



d'Occitanie

DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2021

Sommaire

— Avant-propos 07

01

Les missions de l'EPF

- Statut 12
- Activité 13
- Posture 14
- Les 3 effets de l'intervention de l'EPF sur les marchés 15

02

Faits marquants

- 2021** 19
 - Renouvellement des instances 20
 - Création d'un outil régional au service d'une dynamique économique 21
 - Déploiement du dispositif Petites Villes de Demain 22
 - Mise en place du télétravail face à la crise sanitaire 24

03

Structurer l'établissement pour mieux se déployer dans les territoires 27

- Faire évoluer l'ingénierie pour répondre à de nouvelles missions 28
- Poursuivre la constitution des équipes 29

04

Conforter l'activité opérationnelle 29

- Une reprise de la dynamique de conventionnement et de cession 32
- Une activité d'acquisition impactée par la crise sanitaire 34
- Un maintien de la trajectoire d'intervention 36



05

Dossier friches :39

- Réinvestir le foncier pour répondre aux enjeux d'aménagement durable des territoires 40

06

Dossier copropriétés

.....49

- Intervenir sur les copropriétés pour lutter contre le mal logement.....50

07

Penser et innover57

- Dynamiser les opérations du NPNRU.....58
- Inventer de nouveaux modèles de développement économique.....60
- Penser la résilience par la réorganisation spatiale62
- Stimuler l'émergence de démonstrateurs de sobriété foncière.....62
- Faire émerger les filières de réemploi et de recyclage 64

08

Agir pour produire

mieux.....69

- Revitaliser les centres anciens70
- Relancer la production de logement social.....72
- Faire émerger les biens pendant le portage.....73
- Gérer les biens pendant le portage74
- Stimuler les cessions 77

09

Co-construire l'ingénierie

.....81

- Partager les savoir-faire84
- Contribuer aux réflexions nationales et locales85
- Mutualiser les compétences87

10

Annexes.....89





— Avant-propos

Le mot de la présidente

C'est à la fois avec beaucoup de plaisir et bien consciente des défis qui nous attendent que je souhaitais m'adresser à l'ensemble des partenaires, des administrateurs et des équipes de l'EPF.

Je tiens d'abord à remercier les membres du Conseil d'Administration de m'avoir élue Présidente d'un établissement dynamique au service de tous les territoires et qui agit très concrètement sur de nombreux enjeux d'aménagement qui font le quotidien des collectivités et surtout des habitants.

Cette Présidence m'honore et **je m'engage à travailler avec l'ensemble des administrateurs** pour asseoir les valeurs portées par l'EPF sur l'ensemble de notre belle et grande région car **nos ambitions doivent être à la hauteur des attentes et des problématiques que rencontrent les territoires.**

En tant qu'élue régionale, j'insiste sur **la nécessité d'inscrire l'action de l'EPF dans les grandes politiques d'aménagement qui sont définies dans le projet de SRADDET** afin d'assurer un effet levier des interventions sur les sujets majeurs que sont : le renforcement des pôles de centralité, l'amélioration de la desserte des territoires, l'accompagnement des quartiers prioritaires de la politique de la ville, le renouveau économique des stations de montagne, la mutation des stations balnéaires.. Le tout en assurant la résilience des territoires par rapport au changement climatique et en limitant au maximum la consommation des ressources et l'étalement urbain.

Notre feuille de route se doit d'être simple et ambitieuse à la fois. Je souhaite que l'EPF puisse, par ses interventions au quotidien :

- Contribuer à apporter une réponse pertinente aux besoins en logements, en particulier en logements sociaux dans les communes où le manque est important ;
- Accompagner et stimuler les projets de revitalisation des centres anciens au travers des dispositifs Bourg Centre Occitanie, Action cœur de ville ou encore Petites Villes de Demain ;
- Appuyer et accélérer la reconquête des friches urbaines au travers des appels à projets et des AMI ;
- Sécuriser les projets de long terme sur les quartiers en difficulté en NPNRU ou concernés par le traitement des copropriétés dégradées ;
- Stimuler les partenariats sur des sujets nouveaux comme l'autonomie alimentaire avec la SAFER ou la redynamisation des commerces et de l'artisanat avec la démarche FOCCAL.

L'exercice de bilan à mi-parcours de l'activité qui a été réalisé en 2021 doit nous permettre d'identifier les améliorations que nous pourrions apporter sur l'appui en ingénierie, les compétences dont nous devons nous doter et les moyens nécessaires pour poursuivre le déploiement de l'activité et continuer à être force de proposition pour un aménagement durable de nos territoires. C'est à cet exercice que je m'emploie dès ce début d'année.

Je sais pouvoir compter sur la dynamique directrice générale de l'EPF et toutes ses équipes pour



© La Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée

m'accompagner dans la mise en œuvre de cette vision du développement de l'établissement. Malgré l'impact de la crise sanitaire et la mise en place forcée du télétravail, elles ont su s'adapter, comme elles le font depuis deux ans. Nous avons, même durant cette période complexe, choisi de renforcer l'offre de services en ingénierie en développant au sein de la direction travaux une réflexion sur l'expertise bâtementaire pour mieux répondre aux enjeux de la réhabilitation et du recyclage urbain.

Je souhaite donc débiter ce mandat à la tête de l'EPF avec énergie, enthousiasme et ambition. Il est essentiel de continuer le travail amorcé par Christian Dupraz, mon prédécesseur, pour assurer une égalité d'accès de tous les territoires à une ingénierie foncière de qualité. Mais il faut également que l'EPF continue d'être un contributeur actif aux réflexions nouvelles en matière d'aménagement : le ZAN, le changement climatique, les mutations des modes de vie...

Et je suis confiante dans notre capacité collective à relever ces nombreux défis !

Claire Lapeyronie
Conseillère Régionale,
Maire de Pont-Saint-Esprit

Le mot de la Directrice Générale

Une fois n'est pas coutume.... L'année 2021 aura été une année riche et intense pour l'établissement avec :

- l'élection d'une nouvelle présidente, Madame Claire Lapeyronie, conseillère régionale et maire de Pont-Saint-Espirit,
- le renouvellement des administrateurs départementaux et régionaux,
- l'accueil de nombreux collaborateurs et la mobilisation sur les dispositifs pour accélérer la relance et la production de logements.

Tout au long de cette année, et malgré le contexte sanitaire, l'établissement a su conduire plusieurs démarches stratégiques pour l'activité à venir.

D'une part, 2021 a été une année de reprise forte du conventionnement sur l'ensemble de la région avec une volonté des exécutifs nouvellement en place ou réélus en 2020 de réaliser des projets concrets sur la durée de leur mandat. Les équipes se sont fortement investies pour mettre en place cette nouvelle génération de conventions qui conditionneront l'activité de demain. Le recyclage urbain et le renouvellement des tissus existants sont prépondérants afin de préparer l'avenir.

L'établissement s'est également très fortement mobilisé sur le déploiement de dispositifs nouveaux comme le Fonds Friches qui appelaient une ingénierie d'accompagnement importante en matière de montage de dossier et d'élaboration de bilans d'aménagement ou Petites Villes de Demain avec plus de 130 conventions signées sur 225 collectivités concernées. Mais il n'a pas pour autant ralenti ses interventions sur les collectivités Bourg Centre Occitanie et Action Cœur de Ville afin de maintenir la dynamique



➤ © EPF d'Occitanie

engagée sur la revitalisation des centres anciens et il s'est même investi dans le déploiement de la foncière FOCCAL pour les locaux commerciaux et artisanaux.

En sus de son activité quotidienne, l'établissement a capitalisé et expertisé ses trois premières années d'intervention « PPI 2019-2023 » afin d'en tirer enseignements, pistes d'amélioration et questionnements sur les modalités d'intervention. Ce travail de fond est essentiel pour projeter les interventions à venir dans un contexte de changement profond en particulier avec l'adoption prochaine du SRADDET et la promulgation de la loi Climat et Résilience.

Enfin l'EPF a achevé sa mission de préfiguration d'une Opération d'Intérêt National sur Nîmes dans le cadre du traitement de copropriétés dégradées. Nouveau challenge en perspective sur un projet unique à l'échelle nationale puisque les seules autres opérations de la même envergure se trouvent en Ile-de France.

Même si la dynamique portée par l'établissement a été entravée sur quelques projets par l'impact de la crise sanitaire, le bilan global de l'activité reste très positif avec un niveau de cessions encore jamais

atteint jusqu'à présent et une diversification de l'offre de service juridique, technique et financière. Les défis restent nombreux et l'établissement doit rester un acteur de terrain apte à trouver des solutions sur mesure pour répondre aux attentes des territoires..

Aussi la présidente, dès sa prise de fonction en octobre, a posé les bases des modalités de travail collégiales au sein du Conseil d'administration, avec les élus, afin de bien identifier les sujets prioritaires et les problématiques sur lesquelles s'investir pour « innover ». C'est sous son impulsion que les équipes ont su finaliser de nombreux dossiers en fin d'année et surtout établir les perspectives 2022 malgré un contexte sanitaire encore incertain.

Fort de ce cadre clair et ambitieux, les administrateurs pourront compter sur des équipes mobilisées et force de propositions pour porter les ambitions 2022 en matière de déploiement de l'activité foncière.

Sophie Lafenêtre,
Directrice générale de l'EPF
d'Occitanie





01

Les missions de l'EPF

- Statut
- Activité
- Posture
- Les 3 effets de l'intervention 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 créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008. Le territoire d'intervention de l'EPF a été modifié par le décret n°2017-836 du 5 mai 2017, couvrant dorénavant l'ensemble de la grande région Occitanie, à l'exception des périmètres des EPF locaux de Castres, Montauban et Toulouse.

Il intervient dans le cadre de conventions foncières pour sécuriser 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.



➤ Gaillac (Tarn)

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.

LE PPI 2019-2023 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



Posture

Aider à construire des stratégies d'aménagement locales en cohérence avec les grandes politiques nationales de développement durable

LA STRATÉGIE FONCIÈRE : RÉVÉLATRICE DU POTENTIEL D'UN TERRITOIRE ET LEVIER FONDAMENTAL DE SA RÉSILIENCE

L'établissement intervient selon **5 principes fondamentaux d'action**, pour guider les collectivités qui le sollicitent vers des modèles urbains résilients :

L'EPF intervient en appui d'ingénierie auprès des collectivités et de l'État.

Ses missions premières sont de permettre la réalisation des projets d'aménagement d'intérêt public par une action foncière adaptée et de décliner les grandes politiques nationales d'aménagement en fonction des particularités locales (montagne, littoral, métropole, périurbain, rural, économie liée au tourisme, enjeux de reconversion agricole, etc.).

L'évolution fondamentale des politiques d'aménagement vers la sobriété foncière, la volonté de concilier densité et qualité d'usage, la mutation des aspirations des citoyens ou encore l'objectif de résilience des territoires, font qu'aujourd'hui l'EPF d'Occitanie participe très activement à la définition de nouveaux modèles urbains, nécessitant parfois des montages innovants.

1. Adapter l'ingénierie aux besoins de la collectivité pour construire une solution sur mesure

L'EPF peut réaliser un diagnostic de la complexité du projet, de son échelle pour définir le niveau d'appui qu'il faudra déployer en interne comme en externe et pour évaluer la durée de réalisation de l'opération afin que la collectivité puisse se projeter.

2. Initier, financer ou réaliser des études opérationnelles ou prospectives de qualité

L'EPF identifie les études nécessaires pour déterminer les conditions de viabilité d'un projet. S'il le faut, il sollicite des partenaires complémentaires (agences d'urbanisme, CAUE, bureaux d'étude) et accompagne la rédaction des cahiers des charges, les consultations, le suivi des études.

3. Intégrer plusieurs temporalités dans la définition du projet

La résilience ne se traite pas qu'à long terme. Il faut être en mesure d'apporter des réponses à l'urgence sans « hypothéquer l'après », tout comme il faut prendre le temps de « penser loin » pour donner du sens aux court et moyen termes.

4. Construire des outils d'association au projet pour une co-construction et l'adhésion des élus, acteurs et citoyens

Les opérations, de plus en plus longues et complexes en recyclage urbain, nécessitent de prévoir la ville de demain avec les habitants déjà là et aux aspirations évolutives, et avec les habitants futurs dont on ne connaît pas les attentes. La concertation et la vulgarisation des sujets permettent de mieux impliquer acteurs et citoyens.

5. Systématiquement rechercher l'effet levier de la maîtrise foncière publique

La maîtrise foncière publique n'est pas une finalité en soi ; il faut que l'intervention publique crée une dynamique d'entraînement. Le privé a toute sa place dans la prise de risque pour construire les modèles urbains de demain et il doit être étroitement associé à sa genèse.

L'EPF ADAPTE SA POSTURE AUX BESOINS IDENTIFIÉS

En fonction des besoins des territoires, les équipes de l'EPF adoptent différents positionnements :

- **Maître d'ouvrage d'études urbaines stratégiques** pour contribuer à construire une vision nouvelle de l'aménagement résilient.
- **Assistant à maîtrise d'ouvrage** pour aider à définir les besoins d'analyse et contribuer à réunir les compétences nécessaires en stimulant le recours à une ingénierie d'études de qualité.
- **Maître d'oeuvre** pour le compte de la collectivité ou de l'État en matière d'intervention foncière, en définissant les échelles d'intervention pertinentes, les outils adaptés, en menant les procédures, en conseillant les évolutions des documents d'urbanisme et en proposant les stratégies de régulation des prix.

Les équipes de l'EPF sont en capacité de **porter une vision urbaine globale et intégrée**, de l'initiative du projet jusqu'au lancement de l'opération. En parallèle, elles aiguillonnent, stimulent et **contribuent à mobiliser d'autres professionnels de l'urbanisme** pour compléter l'ingénierie autour de la collectivité concernée.

Effet accélérateur

Lunel est une commune Action Cœur de Ville (ACV) ayant contractualisé une Opération de revitalisation du Territoire (ORT). Cette commune est également engagée dans un programme de rénovation urbaine inclus au Nouvelle Programme National de Renouvellement Urbain piloté par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

L'EPF accompagne la commune dans le cadre d'une convention pré-opérationnelle « renouvellement urbain en cœur de ville » signée en août 2021 pour un engagement financier de 3,5 M€.

Le périmètre de convention porte sur une forte partie du centre ancien couvert par l'ORT.

Dès signature de la convention, l'EPF a démarré les acquisitions foncières à l'amiable et par préemption sur deux îlots dégradés importants en centre ancien ainsi que sur des immeubles en diffus.

Au-delà des acquisitions, le contexte pluri-partenarial implique une analyse fine sur le positionnement de l'EPF et la mobilisation de ses outils dans une logique opérationnelle globale. Plus particulièrement avec :

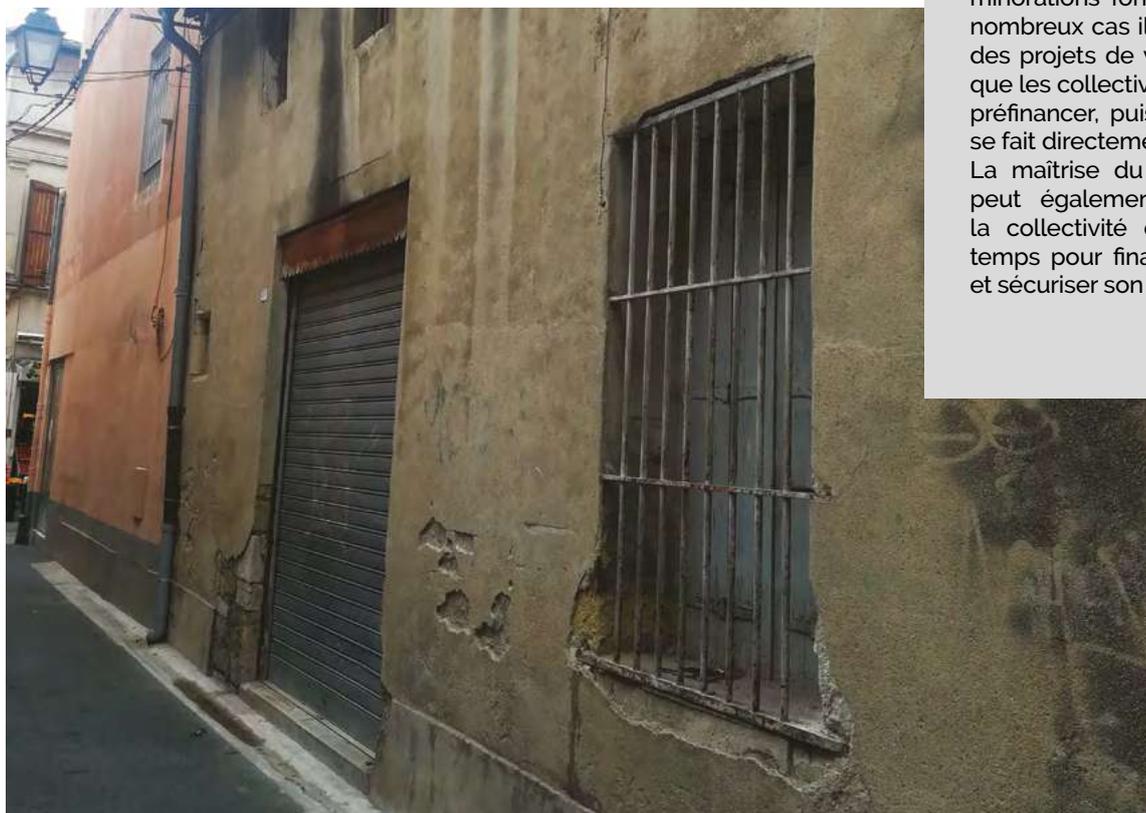
- La concession d'aménagement en cours de préparation sur laquelle l'EPF est associé à la mise au point du contrat sur les questions foncières et l'articulation EPF/concessionnaire ;
- L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires sur la question commerciale ;
- La complémentarité des dispositifs ANRU/EPF.

L'intervention de l'EPF a :

- Un effet accélérateur sur les acquisitions pour la mise en œuvre des projets
- Un effet régulateur sur un marché qui trouve aujourd'hui une certaine dynamique.

L'EPF intervient auprès des collectivités et de leurs groupements, pour assurer le portage des biens immobiliers (bâti 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 minorations 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.



Effet levier

Revitalisation du centre-bourg

EXEMPLE DE SAINT-PAUL-DE-JARRAT (09)

L'EPF met à disposition des collectivités son ingénierie foncière permettant un effet levier 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 et immobiliers les plus appropriés en fonction du contexte. Il sécurise les procédures et les plannings opérationnels des opérateurs auxquels il revend.

La commune de Saint-Paul-de-Jarrat (Ariège) a souhaité redynamiser son cœur de bourg historique en réhabilitant des immeubles vacants et dégradés pour créer une offre nouvelle de logements locatifs, avec des locaux d'activités en rez-de-chaussée.

C'est dans cette perspective qu'en juillet 2019 la commune et la Communauté d'Agglomération du Pays de Foix Varilhes ont signé avec l'EPF d'Occitanie une convention opérationnelle d'une durée de 8 ans. Ainsi, en décembre 2019, l'EPF d'Occitanie s'est rendu propriétaire à l'amiable des deux immeubles ciblés pour un montant de 88 000 €.

En parallèle, la commune a lancé une étude de faisabilité à laquelle l'EPF a apporté son soutien technique et financier à hauteur de 50% du montant total de l'étude. Cette étude a permis de déterminer la programmation et le coût global de l'opération, soit la création de 5 logements locatifs sociaux et un commerce en rez-de-chaussée en

réhabilitation accompagnée de la construction d'un logement locatif social neuf en fond de parcelle.

La cession de l'emprise nécessaire au projet est intervenue en septembre 2021 pour un montant de 28 000 € permettant à la commune, maître d'ouvrage de l'opération, de lancer immédiatement les travaux.

Afin d'appuyer le projet, l'EPF d'Occitanie a voté en mai 2021 une minoration foncière pour compenser la surcharge foncière à hauteur de 70 000 €, soit 11 600 € par logement.

Ainsi, l'intervention de l'établissement a permis de sécuriser les acquisitions et de réaliser les études pendant le temps de portage.

De plus, l'intervention financière aux stades de l'étude puis de la revente du foncier à la commune via le mécanisme de compensation de la surcharge foncière a permis de soutenir la réalisation de cette opération.



➤ Saint-Paul-de-Jarrat



➤ Esquisse du projet ©Agence d'architecture C+C Cyril ANDRES

Effet régulateur

L'intervention en secteur soumis à forte pression foncière

EXEMPLE DE CASTELNAU D'ESTRÉTEFONDS (31)

La commune de Castelnau d'Estrétefonds est un pôle d'échange et d'intermodalité majeur dans le nord de l'aire urbaine toulousaine située autour de sa desserte ferroviaire, de la ZAC Eurocentre et de l'autoroute A62.

Les projets d'Aménagements Ferroviaires du Nord de Toulouse (AFNT) et de Ligne à Grande Vitesse (LGV) permettront un développement important à court terme de ce territoire.

La commune de Castelnau d'Estrétefonds et la communauté de communes du Frontonnais ont mis en place, avec l'EPF d'Occitanie en juin 2021, une convention pré-opérationnelle sur le « secteur de la Gare » afin de les accompagner dans leur projet d'aménagement urbain et de s'assurer de la maîtrise publique du foncier.

L'Établissement a réalisé, fin 2021, 6 acquisitions par préemption, dont quatre avec révision de prix, pour une superficie totale de 5 hectares et un montant global de 3 M€.

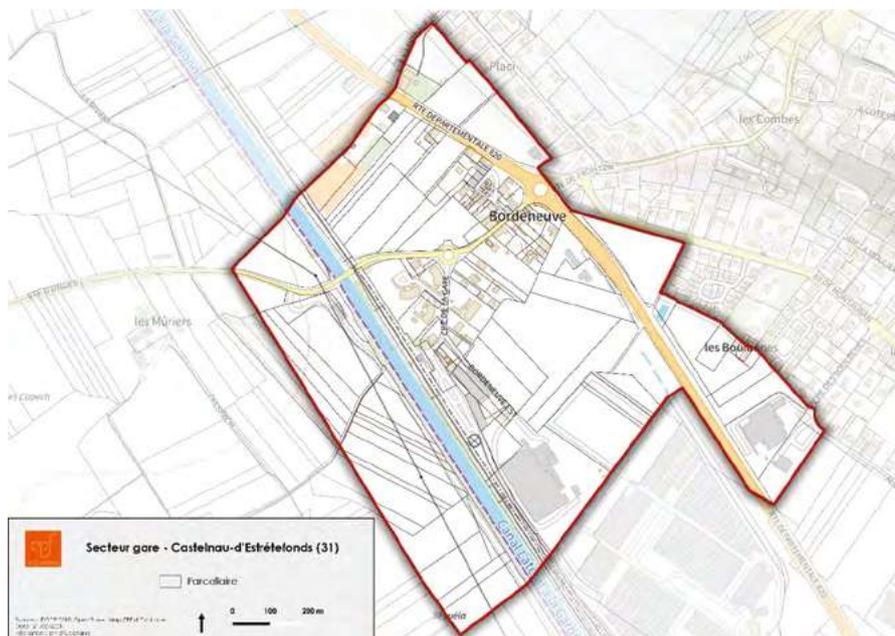
Les montants pour 4 des transactions proposées par les opérateurs étaient 2 à 3 fois supérieurs à ceux pratiqués sur le marché. L'EPF a préempté à des valeurs correspondant au prix réel du marché.

La croissance économique et l'étalement urbain qui s'accroissent sur le nord toulousain engendrent une pression foncière importante sur ce territoire.

La concurrence sur le foncier est forte et les enjeux urbains sont majeurs. Les propriétaires prennent conscience de la valeur de leur bien et privilégient la surenchère : le risque de rétention à des fins de spéculation est élevé.

L'intervention de l'établissement permet de constituer une réserve foncière essentielle et stratégique à un prix maîtrisé, dans l'optique de la réalisation du projet d'aménagement urbain sur le secteur de la gare de Castelnau d'Estrétefonds. La commune vient de lancer une étude « Pôle d'échange Multimodal et étude urbaine » qui fixera les orientations de ce futur aménagement.

L'EPF peut avoir un effet régulateur sur le prix du foncier. Son intervention permet de lutter contre les phénomènes de spéculation et de surenchère dans un contexte concurrentiel.



© EPF d'Occitanie - Périmètre d'intervention de la convention foncière





Faits marquants

- Renouvellement des instances
- Création d'un outil régional au service d'une dynamique économique
- Déploiement du dispositif Petites Villes de Demain
- Mise en place du télétravail face à la crise sanitaire



RENOUVELLEMENT DES INSTANCES

À la suite des élections régionales et départementales, 19 sièges du conseil d'administration étaient soumis à renouvellement : 6 pour le collège régional, 13 pour les départements.

Il était également nécessaire de renouveler la présidence du conseil d'administration et de compléter la composition du Bureau.

Claire Lapeyronie, maire de Pont-Saint-Esprit depuis 2018, vice-présidente du Gard Rhodanien et conseillère régionale depuis juin dernier, a été élue Présidente du Conseil d'administration de l'EPF.

Concernant la vice-présidence, Monsieur Jean-Michel Fabre, vice-président du conseil départemental de la Haute-Garonne, Madame Florence Brutus, vice-présidente du Conseil de la Région Occitanie et Rémi Branco, vice-président du Département du Lot, ont été élus comme membres du Bureau de l'établissement.

