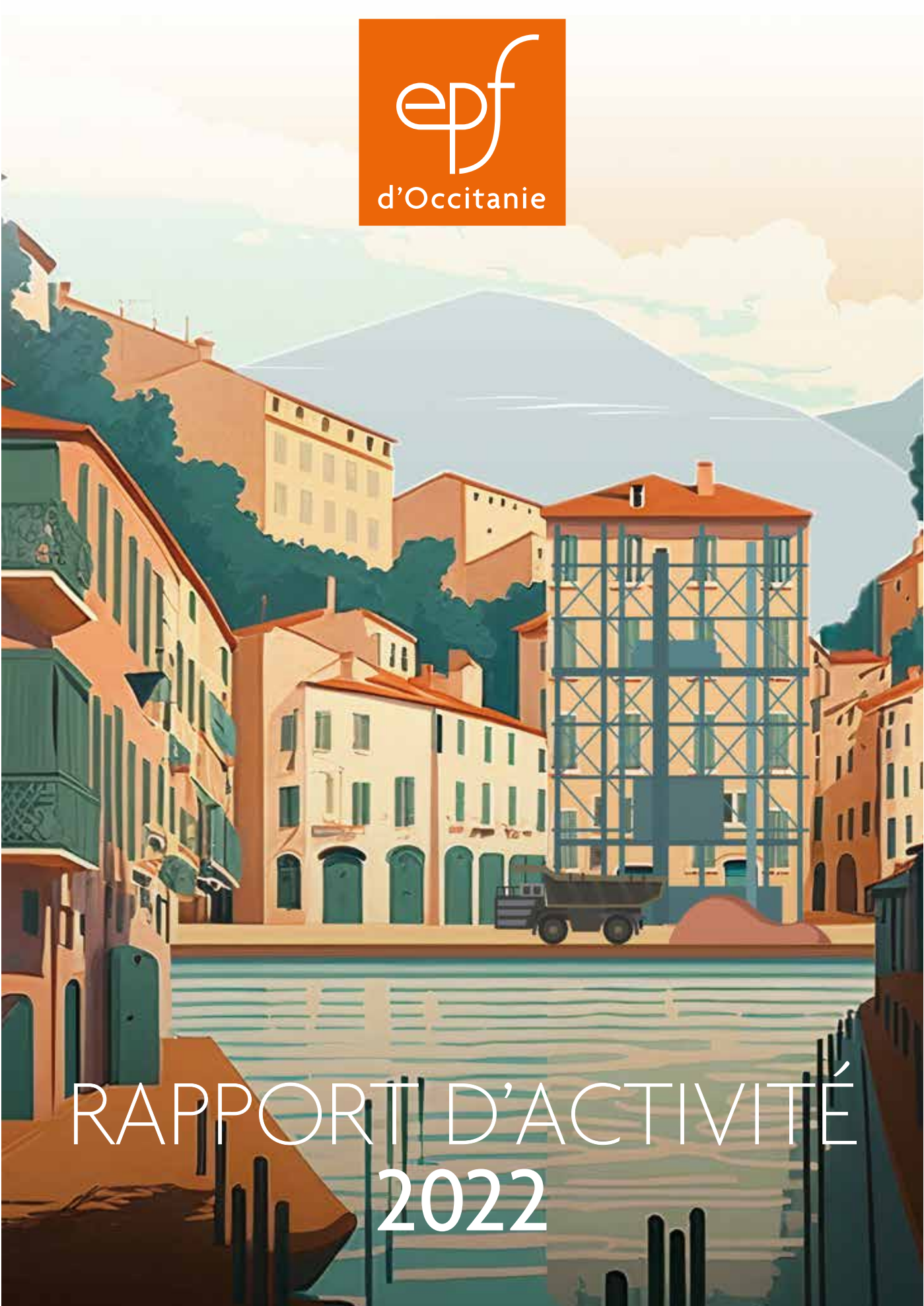


A stylized illustration of a coastal town. In the foreground, a body of water reflects the sky and buildings. A small boat is docked on the left. The middle ground shows a row of colorful buildings (orange, yellow, and white) with green shutters and balconies. A large building on the right is covered in blue scaffolding. A small truck is parked in front of it. In the background, a large, light blue mountain rises under a sky with soft, white clouds.

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

1

AVANT-PROPOS

PAGE 6

2

**LES MISSIONS
DE L'EPF**

PAGE 10

3

**VIE DE
L'ÉTABLISSEMENT**

PAGE 16

4

**COMPTE-RENDU
CHIFFRE D'ACTIVITÉ**

PAGE 20

5

DÉPLOIEMENT TERRITORIAL

PAGE 26

6

**APPUI AUX
NOUVELLES
POLITIQUES**

PAGE 32

7

**UNE OPÉRATION
D'INTÉRÊT NATIONAL
CONFIÉE À L'EPF**

PAGE 50

8

**DÉVELOPPEMENT
DES OUTILS PARTENARIAUX**

PAGE 56

9

**REVUE DE L'ACTIVITÉ
OPÉRATIONNELLE**

PAGE 64

10

ANNEXES

PAGE 92



AVANT-PROPOS



LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

CLAIRE LAPEYRONIE

Conseillère Régionale,
Maire de Pont-Saint-Esprit

Lorsque j'ai pris la présidence du Conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie, je savais que je rejoignais un établissement dynamique en plein essor. Après une année ponctuée de 4 conseils d'administration, 5 bureaux, de 117 conventions examinées, je ne peux que constater l'intensité des interventions au quotidien.

Je tiens tout d'abord à remercier l'investissement de nos administrateurs, très impliqués dans les débats autour des projets du territoire et force de proposition en matière de stratégie d'intervention.

En tant qu'élue régionale, je reste bien entendu garante de l'inscription des interventions de l'EPF dans les grandes politiques d'aménagement durable de la Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée, autour de l'habitat et l'attractivité économique et de la résilience climatique.

À ce titre, la prise de participation de l'établissement au capital de l'outil Foccal en faveur de la redynamisation des commerces en centre-ville et du traitement des problématiques d'accueil touristique, confirme son engagement opérationnel aux côtés de l'ensemble des collectivités d'Occitanie pour promouvoir les projets ambitieux de requalification.

Le modèle économique actuel de l'EPF permet de développer une grande variété d'interventions sur tous les territoires sans augmenter pour autant ses besoins en ressources fiscales (TSE) grâce

notamment au fort niveau de cessions qu'il a généré (plus de 30 M€ en 2022). L'année 2022 marque ainsi une année record pour l'EPF en termes de résultat avec **un chiffre d'activités de près de 100 M€** (acquisitions et cessions).

Toutes les collectivités ne disposent pas des mêmes ressources pour mettre en œuvre leur stratégie foncière. L'égalité de traitement des territoires en Occitanie est un des leitmotivs de l'EPF qui a notamment permis de sécuriser des opérations fragiles financièrement, par l'octroi d'une décote au moment de la cession des biens portés, et ainsi équilibre le modèle économique pour favoriser les projets comprenant des logements locatifs sociaux.

Outre ses interventions « classiques », l'EPF s'est vu confier en mars le pilotage d'une opération d'intérêt national à Nîmes, la première hors Ile-de-France, pour lutter contre l'habitat indigne.

Cette expertise foncière bâtie par l'EPF est mise en œuvre par des équipes impliquées et une équipe de direction qui veille au respect des missions inscrites au Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI).

Ces résultats nous ont donné un véritable élan et nous avons déjà amorcé avec les administrateurs le travail sur le prochain PPI qui doit notamment nous permettre de doter l'établissement des moyens techniques et humains à la hauteur d'une région aussi vaste que dynamique !



LE MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

SOPHIE LAFENÊTRE

Directrice générale de l'EPF d'Occitanie

2022 marque une étape fondamentale dans le déploiement de l'activité de l'établissement.

- Plus de **69 M€** d'activité foncière d'acquisition et de travaux,
- Plus de **30 M€** des cessions dont un quart des biens renaturés dans l'Aude,
- L'officialisation du pilotage par l'EPF de l'**Opération d'Intérêt National à Nîmes** par décret du Conseil d'État.

Le travail de fond mis en place depuis 2018 avec les administrateurs pour structurer, professionnaliser et déployer l'activité de l'établissement porte ses fruits. Sans atteindre tout à fait un régime de fonctionnement pérenne, l'EPF s'en rapproche grâce à l'implication de l'ensemble des collaborateurs et la forte mobilisation de ses directeurs. Il a pu résorber une partie du retard de 2021 suite à la période de COVID-19 qui avait impacté plusieurs procédures d'acquisitions et de cessions tout en assurant un haut niveau de production nouvelle.

