Accompagner les démarches de développement et de reconversion économique
- Contribuer à l'équilibre des bassins de vie en adéquation avec les besoins d'emploi des territoires
- Accompagner la relance économique



#### AGIR SUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

- Contribuer à la prévention des risques naturels et technologiques
- Contribuer à la préservation de la biodiversité (trame verte et bleue)
- Accompagner la stratégie du recul du trait de côte

## PRIORITÉS D'ACTIONS PARTENARIALES

### UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS

- production de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires et sous pression
- production sur l'ensemble des territoires de logements répondant aux besoins locaux
- traitement des copropriétés dégradées
- accompagnement dans la mise en place de produits spécifiques (saisonniers, étudiants, seniors...)

**Cadre partenarial:** appui aux dispositifs de carence, mise en œuvre PLH, SCOT...

### LA REVITALISATION DES CENTRES ANCIENS

- traitement de l'habitat dégradé et vacant
- accompagnement au développement de projets mixtes: logements, commerces, services d'équipement
- prise en compte de la dimension patrimoniale

**Cadre partenarial:** appui aux programmes Action Cœur de Ville, Bourg-Centre, Petites Villes de Demain...

### L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET RÉSIDENTIELLE RELEVANT DU RAYONNEMENT TOURISTIQUE

- expérimentation liée au recul du trait de côte
- développement du tourisme 4 saisons dans les stations de montagne

**Cadre partenarial:** appui aux dispositifs Littoral 21, Plan Montagne, Territoires d'industrie, Grands sites Occitanie Sud de France...

### LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

- traitement et recyclage de friches
- action de prévention des risques inondation et technologique
- accompagnement des trames vertes et bleues, et des mesures compensatoires

**Cadre partenarial:** appui aux dispositifs AMI Friches, Fonds Barnier, Zéro Artificialisation Nette

## COMMENT L'EPF INTERVIENT



### L'EPF est sollicité pour un projet par une collectivité.

- 1 Analyse du respect des principes du PPI
  - Choix des hypothèses de conventionnement (objet, durée, montant)
  - Passage pour décision du bureau (5 bureaux par an)
  - Signature de la convention des partenaires



### L'EPF accompagne la définition du projet et sa mise en œuvre sur le volet foncier.

- 2 Phase d'accompagnement:
  - aide à la définition d'une stratégie foncière
  - co-financement d'étude, de diagnostic foncier... (accompagnement pour confirmer la faisabilité d'un projet d'un point de vue économique ou technique)
- 3 L'EPF négocie, acquiert et porte le foncier nécessaire à la réalisation du projet
  - acquisition à l'amiable, droit de préemption...
- 4 Gestion des biens
  - soit remise en gestion à la collectivité
  - soit gestion par l'EPF: mandat de gestion, occupation temporaire...
- 5 Maîtrise d'œuvre des travaux de sécurisation (démolition, dépollution...) à la demande de la collectivité



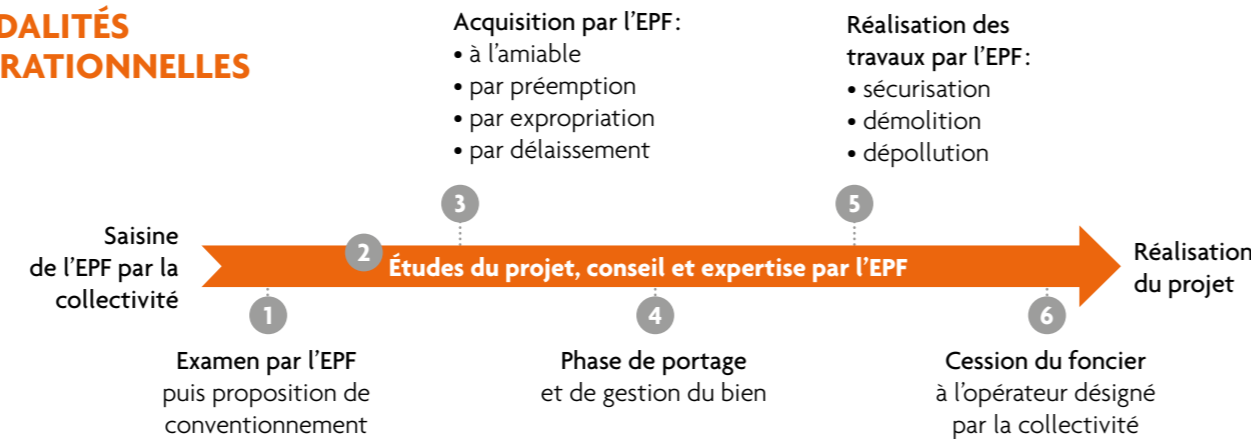
### L'EPF procède à la cession des biens.