➤ De gauche à droite : Nicolas Hesse, secrétaire général des affaires régionales - Jean-Marc Vayssouze-Faure, président du Grand Cahors - Sophie Lafenêtre, directrice générale de l'EPF d'Occitanie - Claire Lapeyronie, conseillère régionale Région Occitanie - Georges Borrás, directeur général adjoint de l'EPF d'Occitanie ©EPF d'Occitanie

Composition du CA

Présidente :
Claire LAPEYRONIE

- Conseillère régionale
- Vice-présidente du Gard Rhodanien
- Maire de Pont-Saint-Esprit

Vice-présidents :
Jean-Michel FABRE,
Vice-président du CD 31

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE,
Président du Grand Cahors

Coralie MANTION,
Vice-présidente de Montpellier 3M
Paul-Marie BLANC,
Président de la CC Cœur de Garonne

Composition du Bureau

Présidente :
Claire LAPEYRONIE

Vice-présidents :
Jean-Michel FABRE,
Vice-président du CD 31

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE,
Président du Grand Cahors

Coralie MANTION,
Vice-présidente de Montpellier 3M
Paul-Marie BLANC,
Président de la CC Cœur de Garonne

Ainsi que :
Florence BRUTUS,
Représentante de la Région Occitanie

Rémi BRANCO,
Représentant des Départements

Michel BAYLAC,
Représentant des communautés
d'agglomération et métropoles

Frédéric TOUZELLIER
Représentant des communautés
d'agglomération et métropoles

Frédéric SALLE-LAGARDE,
Représentant des communautés
de communes

Sylvie LEMONNIER,
Représentante de l'État.

Matthieu GREGORY,
Représentant de l'État

FOCCAL : Un outil régional au service d'une dynamique économique



➤ Conférence de presse FOCCAL au Conseil Régional le 13 avril 2021 - De gauche à droite : Thierry Cotelte, président de l'AREC - Sophie Lafenêtre, directrice générale de l'EPF d'Occitanie - Étienne Guyot, Préfet de la Région Occitanie - Carole Delga, Présidente de la Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée - Olivier Sichel, directeur général délégué de la Caisse des Dépôts et directeur de la Banque des Territoires - Anabelle Viollet, directrice régionale Occitanie de la Banque des Territoires ©EPF d'Occitanie

Dans le cadre de son plan de relance pour l'emploi, la Région Occitanie a délibéré sur le principe de création d'un outil régional d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux.

Cette démarche a donné lieu à la création d'une foncière dénommée FOCCAL (Foncière Occitanie Commerce et Artisanat Local). Cette foncière a pour objectif d'apporter des moyens de transformation immobilière à fort effet levier, pour contribuer à l'évolution et au renforcement commercial des centre-villes par la réhabilitation et la recherche d'investisseurs sur les commerces.

Au regard de son activité de portage, en particulier de rez-de-chaussée commerciaux, l'EPF d'Occitanie a été sollicité afin de participer au capital de cette société, actuellement composée d'un actionnaire unique, l'ARAC (Agence régionale d'aménagement et de construction).

Un premier protocole de partenariat a été signé le 13 avril 2021 entre la Région, l'ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires), la Banque des Territoires (BDT) et l'EPF d'Occitanie fixant les engagements des différents partenaires dans la perspective de la mise en place et du déploiement de l'outil foncier.

Au regard de l'intérêt de ce dispositif de foncière pour accompagner la revitalisation des centres-villes dans les contrats de revitalisation des centres anciens, l'ARAC, la BDT et l'EPF travaillent depuis août 2021 sur les aspects financiers, techniques et juridiques d'une prise de participation. Une étude d'appui à l'élaboration du cadre d'intervention et du plan d'affaire a été lancée par l'ARAC et cofinancée par la BDT et l'EPF.

À l'issue de cette étude, FOCCAL a retenu un programme de déploiement de 41 actifs répartis sur 18 villes sur 2 ans.

Les actifs retenus sont majoritairement des immeubles avec cellule

commerciale en pied d'immeuble. Ils comprennent donc des surfaces commerciales et des surfaces de logement. Le modèle présenté est le suivant :

- Les premières seront restructurées et mises à bail.
- Les secondes feront l'objet de travaux puis seront remises sur le marché dans les 3 mois.

Cette étude a permis de déterminer la structure du calibrage de l'investissement, des produits d'exploitation et des charges d'exploitation.

La prise de participation de l'EPF sur la base des statuts et pacte d'actionnaires sera présentée au CA en 2022.



➤ Signature du protocole FOCCAL le 13 avril 2021- © Emmanuel Grimault - Région Occitanie

Signatures des conventions Petites Villes de Demain

1 - à Fleurance : 2 communes

2 - de l'Aude : 13 communes

3 - de l'Agglomération Hérault Méditerranée : 6 communes

4 - du Gard : 16 communes

5 - de Gimont : 1 commune

6 - du Clermontais : 1 commune

7 et 8 - des communes du Tarn et Garonne : 4 communes



L'implication de l'EPF dans le dispositif Petites Villes de Demain

La liste des communes d'Occitanie retenues par le plan national Petites Villes de Demain (PVD) a été diffusée le 21 décembre 2020. Elle comporte 225 communes sur le territoire de compétence de l'EPF.

Ce dispositif fait l'objet d'une contractualisation en deux phases entre les communes, leurs EPCI et les partenaires associés dont l'EPF d'Occitanie déjà engagés dans des dispositifs et dynamiques de soutien aux petites centralités.

Comme partenaire opérationnel, l'EPF accompagnera le déploiement des différents dispositifs sur l'ensemble du territoire régional afin d'épauler les collectivités dans la définition de leurs besoins en portage public du foncier et de les accompagner dans la mise en œuvre de leurs projets.

Par le biais de ses conventions foncières, l'EPF mobilisera une ingénierie spécifique et adaptée :

- ingénierie d'étude ;
- ingénierie de maîtrise du foncier ;
- maîtrise d'ouvrage de travaux de proto-aménagement ;
- outils de gestion patrimoniale « dynamique » ;
- ingénierie financière pour la décote foncière des opérations de logements locatifs sociaux déséquilibrées.

L'EPF a signé au 31 décembre 2021 **116 conventions** foncières sur **78 communes** PVD pour un montant de **172,4 M€** d'engagement financier :

- Axe 1 : **102 conventions** foncières pour un engagement de **147 M€** et **6 743 logements** potentiels ;
- Axe 2 : **9 conventions** foncières pour un engagement de **13 M€** et **600 logements** potentiels ;
- Axe 3 : **1 convention** foncière pour un engagement de **14,5 M€**.

LE DISPOSITIF A POUR OBJECTIF :

- d'améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et de leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités.
- d'accompagner les collectivités dans des trajectoires d'aménagement dynamiques et respectueuses de l'environnement en donnant aux élus les moyens de concrétiser leurs projets de territoire.

Départements	Nombre de communes ayant signé une convention PVD pour laquelle l'EPF est cosignataire
Ariège	7
Aude	13
Aveyron	10
Gard	17
Haute-Garonne	18
Gers	23
Hérault	12
Hautes-Pyrénées	13
Pyrénées-Orientales	3
Tarn-et-Garonne	14
Total général	130

Gestion de la crise sanitaire et lancement de l'expérimentation télétravail au sein de l'EPF d'Occitanie

La gestion de la crise sanitaire a mobilisé les équipes à l'instar de l'année 2020, ces dernières ayant dû s'adapter à une situation encore incertaine.

Le plan de maintien d'activité, intégrant une hotline psychologique pour anticiper le mal-être engendré et le retour progressif en présentiel, a été actualisé en avril, en juin et fin septembre 2021 avec une reprise de l'activité en présentiel progressive jusqu'en novembre, conformément aux préconisations gouvernementales.

En outre, le document unique d'évaluation des risques a été mis à jour à cet effet. Chaque évolution a été soumise au comité social et économique avant son déploiement ; la fluidité des échanges a permis une grande réactivité de l'établissement au regard d'une situation sanitaire fluctuante.

À compter du 2 novembre 2021, la charte expérimentation télétravail a été mise en place.

Ainsi, l'ensemble des salariés ont-ils repris le travail en présentiel à l'exception des cadres des directions foncières qui font l'objet de la première expérimentation télétravail au sein de l'EPF d'Occitanie à raison d'une journée par semaine.

Cette expérimentation a pour objectif d'identifier les modalités d'organisation transversales au sein de la structure afin d'assurer un haut niveau d'échanges entre les différents services, la cohésion des équipes, la circulation fluide des informations et l'efficacité des interventions. En effet, de nombreux collaborateurs étant fréquemment sur le terrain, le maintien de relations fluides en interne est un facteur décisif pour la qualité des prestations de l'EPF.



» © Adobe Stock





Structurer l'établissement pour mieux se déployer dans les territoires

- Faire évoluer l'ingénierie pour répondre à de nouvelles missions
- Poursuivre la constitution des équipes

Faire évoluer l'ingénierie pour répondre à de nouvelles missions

Au regard de la montée en puissance des questions de recyclage et d'intervention sur les structures de propriétés complexes - copropriétés balnéaires, copropriétés touristiques en montagne, quartier en rénovation urbaine, copropriétés en difficultés, recyclage de friches, etc. - l'EPF a :

- Créé une Direction du Traitement des Copropriétés et de la Restructuration urbaine,
- Fait évoluer la Direction des Travaux avec l'arrivée d'un nouveau directeur ayant une expérience en réhabilitation et en développant une mission d'expertise bâtiminaire.

Ces évolutions ont pour objectif de monter en compétence dans les analyses des dispositifs fonciers et immobiliers à mettre en place et trouver des solutions nouvelles aux problématiques posées.

UNE EXPERTISE BÂTIMINAIRE RENFORCÉE

En 2021, l'établissement s'est inscrit dans une démarche de développement de ses compétences et de ses outils en termes d'expertise bâtiminaire. Celle-ci permet pour chaque opération, en complément de l'ingénierie foncière, de disposer d'une approche sur le bâti, ses qualités intrinsèques, son état, sa capacité à muter conformément au projet de la collectivité partenaire.

Cette expertise bâtiminaire permet d'élargir l'offre de service proposée aux collectivités dans le cadre des conventions signées avec elles. Elle permet en outre à l'établissement et aux collectivités partenaires de sécuriser les acquisitions et le portage foncier, et in fine, le projet.

DÉVELOPPER UNE EXPERTISE EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉS

Une nouvelle direction traitement des copropriétés et restructuration urbaine (DTC-RU) a été créée pour faire face à l'accroissement du traitement des copropriétés au sein de l'EPF d'Occitanie et l'avancement de l'ORCOD-IN. Avec l'arrivée d'une directrice en novembre et d'un chargé de mission anciennement en charge en particulier des dispositifs contractuels Action Cœur de Ville et Bourg-Centre Occitanie, cette direction composée à ce jour de deux personnes est amenée à prendre de l'ampleur à l'avenir.



➤ Équipe DTC-RU Sophie Rochard, directrice et Wassili Joseph, chargé de mission © EPF d'Occitanie

Poursuivre la constitution des équipes et la structuration des missions

En 2021, 16 recrutements ont été réalisés par l'EPF sur 10 en création de poste et 6 postes vacants afin de répondre au développement de l'activité et aux nouvelles missions qui lui sont attribuées.

Les équipes opérationnelles et les fonctions support ont ainsi été renforcées.

En parallèle, l'EPF a poursuivi l'amélioration de son plan de développement des compétences pour accompagner les collaborateurs en définissant plus finement les besoins opérationnels de formation, notamment avec les directions foncières. De nouveaux organismes de formation ont également été retenus.

Plusieurs formations spécifiques à l'activité ont également été

développées en interne : montage des financements en logement social, expropriation, préemption, (logiciel LOLA...).

Au total, près d'une centaine de formations individuelles ont été dispensées par le biais de formations internes comme externes.

Une refonte et une amélioration des logiciels temps et congés ont été également opérées en 2021.

Le logiciel permet une plus grande simplicité d'utilisation.

En outre, l'établissement a mis en place la charte déontologie votée par le Conseil d'administration en 2020. Celle-ci est composée d'un recueil harmonisé et mis à jour du dispositif déontologique applicable tant aux salariés qu'aux administrateurs de l'EPF, dont la rédaction a été saluée par la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages). Il permet notamment d'éclairer les

collaborateurs sur la marche à suivre en cas de doute sur des situations de potentiel conflit d'intérêt.

Enfin, l'EPF poursuit ses efforts en termes d'amélioration de son organisation interne notamment avec l'arrivée du nouveau Directeur foncier Est en charge de la poursuite de la structuration du service. Il a été décidé d'intégrer la fonction patrimoine aux directions foncières. En effet, le constat résulte du besoin de cette compétence au plus près des opérationnels et ce, avant même l'acquisition opérée afin d'améliorer le conseil aux collectivités.

De plus, afin d'assurer un suivi financier et juridique plus fin de la question patrimoniale qui prendra de l'ampleur de concert avec la croissance des réunions de la DTC-RU, l'agence comptable et les compétences juridiques ont été renforcées.



» © Séminaire d'entreprise EPF d'Occitanie





Conforter l'activité opérationnelle

- Une reprise de la dynamique de conventionnement et de cession
- Une activité d'acquisition impactée par la crise sanitaire
- Un maintien de la trajectoire d'intervention

Une reprise de la dynamique de conventionnement

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 2021, le conseil d'administration s'est réuni à 4 reprises. Il a eu à se prononcer sur des sujets majeurs pour son activité : minoration sur les opérations d'aménagement, décret d'opération d'intérêt national pour les copropriétés dégradées de Nîmes et élection d'une nouvelle présidente et d'un nouveau Bureau..

MARS

Lors de la séance de mars, le bilan des mesures exceptionnelles votées en 2020 afin d'accompagner la reprise a été présenté et le compte financier a été arrêté.

MAI

Lors de cette session, outre le vote de l'évolution des dispositifs de minorations foncières permettant de répondre aux besoins des territoires, un premier bilan des interventions menées en copropriétés dégradées a pu être présenté. Cette séance a également été l'occasion de rendre hommage aux administrateurs ne se représentant pas au Conseil d'administration, notamment le premier président de l'établissement étendu, Christian Dupraz, mais aussi un de ses vice-présidents, Robert Alric.

OCTOBRE

À la suite des élections régionales et départementales de juin, la séance d'octobre a été l'occasion du renouvellement partiel des instances et de la présidence.

Claire Lapeyronie, conseillère régionale et maire de Pont-Saint-Esprit a été élue. Lors de cette séance, le CA a également donné à l'unanimité, un avis favorable au projet de décret d'Orcod-IN à Nîmes.

NOVEMBRE

Le budget initial 2022 a été voté et plusieurs échanges se sont tenus autour :

- d'une présentation des interventions sur les différents types de friches, une des réponses à la question prégnante de la consommation du foncier,
- de l'axe économique du bilan à mi-parcours du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.

LE BUREAU

7 bureaux se sont tenus dont 2 en 100 % dématérialisés au regard du contexte sanitaire. .

À l'occasion de ces différentes réunions ont été **approuvés** :

165 conventions

9 protocoles de territoire

2 protocoles de partenariat

20 dossiers de minoration dont 6 dossiers de compensation de la surcharge foncière

L'année 2021 marque la reprise forte du conventionnement et reflète la dynamique des nouveaux exécutifs communaux et intercommunaux.

LES PROTOCOLES

En 2021, l'EPF a signé 8 nouveaux protocoles de territoire avec des EPCI portant à 51 le nombre de protocoles actifs en 2021.

Les protocoles sur l'ex région Languedoc-Roussillon sont en cours de renouvellement pour poursuivre les réflexions et actions conjointes ; cela démontre la volonté réciproque de poursuivre ces partenariats.

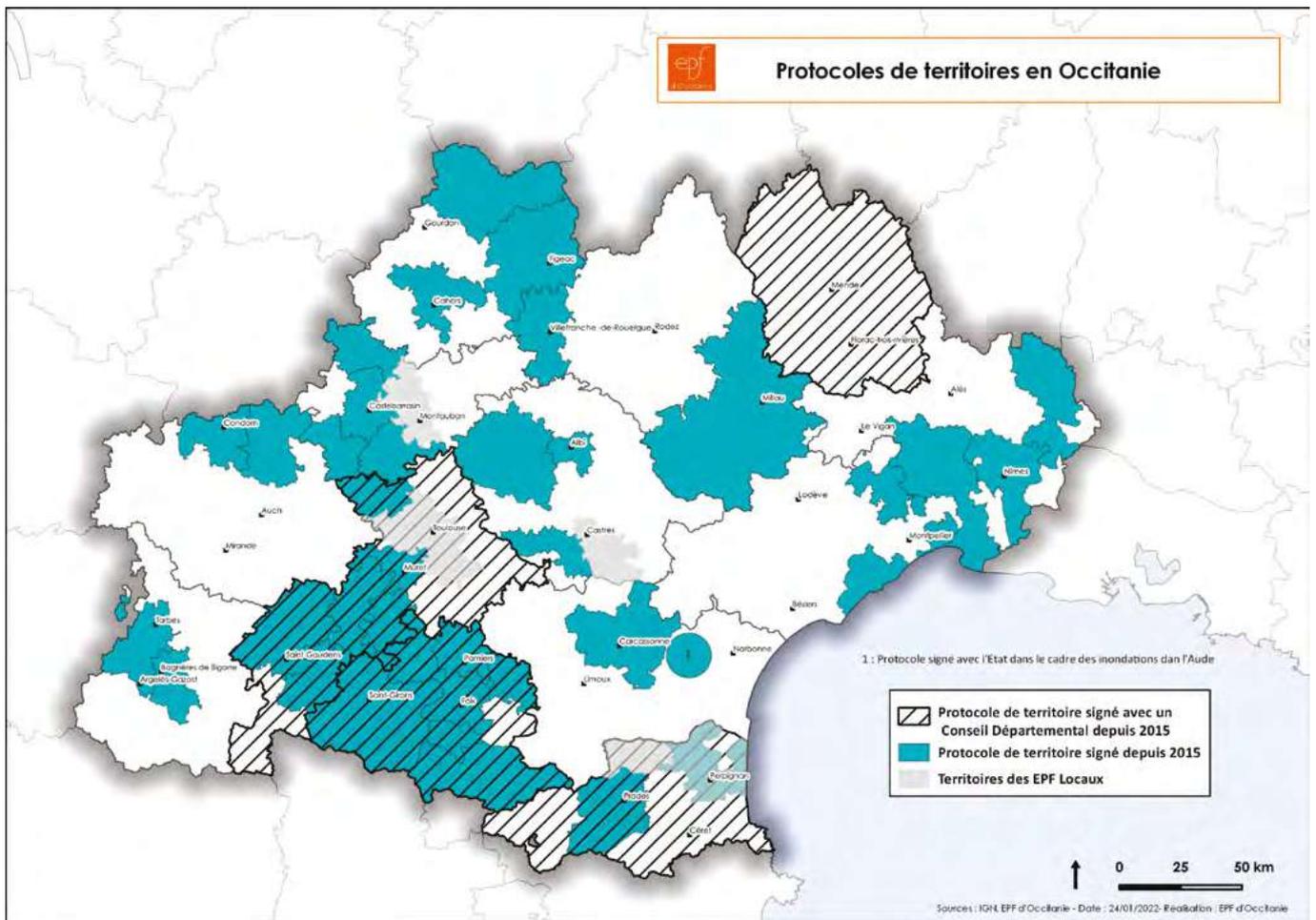
À travers le protocole renouvelé entre l'EPF et Sète Agglopolè Méditerranée (SAM), les réflexions sur la sobriété foncière (AMI territoire pilote de sobriété foncière) et la reconversion des friches industrielles vont se poursuivre. Cela se matérialisera notamment par une étude sur les problématiques de pollution pilotée par SAM et cofinancée par l'EPF.



67 collectivités nouvelles
+ **36,85 M€** mobilisés



8 nouveaux protocoles de territoire signés



Une activité d'acquisition impactée par la crise sanitaire

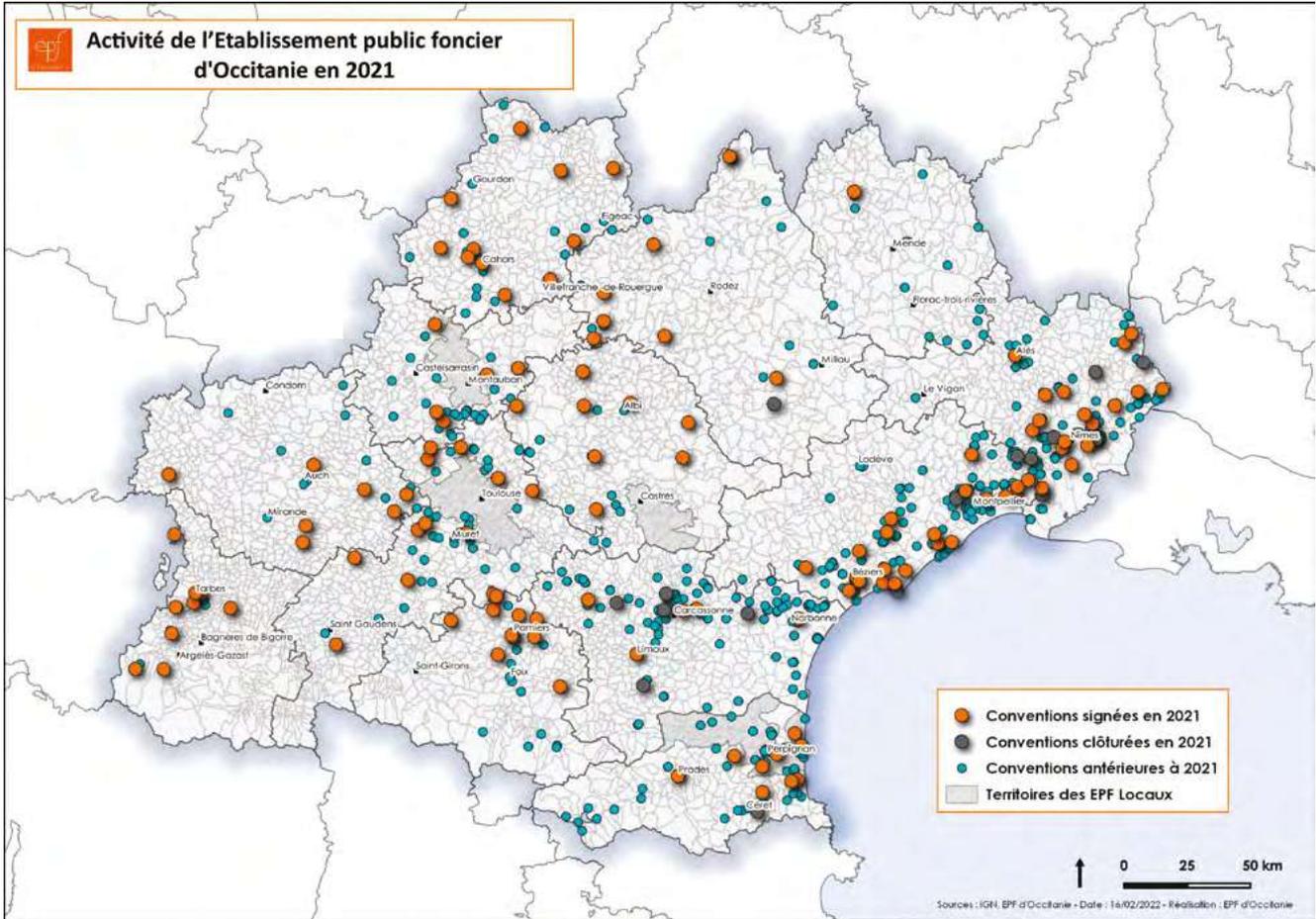
Montants extraits du compte financier

PRODUITS

TSE 32,11 M€
Cessions 25,18€
Recettes diverses 514 640€

CHARGES

Acquisitions 42,26 M€
Personnel 4,08 M€
Charges de structure 2,78 M€
dont minoration 1,19 M€
dont dotations aux amortissements ...	152 530 €
Variation de stock -16,34 M€
Résultat 25,52 M€



Un maintien de la trajectoire d'intervention

Conventions

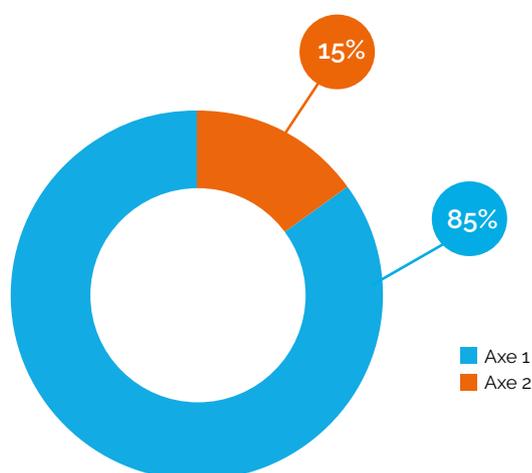


129 conventions signées

131 M€ d'engagement financier

4 106 logements potentiels

Répartition des montants financiers des conventions foncières signées en 2021 par axe d'intervention



Acquisitions

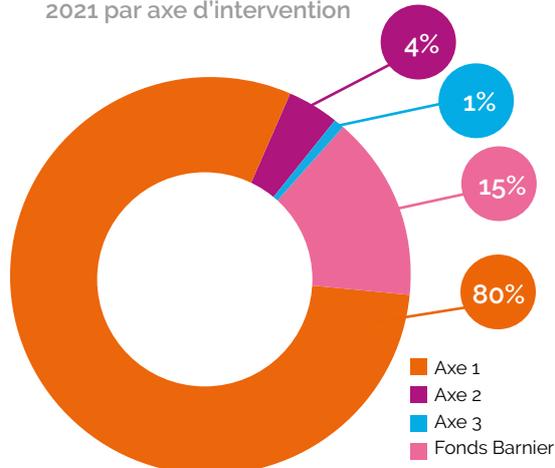


234 biens acquis pour un montant de

39,1 M€ pour un équivalent de

1 551 logements

Répartition des montants d'acquisitions 2021 par axe d'intervention



Axe 1 : Développer une offre significative en matière de logements

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

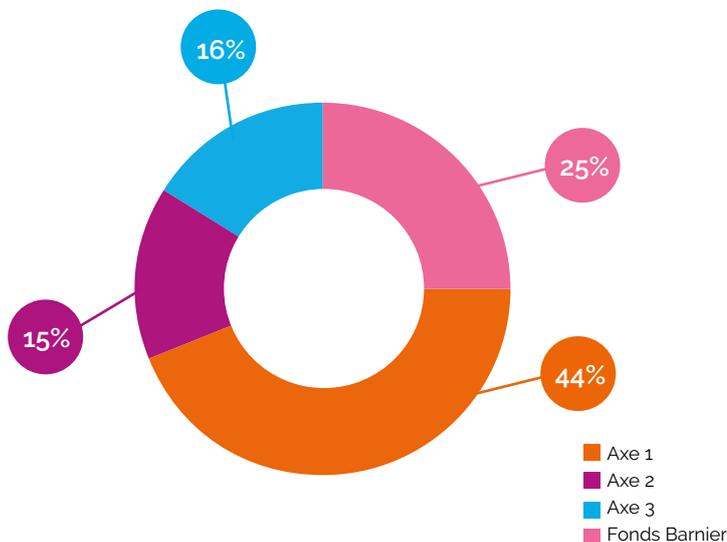
Axe 3 : Agir sur la prévention des risques et la préservation de l'environnement

Cessions



59 cessions pour un montant de
24 M€ pour
730 logements potentiels

Répartition des montants de cession
2021 par axe d'intervention



Minorations foncières sur cessions 2021



5 compensations de la surcharge foncière
sur cessions
pour un montant global de
293 475 €
pour 44 logements éligibles
soit 6 669 €/logement



9 minorations foncières
sur cessions
pour un montant global de
904 063 €
pour 68 logements éligibles
soit 13 295 €/logement

Travaux et patrimoine



Engagés sur
l'année 2021
1,9 M€
Dépensés sur
l'année 2021
1,4 M€

Chiffre d'activités



65,5 M€





Dossier friches

- Réinvestir le foncier pour répondre aux enjeux d'aménagement durable des territoires

Réinvestir le foncier pour répondre aux enjeux d'aménagement durable des territoires

La reconversion du foncier est une réponse à la lutte contre l'étalement urbain. L'EPF est investi dans des démarches locales et nationales pour se réapproprier ce type de foncier et accompagner les collectivités dans l'acquisition, la dépollution, etc. afin de faciliter et sécuriser les projets urbains.