Ce dynamisme s'est traduit par une présence particulièrement active sur les dispositifs stratégiques et ô combien complexes sur lesquels les collectivités sont particulièrement en attente :

- La revitalisation des centralités : ACV, PVD, BCO¹,
- Le traitement des friches : fonds friches de l'État, AAP² friches de la Région,
- Les projets de rénovation urbaine : accompagnement des NPNRU³ sur toute l'Occitanie,
- Les questions recul du trait de côté,
- Ou encore la reconversion de zones d'activité vieillissantes,

Autant de champs sur lesquels l'EPF doit apporter de l'analyse, proposer des adaptations de ses outils, innover sur les modalités de sortie d'opérations et rassurer les partenaires opérationnels.

Cet élan 2022 nous a permis d'amorcer avec les administrateurs, dès la fin d'année, les travaux sur le futur programme pluriannuel d'intervention 2024-2028 dans des conditions d'autant plus sereines que le rapport de la chambre régionale des comptes, réalisé cette même année, a mis en valeur à la fois la qualité de la structuration et du travail collégial au sein de la structure tout en donnant des éléments prospectifs à intégrer dans les futurs travaux PPI⁴.

Le feuille de route se dessine donc pour 2023 : poursuivre le déploiement pour mettre en adéquation les moyens humains nécessaires à la couverture territoriale et thématique assignée à l'établissement, ajuster dans le cadre du PPI ses modalités d'action pour en faire un partenaire réactif, imaginatif et professionnel pour accompagner les grands défis que sont le ZAN⁵, la résilience des territoires, la réindustrialisation et la production de logements adaptés aux besoins.

L'ensemble des équipes est prête à relever ce challenge !

1 - ACV : Action cœur de ville / PVD : Petites villes de demain / BCO : Bourg-centre Occitanie

2 - AAP : Appel à projets

3 - NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain

4 - PPI : Programme pluriannuel d'intervention

5 - ZAN : Zéro artificialisation nette



LES MISSIONS DE L'EPF

➔ 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 du Tarn, 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.



Lodève (34)

➔ 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

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 :

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.



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

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'étude 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.



L'EPF INTERVIENT EN APPUI D'INGÉNIERIE AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS ET DES SERVICES 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.

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'acquisition, impôts, éventuels travaux, etc.) et peut, sous conditions, procéder à des minorations foncières.



EFFET ACCÉLÉRATEUR

Dans de nombreux cas **l'EPF 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 permettre à la collectivité d'avoir plus de temps pour finaliser son projet et sécuriser son financement.



Îlot Marne Hoche Arago, à Tarbes © EPF d'Occitanie



EFFET LEVIER

L'EPF met à disposition des collectivités son ingénierie foncière permettant **un effet accélérateur** dans la mise en œuvre des projets, soit en constituant les réserves foncières en amont des projets, soit en ayant une démarche d'acquisition active parallèlement à la définition du projet, et en conseillant sur les outils fonciers les plus appropriés en fonction du contexte.

Il sécurise les procédures et les plannings opérationnels des opérateurs auxquels il revend.

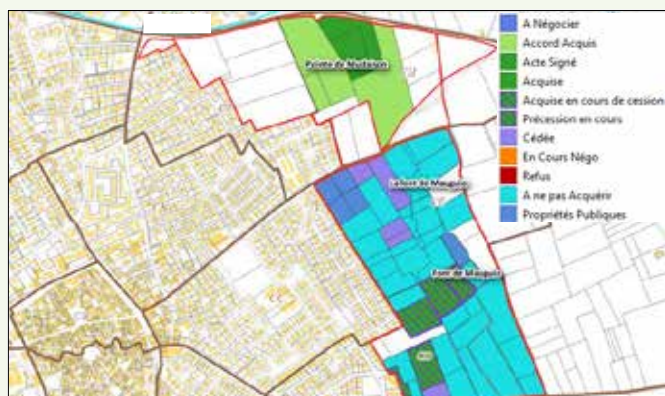


Friche industrielle à Nîmes © EPF d'Occitanie



EFFET RÉGULATEUR

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.



La Font de Mauguio © EPF d'Occitanie

La création d'une résidence intergénérationnelle* Tarbes (Hautes-Pyrénées)

La ville de Tarbes et la Communauté d'Agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées ont saisi l'EPF pour les accompagner dans la requalification d'un îlot situé en entrée de ville, dans le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT).

L'EPF y a acquis 2 entrepôts vacants mitoyens, par voies amiable et de préemption, pour un prix de **272 000 €**. Ces parcelles feront l'objet d'une opération de renouvellement urbain pour un projet immobilier comprenant une pension de famille de **20 logements** et une résidence intergénérationnelle de **15 logements**. Cette opération sera réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'association « Habitat et Humanisme » et le promoteur Nexity. **L'intervention de l'EPF ainsi que la minoration foncière accordée d'environ 205 000 €, ont permis d'accélérer cette opération d'une réelle complexité technique et économique.**

** L'habitat intergénérationnel désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel.*

35

Logements

272 000 €

Acquisition par l'EPF

205 000 €

Décôte appliquée par l'EPF

Une opération mixte d'aménagement à vocation économique et d'habitat pour redynamiser le territoire Nîmes (Gard)

La ville de Nîmes et la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole ont sollicité l'EPF dans le cadre d'une convention foncière pré-opérationnelle dite « Grand projet » pour une opération mixte d'aménagement à vocation économique et de logements.

Cette convention a été conclue pour une durée de 10 ans et un engagement financier de l'EPF porté à 25 M€. Situé à l'entrée Ouest de Nîmes, ce projet de renouvellement urbain métropolitain est l'un des secteurs stratégiques de développement de l'agglomération.

Courant 2022, l'établissement a procédé à 3 acquisitions pour un montant global de 11,5 M€ dont l'acquisition stratégique d'une emprise foncière conséquente de 600 000 m² pour un montant de 9 M€. **La constitution de cette réserve foncière par l'EPF en amont du projet permet un effet levier à travers la sécurisation des procédures.**

25 M€

Enveloppe prévisionnelle

11,5 M€

d'acquisitions déjà réalisées

Lever les freins à la production de logements en créant des références de prix justes - Mauguio (Hérault)

Dans le cadre d'une convention foncière à Mauguio (Hérault), la ville a confié à l'EPF une mission d'acquisition pour une opération d'aménagement comprenant 700 logements environ dont 30% de logements locatifs sociaux. L'EPF a réalisé les acquisitions par voie d'expropriation et a effectué une recherche de références pour l'évaluation du coût du foncier. Ces références ont été produites devant le juge de l'expropriation de l'Hérault qui a rendu un jugement en fixation d'indemnités favorables, fixant à hauteur de 28€/m² la valeur vénale des terrains nus, correspondant aux valeurs foncières défendues par l'EPF.

Cette référence de coût d'acquisition permet aujourd'hui à l'EPF de négocier à l'amiable l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'une autre opération d'aménagement à vocation économique, dans le cadre d'une nouvelle convention foncière signée le 20 janvier 2022 entre la commune de Mauguio, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or et l'EPF d'Occitanie.

700

Logements dont

30 %

locatifs sociaux

28€/m²

Valeur vénale des terrains nus

VIE DE L'ÉTABLISSEMENT

→ AMÉLIORER L'ACCOMPAGNEMENT DES ÉQUIPES POUR RÉPONDRE AUX MISSIONS DE L'EPF

Afin de poursuivre la croissance de son activité, l'EPF a continué le renforcement de ses équipes opérationnelles et supports à un rythme soutenu en opérant dix-sept embauches cette année.

Au regard de sa structuration, 7 évolutions internes ont également eu lieu ; des parcours de carrière ayant pu être définis, une gestion prévisionnelle des carrières peut être envisagée.

En parallèle, l'EPF a maintenu l'amélioration du plan de développement des compétences pour accompagner ses collaborateurs. Pour cela, les besoins opérationnels de formation ont été définis plus précisément, notamment avec les directions foncières, en ciblant de nouveaux organismes de formation.

La plupart des formations ont été tenues dans le courant du premier semestre selon le souhait des salariés. Le budget dédié de 50 000 € a été intégralement consommé. Le volume des

formations internes tenues par les directeurs et les salariés a augmenté et a permis de construire le partage des connaissances spécifiques à l'activité de l'établissement : expropriation, préemption, actualisations juridiques...

Enfin, le comité de l'expérimentation télétravail se réunira au premier trimestre 2023, afin de tirer les enseignements de l'expérimentation menée en 2022 afin d'envisager le déploiement à terme du dispositif et les modalités afférentes.