- 6 L'EPF cède sans aucun bénéfice ni rémunération soit à la collectivité soit directement à l'opérateur si celui-ci est déjà désigné
  - Définition du cahier des charges de cession
  - Définition des modalités de paiement



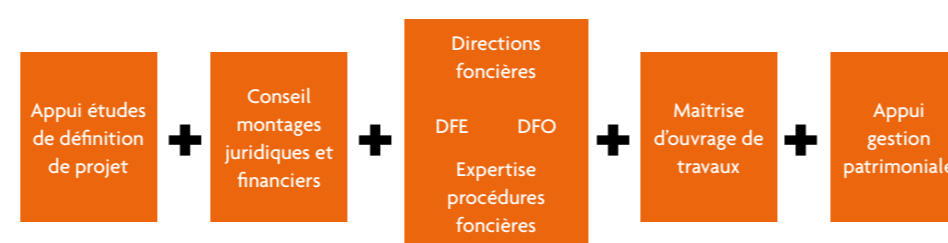
### Concrétisation du projet dans le respect des orientations de la collectivité en matière de politique publique: mixité sociale, ville durable, densité...

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

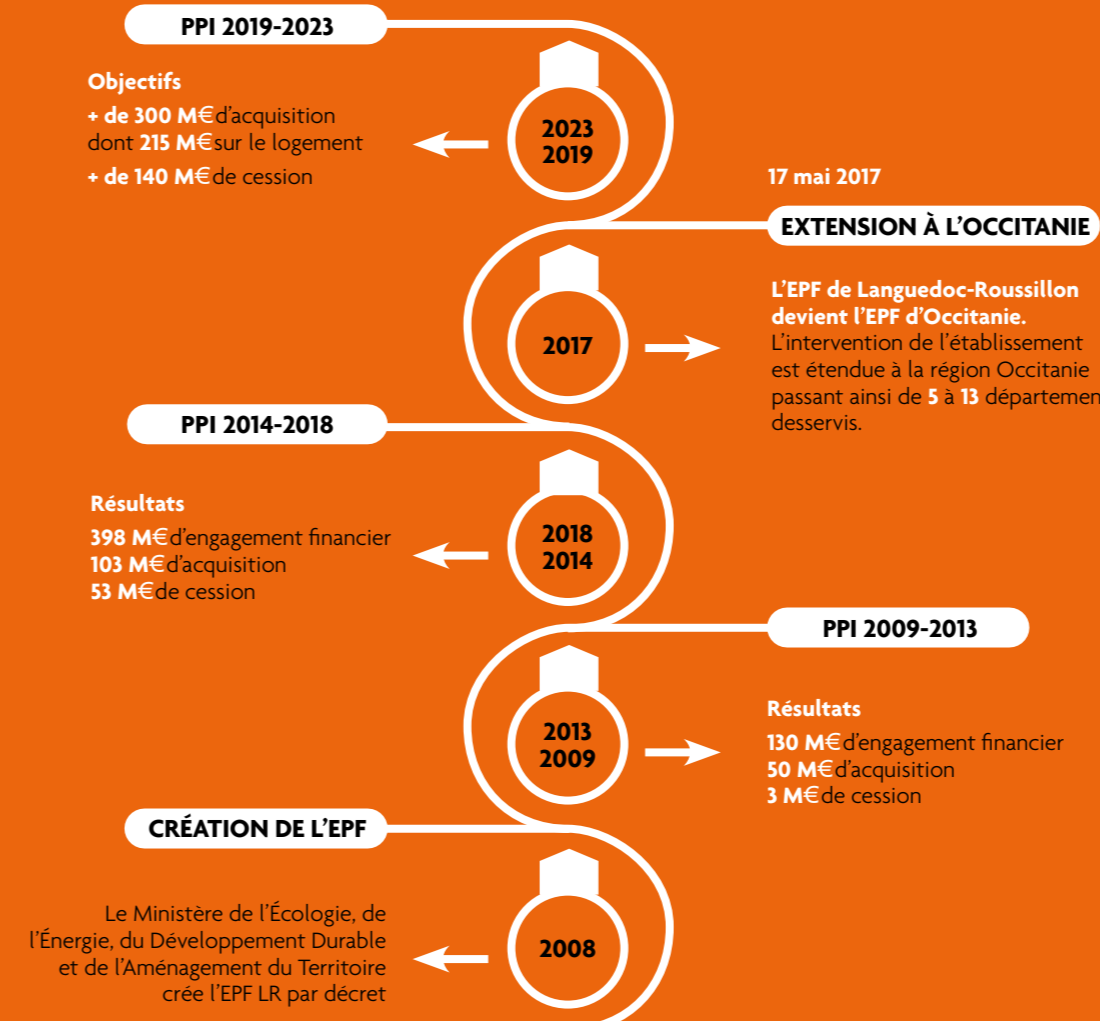


## LES RESSOURCES

Les **directions foncières Est (DFE)** et **Ouest (DFO)** par le biais des développeurs de projets fonciers **sont les interlocuteurs privilégiés des territoires**. Ils assurent un relais de proximité vers les ressources d'appui en fonction des besoins en ingénierie constatés:



## DATES CLÉS



## LES OUTILS D'INGÉNIERIE FONCIÈRE

### 1. EXPERTISE EN MATIÈRE DE PROCÉDURES FONCIÈRES

Les équipes de l'EPF sécurisent le volet foncier des opérations par:

- un conventionnement adapté au projet: convention pré-opérationnelle ou opérationnelle,
- un appui et une mise en œuvre des procédures de préemption, expropriation, délaissement,
- du conseil en matière de documents d'urbanisme afin de concrétiser le projet,
- un savoir-faire en matière de négociation et de sécurisation des actes notariés.

### 2. INGÉNIERIE EN MATIÈRE DE DIAGNOSTIC ET D'ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

Afin d'assurer la viabilité d'un projet et de sécuriser les aspects juridiques et économiques, le PPI prévoit un accompagnement renforcé sur 3 types d'études:

- aide à la définition et au cofinancement des volets fonciers des PLH, PLUI et SCOT,
- appui à la rédaction des cahiers des charges et cofinancement des études pré-opérationnelles, opérationnelles, urbaines,
- réalisation de diagnostics fonciers stratégiques amonts ou d'études exploratoires sous maîtrise d'ouvrage et financement EPF.

### 3. COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE MAÎTRISE D'OUVRAGE DE TRAVAUX

Les opérations de recyclage urbain et de traitement des friches étant de plus en plus complexes, l'établissement peut être amené en fonction des opérateurs en présence à réaliser sous maîtrise d'ouvrage directe des travaux préparatoires à un aménagement ultérieur:

- dépollution des sols,
- désamiantage,
- démolition de bâtiments,
- curage de parcelles,
- sécurisation et consolidation de biens,
- pré-verdissement.

### 4. INGÉNIERIE FINANCIÈRE D'APPUI AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Dans le cas particulier où des opérations de logements sociaux présenteraient un déficit économique après mobilisation des cofinanceurs compétents en matière d'habitat, le PPI prévoit que l'EPF après étude du bilan d'opération et prise en compte de la surcharge foncière constatée puisse minorer le prix de vente du foncier après validation en bureau:

- le fonds SRU alimenté par le montant des prélèvements SRU permet d'intervenir sur les communes carencées et SRU,
- le fonds de compensation de la surcharge foncière (CSF) dont le budget sur fonds propres de l'EPF est voté annuellement permet d'intervenir sur l'ensemble de la région en favorisant les opérations de recyclage urbain.