APPEL À PROJETS FONDS FRICHES DE L'ÉTAT

Dans le cadre du plan de relance de l'État, un appel à projets (AAP) « fonds friches » a été lancé pour apporter un soutien financier aux projets de reconquête des friches urbaines. Cet AAP a été décliné régionalement.

Dans le cadre de cet appel à projets, est considéré comme une friche :

- **tout terrain nu et déjà artificialisé**, et qui a perdu son usage ou son affectation ;
- **un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti** et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier.

Ce fonds est à destination des maîtres d'ouvrages de projet de recyclage d'une friche dans le cadre d'une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Pour être éligibles, les projets doivent être suffisamment avancés suivant quatre critères d'appréciation que sont :

- la définition de la maîtrise d'ouvrage,
- les conditions de maîtrise du foncier,
- la programmation urbaine de l'aménagement ou le projet de revitalisation économique,
- et enfin le bilan économique de l'opération.

L'appel à projets « fonds friches » s'adresse aux projets dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte des autres subventions publiques nationales.

Deux sessions de l'appel à projets ont déjà eu lieu ; l'une au printemps 2021 et l'autre à l'automne 2021.

Lors de la 1^{ère} session, l'enveloppe d'aide de l'État s'élevait à

23,5 M€.

En Occitanie, **84** dossiers ont été déposés.

Les **19** dossiers lauréats pour lesquels l'EPF intervient :

- Alban (81)
- Bourret (82)
- Cahors (46)
- Carcassonne (11)
- Castelnaudary (11)

- Caveirac (30)
- Cuxac d'Aude (11)
- Foix (09)
- Graulhet (81)
- Le Soler (66)
- Muret (31)
- Naucelle (12)
- Pont Saint-Esprit (30)
- Revel (81)
- Rieucros (09)
- Tarbes (65)
- Villecomtal (12)
- Villepinte - 2 dossiers (11)

représentant **8 M€** de subventions de l'État

Lors de la 2^{ème} session, l'enveloppe d'aide de l'État s'élevait à **23 M€.**

En Occitanie, **81** dossiers ont été déposés.

Les **13** dossiers lauréats pour lesquels l'EPF intervient :

- Foix (09)
- Carcassonne (11)
- Gruissan (11)
- Laurabuc (11)
- Villemoustaussou (11)
- Villemoustaussou (11)
- Villepinte (11)

- Saint-Chély-d'Aubrac (12)
- Pont-Saint-Esprit (30)
- Le Vernet (31)
- Monferran-Savès (32)
- Cajarc (46)
- Lourdes (65)
- Lourdes - 2 dossiers (65)
- Saint-Estève (66)
- Saint-Sulpice-la-Pointe (82)

1 dossier déposé par l'EPF :

- Commune de Rochefort du Gard Site Santoline (30)

représentant **6 M€** de subventions de l'État

Les projets retenus portent essentiellement sur des friches habitat avec des îlots vastes et très dégradés. Ces projets complexes portés par les collectivités et acteurs du territoire restent souvent déficitaires au regard de l'état de dégradation avancé des bâtiments. En effet, ces derniers sont insérés dans un environnement bâti très dense et nécessitent des opérations « sur-mesure ».

L'AAP favorise des actions en renouvellement ou reconversion urbaine. À travers son PPI 2019-2023 volontariste sur l'intervention en renouvellement urbain en centre ancien et/ou en reconversion de zones d'activités, l'EPF participe activement à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Le fonds friches du plan de relance de l'État vient compléter les dispositifs d'accompagnement des projets de recyclage fonciers existants en région, notamment l'Appel à projet « Reconquête des friches en Occitanie »

EXEMPLE DE CAVEIRAC (30), LAURÉAT DE LA SESSION 1 DE L'AAP FONDS FRICHES

La commune de Caveirac se situe en première couronne de la ville-centre de Nîmes et fait partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole. La convention opérationnelle « chemin neuf » associant l'EPF d'Occitanie, la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, la commune de Caveirac et le bailleur SFHE, a été signée en 2015, dans une optique de production de logements locatifs sociaux.

Le site se compose d'une maison style « Napoléon III », d'un ancien commerce à usage de spa, d'un logement avec une cour et des dépendances. L'EPF a réalisé en 2016 l'acquisition de ce terrain bâti de 2 000m² environ.

Cette opération a fait l'objet d'un travail de concertation continu depuis 2015, avec notamment l'ABF qui a exigé que la Maison Napoléonienne présente sur le site soit conservée entièrement, compte tenu de son caractère patrimonial pour la ville, puis avec les services de l'agglomération sur des questions hydrauliques au vu de la topographie du site et des antécédents connus sur le territoire.

La démolition d'une partie de la bâtisse réalisée par l'EPF a mis en exergue des difficultés sur cette opération, relevant la fragilité des constructions mitoyennes, et notamment la mise en place de renforts imposants mais nécessaires à la tenue de la maison voisine.

Le projet prévoit une partie en réhabilitation, (acquisition

amélioration), composée de 3 T3 et 1 T4, et d'une partie neuve en R+2 et combles, composée de 8 T2, 4 T3 et 5 T4 ainsi que 22 parkings en rez-de-chaussée.

Cette opération comporte 21 logements locatifs sociaux, dont 6 PLAI, 12 PLUS, 3PLS. Quatre de ces logements seront fléchés pour la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

L'opération déficitaire a été retenue lauréate de la première session du Fonds friches.

La cession au profit du bailleur devrait avoir lieu en 2022.



➤ © EPF d'Occitanie



➤ © EPF d'Occitanie



CHIFFRES CLÉS

- engagement de l'EPF dans le cadre de la convention foncière à l'échelle du centre-ancien : **2 000 000 €**
- coût d'acquisition du Palais de Via et du bâtiment dit « des mutuelles » par l'EPF : **555 000 €**
- superficie acquise par l'EPF dans le cadre de ce projet : **3 758 m²** (2688 m² Palais de Via / 1070 m² Mutuelles)

➤ Signature de l'acquisition du Palais de Via par l'EPF en présence d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée du Logement ©EPF d'Occitanie

EXEMPLE LAURÉAT SESSION 1 : CAHORS (46) - LE PALAIS DE VIA

Cahors est engagée depuis plusieurs années dans une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville. Dans cette dynamique, elle a été retenue dans le programme national Action Cœur de Ville en 2019. Avec l'appui de ce dispositif et l'accompagnement de l'EPF d'Occitanie au travers d'une convention pré-opérationnelle, la Ville de Cahors déploie une série d'actions destinées à conforter l'attractivité de son centre ancien.

Le projet de réhabilitation de ce site remarquable a été retenu, avec un autre bâtiment acquis par l'EPF la même année dit « bâtiment des anciennes mutuelles », dans le cadre de l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville » engagé par la Ville de Cahors et l'État.

C'est le groupe Icade, filiale de la Caisse des Dépôts, qui a été retenu en vue de transformer ce lieu dans le cadre d'une opération globale d'environ 3 800 m² faisant cohabiter mixité générationnelle, fonctions économiques et résidentielles, réintroduction de la nature en ville.

En février 2021, l'EPF s'est ainsi porté acquéreur pour le compte de la Ville de Cahors du Palais de Via un bien exceptionnel construit au XVI^e siècle, remanié au XVIII^e siècle pour devenir la prison de la ville, qui fermera en 2012. La signature de cette acquisition a eu lieu en présence de la ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon.

Quelques mois après ces acquisitions, l'EPF a signé une promesse de vente avec le promoteur Icade pour optimiser le calendrier de mise en œuvre de cet important projet de revitalisation du centre ancien de Cahors.



➤ Projet présenté par le groupe Icade

EXEMPLE DE LAURÉAT SESSION 2 : ROCHEFORT-DU-GARD (30) - ANCIENNE CHAUDRONNERIE

La commune de Rochefort-du-Gard s'est inscrite dans une démarche volontariste de production de logements locatifs sociaux afin de rattraper son retard.

Dans cette optique, une convention de carence mais également une convention opérationnelle dite multi-sites ont été signées, associant la commune de Rochefort-du-Gard et la communauté d'agglomération du Grand Avignon, afin de confier à l'EPF d'Occitanie une mission de veille foncière et d'acquisition foncière pour la réalisation d'opérations d'aménagement comprenant 40 % de logements locatifs sociaux.

Compte tenu des contraintes naturelles sur le territoire (risque d'inondabilité, dénivelé important), de la tension et de la raréfaction du foncier, la commune a entrepris une démarche de renouvellement urbain et de recyclage foncier.

À ce titre, en 2018 et 2019, l'EPF d'Occitanie s'est porté acquéreur d'une friche urbaine, sur laquelle avait été exploitée une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à un régime de déclaration, pour une activité de chaudronnerie industrielle.

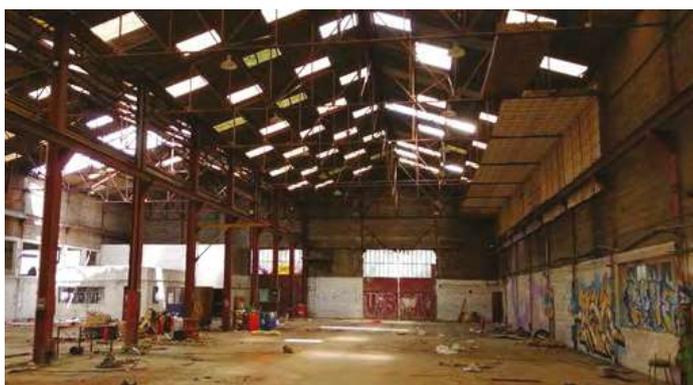
Ce tènement foncier de 1,8 ha est destiné à l'implantation d'une opération d'ensemble avec une programmation mixte comportant une quarantaine de logements, dont une vingtaine de logements individuels en accession sociale et une vingtaine en logements locatifs sociaux.

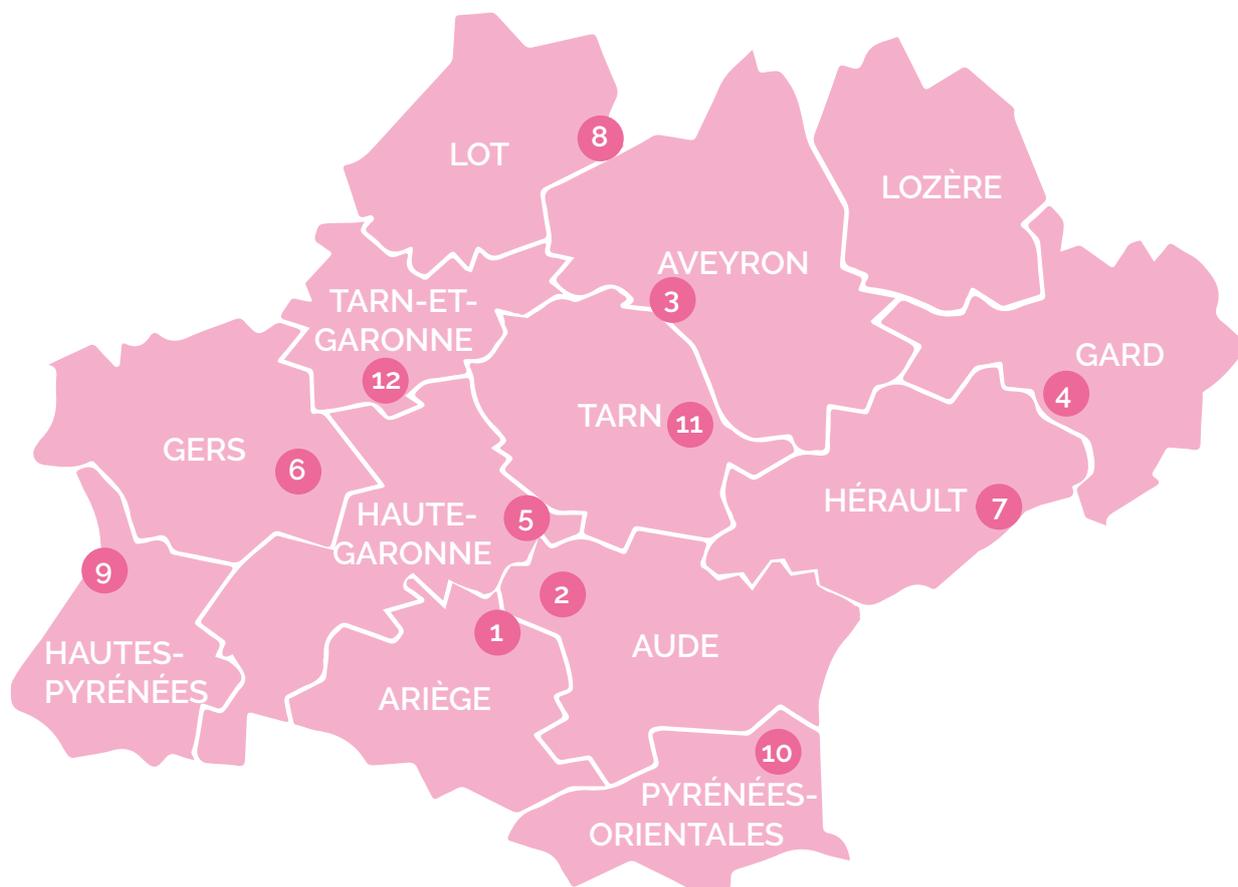
Le projet comportera également une quinzaine de terrains à bâtir en accession libre permettant de répondre à l'ensemble des besoins de la commune.

Outre la nécessité de produire des logements locatifs sociaux, par cette démarche de recyclage foncier en vue d'une opération viable et durable, la commune aspire à maîtriser son développement urbain, en préservant ses tenements agricoles et limiter le mitage urbain. Si la friche industrielle a été démolie, l'EPF d'Occitanie mène actuellement des études complémentaires afin de s'assurer que la dépollution et remise en état du site soit conforme à un usage d'habitat.

Compte tenu de la complexité du changement d'usage du site avec une dépollution conséquente à assurer et des coûts de construction importants, l'opération est à ce jour fortement déséquilibrée.

Dans le cadre d'accompagnement de la commune, l'EPF a déposé en propre un dossier « fonds friche » dans le cadre de l'appel à projets de l'État lancé en 2020. Le dossier a été retenu pour bénéficier de ce fonds.





1

RIEUCROS (09)

Convention opérationnelle - 8 ans

Engagement EPF :
250 000€
26 logements potentiels

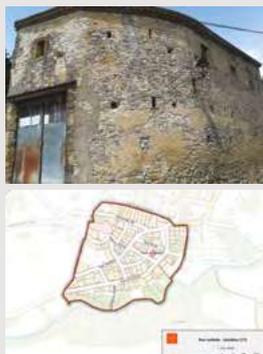


2

LAURABUC (11)

Convention opérationnelle - 5 ans

Engagement EPF :
130 000€
9 logements potentiels



3

NAUCELLE (12)

Convention opérationnelle - 8 ans

Engagement EPF :
240 000€
101 logements potentiels



PONT SAINT-ESPRIT (30)

4

Convention
opérationnelle - 5 ansEngagement EPF :
3 M€
65 logements potentiels**REVEL (31)**

5

Convention pré-
opérationnelle - 5 ansEngagement EPF :
1 M€
20 logements potentiels**MONTFERRAN-SAVÈS (32)**

6

Convention
opérationnelle - 5 ansEngagement EPF :
400 000€
10 logements potentiels**BOISSERON (34)**

7

Convention
opérationnelle - 8 ansEngagement EPF :
1 M€
56 logements potentiels**CARJAC (46)**

8

Convention
opérationnelle - 8 ansEngagement EPF :
300 000€
4 logements potentiels**TARBES (65)**

9

Convention
opérationnelle - 8 ansEngagement EPF :
850 000€
50 logements potentiels**LE SOLER (66)**

10

Convention pré-
opérationnelle - 5 ansEngagement EPF :
4 M€
600 logements potentiels**ALBAN (81)**

11

Convention
opérationnelle - 8 ansEngagement EPF :
530 000€
7 logements potentiels**BOURRET (82)**

12

Convention
opérationnelle - 8 ansEngagement EPF :
180 000€
10 logements potentiels

L'APPEL A PROJETS RECONQUÊTE DES FRICHES DE LA REGION OCCITANIE

Faisant suite à l'AMI (appel à manifestation d'intérêt) initié par la Région Occitanie de juin 2018 à novembre 2019, auquel l'EPF a participé en tant que membre du comité de pilotage et du jury de sélection des dossiers, l'AAP (appel à projets) « Reconquête des friches en Occitanie » poursuit ce même objectif tout en accompagnant la concrétisation de projets territoriaux structurants à l'échelle du territoire régional. Partenaire de la démarche, l'EPF participe également à l'analyse des dossiers de l'AAP.

Dans le cadre de l'AMI, 4 sessions de sélection des dossiers avaient eu lieu et 50 lauréats ont été retenus.

Pour chaque dossier, un chef de file a été identifié dont le rôle est de coordonner les actions de chacun, d'activer le dossier et de lancer le premier comité de pilotage de la démarche.

À ce titre, l'EPF est présent sur 6 dossiers en tant que chef de file et identifié partenaire sur 19 autres.

Quant à l'AAP, 2 sessions ont eu lieu depuis son lancement, en décembre 2020 et en juin 2021.

Un COPIL s'est tenu en février 2021 ; sur 14 dossiers déposés, 9 dossiers ont été retenus lauréats. L'EPF sera partenaire des communes de Fleurance (32) et de Bourret (82) et chef de file sur le dossier de Cransac-les-Thermes (12).

EXEMPLE DE BOURRET (82), LAURÉAT DE L'APPEL À PROJETS « RECONQUÊTE DES FRICHES » DE LA RÉGION OCCITANIE

Située entre Montauban et Beaumont de Lomagne, la commune de Bourret revêt un caractère attractif.

Le Plan Local de l'Urbanisme a pour objectif d'économiser et de valoriser les ressources foncières en encourageant le renouvellement urbain. Cet objectif se traduit par la volonté de créer un nouveau cœur de village à la place de la friche industrielle « Polypore », ancienne activité de recyclage d'encre de toner propriété de la commune.

Les parcelles adjacentes seront nécessaires afin de compléter l'assiette foncière nécessaire au projet de la commune.

La reconversion de cette friche nécessitera la réalisation de travaux de démolition et de dépollution éventuels.

Ainsi, la commune de Bourret et l'EPF ont signé une convention opérationnelle d'une durée de 8 ans pour un engagement financier de l'EPF de 180 000€.

Le projet de la ville a été déclaré en 2021 lauréat de l'appel à projet reconquête des friches pour lequel l'EPF est positionné en tant que partenaire. Ce dossier a également été retenu lauréat du Fonds friches lors de la 1^{ère} session.



**CONVENTION
OPÉRATIONNELLE
SUR LE VOLET HABITAT
DU PROGRAMME PLURI-
ANNUEL D'INTERVENTION
DE L'EPF**

- Engagement d' **1 M€**
- 1 acquisition pour un montant de **168 000 €**
- 1 étude Sites et Sols Pollués lancée financée à **100 % par l'EPF.**

RÉHABILITATION

**EXEMPLE DE SAVERDUN (09), LAURÉAT DE L'APPEL
À MANIFESTATION D'INTÉRÊT « RECONQUÊTE DES FRICHES »**

Le projet de la commune de Saverdun portant sur la réhabilitation de 3 friches a été retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la reconquête des Friches lancé par la Région Occitanie, en avril 2019. La convention opérationnelle « ancienne imprimerie et centre-ville » a été signée en octobre 2020 avec l'EPF pour accompagner la Communauté de communes Porte d'Ariège Pyrénées, dans la reconversion de deux d'entre elles : l'ancienne imprimerie et l'ancien garage Renault.

L'établissement a réalisé en février 2021 l'acquisition à l'amiable de l'ancien garage, un bâtiment de

737 m² idéalement placé en cœur de ville comprenant un garage, des ateliers et deux appartements, pour un montant de 168 000 €. Le portage de ce foncier permet aux élus d'affiner leur projet de réhabilitation des locaux et de réaffectation de l'activité principale en logements notamment.

Par ailleurs, l'EPF d'Occitanie mène une étude « Sites et Sols Pollués » pour le site de l'ancienne imprimerie. Les résultats permettront d'envisager le coût de dépollution ainsi que les conditions de réalisation du futur aménagement urbain.







06

— Dossier copropriétés

- Intervenir sur les copropriétés pour lutter contre le mal logement

Les interventions en copropriétés dégradées

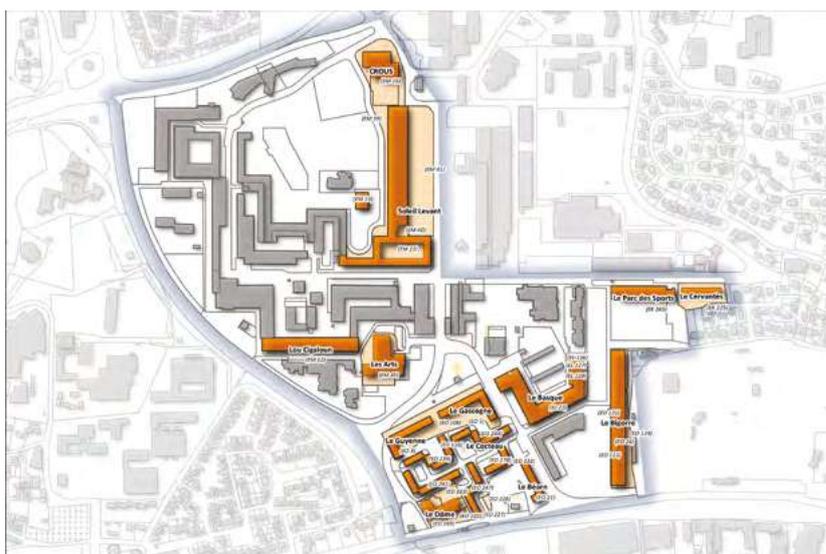


➤ Quartier Pissevin - Nîmes (30)

Courant 2018, le plan national initiative copropriétés (PIC) a été mis en place par le ministère du Logement afin de soutenir les collectivités locales dans la mise en place des outils de traitement des copropriétés dégradées qui concentrent difficultés sociales, financières, problèmes de sécurité publique, bailleurs peu scrupuleux, conditions non acceptables de logement, etc.

Ce plan, piloté par l'ANAH, est doté d'un financement de 3 milliards d'euros sur 10 ans. Il concerne l'ensemble du territoire français et se répartit entre des sites en suivi national et d'autres en suivi régional, qui représentent au total plus de 58 000 logements.

En Occitanie, sur le territoire de compétence de l'EPF, deux sites concentrant de nombreuses copropriétés dégradées ont été retenus au titre du suivi national au vu de l'ampleur des difficultés rencontrées : **Nîmes-Pissevin et Montpellier-Mosson.**



➤ Périmètre retenu pour l'opération d'ORCOD-IN ©EPF d'Occitanie

Préfiguration de l'ORCOD-IN de Nîmes Pissevin

2021 : FINALISATION DES ÉTUDES POUR UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ AVEC LES COLLECTIVITÉS ET LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE CRÉATION DE L'ORCOD-IN PAR LE MINISTÈRE.

Dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés qui a retenu le quartier Pissevin à Nîmes comme site d'intérêt national, le ministre du Logement, par courrier du 24 décembre 2018, a confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'étude et d'expertise, afin d'analyser l'opportunité d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), en particulier sur la copropriété Soleil Levant.

Ce type d'opération, exorbitante du droit commun, répond à des situations exceptionnelles de cumul de difficultés territoriales, financières et sociales.

À Nîmes, le quartier Pissevin fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain). Il regroupe une vingtaine de copropriétés représentant 57 % du parc de logement et connaît depuis dix ans un effondrement de tous ses indicateurs socio-économiques ainsi qu'une forte dégradation de la situation sécuritaire. Ce constat est d'autant plus préoccupant que l'habitat social, les équipements et les espaces publics du quartier font l'objet d'un ambitieux plan de rénovation urbaine à hauteur de plus de 300 M € HT.

Les conditions de réussite de la rénovation de ce quartier passent par un traitement simultané de l'ensemble des problématiques d'habitat privé/habitat public/équipements.