*Les équipes de l'EPF d'Occitanie
© Agence Bivouak*

→ VISITES DE SITES

Pour illustrer ce qu'engendre l'intervention de chaque collaborateur dans la construction d'un projet, l'EPF d'Occitanie a mis en place des visites de sites. Cela permet de se rendre compte de l'importance de chaque maillon de la chaîne interne, y compris de ceux qui travaillent en support.

Visite à Bérat (Haute-Garonne) sur un projet de d'acquisition-amélioration d'un ancien hôtel en 5 logements locatifs sociaux et une supérette.



Visite en centre-bourg à Bérat. © EPF d'Occitanie

Visite à Agde (Hérault) sur un projet de réhabilitation en centre ancien qui permettra la création de 4 logements locatifs sociaux et de parkings.



Visite en centre ancien à Agde. © EPF d'Occitanie

→ DÉVELOPPER LA COHÉSION D'ÉQUIPE

L'établissement réunit régulièrement ses équipes réparties en 2 sites - Montpellier et Toulouse - en présentiel ou par visioconférence pour favoriser les moments conviviaux et pendant lesquels un point d'étape sur l'activité est présenté, des ateliers de partage d'expérience et d'échanges sont organisés.



4 rencontres en visioconférence



3 rencontres en présentiel

Ces rencontres ont permis d'évoquer avec les équipes les actions de mobilisation de l'EPF face aux enjeux de lutte contre le changement climatique.

Le plan de sobriété énergétique de l'établissement se traduit par :

- Le vote en conseil d'administration de la mise en place d'un forfait mobilités durables visant à encourager et inciter les salariés dans l'utilisation des modes doux de déplacement dans le cadre des trajets domicile-travail ;
- Le lancement d'un challenge inter-équipe sur diverses thématiques : l'économie circulaire, le numérique responsable, l'économie d'énergie, la mobilité durable et la préservation de la biodiversité.

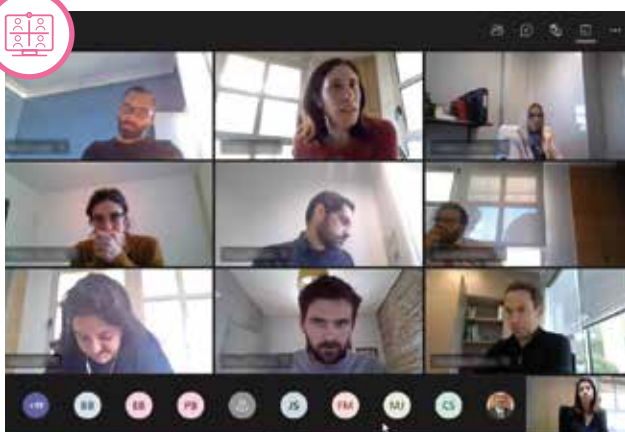
L'objectif de ces actions est de **sensibiliser** les collaborateurs et de **co-construire** une démarche interne de **sobriété écologique et énergétique** portée par tous les salariés au quotidien.



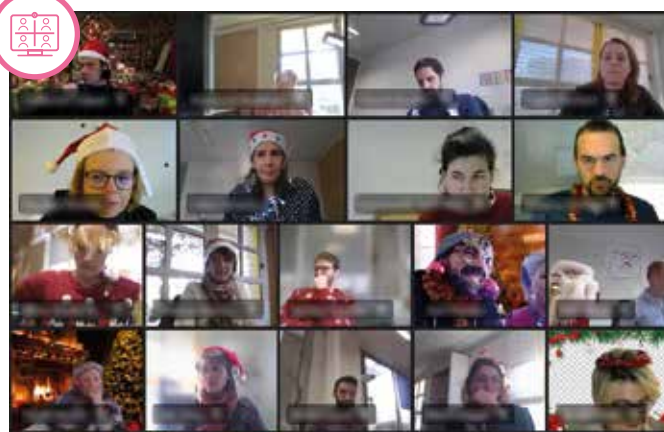
Rencontre annuelle © EPF d'Occitanie



Atelier de travail interne © EPF d'Occitanie



Rencontres internes © EPF d'Occitanie



Rencontres internes © EPF d'Occitanie

COMPTE- RENDU CHIFFRE D'ACTIVITÉ

UNE ANNÉE RECORD

MONTANTS EXTRAITS DU COMPTE FINANCIER

L'ACTIVITÉ EN QUELQUES CHIFFRES

PRODUITS

TSE	32,19 M€
Cessions	31,91 M€
Prélèvements SRU	0,9 M€
Subventions Fonds friches de l'État	0,38 M€

CHARGES

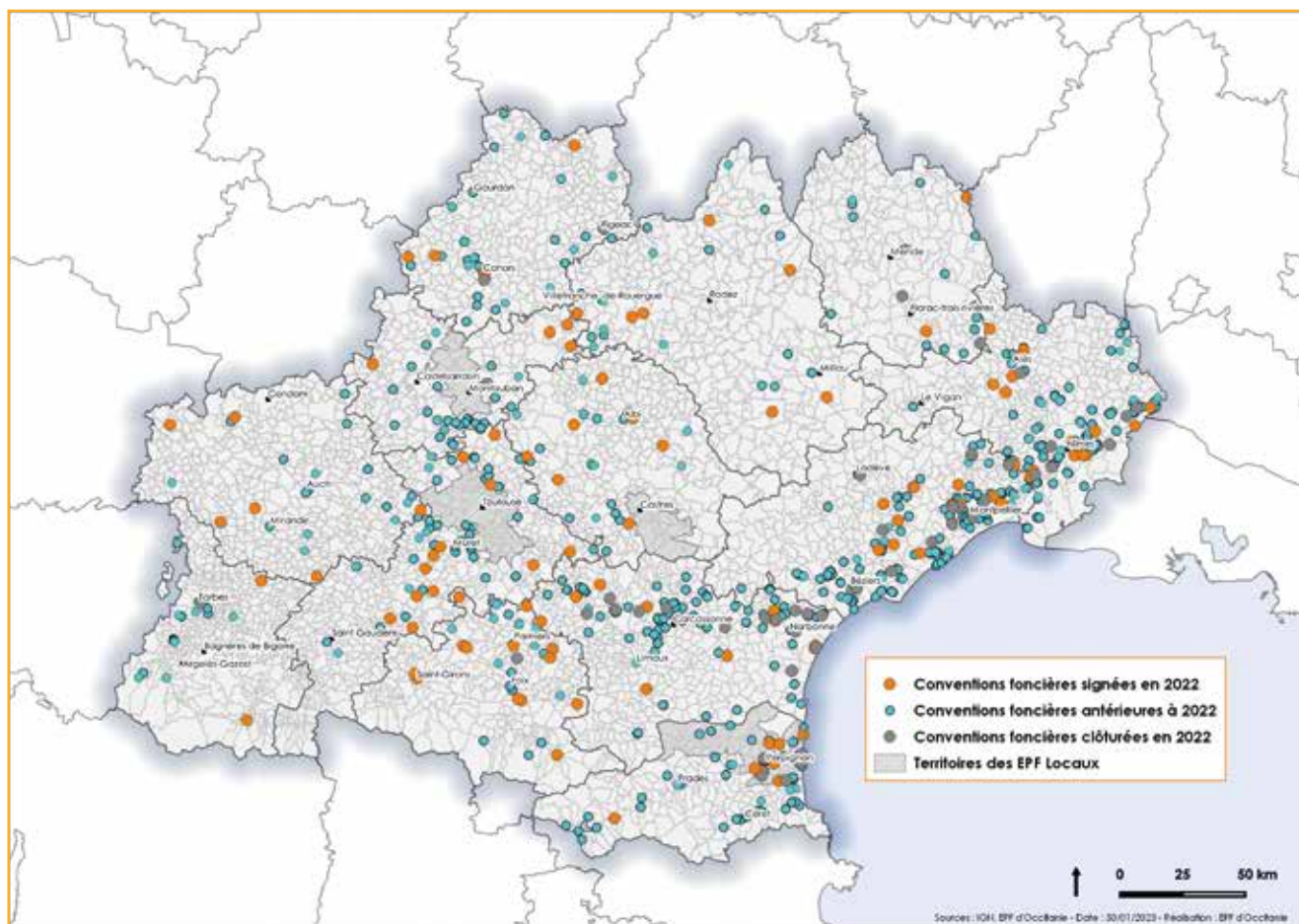
Acquisitions	67,83 M€
dont travaux	2,57 M€
Personnel	4,16 M€
Charges de fonctionnement	0,85 M€

RÉSULTAT 28,31 M€

Capacité d'autofinancement	31,48 M€
----------------------------------	-----------------