Un rapport intermédiaire a été rendu par l'EPF au ministre en avril 2019 afin de déterminer un programme d'études indispensables pour évaluer les enjeux de traitement. La préfiguration de cette ORCOD-IN

présidée par le préfet du Gard a été conduite par l'EPF dans le cadre d'une démarche partenariale avec les collectivités locales (la ville de Nîmes et l'agglomération de Nîmes Métropole) et les services de l'État (DDTM 30).

Les études indispensables pour évaluer les enjeux de traitement se sont achevées en mai 2021 et ont conforté la nécessité d'une intervention massive et coordonnée sur le parc privé. Le rapport final a été validé par le comité de pilotage présidé par la préfète du Gard le 29 juin 2021. Il précise les objectifs, le périmètre et les modalités de mise en oeuvre d'un projet de traitement de ces copropriétés, et donne une première estimation financière.

En effet, la situation à Pissevin relève des critères d'une opération d'intérêt national, à savoir :

- La présence d'enjeux majeurs d'habitat dégradé sur le quartier ;
- La complexité de traitement avec un cumul d'enjeux de redressement, de recyclage, de restructuration foncière et d'aménagement urbain qui dépasse les dispositifs de droit commun ;
- La nécessité de lourds investissements financiers avec un volume non soutenable par la collectivité seule pour remédier aux difficultés constatées.

Au regard des analyses menées et de leurs conclusions, la ministre du Logement a saisi les collectivités locales (Conseil régional, Conseil départemental, Agglomération et Ville), le Préfet de Région et le Conseil d'administration de l'EPF afin de recueillir leur avis sur le projet de décret de création de l'ORCOD-IN.

Le Conseil d'administration de l'EPF a donné un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 octobre 2021. Le Préfet de région, au regard de l'importance de l'opération et de son articulation

nécessaire avec le NPNRU de Nîmes, a également formulé un avis favorable.

Les collectivités se sont également toutes prononcées pour la création de cette opération d'intérêt national

Sur cette base, la ministre du Logement a saisi le Conseil d'État dont l'avis est attendu pour le premier trimestre 2022.

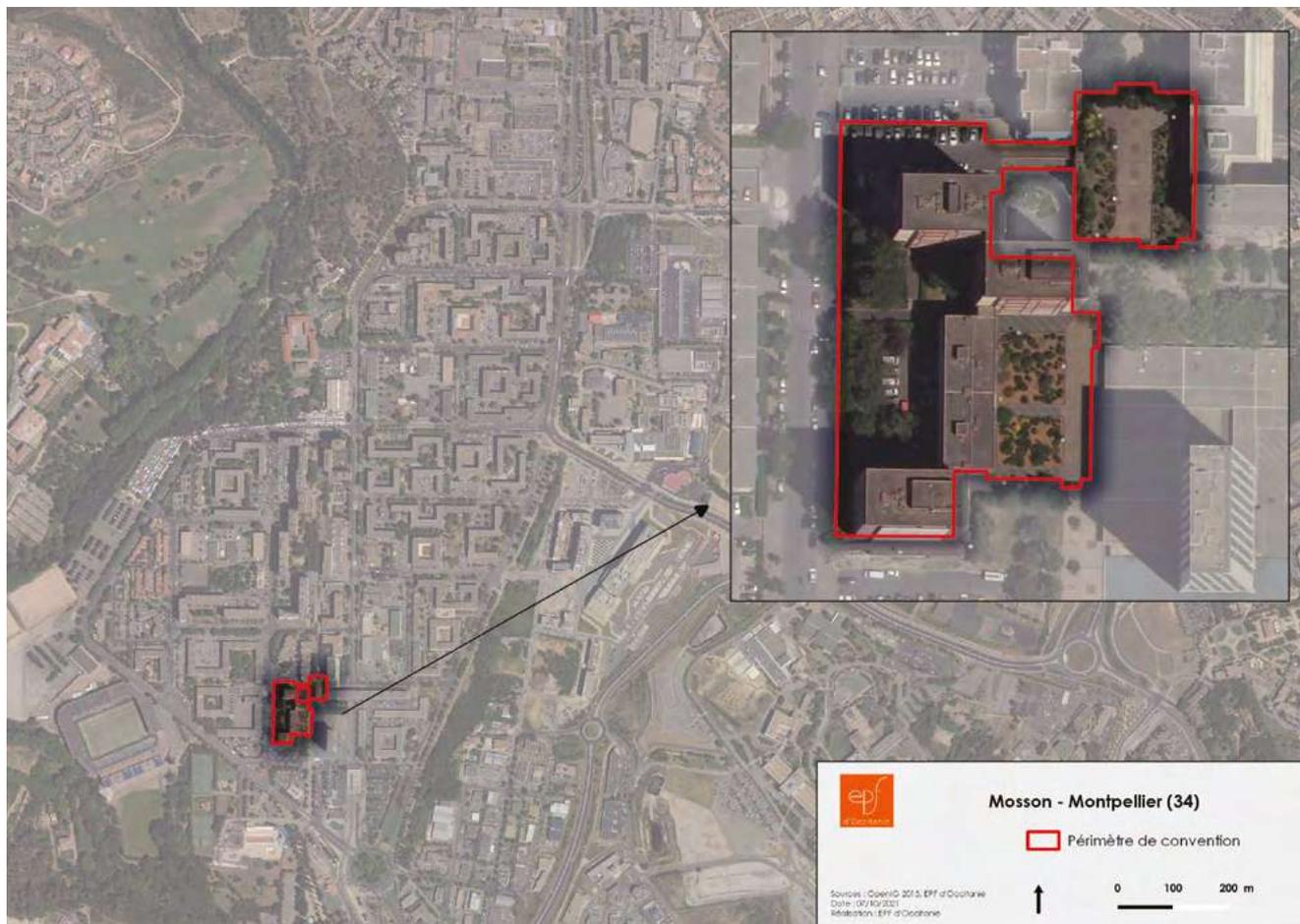
Le périmètre retenu pour l'opération est circonscrit aux assises foncières des 12 copropriétés identifiées dans le rapport de préfiguration, élargi à quelques fonciers contigus nécessaires à la conduite de l'opération. A été ajouté à ce périmètre celui de la résidence universitaire Matisse, en cours de libération par le CROUS, dont la situation adjacente à la copropriété Soleil Levant en fait une opportunité opérationnelle pertinente pour la reconstitution rapide d'une offre de logements neufs.

À la publication du décret, l'EPF d'Occitanie sera chargé de piloter, en lien avec l'État, les collectivités et les partenaires, les travaux permettant de consolider le scénario d'intervention.

En 2022, l'EPF sera chargé de coordonner l'élaboration d'une convention entre partenaires publics, qui précisera la gouvernance du projet dans sa mise en oeuvre et les engagements de chaque partenaire public.



➤ Copropriété l'Espérou - Montpellier (34) ©EPF d'Occitanie



➤ Périmètre de la convention d'intervention de l'EPF

RECYCLAGE DES COPROPRIÉTÉS ESPÉROU ET PIC SAINT LOUP À MONTPELLIER – MOSSON :

2021 : signature de la convention pré-opérationnelle et de l'avenant « copropriétés » de la convention ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine).

Montpellier Méditerranée Métropole est engagée dans le renouvellement urbain du quartier de la Mosson, classé en quartier prioritaire de la politique de la ville et inscrit au NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) 2019-2024.

Regroupant 24 000 habitants, soit 10% de la population municipale, c'est le quartier de la ville le plus pauvre et le plus éloigné de l'emploi. Il couvre 250 ha répartis en deux ensembles : Les Hauts de Massane au Nord et La Paillade au Sud. Le projet de renouvellement urbain prévoit d'intervenir sur :

- les grands ensembles de logements sociaux,
- les équipements,
- les commerces,
- et également sur les grandes copropriétés d'habitat privé.

C'est pour accompagner cette intervention complexe sur les copropriétés d'habitat dégradé, qui appelle une maîtrise foncière et immobilière préalable pour pouvoir conduire des opérations en particulier de recyclage (démolition et reconstruction), que la Métropole et l'ANRU ont sollicité l'intervention de l'EPF.

Le volet spécifique des copropriétés dégradées concerne 15 copropriétés représentant 2 185 logements. Dans le cadre d'une OPAH - CD (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriété Dégradée 2019-2024) et du suivi national du Plan Initiative Copropriétés, le projet de renouvellement urbain prévoit le redressement de 13 copropriétés et le recyclage complet de deux copropriétés - Espérou et Pic Saint Loup.

La SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole) désignée comme titulaire de la concession d'aménagement sur l'ensemble de l'opération, assure la coordination des interventions sur l'ensemble du projet et assurera en particulier l'aménagement des sites que l'EPF aura maîtrisés pour le compte de la collectivité.

C'est pour mener à bien l'opération de recyclage des copropriétés Pic Saint Loup (86 logements) et Espérou (112 logements) ainsi que de 27 commerces, que la Métropole sollicite l'EPF d'Occitanie, permettant ainsi la requalification de la partie Sud du Grand Mail.

En effet, les études menées dans le cadre de la préparation du NPNRU démontrent que ces deux copropriétés présentent d'importants dysfonctionnements de gestion et des montants de dettes et d'impayés conséquents.

Les difficultés financières de ces copropriétés ont entraîné un grave manque d'entretien qui a nécessité l'engagement de travaux d'urgence, qui ne sont pas suffisants pour assurer une réelle pérennité fonctionnelle de ces copropriétés.

Leur implantation dans le quartier et leur imbrication dans la dalle du Grand Mail entraînent des problèmes urbains et structuraux qui entravent le bon fonctionnement du quartier et sont incompatibles avec le projet de renouvellement urbain. Leur démolition a donc été actée et inscrite à la convention ANRU.

Le foncier libéré par l'opération de recyclage participera à la création d'un nouvel îlot structurant le Sud du quartier de la Mosson et remplaçant l'actuel Grand Mail construit sur dalle. À proximité, les deux résidences - Assas et Mercure - seront également démolies ce qui engendrera au total la suppression de 427 logements.

Le projet porté par la SERM/SA3M vise à constituer un nouvel îlot mixte - habitat privé (avec la production de 326 logements), services, commerces - afin de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale de ce secteur.

L'intervention de l'EPF permettra de traiter une situation d'habitat indigne, de dédensifier ce secteur, de favoriser la mixité sociale par la production de logements privés neufs et de favoriser la mixité fonctionnelle par la restructuration des rez-de-chaussée actifs.

Au regard des échanges avec les services de la Métropole et de la SERM/SA3M depuis le mois de mai, les modalités d'intervention ainsi que le calendrier de l'opération ont pu être précisés :

- L'opération devra être conduite suivant un calendrier conforme à la contractualisation avec l'ANRU soit inférieur à 6-8 ans.
- La DUP et le relogement des habitants seront sous le pilotage de la SERM/SA3M.
- Le bilan prévisionnel de l'opération de recyclage des 2 copropriétés prévoit un montant de dépenses d'environ 26 M€.
- Une opération déficitaire qui rentre dans les critères d'éligibilité du fonds de compensation de la surcharge foncière pour les opérations de recyclage

Le déficit d'opération de recyclage est évalué à environ 14 M€ avant la participation de la collectivité et des partenaires.



➤ Copropriété Le Pic St-Loup Montpellier (34)
©EPF d'Occitanie

RECYCLAGE DE LA COPROPRIÉTÉ LE PORTAL À NÎMES – CHEMIN BAS D'AVIGNON :

2021 : montage opérationnel et premières acquisitions.

Outre les copropriétés du quartier Pissevin, traitées pour l'essentiel dans le projet d'ORCOD-IN, d'autres copropriétés sont concernées par des interventions dans le cadre du NPNRU, dont celle du Portal au Chemin Bas d'Avignon.

Quartier enclavé de 44 ha, en entrée Est de la ville de Nîmes, il est dédié presque en totalité au logement social.

Les dysfonctionnements urbains sont nombreux : espaces extérieurs peu lisibles, voies de circulations complexes, unités résidentielles trop importantes et équipements obsolètes. Le quartier regroupe près de 7 300 habitants avec un taux de pauvreté de 59 %.

Le NPNRU a programmé le recyclage partiel de la copropriété Le Portal, composée de 3 bâtiments regroupant :

- 54 logements,
- 52 garages,
- et 25 commerces.

Le projet prévoit :

- La transformation du bâtiment 1 par la réhabilitation des 26 logements
- la transformation des locaux commerciaux du rdc en 4 logements supplémentaires et sa résidentialisation.
- La démolition du bâtiment 2 et son remplacement par 10 villas en prêt social location-accession (PLSA).
- La démolition du bâtiment 3 pour faire place à un parc public en interconnexion avec d'autres espaces publics du quartier.
- La démolition de la totalité des garages.

L'intervention de l'EPF est articulée à celles d'autres acteurs :

- L'EPF mène l'acquisition de la totalité des logements et des murs commerciaux. Il se chargera de la démolition de l'ensemble des bâtiments.
- La ville assure les missions de relogement et d'accompagnement social des résidents.

- La SPL Agate se charge de l'acquisition des fonds de commerces et de leur relocalisation dans les nouveaux programmes du quartier.
- Promologis sera chargé de la réhabilitation du bâtiment 1 et de la construction des logements en PSLA.

D'un engagement de 1,2 M €, la convention permet d'initier l'action foncière dans l'attente de la déclaration d'utilité publique (DUP) portée par la ville à l'échelle du quartier, et qui devrait être active fin 2022.

Dans le cadre d'une convention pré-opérationnelle signée avec l'EPF et la ville de Nîmes, l'EPF a acquis 6 logements et 1 cellule commerciale en 2021.



▲ © EPF Occitanie - Copropriété Le Portal à Nîmes

Le Premier ministre et la ministre du Logement en déplacement à Nîmes pour une séquence copropriétés

Le 27 mars 2021, Jean Castex, Premier ministre, était accompagné d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique chargée du Logement, de Marlène Schiappa, ministre déléguée auprès du ministre de l'Intérieur chargée de la Citoyenneté, de Nadia Hai, ministre déléguée auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargée de la Ville, de Julien Plantier Adjoint à l'urbanisme à la Ville de Nîmes, de Franck Proust Président de l'Agglomération de Nîmes, pour souligner l'importance et le soutien de l'État dans le traitement des copropriétés dégradées à Nîmes.

L'EPF a présenté à cette occasion l'avancement de la mission de préfiguration de l'ORCOD-IN, première opération de ce type hors Île-de France.



SIGNATURE DES CONVENTIONS NPNRU À NÎMES ET ALÈS

Le 17 décembre 2021, Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au Logement, était en déplacement à Nîmes et à Alès pour la signature de la convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) visant un projet ambitieux à l'échelle du quartier.

L'EPF a présenté son intervention dans le cadre du projet de restructuration de la copropriété Le Portal. En effet, l'EPF accompagne la Ville de Nîmes sur la préparation de la Déclaration d'Utilité

Publique (DUP) et intervient en amont en menant les acquisitions amiables.

Huit biens, logements et commerces, ont déjà été acquis ou sont en cours d'acquisition sur cette copropriété.

Cette visite a également été l'occasion de présenter le périmètre du projet d'ORCOD-IN prenant en compte les copropriétés non traitées dans le cadre du NPNRU. Le projet de quartier pourra ainsi être mené dans sa globalité. L'ORCOD-IN Nîmes-Pissevin sera le premier projet de cette envergure hors Île-de-France et sera piloté par l'EPF d'Occitanie.



➤ © EPF Occitanie

ORCOD-IN : PÉRIMÈTRE DU PROJET
Quartier Pissevin - Nîmes



➤ © EPF Occitanie





Penser et innover

- Dynamiser les opérations du NPNRU
- Inventer de nouveaux modèles de développement économique
- Penser la résilience par la réorganisation spatiale
- Stimuler l'émergence de démonstrateurs de sobriété foncière
- Faire émerger les filières de réemploi et de recyclage

Dynamiser les opérations du NPNRU

L'EPF est un partenaire de l'ANRU dans de nombreuses opérations de renouvellement urbain, dont les typologies sont diversifiées sur le territoire.

L'ANRU permet de piloter et financer les programmes nationaux de renouvellement urbain (PNRU) dans les quartiers en Politique de la Ville (QPV). Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a pour objectif la rénovation ou le recyclage des résidences sociales implantées dans les quartiers.

En Occitanie, l'EPF est partenaire de plusieurs projets pour la mise en œuvre de trois types d'opérations.

1 - LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La recherche de fonciers disponibles ou à libérer pour réaliser cette reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux est un enjeu majeur de la mise en œuvre du NPNRU. C'est sur cette mission que l'EPF se positionne comme acteur central du dispositif, pour les NPNRU de :

- Nîmes (30), avec reconstitutions sur Générac, Caveirac, Marguerittes, Bouillargues,
- Alès (30), avec reconstitutions sur les secteurs Faubourgs du Soleil et de Rochebelle,
- Auch (32), avec reconstitution dans le quartier de Courrèges.
- Lourdes (65), avec reconstitution sur l'ilots des Rochers et le site Toupnot.

EXEMPLE D'ALÈS (30)

À Alès, sur les secteurs des faubourgs du Soleil et de Rochebelle représentant une superficie de 16,6 ha, l'EPF est mandaté dans le cadre du NPNRU d'Alès en vue de réaliser une opération de restructuration urbaine permettant la création ou réhabilitation de logements, commerces et espaces et équipements publics.

Ces deux quartiers connaissent depuis plusieurs années des problèmes en termes de vieillissement des immeubles, de déshérence commerciale, d'une augmentation de la pauvreté et de la délinquance.

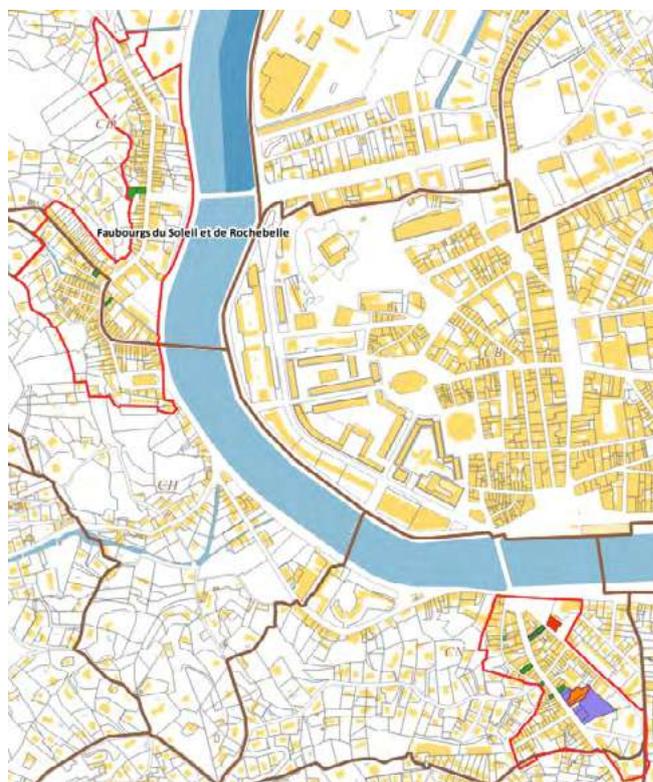
Dès 2015, l'Agglomération d'Alès a fait appel à l'EPF afin d'acquérir et de réhabiliter ou démolir les biens les plus dégradés. Grâce à une étude URBANIS menée en 2017, et le contrat NPNRU dont la convention a été signée le 17 décembre en présence d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au Logement, le projet de recyclage des deux quartiers est aujourd'hui prêt à passer dans sa phase opérationnelle.

Le projet retenu, porté par l'Agglomération, vise le **recyclage** des ensembles bâtis de la convention NPNRU avec démolition/reconstruction, création d'espaces publics, réhabilitation de logements et la **redynamisation** commerciale.

Sur les parcelles à acquérir en priorité, l'ensemble des négociations menées par l'EPF d'Occitanie ont permis de maîtriser la totalité sur le faubourg du Soleil depuis juillet 2021. Une partie des parcelles a été revendue en 2020 et 2021.

Sur le faubourg de Rochebelle, la dureté foncière est plus forte, même si des acquisitions ont déjà eu lieu.

Dans le cadre de cet objectif de maîtrise foncière, l'EPF intervient en lien avec la SPL Pays des Cévennes auprès des propriétaires afin de démarrer les négociations et pouvoir acquérir à l'amiable ces parcelles.



- Périmètre d'intervention EPF
- Foncier acquis par l'EPF
- Foncier cédé
- Foncier en cours de cession

CONVENTION OPÉRATIONNELLE TRI-PARTITE SUR LE VOLET HABITAT DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION DE L'EPF

- Engagement de **10,7 M€**
- Acquisitions au 31 décembre 2021 = **3,3 M€**
- Cessions au 31 décembre 2021 = **1,9 M€**

2 - L'AMÉLIORATION ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LES QUARTIERS ANCIENS

Le NPNRU participe également à la redynamisation des quartiers anciens en déprise. En Occitanie, l'EPF est l'un des acteurs de la mobilisation du foncier nécessaire à la création de ces logements neufs sur les communes de :

- Lunel (34), exemple présenté en page 13.
- Agde (34).
- Perpignan (66).
- Foix (09).
- Pamiers (09).



➤ Bien acquis par l'EPF - Alès © EPF d'Occitanie

3 - LE RECYCLAGE DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Dans le cadre du NPNRU, le traitement des copropriétés dégradées a émergé comme un enjeu majeur. L'ANRU peut financer le recyclage de ces résidences privées. L'EPF intervient en maîtrise foncière, de portage et de recyclage sur les projets :

- Montpellier (34), quartier de la Mosson (Espérou et Pic Saint Loup).
- Nîmes (30), quartier Chemin Bas d'Avignon (Portal).
- Une réflexion est en cours pour l'intégration dans le projet NPNRU de la copropriété Capelle à Muret (31).

EXEMPLE LA CAPELLE À MURET (31)

La copropriété La Capelle à Muret (31) est située dans le quartier Saint Jean inscrit en QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) composé à plus de 70 % de logements locatifs sociaux et inscrit au NPNRU.

La copropriété est composée de 2 immeubles :

- Un immeuble composé de 102 logements locatifs sociaux,
- Un immeuble en copropriété mixte composé de 56 logements libres et de 46 logements locatifs sociaux.

Le projet, encore à l'étude, prévoit pour le moment plusieurs scénarii de

recomposition urbaine du secteur. La Communauté d'agglomération du Muretain et la Ville de Muret ont fait appel à l'intervention de l'EPF pour anticiper la maîtrise du foncier, en réduisant notamment la part de propriétaires privés de la copropriété.

À ce titre, et dans le cadre d'une convention pré-opérationnelle, l'EPF a acquis par délégation du droit de préemption urbain renforcé, 6 lots pour un montant de 264 000 € dont 2 lots acquis en 2021 pour un montant de 73 000 €.



➤ La Capelle à Muret © EPF d'Occitanie

Inventer de nouveaux modèles de développement économique

ACCOMPAGNER LA MUTATION ET RESTRUCTURATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES

Dans le cadre de son activité, l'EPF intervient de plus en plus sur la restructuration des zones d'activités économiques existantes. Ce recyclage n'est possible qu'avec un bon niveau d'ingénierie et d'accompagnement afin de caler les coûts d'intervention en fonction de la typologie des bâtiments. En effet, l'intervention est différente selon les situations en présence :

- Locaux ou industries avec potentiellement des problématiques de pollution et de démolition.
- Optimisation foncière des ZAE à requalifier.
- Locaux en bon état à reconverter souvent avec peu de travaux mais des prix élevés.

Sur les projets qu'il porte, l'EPF cofinance des études qui permettent d'établir des scénarii d'évolution possible.



➤ ©EPF d'Occitanie - Périmètre d'intervention de l'EPF dans le cadre de la convention

EXEMPLE DE MAUGUIO (34) ZONE D'ACTIVITÉ DE FRÉJORGUES

Ces interventions s'inscrivent pleinement dans les trajectoires du Plan de relance, reconversion des friches et de Zéro Artificialisation Nette.

Les zones d'activités économiques (ZAE) de Fréjorgues Est et Ouest constituent un pôle économique majeur du territoire du Pays de l'Or, pôle structurant de par son imbrication avec la métropole montpelliéraine et sa localisation stratégique autour d'un réseau de transport structurant (aéroport, gare TGV, autoroutes).

Marquées par une érosion de leur image due au vieillissement du bâti et des infrastructures ainsi que par une perte d'attractivité, les ZAE de Fréjorgues doivent faire l'objet de plusieurs actions visant à conforter leur place et leur attrait pour les entreprises.

Au regard du potentiel économique des ZAE et au titre de leur compétence en matière de développement économique, les collectivités ont engagé une réflexion sur la modernisation de ce secteur visant à identifier les leviers d'intervention publics et privés pour une amélioration du fonctionnement urbain et une optimisation de la gestion des surfaces privées.

Dans ce contexte et par convention d'anticipation foncière, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et la Ville de Mauguio ont confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières en vue de la réalisation de programmes d'aménagement à vocation économique.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a cofinancé à hauteur de 50% « l'étude

de redynamisation de Fréjorgues Est et Ouest » conduite et rendue en 2020 par la SPL l'Or Aménagement. Cette étude a permis :

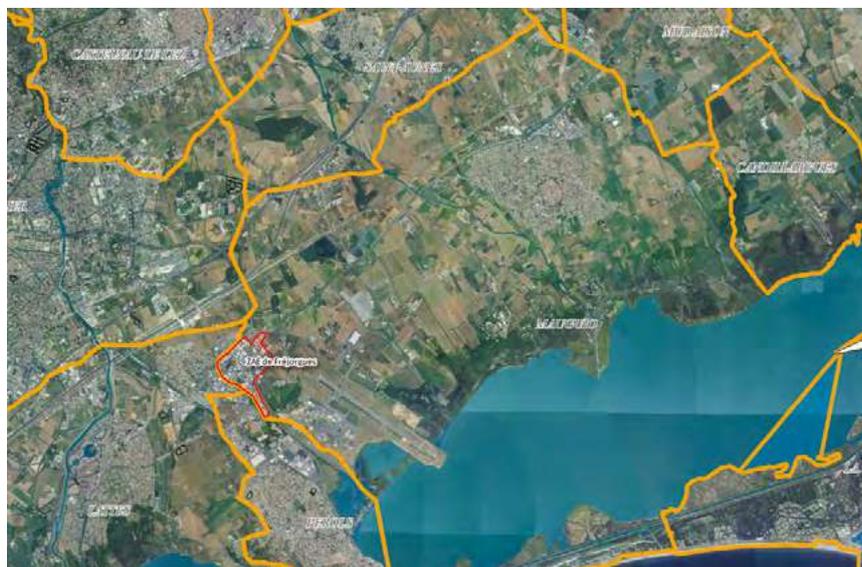
- de dresser un diagnostic multithématique de la zone,
- d'établir des scénarios d'évolutions possibles,
- de définir une stratégie foncière et immobilière accompagnée d'un plan d'actions.

Le plan d'actions identifie notamment la mise en œuvre d'une veille foncière sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des ZAE de Fréjorgues, ainsi que la nécessité d'encourager des opérations de recyclage foncier. En 2021, la Ville de Mauguio a retenu une parcelle identifiée par l'étude précitée, représentant un attrait de restructuration d'un bâtiment d'activités productives. La future opération

de recyclage foncier représente un potentiel constructible estimé à 1113 m2 de surface de plancher.

Dans le cadre de son intervention, l'EPF a exercé son droit de préemption pour acquérir ce bien destiné à un programme mixte d'activité de production et de bureaux. L'offre sera mise sur le marché de locaux neufs à des prix maîtrisés et dédiés à des activités ciblées à valeur ajoutée.

Cette acquisition marque le début de la phase opérationnelle du projet de requalification des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest. Le portage foncier sera assuré par l'EPF d'Occitanie avant une cession à un opérateur économique en vue de construire et de mettre en location de futurs bâtiments de service.



➤ ©EPF d'Occitanie - Périmètre d'intervention de l'EPF dans le cadre de la convention

GRAND SAINT-CHARLES 2040, L'AMBITION D'UNE STRATÉGIE DE LONG TERME

De par son positionnement stratégique à proximité de l'Espagne, la zone du Grand Saint-Charles à Perpignan a su créer une filière d'excellence dans le négoce, le transport et la logistique de fruits et légumes frais contribuant à l'attractivité économique du territoire.

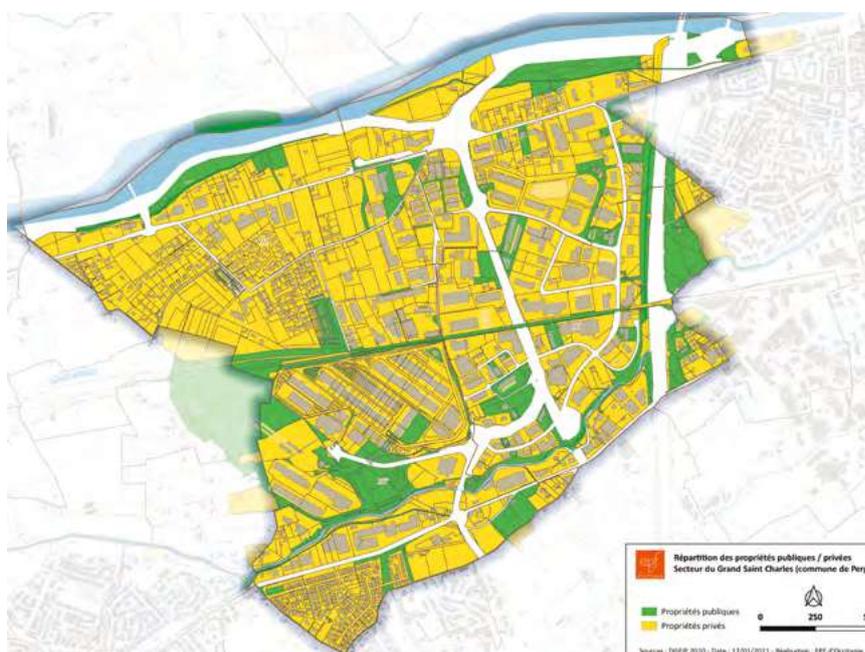
Cette zone doit faire face à un enjeu permanent d'adaptabilité nécessitant d'anticiper et de connaître les facteurs d'évolution du marché et les effets de concurrences des autres territoires afin de conserver son rayonnement.

Ainsi, afin de répondre à ces enjeux, Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) a souhaité, en lien avec les partenaires dont l'EPF d'Occitanie, lancer l'élaboration d'un schéma directeur stratégique de développement et d'aménagement afin d'élaborer un programme d'action priorisé dans le temps.

Un premier diagnostic et une analyse urbaine fonctionnelle, ainsi que des premiers scénarios de développement de la zone ont été élaborés et permettront de définir

les différentes actions à mener dans le temps.

L'EPF accompagne cette étude par le protocole de territoire signé avec PMM en 2021 ainsi que par le cofinancement de l'étude.



➤ Secteur du Grand Saint-Charles - Perpigna(66) © EPF d'Occitanie

Penser la résilience par la réorganisation spatiale

VERS UNE DÉMARCHE PROSPECTIVE FACE AUX ENJEUX LITTORAUX

L'EPF a initié un travail exploratoire en lien avec le CEREMA et le BRGM sur l'impact de la submersion marine sur les valeurs foncières du littoral occitan.

Cette étude a consisté dans un premier temps à questionner l'ensemble du marché foncier littoral et à identifier l'existence ou non d'une perte de valeur du foncier lors d'événements importants.

Ce travail a permis de s'interroger sur la définition d'une méthode d'analyse d'évaluation des valeurs foncières selon les impacts des phénomènes dans le temps et notamment en matière de submersion marine

Le second temps de cette étude a consisté à mettre en perspective les différents enjeux urbains concernés par

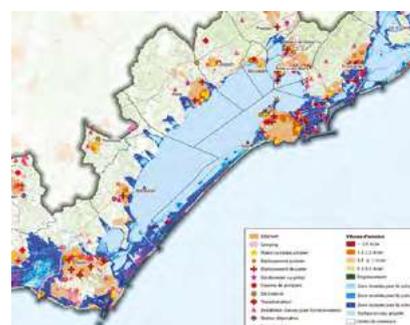
le risque de submersion (population, emploi, locaux, équipements structurants,...) en fonction des différents pas de temps d'occurrence du phénomène de submersion.

Ainsi, selon les types de biens impactés et selon la temporalité de réalisation du phénomène, la stratégie foncière à déployer peut être très diversifiée.

Quels fonciers pour quels besoins ?

Cette étude a été présentée aux services des DDTM. L'étude a été transmise afin d'être exploitée dans le cadre des ateliers des territoires pilotés par la DREAL. Elle sera également apportée dans le cadre du travail sur le Projet Partenarial d'Aménagement Littoral 21 sur les communes de Canet-en-Roussillon (66) et de Sainte-Marie-La-Mer (66).

Sans caractère réglementaire, cette étude permet de réfléchir aux enjeux prioritaires (activités, habitat, équipements structurants,...) face à la question de la montée des eaux et de proposer des combinaisons d'actions et d'outils différenciées selon les enjeux et les temporalités. Elle constitue une aide à la prise de décision en comité des préfets.



© BRGM, Cerema et EPF d'Occitanie

Stimuler l'émergence de démonstrateurs de sobriété foncière

Promulguée le 24 août 2021, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets fixe un objectif de Zéro Artificialisation Nette pour permettre la lutte contre l'artificialisation des sols et en consacre la définition :

« L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

L'artificialisation nette des sols est définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés ».

Les objectifs sont phasés sur le temps :

- par tranches de dix années, est fixé un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle observée sur les 10 années précédentes
- en 2050, l'objectif est l'absence totale d'artificialisation.
- La mise en œuvre des objectifs devra être intégrée et déclinée par le biais d'une modification simplifiée du SRADDET, avant le 24 août 2022, et à défaut du SCOT avant le 24 août 2026.

En l'absence de SCOT, les objectifs devront être traduits dans le PLU, ou à défaut dans la carte communale, avant le 24 août 2027.

D'ores et déjà, à travers son PPI 2019-2023 volontariste sur l'intervention en renouvellement urbain en centre ancien et/ou en reconversion de zones d'activités, l'EPF participe activement à la lutte contre l'artificialisation des sols.

En 2021, sur 166 conventions approuvées en bureau, 83% concernent des interventions en renouvellement urbain, représentant 82% des engagements financiers.

Par ailleurs, l'EPF est membre du groupe de travail Zéro Artificialisation Nette lancé en 2021 et piloté par la Région Occitanie et est partenaire impliqué sur la thématique « connaissance » visant à identifier les sites désartificialisables et ceux en recyclage urbain.

A ce titre, l'étude de « repérage et de caractérisation des friches en Occitanie » menée par l'EPF pourra constituer un outil de connaissance dynamique sur certains territoires.

L'AMI «TERRITOIRE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE» - SÈTE (34)

Le 29 Janvier 2021, a eu lieu le premier comité de pilotage de lancement de la démarche de l'AMI « Territoires Pilotes de Sobriété Foncière » dont Sète Agglopôle Méditerranée, la Ville de Sète et le Syndicat Mixte sont lauréats.

Ce premier comité a posé les bases de la démarche et la volonté de faire de ces territoires des démonstrateurs des lauréats dont les retours d'expériences pourront appuyer les autres territoires désireux de proposer des solutions pour concilier le développement urbain et la sobriété foncière.

Sète Agglopôle Méditerranée souhaite se doter d'un AMO local pouvant les accompagner dans les actions ciblées. L'EPF est associé à l'ensemble des démarches entreprises.

En effet, en parallèle de l'AMI sur le territoire du bassin de Thau, l'EPF travaille en collaboration avec les services de Sète Agglopôle Méditerranée à la réhabilitation des friches urbaines. Dans ce cadre, un protocole de territoire a été signé entre l'Agglomération et l'EPF pour la réalisation d'une étude à grande échelle sur l'état de la pollution de ces friches urbaines situées entre Balaruc-les-Bains, Frontignan et Sète. Ce secteur majeur pour l'avenir de l'agglomération est directement concerné par la thématique des « sites et sols pollués ».

En conséquence, un cahier des charges a été réalisé par l'EPF et soumis à la collectivité pour lui permettre de lancer la consultation de bureaux d'étude spécialisés et de réaliser les études de dépollution nécessaires à l'émergence de ce secteur.



➤ Bassin de Thau © EPF d'Occitanie

Par ailleurs, l'EPF fournira à Sète Agglopôle Méditerranée dans le cadre de son étude « recensement et caractérisations des friches urbaines en Occitanie » l'ensemble des dossiers retenus sur les friches urbaines identifiées sur son territoire. Ces éléments exhaustifs permettront de cibler les fonciers pouvant faire l'objet d'un recyclage et contribuer à la sobriété foncière et ceux destinés à la renaturation.

Ainsi, par le croisement des données de l'étude et d'un travail de terrain, un potentiel d'une centaine de friches a été identifié.



➤ Représentation des types de friches à l'échelle de le SAM



➤ Mise en place du Comité opérationnel de la démarche pilotée par le directeur du programme national Action Cœur de Ville, avec la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages / Sous-direction de l'Aménagement Durable) et le Plan Urbanisme Construction et Architecture qui en assurera la conduite opérationnelle. ©EPF d'Occitanie

Faire émerger les filières de réemploi et de recyclage dans le cadre des travaux de démolition suite aux inondations dans l'Aude

Le 23 juillet 2021, Madame Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée au Logement, a donné le départ des travaux de démolition à Villegailhenc (11) et Trèbes (11), des biens sinistrés par les inondations de 2018.

À la suite des événements, le Préfet de l'Aude et l'EPF d'Occitanie ont signé une convention cadre permettant la mise en œuvre du FPRNM dit fonds Barnier pour accélérer :

- le rachat et la démolition des biens les plus touchés,
- la recomposition urbaine et le réaménagement des secteurs concernés.

LES ÉTUDES DE RECOMPOSITION URBAINE

Afin d'accompagner la reconstruction des territoires les plus touchés, l'État et les communes de Couffoulens, Conques-sur-Orbiel, Trèbes, Saint-Hilaire et Villegailhenc ont lancé 5 études de recomposition urbaine pour à la fois réaménager les secteurs sinistrés et développer de nouveaux quartiers en prenant en compte l'impératif de résilience.

Ces études sont cofinancées par l'État, les collectivités et l'EPF. Ce dernier intervient également sur les emprises foncières à acquérir pour reconstruire certains quartiers ou relocaliser des équipements.

LES TRAVAUX DE DÉMOLITION DES BIENS SINISTRÉS

Les travaux appellent au préalable plusieurs diagnostics (amiante, plomb, coupure réseaux, etc.) conduits dans les mois suivant l'acquisition.

Sur ces bases, les consultations d'entreprises par appel d'offres sont réalisées puis les plans de retrait d'amiante déposés auprès des services instructeurs, suite à la notification des marchés aux entreprises retenues.

Pour accélérer leur mise en œuvre, un accord-cadre de maîtrise d'œuvre a été établi par l'EPF sur l'ensemble des communes potentiellement concernées.

Ce processus a été mis en œuvre dans le cadre des démolitions de l'EHPAD à Saint-Hilaire, également touché par les inondations d'octobre 2018, dont les travaux de déconstruction se sont déroulés dans le courant de l'été 2021, soit un an seulement après l'acquisition.

La consultation sur marché de travaux comprenait l'accès à une maquette numérique BIM pour fiabiliser le chiffrage des entreprises en matière de gestion des volumes de matériaux à évacuer ou à traiter.



QUELQUES CHIFFRES

17 communes sinistrées concernées par le dispositif fonds Barnier

264 demandes instruites par l'État

près de **34 M€** d'acquisitions engagées par l'EPF pour l'intervention

~ **170** biens concernés par la prise en charge au titre du fonds Barnier pour un montant d'urgence

29,1 M€ de dépenses réalisées en acquisitions et travaux des biens sinistrés et acquisitions des terrains de recomposition urbaine

soit **76 %** de taux d'exécution

156 biens acquis dont **39** biens acquis en 2021

Chiffre du littoral source www.laregion.fr



➤ Visite officielle de la ministre du Logement Emanuelle Wagon à l'occasion du lancement de la nouvelle phase de travaux de démolition ©EPF d'Occitanie

UNE DÉMARCHE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE PROMETTEUSE

L'EXPÉRIENCE DE RESSOURCERIE ÉPHÉMÈRE DE CHANTIER DE L'EHPAD DE SAINT-HILAIRE (11).

La démolition de l'EHPAD de la vallée du Lauquet s'est inscrite naturellement dans le cadre du partenariat « BIM déconstruction » entre l'EPF D'OCCITANIE et le CSTB. La réalisation d'un pré-diagnostic ressource ayant montré le fort potentiel d'éléments valorisables de ce type de bâtiment, l'EHPAD est devenu un des sites pilotes.

C'est dans ce cadre que la société Capronis et l'entreprise de démolition ont organisé une boutique éphémère les 16 et 17 juillet 2021. L'objectif était de réduire l'impact environnemental de la démolition en proposant la revente à prix symboliques de nombreux éléments, mobiliers ou matériaux, aux artisans et professionnels du BTP ou particuliers locaux.



La boutique éphémère a permis :

35 ventes auprès de 29 clients

2 122 kg de déchets évités sur près de **700** articles vendus

24 tonnes d'équivalent carbone économisées

MI-JUIN

Capronis réalise avec Cambia un pré-diagnostic ressources des biens mobiliers et constructifs revalorisables ; La dépose sélective démarre.

FIN JUIN

Une date est arrêtée pour la tenue du magasin éphémère. Horizon démolition finalise la dépose sélective, un catalogue est constitué, mis en ligne et diffusé aux structures locales et aux partenaires.

PREMIÈRE QUIZAINE DE JUILLET

Des commandes sont effectuées, hors équipements réservés par la mairie (environ 30 % des ressources).

LES 16 ET 17 JUILLET

La boutique est ouverte au public.

OPÉRATIONS RÉALISÉES EN 2021 :

> **54** biens démolis pour un montant de 2M €

Ville	Nombre de biens
Couffoulens	5
Cazilhac	4
Villegailhenc	18
Villardonnell	1
Villemoustaussou	3
Trèbes	8
Conques sur Orbiel	14
Saint-Hilaire	1
Total travaux 2021	54

OPÉRATIONS EN ÉTUDE :

> **74** biens à démolir> Montant prévisionnel : **3,2 M€** TTC

Ville	Nombre de biens
Couffoulens	12
Azille	1
Leuc	4
Cabrespine	1
Cazilhac	2
Trèbes	31
Conques sur Orbiel	3
Saint-Hilaire	14
Villalier	5
Villeflore	1
Total travaux 2022	74

TYPES DE TRAVAUX RÉALISÉS :



Diagnosics avant travaux : amiante, déchets, plombs, termites



Démolition, curage, désamiantage, travaux sur mitoyen, terrassement...



Dépollution



Déconstruction : réemploi ou recyclage, tri des déchets, stockage





— Agir pour produire mieux

- Revitaliser les centres anciens
- Relancer la production de logement social
- Faire émerger les biens pendant le portage
- Gérer les biens pendant le portage
- Stimuler les cessions

Revitaliser les centres anciens

EN 2021, LES CONVENTIONS ACTIVES REPRÉSENTENT :

PROGRAMME ACTION
«CŒUR DE VILLE»

37 Conventions actives sur des périmètres Action cœur de Ville, soit :

- Un engagement de 69 M€ dont 28 M€ en 2021.
- 2,9 M€ d'acquisitions réalisées en 2021

Un équivalent de 1 904 logements

PETITES VILLES
DE DEMAIN (PVD)

116 Conventions actives

- Un engagement de 172,4 M€ dont 24,6 M€ en 2021.
- 9,1 M€ d'acquisitions réalisées en 2021

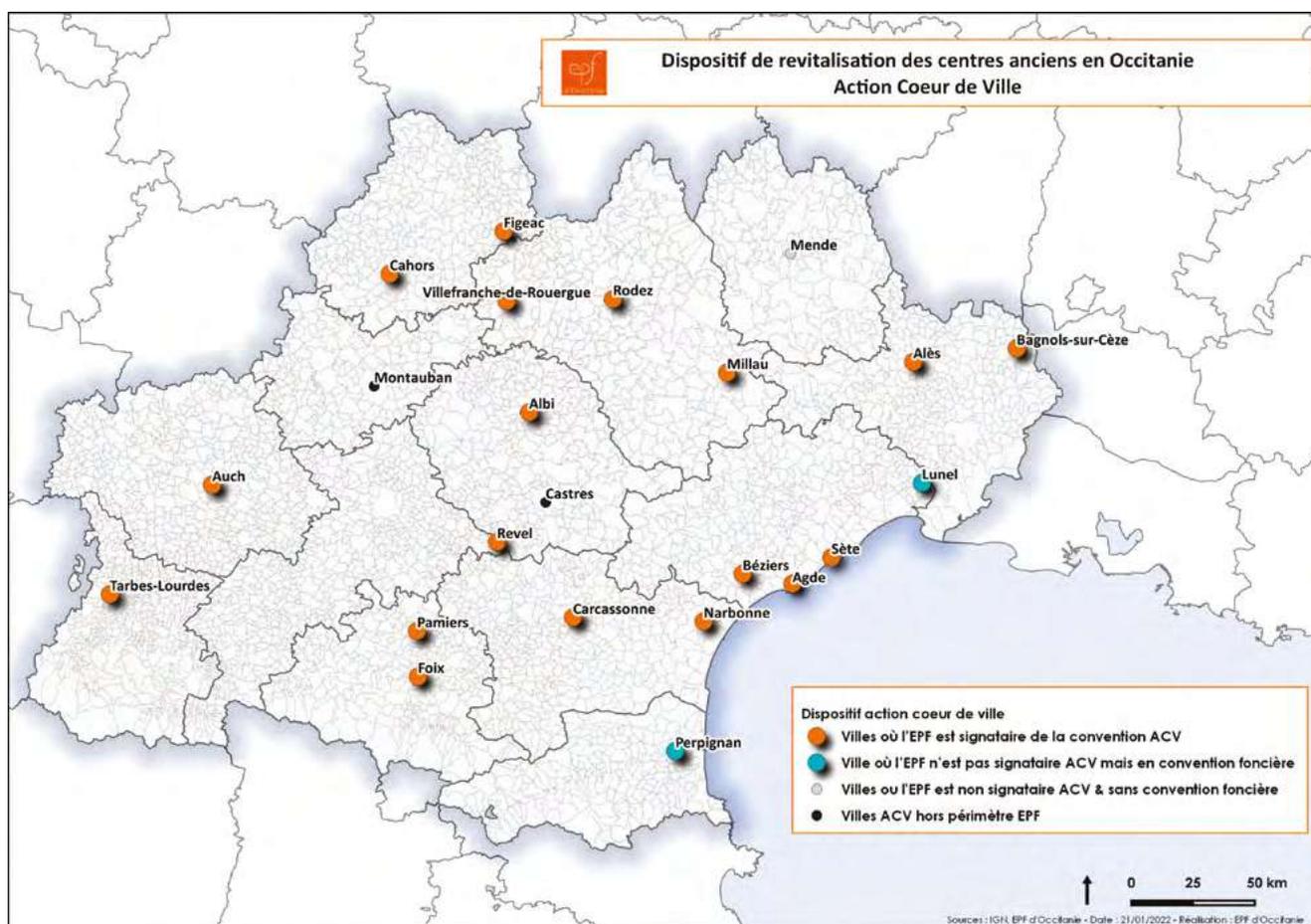
Un équivalent de 7 353 logements

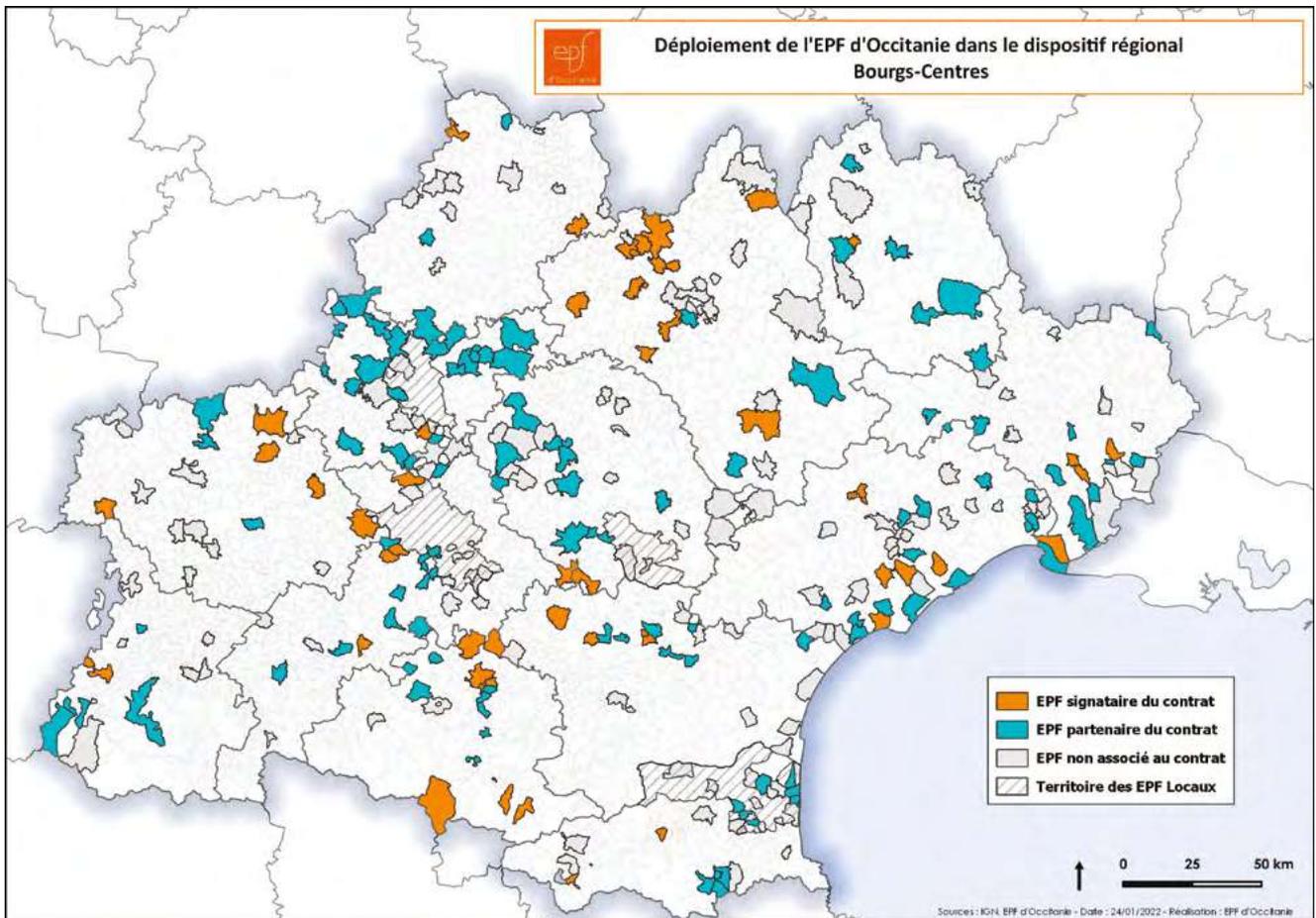
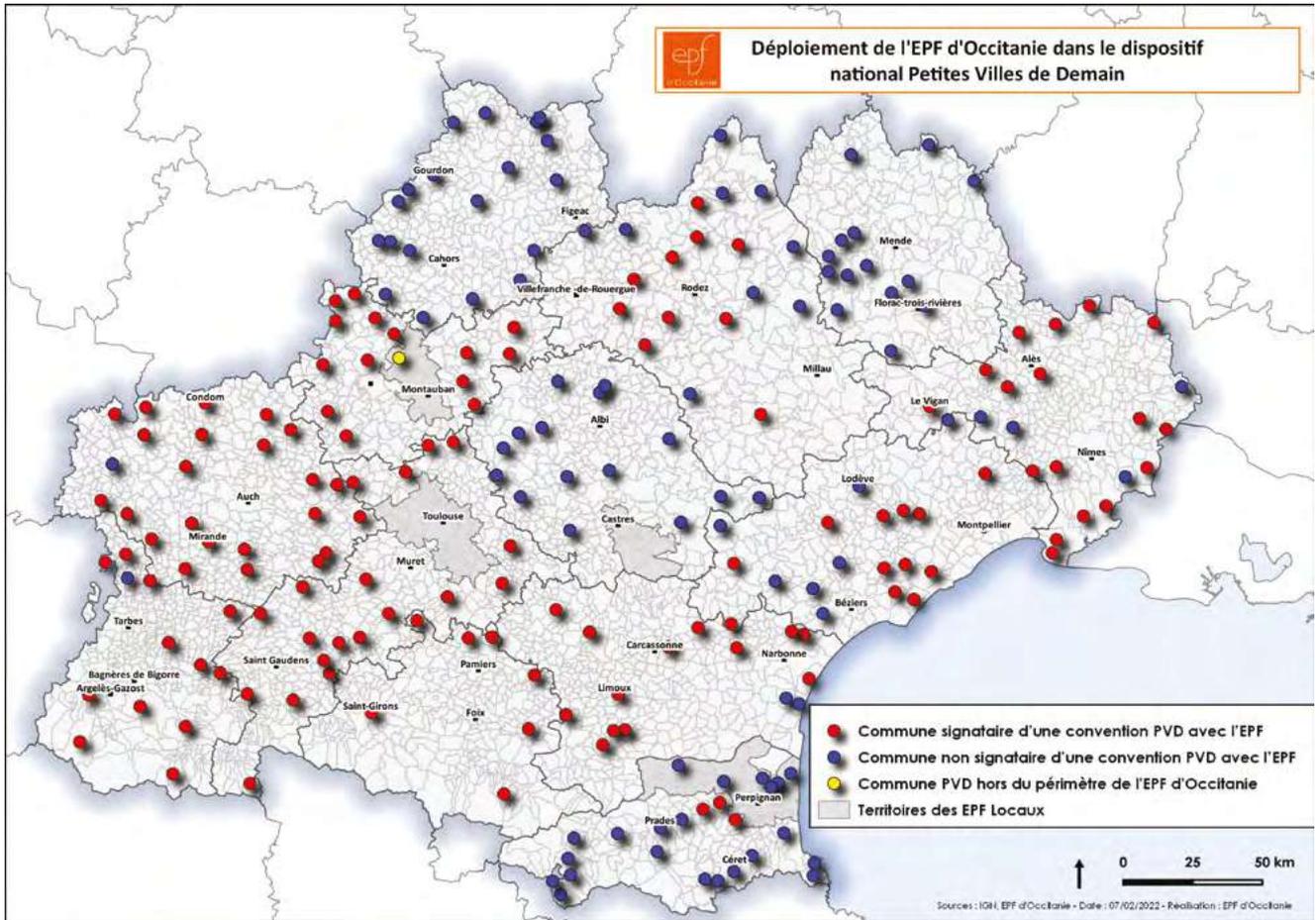
CONTRAT BOURG-CENTRE OCCITANIE

236 Conventions actives sur des communes Bourgs-Centres, soit :

- Un engagement de 363,4 M€ dont 79,9 M€ en 2021
- 19,2 M€ d'acquisitions réalisées en 2021

Un équivalent de 15 940 logements





Relancer la production de logement social

Face au retard de production en matière de logement social lié à la fois à la crise sanitaire et à la montée des prix avec la raréfaction du foncier «facile», l'établissement s'est mobilisé d'une part en allant se substituer en acquisition à des bailleurs sociaux sur des opérations fragilisées par la crise et d'autre part en minorant ses prix de vente sur des opérations difficiles à équilibrer.