Convention portant sur « Le chemin de la ronde », commune de Campsas, Tarn-et-Garonne

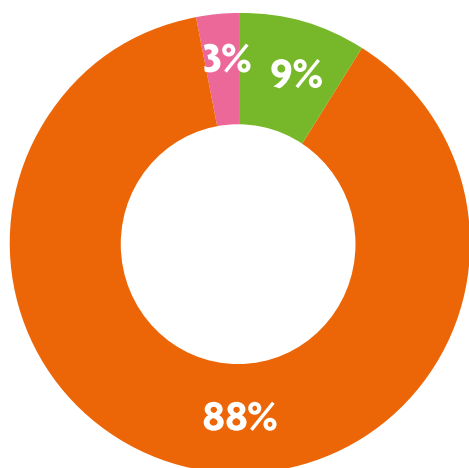


Activité de l'EPF d'Occitanie en 2022

→ DES RÉSULTATS EN TRÈS FORTE HAUSSE SUR 2022



CONVENTIONS



112 conventions signées
140,3 M€ de projection financière
3 049 logements potentiels
dont 29 % de logements locatifs sociaux
soit 884 logements

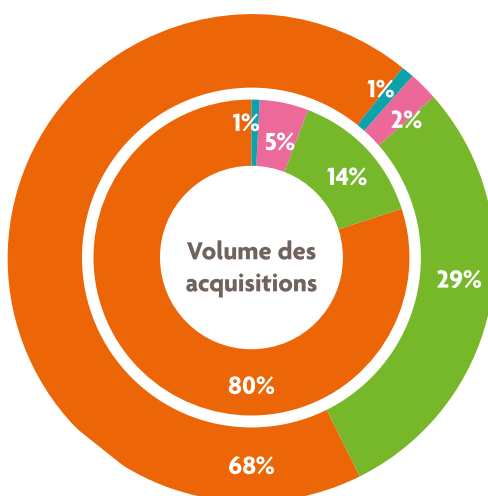
- Axe 1 :** Développer une offre significative en matière de logement
- Axe 2 :** Conforter l'attractivité économique de la région et de ses territoires
- Axe 3 :** Agir sur la prévention des risques et la préservation de l'environnement

Répartition des montants financiers des conventions foncières signées en 2022 par axe d'intervention



ACQUISITIONS

247 biens acquis pour un montant de **63,1 M€** pour un équivalent de **2 394** logements dont à minima **29 %** de logements locatifs sociaux

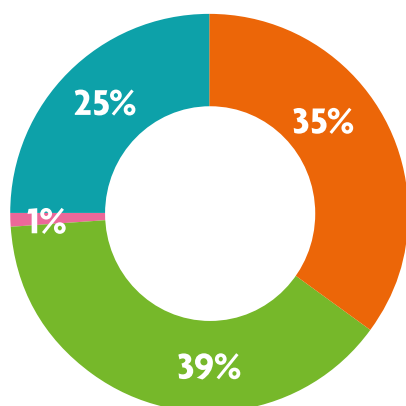


- Axe 1 :** Développer une offre significative en matière de logement
- Axe 2 :** Conforter l'attractivité économique de la région et de ses territoires
- Axe 3 :** Agir sur la prévention des risques et la préservation de l'environnement
- Fonds Barnier**

Répartition des montants d'acquisitions 2022 par axe d'intervention



CESSIONS



72 cessions pour un montant de **29,4 M€** pour **962** logements potentiels dont **43 %** de logements locatifs sociaux soit **414** logements

- **Axe 1** : Développer une offre significative en matière de logement
- **Axe 2** : Conforter l'attractivité économique de la région et de ses territoires
- **Axe 3** : Agir sur la prévention des risques et la préservation de l'environnement
- Fonds Barnier

Répartition des montants de cession 2021 par axe d'intervention

MINORATIONS FONCIÈRES SUR CESSIONS 2022



12 compensations de la surcharge foncière sur cessions pour un montant global de **1 094 646 €**

pour 133 logements éligibles soit 8 230 €/logement



6 minorations foncières SRU cessions pour un montant global de **1 182 769 €**

pour 68 logements éligibles soit 18 196 €/logement



TRAVAUX ET PATRIMOINE

3,1 M€
de dépenses



CHIFFRE D'ACTIVITÉ ACQUISITIONS + CESSIONS

99,7 M€



DÉPLOIEMENT TERRITORIAL

→ UNE FORTE MOBILISATION DES INSTANCES



Conseil d'administration du 28 novembre 2022 © EPF d'Occitanie

En 2022, les instances de l'EPF d'Occitanie ont permis de tenir **3 Conseils d'administration et 4 Bureaux**. L'un des Bureaux a été accueilli à Bérat en Haute-Garonne, sur invitation du maire de la ville et administrateur de l'établissement. Cette session délocalisée a permis de visiter une opération de revitalisation du centre-ancien, sur laquelle l'EPF est intervenu en portage.

La séance de mars a été l'occasion de présenter le bilan à mi-parcours du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'établissement. Ce bilan a permis de détailler certaines typologies d'intervention et d'affiner la trajectoire financière dont l'enveloppe d'investissement permet de répondre aux sollicitations identifiées jusqu'à fin 2023.

La session de juin a permis d'approuver le montant

de prise de participation au dispositif de foncière artisanat-commerce (FoCCAL) et de réaliser un point d'étape sur l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) du quartier Pissevin à Nîmes.

Enfin, lors de **la session de novembre**, le budget initial a été approuvé ainsi que le plan de financement de l'ORCOD-IN.

→ UNE DYNAMIQUE DE CONVENTIONNEMENT QUI CONFORTE LE DÉPLOIEMENT TERRITORIAL



Bureau du 14 avril - Bérat. © EPF d'Occitanie

Les 117 conventions approuvées cette année reflète la dynamique du déploiement de l'activité de l'établissement sur l'ensemble du territoire d'intervention. 62 % de conventionnement sur des nouvelles collectivités soit une couverture territoriale de 11,3 % sur les 4334 communes du périmètre d'intervention.

Le Bureau a également approuvé **21 dossiers de minoration dont 15 dossiers de compensation de la surcharge foncière.**

21 dossiers de minoration approuvés en Bureau en 2022 dont 15 dossiers de compensation de la surcharge foncière

FONDS SRU

6 dossiers

72 logements dont

58
logements locatifs sociaux

1 651 062 €
de minoration soit

28 466 €
par logement en moyenne



FONDS DE COMPENSATION DE LA SURCHARGE FONCIÈRE

15 dossiers

199 logements dont

179
logements locatifs sociaux

2 019 130 €
de décote soit

11 280 €
par logement en moyenne

→ MISE EN PLACE D'UN BUREAU DÉLOCALISÉ

À la suite des instances du 14 avril, les membres du bureau de l'EPF d'Occitanie ont pu visiter une opération d'acquisition-amélioration en centre-bourg de Bérat en Tarn et Garonne (31). **La reconversion de l'ancien hôtel Derrac a donné lieu à une opération de revitalisation composée de 5 logements sociaux et d'une surface commerciale accueillant une supérette.**

Ce projet participe à :

- La reconquête du bâti ancien et vacant,
- La préservation des qualités patrimoniales du bâti,
- La réintroduction d'un commerce de proximité,
- Le développement en centralité de logements adaptés aux besoins préalablement recensés.

L'EPF a cédé le bien à la commune de Bérat, maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération.

CHIFFRES CLÉS Opération Bérat

252 000 €

Acquisition par l'EPF

75 000 €

soit 15 000 € / logement.
Minoration par l'EPF sur la partie
logement de l'opération.