SÉCURISER LES OPÉRATIONS FRAGILISÉES PAR LA CRISE SANITAIRE

EXEMPLE DE LABASTIDE-SAINT-SERNIN (31)

Dans le cadre des mesures d'accompagnement des plans de relance qu'il a défini lors du conseil d'administration de juin 2020, l'EPF d'Occitanie a acquis en début d'année le foncier nécessaire à la réalisation d'une opération de plus de 100 logements sur la commune de Labastide-Saint-Sernin, en plein coeur du centre-ville et signé le même jour la promesse de vente au bailleur SA les Chalets afin d'accélérer le projet.

Du fait de la crise sanitaire, l'approbation du PLU (plan local d'urbanisme) de la commune de Labastide-Saint-Sernin initialement prévue en mars 2020 a été reportée à l'automne suivant. L'acquisition par le bailleur social

ayant pris du retard, la collectivité a saisi l'EPF d'Occitanie pour mettre en oeuvre son ingénierie foncière et permettre la sécurisation de ce projet d'aménagement à dominante de logements.

En quelques mois, l'EPF a acquis 6 parcelles en dent creuse pour un montant de 2,13 M€.

Pour accélérer davantage la concrétisation de ce projet d'aménagement, l'EPF d'Occitanie cèdera directement le foncier au bailleur SA les Chalets.

L'opération comprenant plus de 100 logements dont plus de la moitié en logements locatifs sociaux et en accession sociale, est située à 15 km de Toulouse, dans une commune sous forte pression foncière.

SÉCURISER LES BILANS ÉCONOMIQUES DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT SOCIAL

Pour dynamiser la relance de la production de logements sociaux et accompagner les politiques de l'habitat, l'EPF a mobilisé son ingénierie financière à travers la minoration. Le fonds de minoration permet notamment de faciliter les montages d'opérations de construction de logements sociaux en allégeant la charge foncière.

EXEMPLE DE MARGUERITTES (30) : SAISIR LES OPPORTUNITÉS PAR UNE VEILLE ACTIVE

Afin de rattraper son retard, la commune de Marguerittes (30) s'est inscrite dans une démarche volontariste de production de logements locatifs sociaux, en travaillant en étroite collaboration avec les services de l'État, la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, l'EPF d'Occitanie et les bailleurs sociaux.

Impactée par un aléa inondation sur l'ensemble de son territoire et soucieuse d'impulser une dynamique de renouvellement urbain, la

commune mène en parallèle une réflexion pour lutter contre la vacance et l'habitat indigne dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Sur la commune de Marguerittes, l'EPF d'Occitanie a acquis par préemption en 2020, un terrain à bâtir de 1 484m² sur un secteur pavillonnaire.

Le bailleur social Un toit pour tous a été notifié par la commune suite à un jury concours, pour réaliser un projet

de construction de 10 logements locatifs sociaux, en maison en bande.

Afin d'équilibrer le bilan opérationnel et permettre d'impulser une opération de logements locatifs sociaux sur cette commune carencée, une minoration SRU de l'EPF d'Occitanie sera appliquée, pour un montant de 219 000 €, soit 21 900 € par logement, permettant ainsi une cession à 140 000 € prévue pour 2022.



➤ Esquisse du projet © Un Toit pour Tous

Faire émerger de «nouveaux fonciers»

QUAND LE « GISEMENT FONCIER » SE TROUVE DANS LE BÂTI

EXEMPLE DE GRUISSAN-LEUCATE (11)

Les communes littorales de l'ex-Languedoc-Roussillon dont le parc de logements est largement issu de la mission Racine, connaissent une tendance à l'habitat permanent à la différence de leur vocation initiale.

Ce glissement vers un habitat permanent s'opère parfois au bénéfice d'acquéreurs propriétaires occupants aux moyens assez limités, ou de propriétaires peu enclins à réaliser les investissements nécessaires à une gestion pérenne.

Les communes littorales connaissent des disponibilités foncières très faibles compte tenu des contraintes environnementales auxquelles elles doivent faire face, incitant à aller chercher « le gisement foncier » dans le parc existant.

Or, ces communes présentent une structure de la propriété foncière et immobilière complexe au regard de la taille des copropriétés, qui impose

une ingénierie spécifique.

Dans ce contexte, l'EPF d'Occitanie et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude (DDTM 11), ont confié à la société Urbanis une étude visant à :

- Recenser le gisement foncier dans le parc immobilier existant, pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- Étudier les conditions de faisabilité d'opérations d'acquisition amélioration à vocation locative sociale, de biens en copropriété ;
- Définir les contraintes et les opportunités de mises en oeuvre d'opérations immobilières à vocation sociale sur ces copropriétés.

Dans l'objectif de cibler de manière pertinente les copropriétés pouvant faire l'objet d'une telle opération, l'étude vise à sélectionner les copropriétés : pouvant faire l'objet d'une transformation au regard dans

leur situation dans la ville et des enjeux de cohabitation ville permanente – ville saisonnière ;

- dans lesquelles les mutations s'opèrent à des prix en décrochage par rapport au marché immobilier global (signe de fragilisation) ;
- où les multi-proprétaires sont particulièrement représentés, de manière à saisir éventuellement les opportunités de maîtrise foncières facilitées par des acquisitions « en lots » ;
- aux charges faibles à moyennes, afin d'évaluer leur soutenabilité dans le cadre d'une opération en logements locatifs sociaux ;
- à l'usage touristique faible.

Cette étude doit également permettre aux acteurs – collectivités, bailleurs et EPF – de préciser et de confronter leurs logiques d'action au réel, dans la perspective de mettre en oeuvre de telles opérations.

QUAND LA STRUCTURE FONCIÈRE EST COMPLEXE

EXEMPLE DE NARBONNE (11)

Réaliser un projet de renouvellement urbain en centre ancien, c'est se confronter à la complexité de la transformation du « déjà là ».

L'EPF d'Occitanie, en partenariat avec la Ville et la Communauté d'Agglomération, concrétisent une action phare du projet de revitalisation inscrit au Programme Action Cœur de Ville de Narbonne : restructurer et redonner ses lettres de noblesse à cet ensemble structurant de l'une des principales rues commerçantes de la ville.

L'îlot « Cassagnol », ce sont trois immeubles vacants enchevêtrés à l'état d'abandon et de quasi ruine depuis plus de quinze ans, formant une seule copropriété. Organisés

en Association Foncière Urbaine Libre (AFUL), les copropriétaires membres ont subi un abus de la part de l'opérateur Malraux qui leur avait vendu les lots : ils ont financé les acquisitions et les travaux de restructuration sans que ces derniers ne soient jamais réalisés.

Pour l'EPF, intervenir dans cette opération a revêtu une forme d'innovation sur deux points.

Sur le montage d'opération, d'abord. Il s'est agi d'être force de proposition auprès de la collectivité, pour impulser, ordonnancer et suivre les phases d'études nécessaires à l'obtention de financements de l'Agence Nationale de l'Habitat en

Résorption d'Habitat Insalubre (RHI). Particulièrement complexe, cette opération a requis une ingénierie spécifique et une grande vigilance quant à son montage administratif.

Sur les acquisitions foncières, ensuite. L'état de la copropriété, l'historique de l'AFUL, la dureté foncière – hypothèques importantes et prétentions des propriétaires – et les enjeux de maîtrise globale de l'îlot, ont amené l'EPF d'Occitanie et ses partenaires à opter pour la mise en oeuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'insalubrité, dérogoire du droit commun.

Gérer les biens pendant leur portage

Dès leur acquisition et en fonction du contexte urbain, certains biens font l'objet d'un suivi particulier et d'interventions ciblées pour garantir leur intégrité.

1- ENTREtenir LES ESPACES PLANTÉS POUR CIRCONSCRIRE LES RISQUES DE CHUTE D'ARBRES OU D'INCENDIE

En 2021, deux chantiers d'élagage et d'abattage d'arbres ont été réalisés pour assurer la sécurité des riverains.

Le premier s'est déroulé à Rochefort-du-Gard (30) et a consisté en l'abattage de deux rangées de cyprès fragilisés par leur plus forte exposition au vent après la démolition d'un bâtiment industriel.

Pour le second à Canohès (66), l'entreprise a réalisé l'élagage d'une vingtaine d'arbres de hautes tiges et l'abattage d'un chêne. Ces deux chantiers étaient rendus nécessaires par le défaut d'entretien de rangées d'arbres depuis plusieurs années. L'objectif de cette intervention est de prévenir le risque de chute de ces arbres sur des propriétés voisines. L'entreprise Sud Espaces Verts, titulaire des lots concernés, a réalisé ces travaux.



2- CONDAMNER LES ACCÈS DES BIENS INOCCUPÉS POUR ÉVITER LES SQUATS ET LES DÉTÉRIORATIONS



L'EPF réalise des travaux de sécurisation des sites qu'il porte afin de prévenir l'occupation des biens dégradés ou destinés à la démolition.

➤ Sécurisation d'un bien inscrit dans le dispositif «fonds Barnier» © EPF d'Occitanie

Réaliser les travaux de consolidation pour garantir une réutilisation rapide

Certains biens sont acquis en mauvais état et/ou peuvent se dégrader pendant le temps de portage. Aussi, à la demande de la collectivité, l'EPF peut réaliser des travaux de sécurisation, si :

- les études bâtimentaires identifient des fragilités,
- en cours de portage si des pathologies apparaissent.

NOMBRE D'OPÉRATIONS

15 opérations
« vivantes » en 2021

environ **30 opérations**
programmées

ENGAGEMENTS :

384 652 €

DÉPENSES :

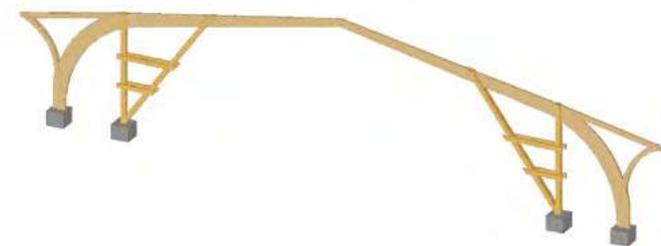
378 652 €

EXEMPLE DE FRONTIGNAN (34)

Le port souhaitait réinvestir un ancien entrepôt acquis par l'EPF mais avec un défaut structurel de charpente. L'EPF a donc réalisé en 2021 des travaux de confortement de la structure d'un entrepôt de 4 000 m² situé à Frontignan, à proximité du port de Sète, pour un montant total d'environ 390 000 € HT.



© EPF d'Occitanie



EXEMPLE DE LODÈVE (34)

Face au risque de chute d'éléments de façade sur la voie publique, l'EPF a réalisé les travaux de réfection de la façade d'un immeuble situé au cœur de Lodève, en périmètre ABF, pour un montant d'environ 20 000 € HT.



© EPF d'Occitanie



Optimiser le coût de portage

METTRE EN PLACE UN BAIL COMMERCIAL

EXEMPLE DE VIAS (34)

Dans le cadre de l'expérimentation sur le recul du trait de côte et du projet de recomposition spatiale porté par la commune de Vias, l'Agglomération Hérault Méditerranée et l'État, l'EPF d'Occitanie accompagne la stratégie foncière en :

- régulant les transactions dans le cadre d'une zone d'aménagement différée (ZAD) de 300 ha ;
- en procédant à des acquisitions stratégiques permettant le maintien des activités d'hôtellerie en plein air ;
- en facilitant leur relocalisation en cas de montée des eaux.

En 2019, l'EPF a préempté le camping Jean Pérès pour un montant de 700 000€.

L'objectif est de maintenir l'exploitant et de sécuriser l'activité économique tout en envisageant à terme la possibilité de relocaliser des emplacements menacés en front de mer sur ce même site.

Le bail commercial en vigueur au moment de la décision de préemption étant obsolète, l'EPF a renégocié un nouveau bail commercial pour se conformer à la loi Pinel et clarifier les obligations

respectives entre le propriétaire et l'exploitant.

Ainsi en mars 2021, concomitamment à la signature de l'acte de vente, un nouveau bail a été signé pour une durée de 12 ans fermes et un loyer annuel de 60 000 €.



➤ ©EPF d'Occitanie

Stimuler les cessions

CESSION AVEC MINORATION

EXEMPLE DE VILLEMUSTAUSOU (11)

L'EPF intervient aux côtés de la commune de Villemoustaussou dans le cadre d'une convention d'anticipation foncière « centre-bourg et abords » signée fin 2017.

L'objet de ce partenariat est de permettre à la collectivité de procéder au renouvellement de son habitat ancien par des opérations de démolition/reconstruction, en acquisition/amélioration, et en construction neuve en dents creuses.

Plusieurs acquisitions ont été réalisées par l'EPF, parmi lesquelles cet ensemble immobilier vacant et vétuste situé en plein cœur du centre-bourg acquis à l'automne 2020 par voie de préemption.

La commune a confié la réalisation de cette opération à Marcou Habitat en vue de la réalisation de 5 logements locatifs sociaux (2 PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) et 3 PLUS (Prêt locatif à usage social)) et 1 commerce.

Cette opération complexe présente un caractère d'exemple par :

- une grande amélioration des conditions d'habitabilité en centre ancien en développant des logements confortables ;
- la diversification de l'offre en logements locatifs sociaux notamment en matière de logements de petites superficies en centre ancien ;
- la reconquête d'immeubles vacants en articulation avec l'aménagement des espaces publics en cours sur le périmètre de la circulaire ;
- l'intégration d'un local commercial en rez-de-chaussée ;
- la convergence des aides techniques et financières apportées par le bailleur social, l'état, l'EPCI, la Région et l'EPF.

La cession au profit de Marcou Habitat est survenue fin 2021 dans la perspective d'une livraison à fin 2022.



➤ Esquisse du projet © Marcou Habitat



➤ Immeuble acquis à Villemoustaussou © EPF d'Occitanie

DOUBLE CESSION COLLECTIVITÉ ET OPÉRATEUR

EXEMPLE DE RIEUCROS (09)

Mise en lumière d'une opération mixte menée avec la participation de l'EPF d'Occitanie à Rieucros, commune de plus de 700 habitants, dans le département de l'Ariège, à mi-chemin entre Mirepoix et Pamiers, soumis à un besoin de logements locatifs adaptés à la configuration de la commune.

Acquisition courant 2020 et portage court grâce à une étude de faisabilité de qualité permettant ainsi une double cession par l'EPF d'Occitanie au bénéfice de la commune de Rieucros, et de l'opérateur ALOGEA. L'opération d'aménagement comprend, en cœur de bourg :

- la construction de 18 logements individuels groupés avec espaces privatifs,
- la réhabilitation d'une ancienne très grande maison de maître en 6 logements avec des espaces privatifs individualisés,
- la mise en valeur d'un parc arboré au centre du projet qui bénéficiera tant à l'opération en valorisant un poumon vert, qu'aux habitants de la commune.

L'EPF d'Occitanie a déployé son ingénierie en maîtrise foncière puis en cession avec minoration, sur un projet par ailleurs retenu au titre du premier fonds friches.



➤ © EPF d'Occitanie



➤ © EPF d'Occitanie



➤ Maquette 3D du projet © Alogea



CONVENTION OPÉRATIONNELLE TRI-PARTITE SUR LE VOLET HABITAT DU PROGRAMME PLURIAN- NUEL D'INTERVENTION DE L'EPF

- **400 000 €**
d'engagement financier
par l'EPF
- Acquisitions :
120 000 €
- Compensation de la
surcharge foncière :
90 000 €
- Cession : **30 000 €**

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

EXEMPLE DE GRAULHET (81)

La requalification de l'îlot du Gouch à Graulhet permettra une mise en valeur du patrimoine et produira une offre d'habitat diversifiée et de qualité sur un site classé.

Cet îlot est identifié comme prioritaire en raison de son état avancé de dégradation, de sa qualité patrimoniale, de sa position stratégique, et de son inscription dans le périmètre du Quartier politique de la Ville (QPV) en 2015. Il a d'ailleurs bénéficié de plusieurs dispositifs (Agence nationale de l'habitat, Appel à projets Fonds friches...).

Pour mener à bien cette démarche, une convention opérationnelle d'une durée de 8 ans a été signée en juin 2019 par la commune de Graulhet, la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet et l'EPF d'Occitanie.

Ce partenariat vise la réalisation des objectifs opérationnels afin

de requalifier l'îlot du Gouch et la création par l'opérateur Tarn Habitat de 12 logements dont 8 logements locatifs sociaux et 4 maisons de ville en accession sociale.

Après avoir réalisé un état bâtiementaire, l'établissement a acquis en 2020 les 11 parcelles représentant l'assiette foncière du projet, pour un montant d'environ 120 000 €.

Compte tenu de la complexité du projet et des travaux importants, le bilan de l'opération est largement déficitaire.

Le bureau de l'EPF a favorablement délibéré en juillet 2021 l'application du dispositif de minoration foncière pour un montant de 90 000 € soit 7 500 € par logement ; le foncier a donc été cédé à Tarn Habitat pour 30 000 €.



Inaugurations

RÉHABILITATION D'UN BÂTI POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EXEMPLE DE SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE (66)



Le 20 mai 2021, Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, a participé à l'inauguration d'un immeuble de 18 logements locatifs sociaux à Saint-Laurent-de-la-Salanque en présence de Robert Vila, Président de Perpignan Méditerranée Métropole, Alain Got, Maire de Saint Laurent de la Salanque, Hermeline Malherbe, Présidente du Conseil Départemental des Pyrénées Orientales, Gilles Sambussy, Directeur général de Trois Moulins Habitat, Cyril Vanroye, Directeur Départemental des Territoires et de la mer des Pyrénées-Orientales, et Georges Borrás, Directeur général adjoint de l'EPF d'Occitanie.

Dans le cadre de la convention opérationnelle tripartite signée le 26 janvier 2016 entre la commune de Saint Laurent de la Salanque, PPM et l'EPF d'Occitanie, l'EPF a acquis l'immeuble « Gabriel Péri » situé en cœur de ville, pour un montant de 405 000 € afin de permettre la réalisation de ce projet en renouvellement urbain. Ce dernier vise à conserver et à réhabiliter une partie de l'immeuble qui accueille aujourd'hui 18 logements locatifs sociaux allant du T2 au T4, un local vélo et un espace vert.

L'EPF d'Occitanie a porté le foncier nécessaire à la réalisation de cette

CONVENTION OPÉRATIONNELLE TRI-PARTITE SUR LE VOLET HABITAT DU PROGRAMME PLURIAN- NUEL D'INTERVENTION DE L'EPF

- **550 000 €**
d'engagement financier
par l'EPF
- Acquisitions :
414 000 €
- Minoration sur fonds SRU
270 000 €
- Cession : **144 000 €**

opération en renouvellement urbain durant deux ans et demi avant une cession au bailleur social Trois Moulins Habitat en décembre 2018.

Pour sécuriser et accélérer la sortie de cette opération, le Conseil d'administration de l'EPF a accordé une minoration sur fonds SRU d'un montant de 270 000 €, soit une décote de 15 000 € par logement. Le foncier a donc été cédé par l'EPF directement au bailleur social Trois Moulins Habitat, pour un montant de 144 000 €.



L'ABOUTISSEMENT D'UN CHANTIER EXPRESS DE GRANDE ENVERGURE EXEMPLE DE SOMMIÈRES (30)



➤ Lycée Lucie Aubrac à Sommières (30)

Le lycée de l'Ouest Gardois, implanté à Sommières a été inauguré et a accueilli ses premiers élèves à la rentrée 2021. Cet équipement a fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique le 12 octobre 2018.

La mairie de Sommières et l'EPF d'Occitanie ont conventionné pour la création d'une nouvelle Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Le projet a été revu suite à l'arrivée du lycée. L'arrêté de DUP (Déclaration d'utilité publique) a permis de lancer

les acquisitions à l'amiable et les expropriations. L'objectif d'une pose de première pierre en 2020 pour le lycée et une inauguration en 2021 était déjà envisagée.

Les acquisitions amiables et par voie d'expropriation ont été menées en 2019, à l'exception de deux expropriations qui sont en cours de finalisation suite à deux contentieux menés par des propriétaires avec lesquels les négociations n'ont pas pu aboutir favorablement.

CONVENTION OPÉRATIONNELLE BI-PARTITE SUR LE VOLET HABITAT DU PROGRAMME PLURIAN- NUEL D'INTERVENTION DE L'EPF

- **10 M €**
d'engagement financier
- **30** acquisitions pour
un montant total de
6,8 M €
- 2 cessions : **4,4 M €**

En parallèle, les travaux du lycée ont pu être menés dans les temps. À la rentrée 2021, le lycée est opérationnel et accueille les classes de seconde, les classes de première et de terminale seront accueillies à la rentrée 2022, comme prévu au calendrier fixé par le Conseil Régional Occitanie/Pyrénées-Méditerranée.

L'EPF poursuit avec la collectivité le travail sur le projet d'aménagement comprenant la partie logements.

POSE DE PREMIÈRE PIERRE EXEMPLE D'AIGUES-MORTES (30)



➤ Esquisse du projet

L'EPF a acquis en 2011 un tènement foncier en friche appartenant à la SNCF sur le secteur de la gare d'Aigues Mortes pour un montant total de 306 000€.

En 2018, une cession au profit de la SEGARD a eu lieu pour un montant de 310 000€. La future opération intégrera des espaces commerciaux de 47 à 300 m2 et des espaces de bureaux de 32 à 650 m2. Une

crèche, une boulangerie ainsi qu'un restaurant sont prévus sur place. Ce programme s'inscrit dans le projet de réfection complète de l'entrée de ville d'Aigues-Mortes qui doit débuter en 2021

La pose de la première pierre a eu lieu le 28 septembre 2021, la livraison est prévue en 2022.





Co-construire l'ingénierie

- Partager les savoir-faire
- Contribuer aux réflexions nationales et locales
- Mutualiser les compétences

Partager les savoir-faire

L'EPF PARTIE PRENANTE DU PLAN BÂTIMENTAIRE DURABLE D'OCCITANIE



Un accord de partenariat entre l'État, l'Ademe, le Conseil Régional et le Plan Bâtiment Durable a été signé afin de décliner en Occitanie le Plan Bâtiment Durable et de co-construire une feuille de route à l'échelle de la région.

L'EPF s'est naturellement inscrit dans cette démarche et est intervenu dans le groupe de travail consacré à l'urbanisme circulaire, le recyclage et la flexibilisation des espaces urbains ; ces enjeux étant fondamentaux pour l'établissement et sanctuarisés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.

En complément des autres intervenants, l'EPF s'est ainsi attaché à présenter à travers ses opérations, des exemples concrets de recyclage urbain.

Ce groupe de travail est aussi l'occasion d'informer l'ensemble de la communauté d'acteurs sur les missions de l'EPF, ses objectifs, ses modalités d'intervention et les dispositifs qu'il offre pour accompagner les collectivités sur des projets de recyclage urbain.

UN PARTENARIAT ENGAGÉ

Depuis 2019, l'EPF a développé un partenariat avec l'association Sites et Cités Remarquables de France, présidée par Martin Malvy et qui regroupe les villes d'Art et d'Histoire, ainsi que les villes ayant mis en place un Site Patrimonial Remarquable (SPR). L'association est partenaire national des plans Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain.

Dans un contexte où l'intervention en recyclage urbain est majoritaire, l'appréhension des contraintes patrimoniales est un enjeu majeur dès la définition du projet et conditionne sa sortie opérationnelle.

La bonne articulation des acteurs

▼ © Mairie de Pont-Saint-Esprit

du territoire est nécessaire afin de sécuriser les opérations par des études et des diagnostics amonts qui répondent à l'ensemble des enjeux.

Ainsi, l'EPF participe aux rencontres territoriales organisées par Sites et Cités Remarquables sur la question de la revitalisation des centres anciens.

Ces opérations complexes demandent une appréhension globale des dynamiques du territoire et la mise en place d'ingénieries complémentaires permettant d'activer tous les leviers de l'intervention publique : traitement de l'habitat indigne, rénovation des espaces publics, revalorisation de l'offre commerciale et de services, et

mise en valeur du patrimoine.

Après Arreau (65) et Lodève (34) en 2020, c'est à Pont-Saint-Esprit (30) que s'est tenue le 6 mai 2021 une nouvelle édition de ces rencontres sur le thème « La revitalisation : Habiter une ville petite ou moyenne ».

Étaient présents à cette rencontre les maires des villes de Port-Vendres (66), Pamiers (09), Bagnols-sur-Cèze (30), Castres (81) et Villefranche-de-Rouergue (12) qui ont exposé les stratégies à l'oeuvre sur leurs territoires.

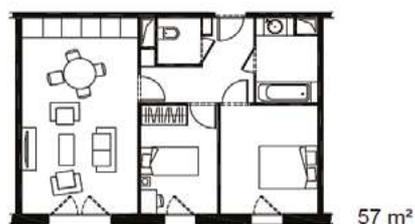
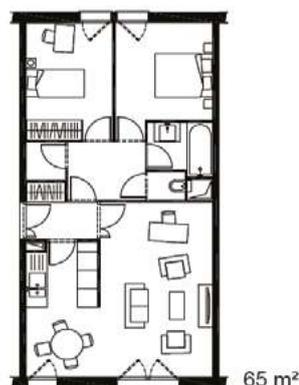
Étaient représentés aux côtés de l'EPF, la direction du programme Petite Ville de Demain, la DRAC Occitanie et la Région Occitanie (Direction de l'Action Territoriale, de la Ruralité et de la Montagne ; Direction de la Culture et du Patrimoine) dans le cadre de ces échanges.



Contribuer aux réflexions nationales et locales

S'il n'est pas directement opérateur des projets de constructions, l'EPF d'Occitanie est pleinement mobilisé sur la question de la qualité constructive des projets de logements sur du foncier qu'il a porté.

Les préconisations contenues dans le rapport Leclerc - Girometti commandé par Madame la ministre chargée du Logement - lesquelles portent notamment sur les surfaces, la qualité des espaces, la luminosité, les orientations... - constituent en ce sens une grille de lecture et un point d'appui important qui permettra à l'établissement, en lien étroit avec les collectivités et les opérateurs partenaires, de porter l'ambition de la qualité de l'offre de logements.



«De l'appartement traversant au mono-orienté» extrait du rapport de la mission sur la qualité du logement portant sur un référentiel du logement de qualité. Rapport rédigé par Laurent Girometti et François Leclercq.

HABITER LA FRANCE DE DEMAIN

Lors du webinaire « Habiter la France de Demain » du 9 février 2021 organisé par le ministère de la Transition Écologique ; les villes de Figeac (Lot) et Trèbes (Aude) avec l'action de l'EPF qui a participé aux réflexions, ont été choisies en tant que territoires démonstrateurs et pionniers.

En termes de résilience, il s'agit pour Eric Menassi, Maire de Trèbes et André Mellinger, Maire de Figeac, de transformer les contraintes en ressources, notamment face aux risques inondations, afin de vivre avec le risque en valorisant le patrimoine ancien.

C'est alors que l'inclusion prend du sens ; en effet, les communes favorisent la mixité sociale par des logements sociaux de qualité dans l'ancien.

Les échanges de cette journée ont permis aux professionnels des territoires, aux acteurs et élus locaux de préciser les priorités pour relever les défis de sobriété, de résilience, d'inclusion et de production pour mobiliser les citoyens et faire évoluer les comportements.



» Table ronde «Territoires inclusifs et résilients» © EPF d'Occitanie

LANCEMENT DES ATELIERS DES TERRITOIRES, RÉSILIENCE LITTORALE.

Les ateliers des territoires « Résilience littorale » ont permis de lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en faveur des collectivités et des EPCI.

Cet AMI « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie » a pour objectif de proposer un bouquet d'outils et de solutions basées sur :

- L'outil de recensement et de caractérisation des copropriétés dans une perspective de connaissance du territoire réalisé par l'EPF et le Cerema. Sur la base de cet outil, la SCET établit un diagnostic territorial et

un recensement des coûts de rénovation.

Les retours d'expérimentation portant sur l'accompagnement des propriétaires privés et des syndicats de copropriété pour les communes de La Grande-Motte (34), Le Cap d'Agde (34), Gruissan (11), Leucate (11) et Argelès (66).

Pour accompagner ces outils, une ingénierie d'études est déployée, financée à 50 % par le biais du dispositif Littoral 21.

La sous-occupation étant prédominante, la volonté de remettre sur le marché ces logements est une piste à approfondir.

Les copropriétés des stations littorales, notamment celles issues de la mission Racine, nécessitent une réflexion afin de prendre en compte d'une part la mutation des usages qu'elles subissent (du secondaire au résidentiel à l'année) et la remobilisation de ce potentiel de locations touristiques d'autre part. L'EPF accompagne la mission littorale dans le cadre de cet Ami, à travers l'outil de recensement et de caractérisation des copropriétés qui permet d'alimenter les diagnostics territoriaux sur la question des copropriétés et apporte son expertise.

SOUTENIR LA REVITALISATION DES « PETITES VILLES »

Un an après le lancement du programme par Jacqueline Gourault, Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, les Rencontres nationales du programme Petites villes de demain a permis de réunir maires et présidents d'intercommunalités, le 25 octobre 2021.

Lors de cet événement, l'EPF a pu partager des exemples de mobilisation sur le sujet « Bâtir la ville sur la ville » aux côtés d'intervenants de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, du Conseil national de l'ordre des architectes et des collectivités.



➤ © EPF d'Occitanie

Mutualiser les compétences

REPENSER L'OCCUPATION ET LES USAGES DU LITTORAL

Organisé par la DREAL PACA, un atelier prospectif autour de la recomposition spatiale du littoral s'est tenu à Sainte-Maxime (83) les 14 et 15 janvier dont l'objectif était d'ouvrir une réflexion collective sur les outils stratégiques à mobiliser pour repenser l'occupation et les usages du littoral maximois à l'horizon 2100.

La gestion du recul du trait de côte présenté par l'EPF d'Occitanie a permis de partager l'expérimentation qu'il mène à Vias (34) au titre de l'axe Préservation de l'environnement et la prévention des risques naturels de son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur.

Dans le cadre de la lutte contre le risque de submersion marine et valorisation du patrimoine naturel, l'EPF constitue les réserves foncières nécessaires à la relocalisation des

activités concernées par le recul stratégique du trait de côte.

Cette journée de débats a permis d'évoquer le bon choix des périmètres pour penser le projet d'aménagement, la priorisation des enjeux et le phasage des projets à court et long terme...

» Sainte-Maxime © EPF d'Occitanie



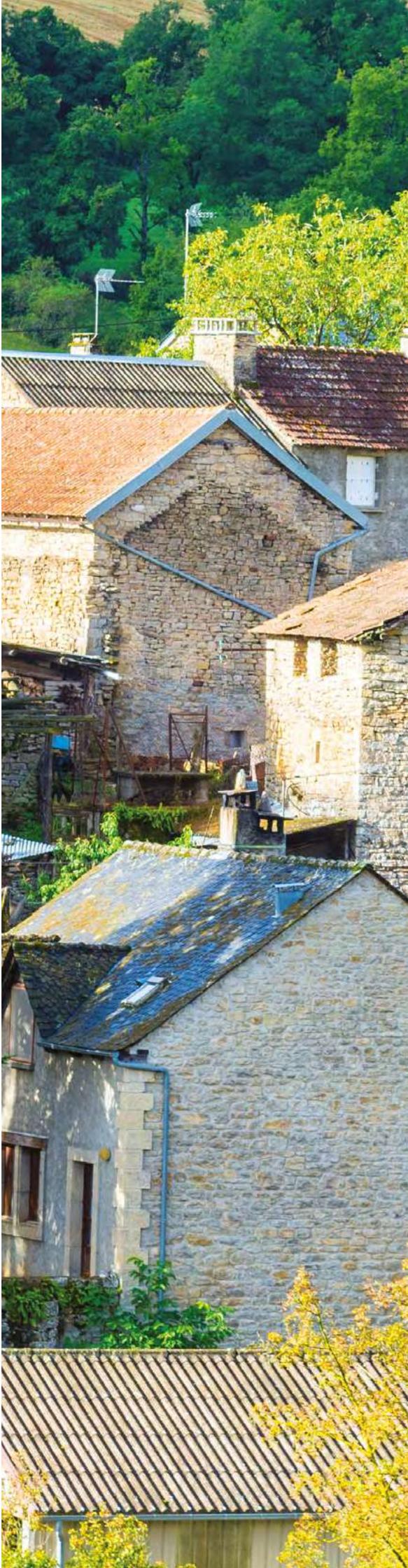
COLLOQUE ABCD À LA GRANDE-MOTTE (34)



» Colloque ABCD à la Grande-Motte (34) © EPF d'Occitanie

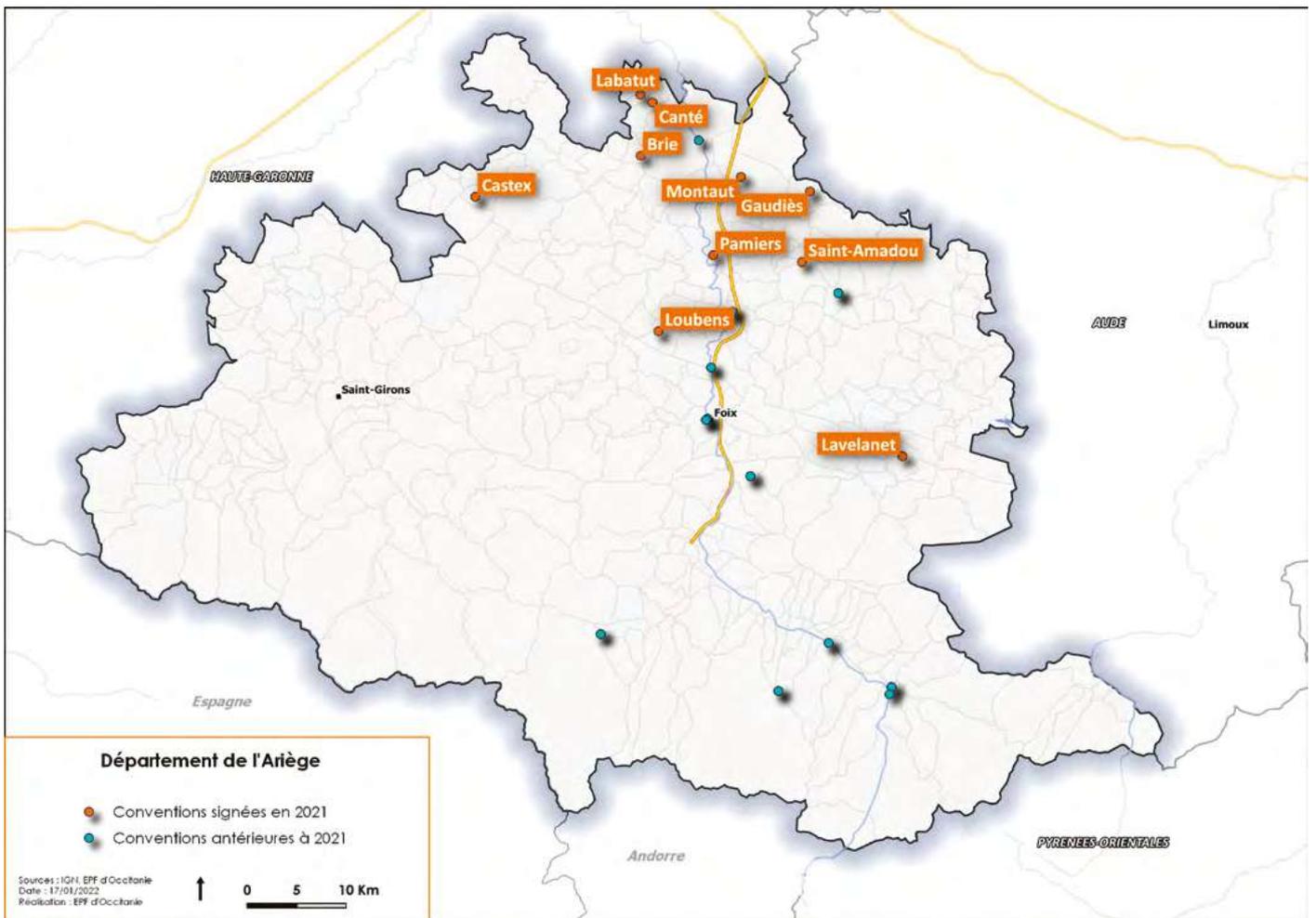
Le colloque ABCD qui s'est déroulé à la Grande-Motte en octobre, sur le thème de la « révolution territoriale » a permis de rassembler élus et acteurs de l'aménagement pour débattre de la ville de demain et du rôle des professionnels de la construction dans sa conception.

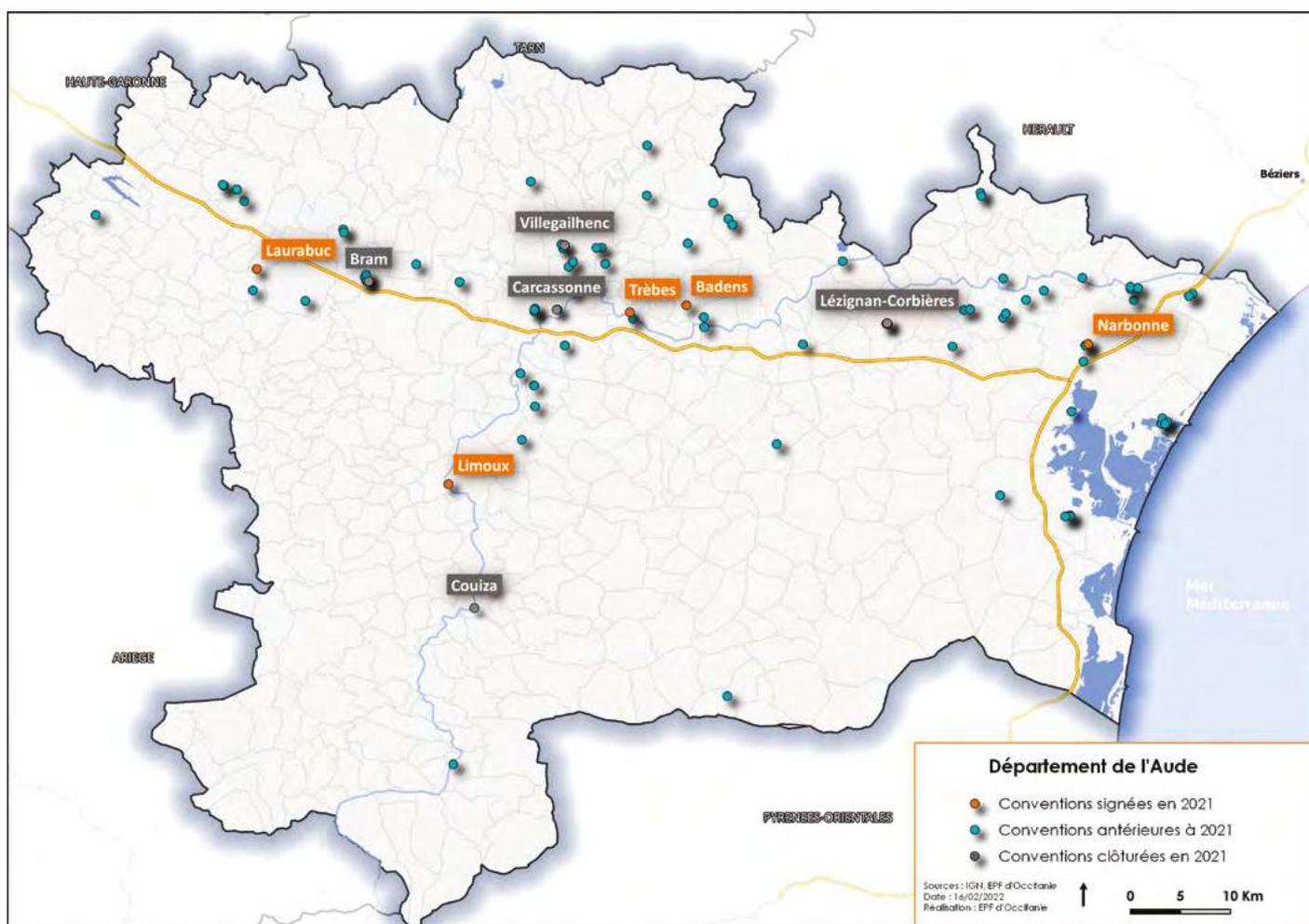
Sur le thème du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), de la sobriété foncière et de réponses aux besoins de logements, l'EPF a évoqué son implication au côté des collectivités et des acteurs de la chaîne de construction pour trouver des solutions foncières adaptées à chaque territoire.