Le maire de Bérat, Paul-Marie Blanc, présente le projet de revitalisation du centre-bourg. © EPF d'Occitanie



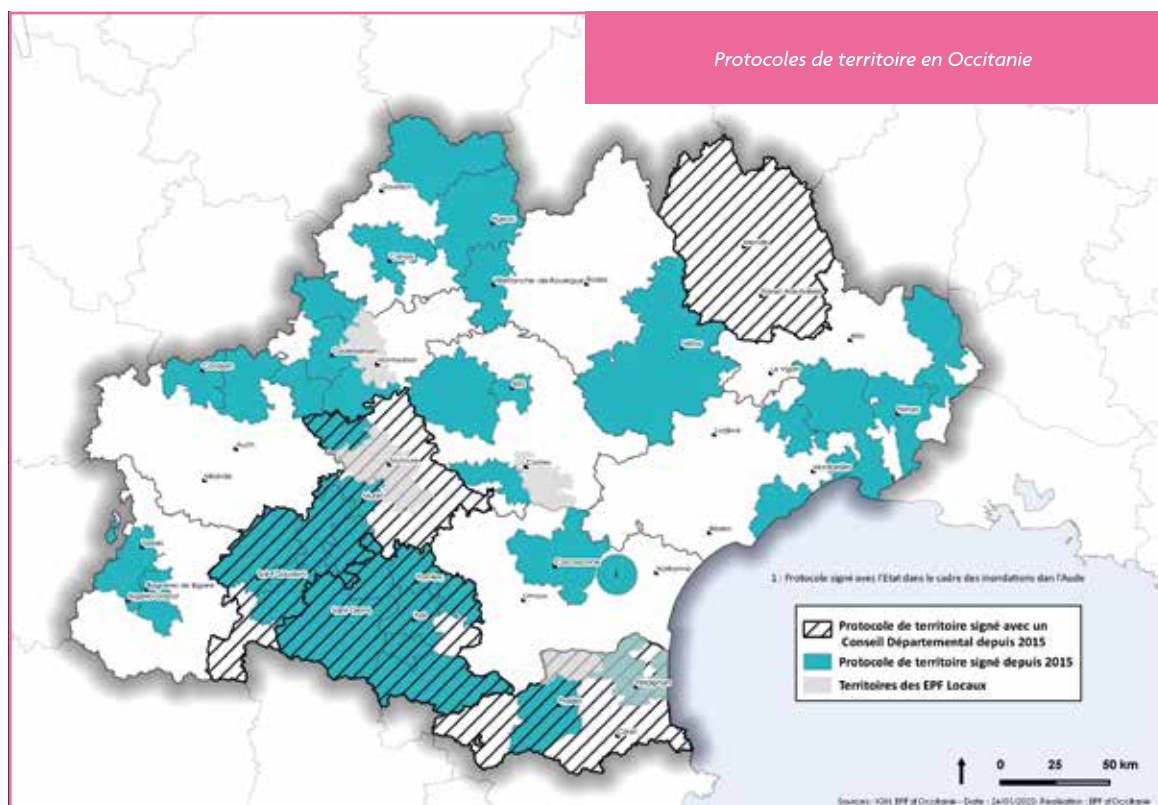
Les membres du bureau devant l'ancien hôtel Derrac, objet de l'opération d'acquisition-amélioration en centre-bourg de Bérat
De gauche à droite : Michel Baylac, vice-président du Grand Auch - Sophie Lafenêtre, directrice générale de l'EPF d'Occitanie
- Paul-Marie Blanc, maire de Bérat - Jean-Michel Fabre, vice-président du Conseil départemental de Haute-Garonne,
et une partie de l'équipe municipale. © EPF d'Occitanie

→ UN RENFORCEMENT DES PROTOCOLES DE TERRITOIRE SUR L'AXE 3

En 2022, **50 protocoles** de territoire avec les EPCI sont actifs. Ils permettent de mettre en cohérence l'action de l'EPF sur les collectivités en lien avec le projet de territoire et de fournir à ces dernières une ingénierie adaptée et coordonnée.

7 nouveaux protocoles ont été approuvés par le Bureau dont 2 avec des Syndicats Mixtes, le premier pour le SCOT Vallée de l'Ariège et le second avec le SMMAR pour la protection contre les inondations.

1 protocole de coopération sur la commune de Fleury d'Aude a été approuvé sur le sujet de la recomposition spatiale dans le cadre de la loi Climat et Résilience.



50

protocoles de territoire
actifs avec les EPCI, syndicats
ou départements



7

nouveaux protocoles
de territoire approuvés
par le bureau



1

protocole de coopération
approuvé par le bureau



APPUI AUX NOUVELLES POLITIQUES

REVITALISER LES CENTRES ANCIENS

EN 2022, LES CONVENTIONS ACTIVES REPRÉSENTENT :

PROGRAMME « ACTION
CŒUR DE VILLE »

38 conventions
actives sur des
périmètres Action
cœur de Ville, soit :

- Un prévisionnel
de 71 M€ dont
5 M€ en 2022
- 8,94 M€ d'acquisitions
réalisées en 2022

Un équivalent
de **1 894 logements.**

PROGRAMME « PETITES
VILLES DE DEMAIN »

130 conventions
actives sur des
périmètres Petites
Villes de demain, soit :

- Un prévisionnel
de 172 M€ dont
34,8 M€ en 2022.
- 13,63 M€ d'acquisitions
réalisées en 2022

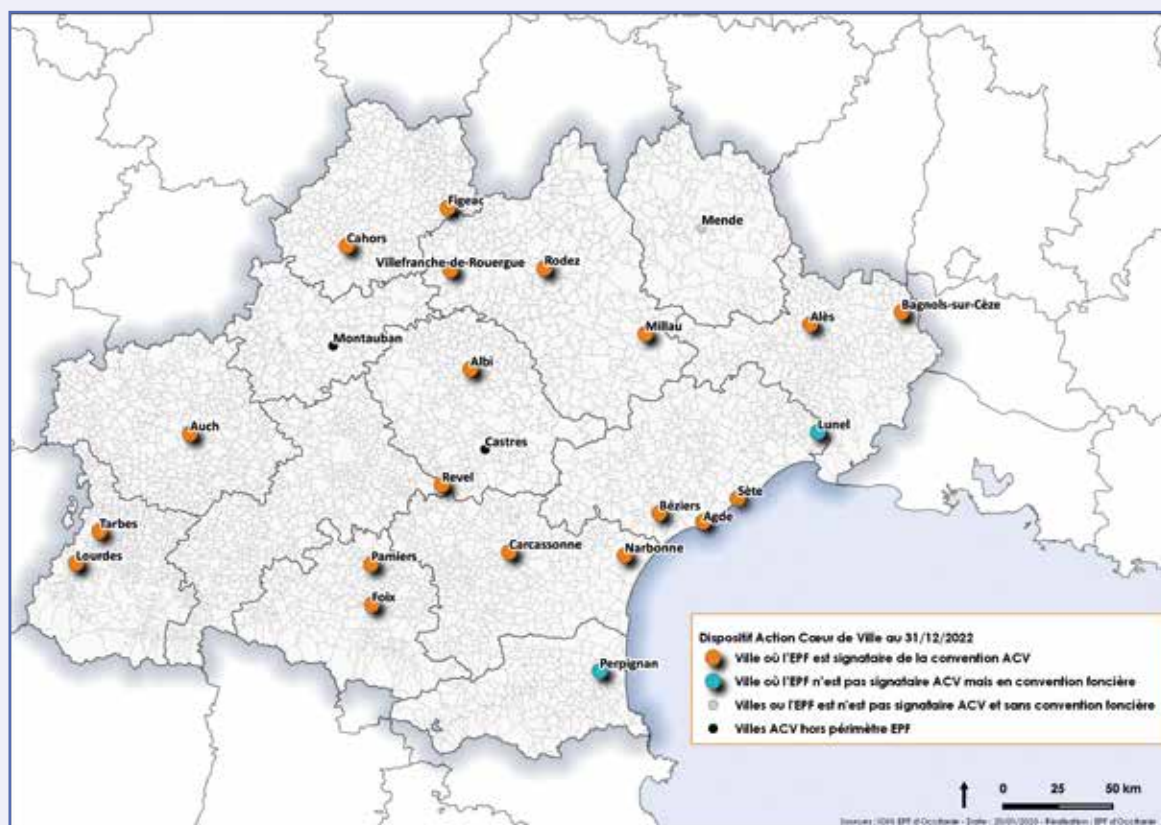
Un équivalent
de **6 568 logements.**

CONTRAT « BOURG-CENTRE
OCCITANIE »