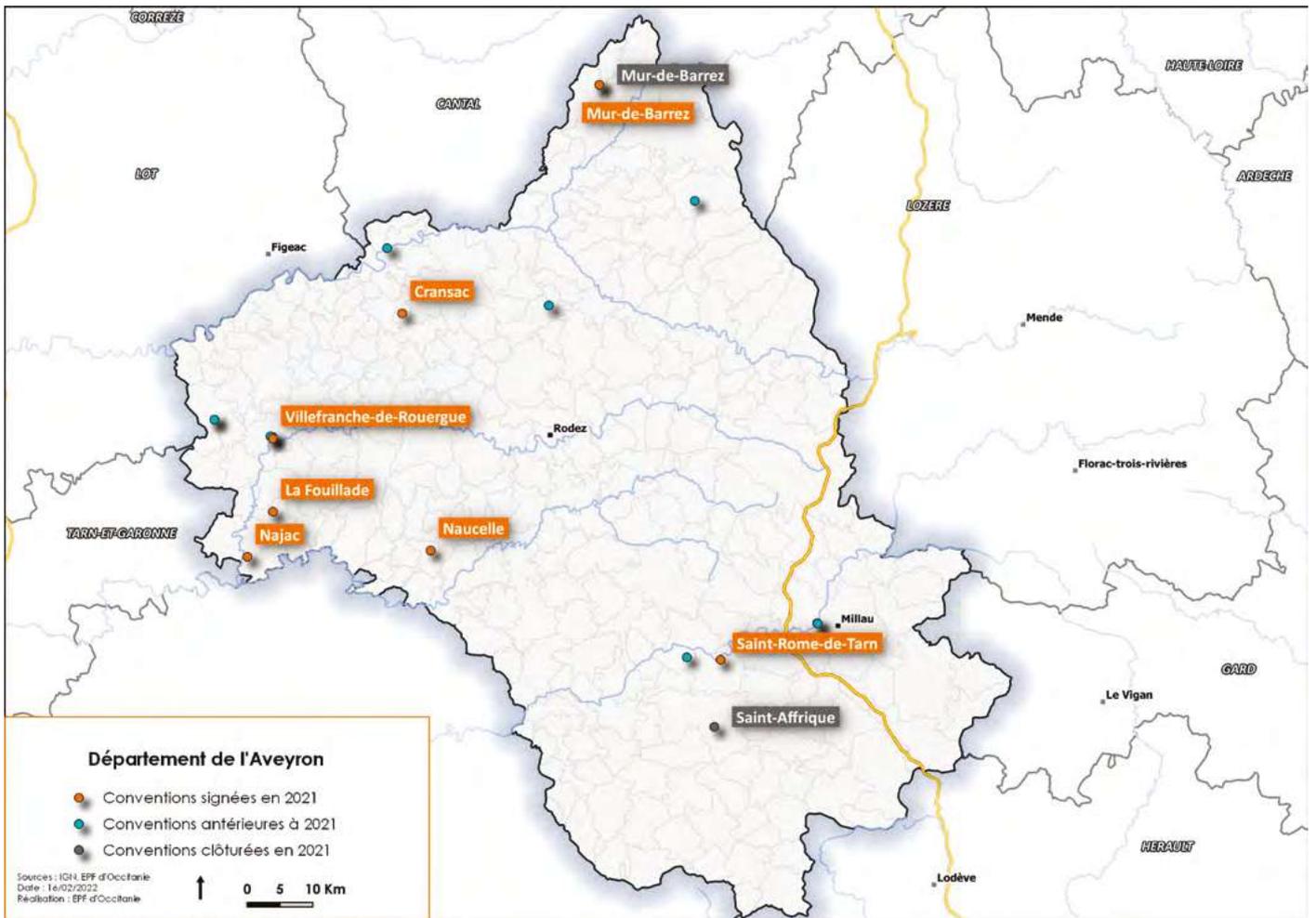




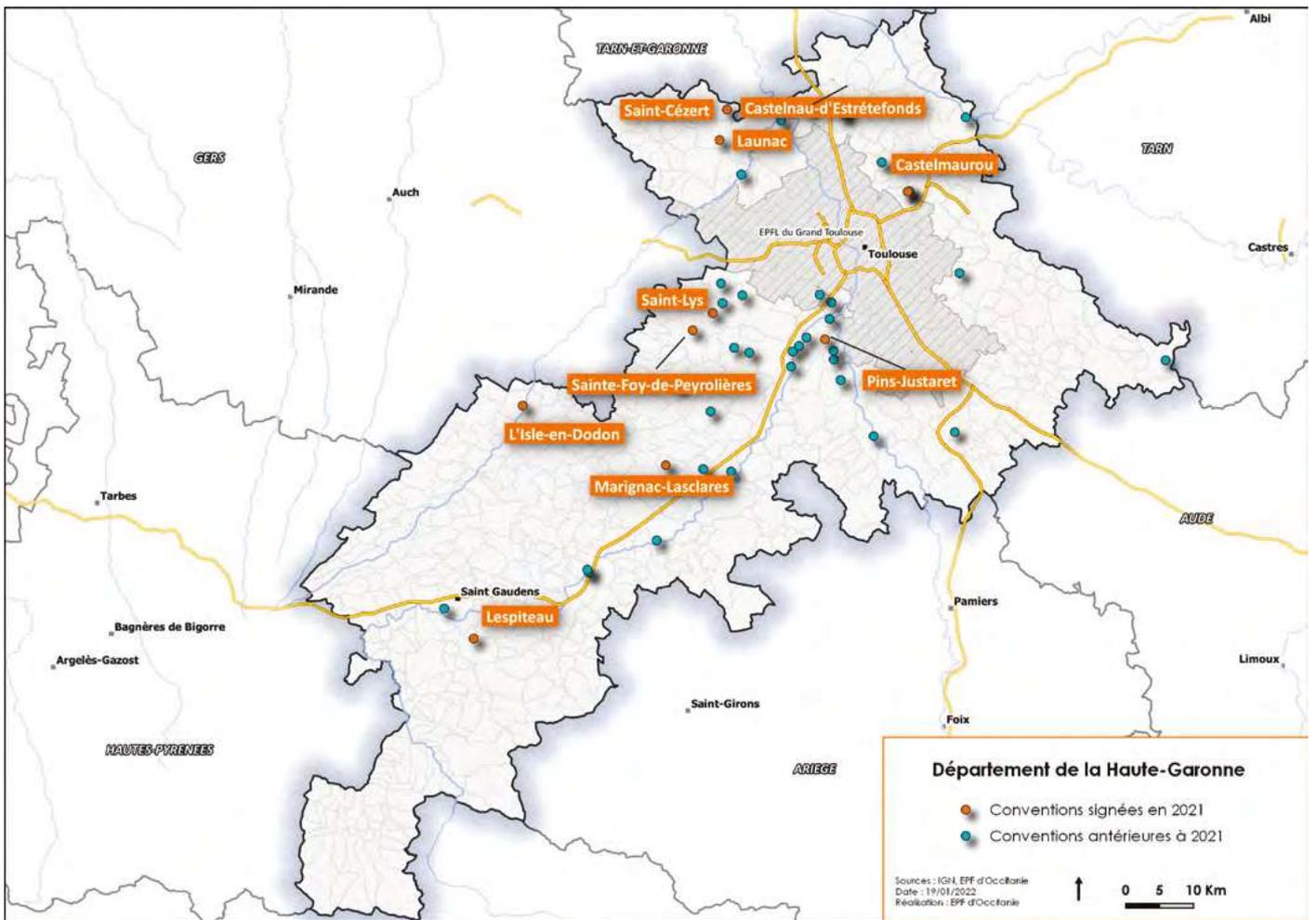
Annexes

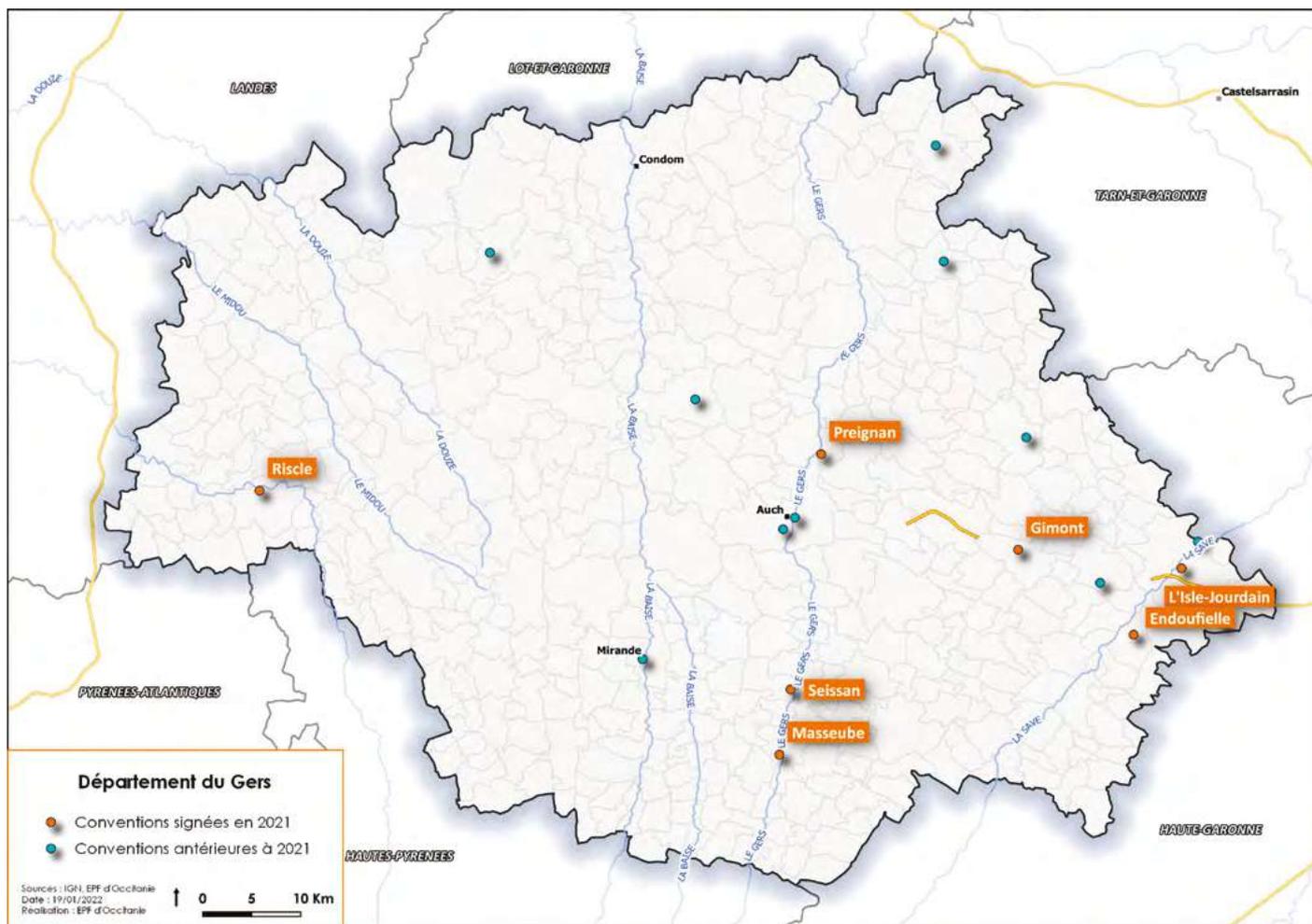




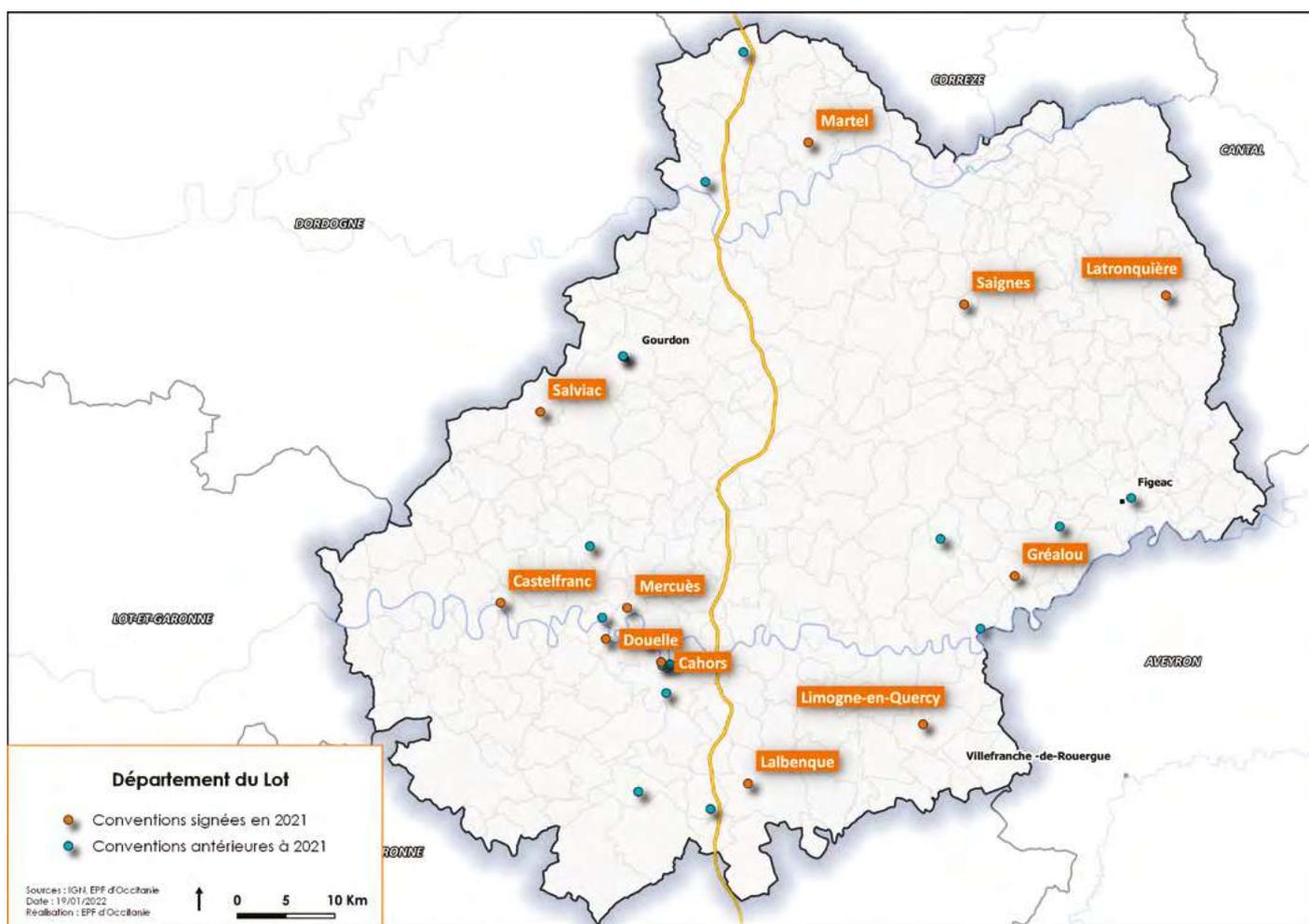


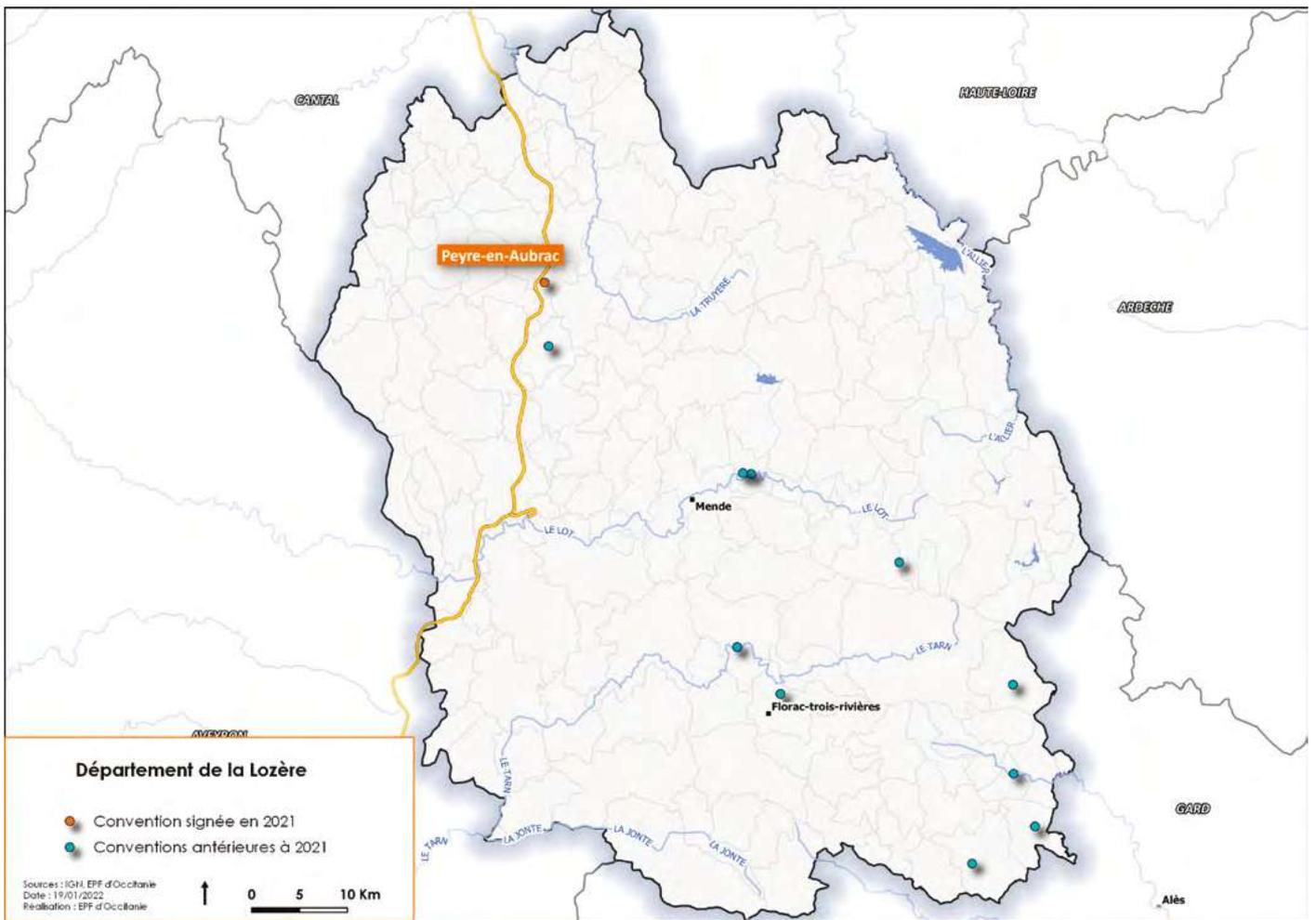


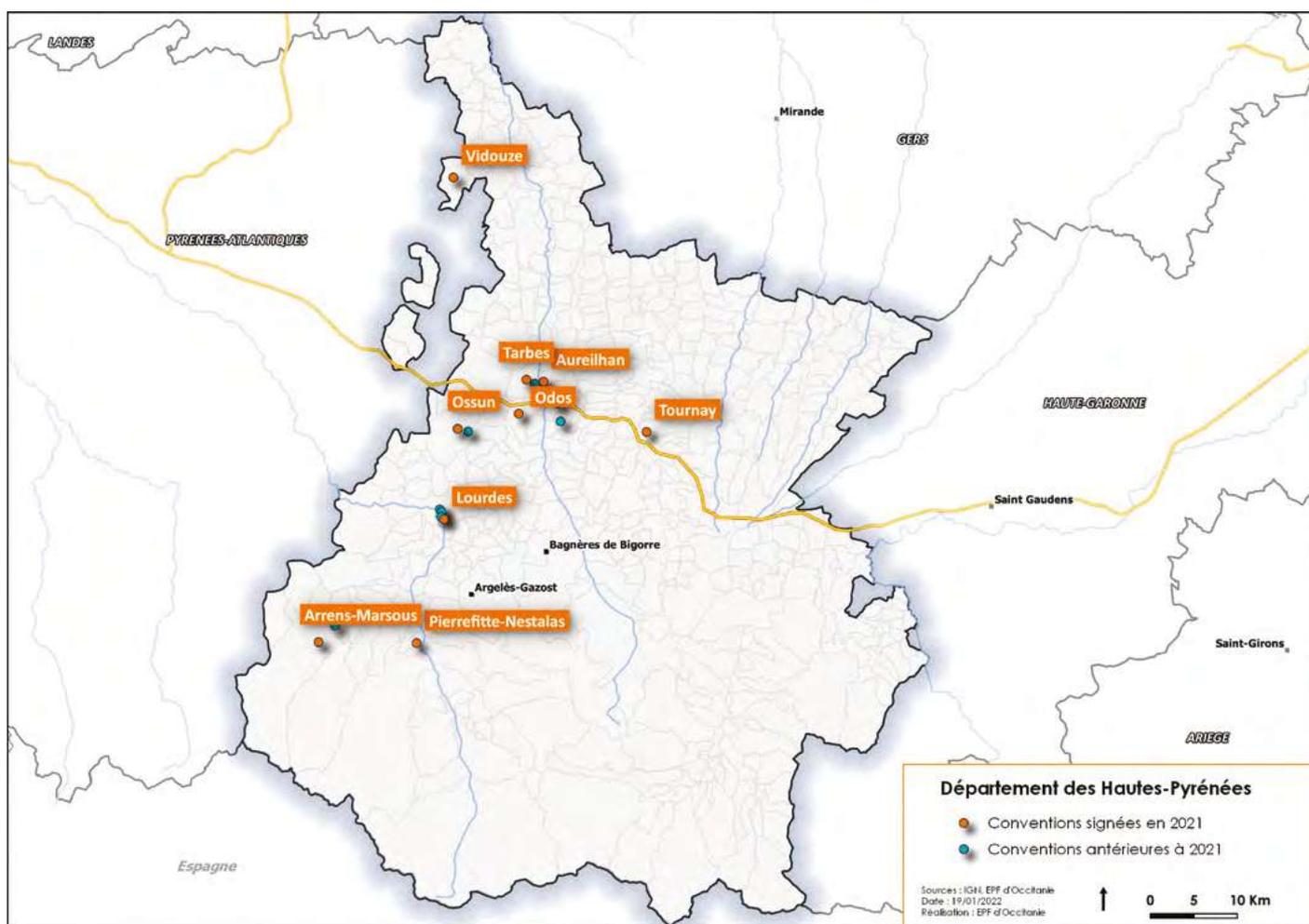


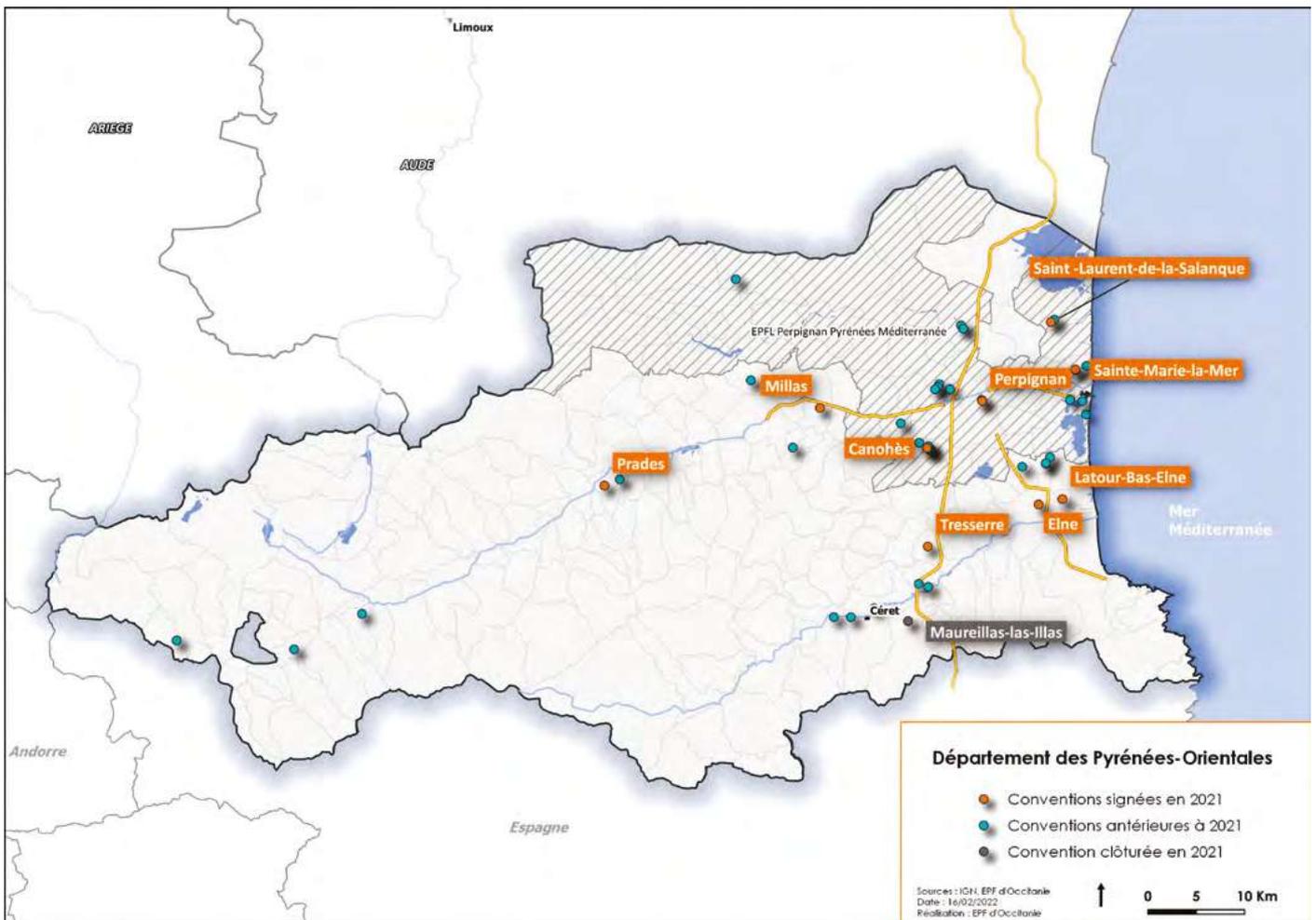


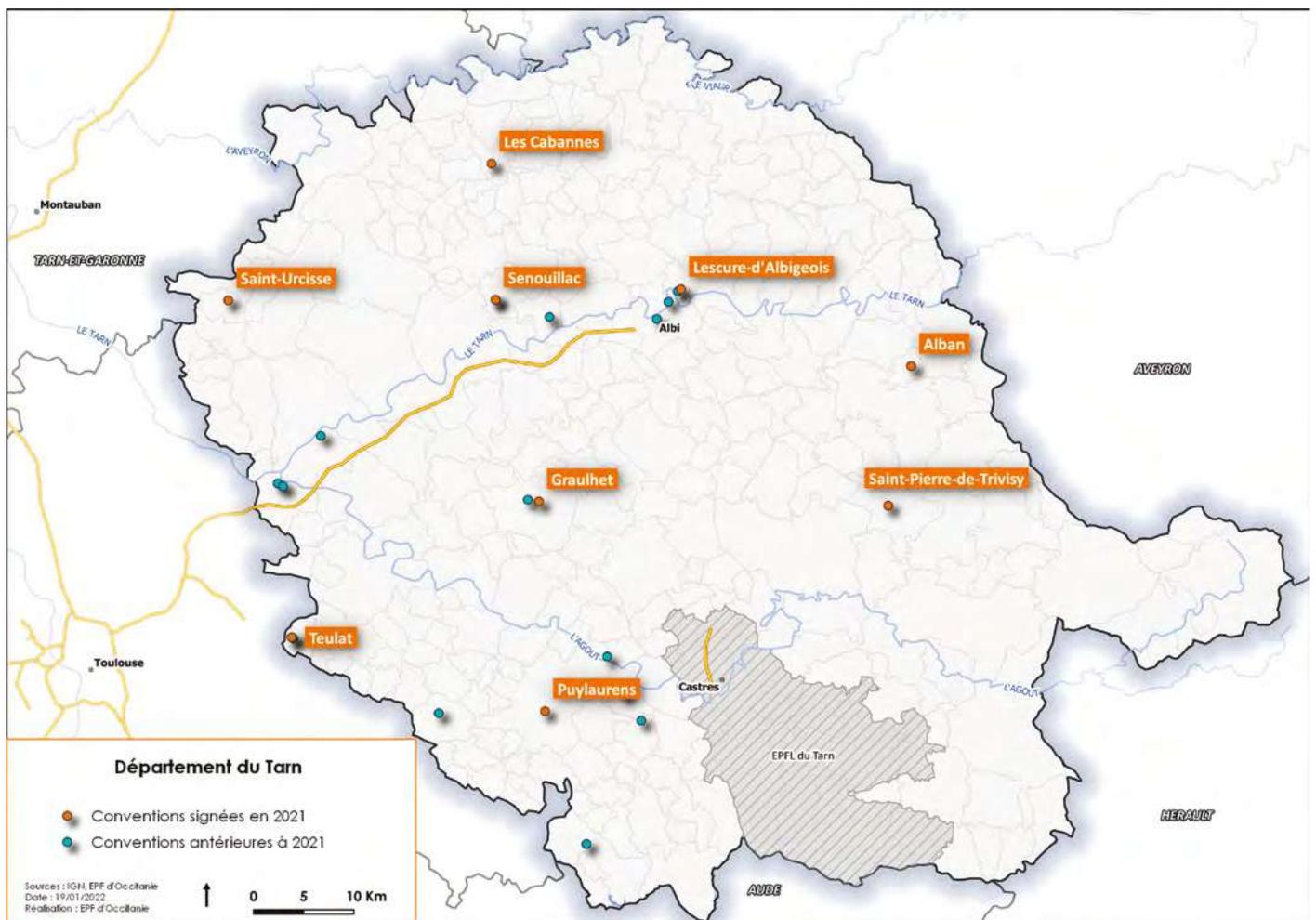


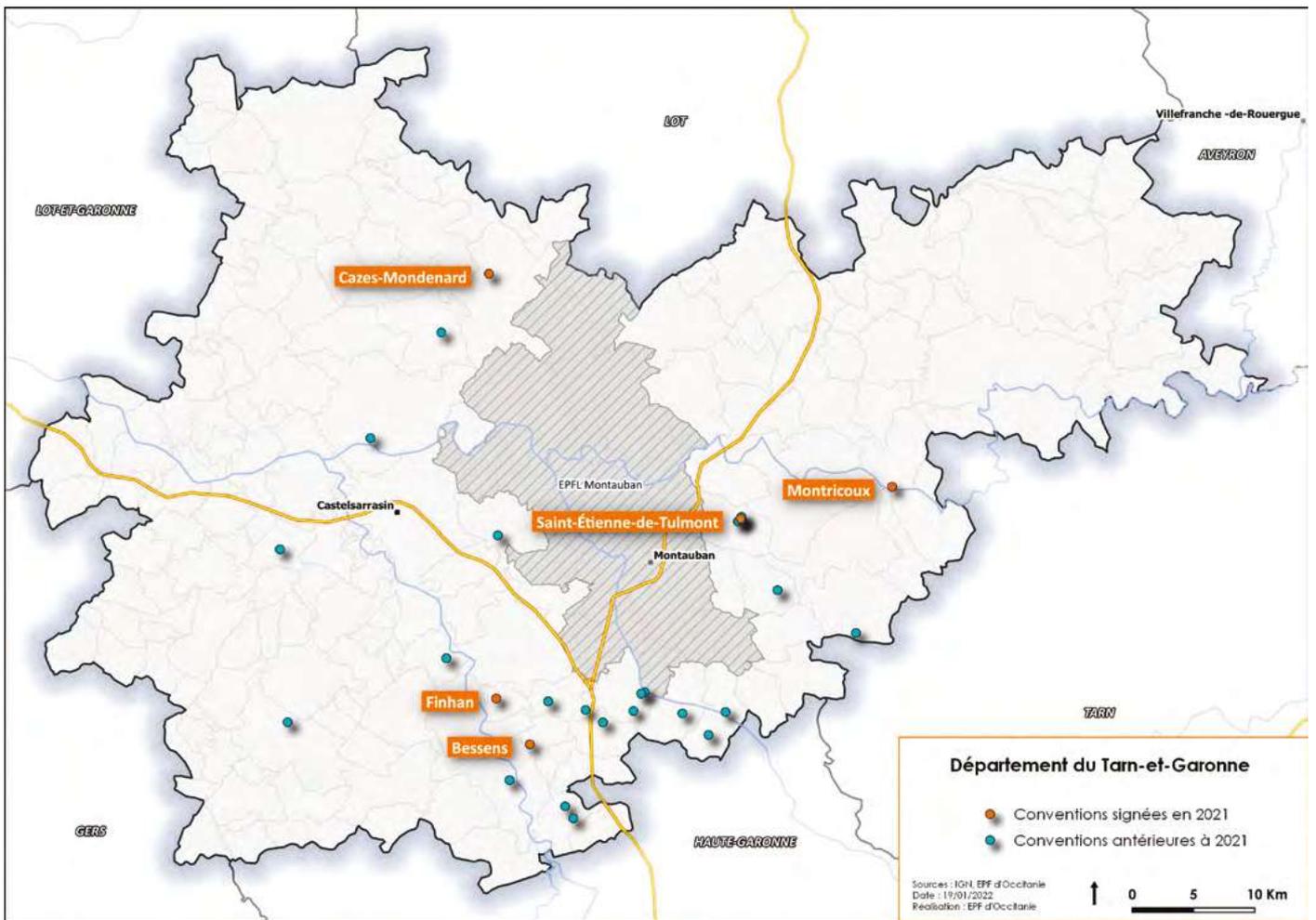












**Siège et Direction foncière
Est :**

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



**DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE**

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