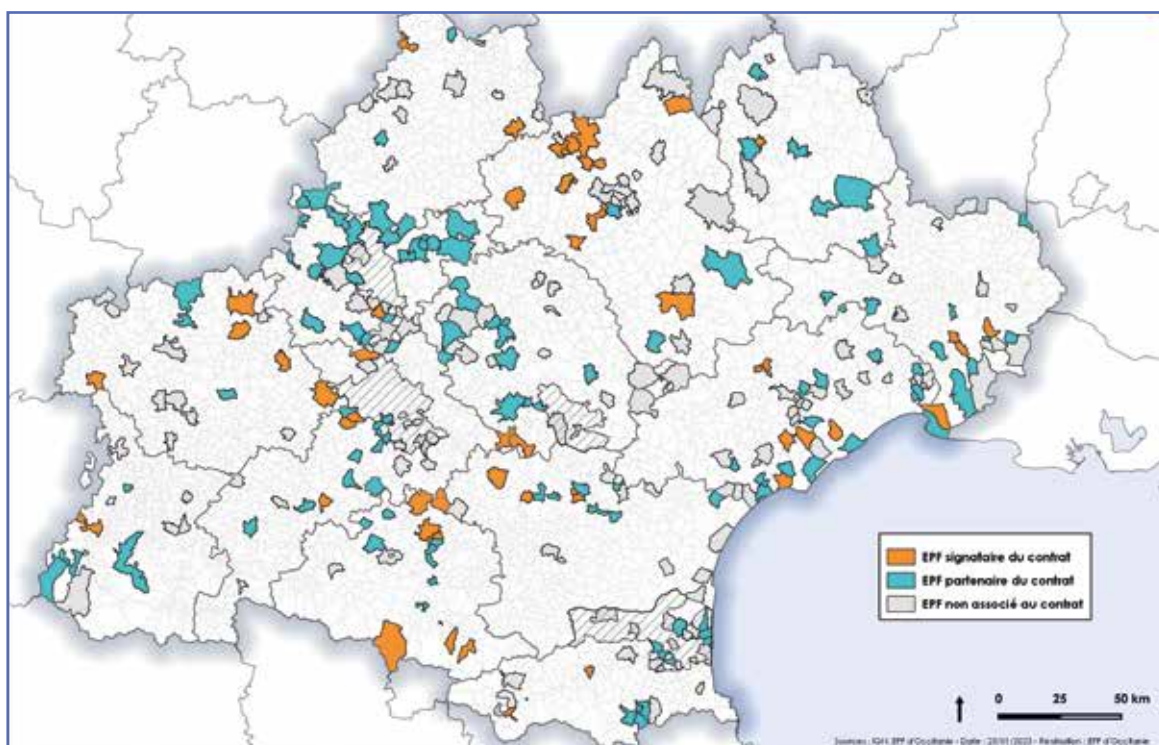
257 conventions
actives sur des
communes
Bourg-Centre, soit :

- Un prévisionnel
de 373,6 M€ dont
53,3 M€ en 2022
- 22,84 M€ d'acquisitions
réalisées en 2022

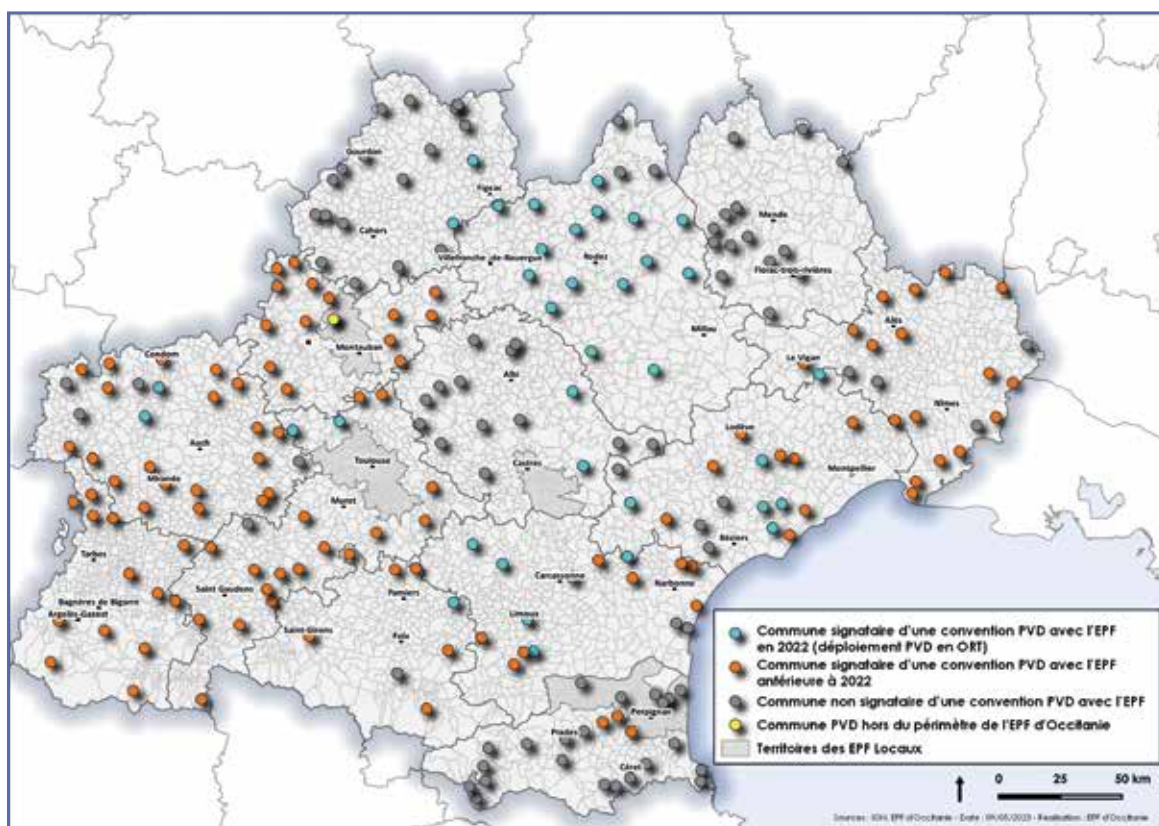
Un équivalent
de **15 700 logements.**



Intervention de l'EPF dans le programme national « Action Cœur de Ville »



Intervention de l'EPF dans le dispositif régional « Bourg-Centre Occitanie »



Intervention de l'EPF dans les communes inscrites au programme national « Petites Villes de Demain »

➔ ACCOMPAGNER LA STRATÉGIE DE REDYNAMISATION LUNEL (HÉRAULT) - ACTION COEUR DE VILLE

La ville de Lunel mène une politique de renouvellement urbain pour améliorer la qualité de vie des habitants et redynamiser son centre-ville.

Avec l'appui des dispositifs Action Cœur de Ville, Opération de Revitalisation de Territoire et contrat Bourg-centre Occitanie, la ville a pour ambition d'amplifier sa stratégie en menant un projet par le traitement de l'habitat, des commerces, des équipements et des espaces publics.

En vue d'assurer la maîtrise foncière indispensable à la mise en œuvre de ce projet, la ville a confié à l'EPF une mission d'acquisition et de portage.

Cette année, l'établissement a acquis pour le compte de la collectivité 6 immeubles dont 2 ayant des commerces en rez-de-chaussée, pour un montant global de près de **1 M€**.



Centre ville de Lunel © EPF d'Occitanie

➔ AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DES HABITANTS VILLECOMTAL (AVEYRON) - PETITES VILLES DE DEMAIN

Une convention opérationnelle a été signée entre la commune de Villecomtal et l'EPF pour **un projet de réhabilitation en centre bourg**.

L'amélioration d'immeubles d'habitation vacants et vétustes permettra la réalisation de 8 logements locatifs sociaux et d'une salle intergénérationnelle. La commune réalise cette opération en partenariat avec l'opérateur Soliha 12 qui assurera la maîtrise

d'ouvrage de la partie logement.

L'EPF a acquis 7 bâtis nécessaires à la réalisation du projet pour un montant total de 175 800 € et a réalisé les travaux de sécurisation des toitures.

Lauréate de la 1^{ère} édition du Fonds friches de l'État, la commune de Villecomtal a racheté le foncier dédié à cette opération en novembre. Les travaux seront lancés courant 2023.



Bien acquis par l'EPF dans le cadre du projet
© EPF d'Occitanie

178 000 €

d'acquisition par l'EPF

8

Logements locatifs sociaux

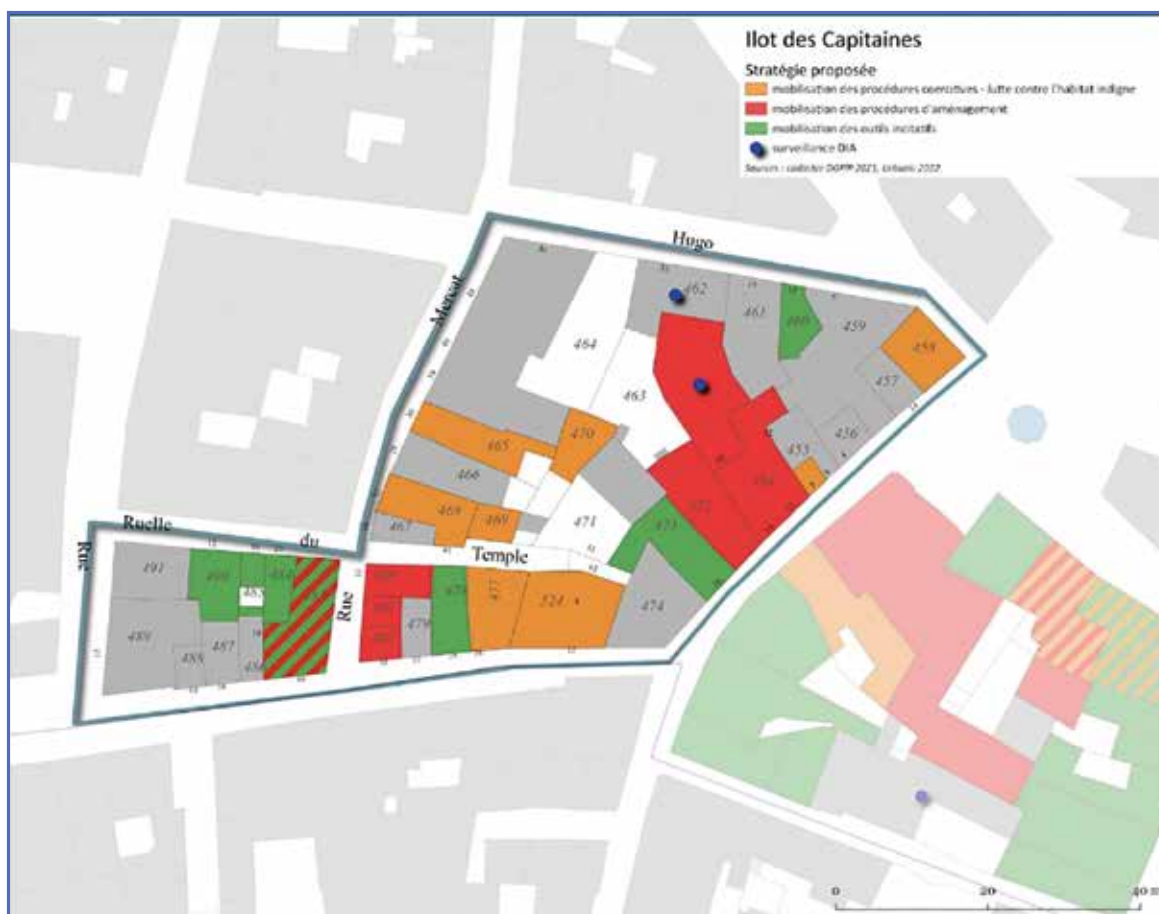
85 000 €

Montant de la minoration accordée
par l'EPF, soit 10 600€ par logement

45 350 €

Cession de l'EPF à la commune

➔ DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS VAUVERT (GARD) - BOURG CENTRE OCCITANIE



Îlot Capitaine Carnot à Vauvert

Afin de **redynamiser son centre ancien et favoriser la diversification de l'offre de logements**, la commune de **Vauvert** a sollicité l'EPF pour maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des opérations de logements comprenant au moins **25% de logements locatifs sociaux**. La commune bénéficie également des moyens mis en œuvre dans le cadre du contrat Bourg-Centre Occitanie de la Région.

Les premiers diagnostics ont permis d'identifier un îlot dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU*.

Cet îlot rassemble tous les enjeux du programme et les problématiques rencontrées dans les centres anciens : habitat, économie de proximité, patrimoine et culture, cadre de vie et déplacement, ainsi que la requalification des espaces publics.

À ce titre, l'EPF d'Occitanie a acquis un premier immeuble pour un montant de 200 000 €.

**OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain*

RÉINVESTIR LE FONCIER EN FRICHE

→ FONDS FRICHES DE L'ÉTAT

8 DOSSIERS LAURÉATS POUR LESQUELS L'EPF INTERVIENT :



73 dossiers déposés
sur le 3^{ème} Appel à Projet
18 dossiers
sur lesquels l'EPF intervient
23 dossiers lauréats

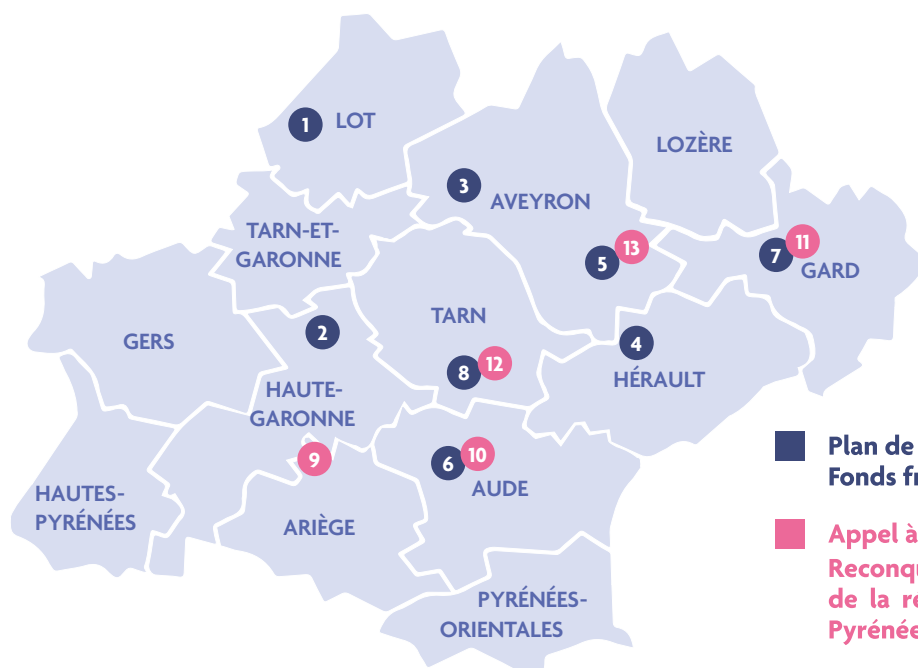
Catus (46),
Grenade (31),
La Fouillade (12),
Lodève (34),
Millau (12),
Pézens (11),
Saint-Mamert-
du-Gard (30),
Saint-Sulpice-
la-Pointe (81)



248 logements
dont 52%
de logements
locatifs sociaux



pour un
montant de
subvention de
3,45 M€
environ.



■ Plan de relance
Fonds friches de l'État

■ Appel à Projet
Reconquête des friches
de la région Occitanie/
Pyrénées-Méditerranée

Dans le cadre des **3 Appels à Projets de l'État**, l'EPF est présent sur de nombreux fonciers.

Une fois le porteur de projet désigné lauréat, une convention financière est signée entre ce dernier et l'État afin de fixer les modalités de versement de la subvention dans le temps selon l'avancement du projet.

Sur 4 dossiers en particulier, l'EPF est signataire de la convention de cofinancement :

- **3 dossiers en co-portage** avec la collectivité à Boisseron (34), à Lourdes (65), à Saint-Sulpice-la-Pointe (82). Les subventions seront versées lors de l'acquisition foncière ;
- **1 dossier en portage** à Rochefort-du-Gard (30) où

la subvention sera versée intégralement à l'EPF, déjà propriétaire, au titre des travaux complémentaires de dépollution et de proto-aménagement qu'il réalisera dans le cadre d'une consultation lancée en 2022.

Le montant des subventions perçues par l'EPF sera déduit lors de la cession du foncier.

1

CATUS (46)

Convention opérationnelle :
5 ans

Engagement EPF :
90 000€

3 logements potentiels



2

GRENADE (31)

Convention
pré-opérationnelle :
5 ans

Engagement EPF :
2 000 000€

90 logements potentiels



3

LA FOUILLADE (12)

Convention opérationnelle :
8 ans

Engagement EPF :
400 000€

10 logements potentiels



4

LODÈVE (34)

Convention opérationnelle :
8 ans

Engagement EPF :
2 500 000€

25 logements potentiels



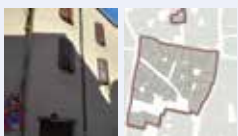
5

MILLAU (12)

Convention opérationnelle :
8 ans

Engagement EPF :
2 000 000€

30 logements potentiels



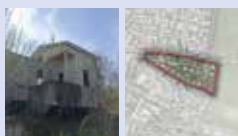
6

PÉZENS (11)

Convention opérationnelle :
8 ans

Engagement EPF :
100 000€

10 logements potentiels



7

**SAINT-MAMERT-
DU-GARD (30)**

Convention opérationnelle :
8 ans

Engagement EPF :
400 000€

30 logements potentiels



8

**SAINT-SULPICE-
LA-POINTE (81)**

Convention opérationnelle :
8 ans

Engagement EPF :
1 700 000€

100 logements potentiels



9

LÉZAT-SUR-LÈZE (09)

Convention
pré-opérationnelle :
5 ans

Engagement EPF :
850 000 €

35 à 50 logements
potentiels


10

LA FOUILLADE (12)

Convention opérationnelle :
8 ans

Engagement EPF :
400 000€

10 logements potentiels



11

**SAINT-MAMERT-
DU-GARD (30)**

Convention opérationnelle :
8 ans

Engagement EPF :
400 000€

30 logements potentiels



12

CANOHÈS (66)

Convention opérationnelle :
8 ans

Engagement EPF :
1 450 000€

71 logements potentiels



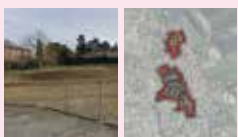
13

**VERDUN-SUR-
GARONNE (82)**

Convention opérationnelle :
8 ans

Engagement EPF :
1 800 000€

70 logements potentiels



➔ ACCOMPAGNER LE RECYCLAGE D'ÎLOTS DÉGRADÉS OU DE BIENS VACANTS

VERDUN-SUR-GARONNE

La ville de Verdun-sur-Garonne (Tarn-et-Garonne) a sollicité l'EPF pour l'accompagner dans le cadre de sa stratégie foncière et le développement de l'urbanisation, en particulier du centre-bourg.

À ce titre, l'établissement a acquis à l'amiable :

- un ancien EHPAD en continuité du cœur de bourg, d'une superficie de 6 138 m² pour un montant de **260 000 €**
- un îlot d'une superficie de 2 643 m² acheté en 2020 au prix de **120 000 €**

Un appel à projet a été lancé et s'est déroulé en deux phases pour valoriser ces sites.

Conformément au projet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) le secteur comprend une programmation mixte dont plus de 50% de logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale à la propriété et des locaux professionnels en locatif libre soit un total de **34 logements et 2 locaux professionnels**.

Avec l'accompagnement de l'EPF dans le dépôt du dossier, cette opération a été déclarée éligible à la subvention de la 2^{ème} édition Fonds friches de l'État pour un montant de 260 700 €, ce qui participera à l'équilibre de l'opération.



Verdun-sur-Garonne : îlot à réhabiliter
© EPF d'Occitanie

CARCASSONNE

La Ville de Carcassonne (Aude) est inscrite dans le programme Action Cœur de Ville (ACV) et dans une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) pour conforter l'attractivité de son centre ancien. En juin 2020, l'EPF s'est porté acquéreur d'une friche urbaine dans une logique de reconquête du bâti ancien. La société ALOGEA, entreprise sociale pour l'Habitat a été retenue **pour une opération de logements locatifs sociaux ainsi qu'une maison de santé pluridisciplinaire**.

Le projet a été **lauréat de la 2^{ème} édition Fonds friches de l'État** et le foncier a été cédé à l'opérateur en octobre 2022 en bénéficiant d'une minoration foncière accordée par le bureau de l'EPF.

300 000 €

Engagement conventionnel

190 00 €

Coût d'acquisition de la friche urbaine

476 m²

Superficie du site

19

logements locatifs sociaux

44 600 €

Montant de la minoration soit

2 350 €

par logement



Carcassonne : îlot à réhabiliter
© EPF d'Occitanie

➔ RECONVERSION DE FRICHES INDUSTRIELLES EN ÉCOQUARTIER LOURDES (HAUTES-PYRÉNÉES)

La ville de Lourdes et la Communauté d'Agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées ont saisi l'EPF pour les accompagner dans la reconversion de la friche industrielle Toupnot, ancienne conserverie, située au cœur d'un quartier résidentiel.

L'ambition de la ville est de faire de ce site un écoquartier exemplaire, venant s'inscrire dans le Plan Avenir Lourdes signé avec l'État en 2022. Une étude urbaine achevée en avril 2022, et dont le financement a été assuré par l'EPF à hauteur de **46 580 €**, a permis d'arrêter un scénario qui prévoit

la réalisation de **62 logements** et la création d'un parc municipal.

La complexité de la reconversion de ce site - ancienne installation classée pour la protection de l'environnement - a conduit la ville et l'EPF à déposer un dossier commun lors de la deuxième édition de l'appel à projet « Fonds friches ».

Lauréat, ce dossier bénéficie d'une subvention de **758 000 €**, attribuée à l'EPF pour l'acquisition du site, déjà partiellement réalisée en mars 2022, et la démolition des bâtiments industriels.

L'existant



Friche industrielle « usine Toupnot » acquise par l'EPF - © EPF d'Occitanie

Le scénario retenu pour le projet



Aménagement envisagé pour le projet - © Adéquation



Friche militaire « Caserne Espagne » à Auch acquise par l'EPF - © EPF d'Occitanie

CHIFFRES CLÉS

5,5 ha
de superficie

300 000 €
d'acquisitions

105 000 €
de cofinancement d'études
pré-opérationnelles

3
cessions partielles
pour des équipements

LA CASERNE ESPAGNE AUCH (GERS)

L'EPF accompagne depuis quelques années ce projet d'envergure en mobilisant son ingénierie foncière : acquisition, études opérationnelles et cession au fur et à mesure de la maturité des projets. Ces étapes préparent la concrétisation de l'opération prévue en 2023.

L'EPF accompagne la ville d'Auch dans la reconversion de l'ancien site militaire de la caserne Espagne, soit 5,5 hectares. L'EPF cofinance deux études à hauteur de 105 000 € qui ont permis l'élaboration d'un projet mixte de logements, d'équipements, de commerces, d'hôtellerie...

Pour permettre la mise en œuvre progressive de l'opération, l'EPF a procédé à 3 cessions partielles pour la réalisation d'un institut de formation aux métiers de la santé par le Conseil Régional dont la livraison est prévue en 2023, de locaux pour la CCI du Gers et de l'agrandissement d'un équipement culturel, **pour un montant total de près de 40 000 €**. La cession complète de l'emprise à la commune est prévue en 2023 pour lui permettre de réaliser l'ensemble des aménagements nécessaires à ce nouveau quartier de ville.



Le projet d'aménagement © PUVA

➔ APPEL À PROJETS « RECONQUÊTE DES FRICHES » DE LA RÉGION OCCITANIE

L'Appel à projets (AAP) réunit les partenaires à travers un comité de pilotage et un jury pour accompagner la concrétisation des projets territoriaux. Identifié comme partenaire, l'EPF participe à l'analyse des dossiers. L'AMI « Reconquête des friches » a été remplacée par l'AAP en 2020.



DES ÉTUDES POUR SÉCURISER LES PROJETS SAVERDUN (ARIÈGE)

La Communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées et la commune de Saverdun ont sollicité l'EPF pour les accompagner dans la reconversion de 2 friches retenues dans le cadre de l'AAP pour la reconquête des friches lancé par la Région Occitanie.

Après l'acquisition d'un ancien garage en 2021, l'établissement a maîtrisé en juillet 2022 l'**ancienne imprimerie pour un montant de 297 000 €**. Le bâti d'une surface totale de **2 251 m²** est idéalement placé entre le cœur de ville et la gare.

Une étude sites et sols pollués a été réalisée avant l'achat sur les 2 sites sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF concluant à une absence de source de pollution.

Deux actions ont été lancées par la municipalité sur cette friche :

- un projet de corpoworking porté par Action Logement
- un projet de création de logements sociaux par le bailleur Alogéa.

465 000 €

Acquisitions par l'EPF

15 300 €

Études sites et sols pollués



Ancienne imprimerie en friche, acquise par l'EPF dans le cadre du projet - © EPF d'Occitanie

RECOMPOSITION LITTORALE

Jusqu'à présent les territoires volontaires, pour bâtir une stratégie de gestion intégrée du trait de côte et pour la traduire de manière opérationnelle, se heurtaient à l'absence d'outils réglementaires et fonciers adaptés. La loi Climat et Résilience offre aux collectivités de nouveaux outils pour anticiper les phénomènes naturels.

RÉGULER UN MARCHÉ TRÈS ACTIF POUR SÉCURISER LE PROJET

L'action foncière ciblée et tactique engagée depuis plusieurs années se traduit par la régulation des prix sur un marché actif et haussier.

La **Communauté d'agglomération Hérault-Méditerranée et la commune de Vias** ont demandé à l'EPF une mission d'acquisition et de portage pour constituer une réserve foncière en vue de relocaliser les activités concernées par la submersion marine dans le cadre du recul stratégique de la côte ouest de Vias ; l'objectif étant aussi de maintenir et de développer les activités de loisir et de tourisme.

L'ampleur du projet d'aménagement, et sa complexité foncière ont justifié la signature d'une convention foncière pré-opérationnelle « Grand projet » d'un engagement financier de 4 M€ pour l'EPF.

L'EPF s'est positionné sur plusieurs problématiques contribuant à la rareté du foncier :

- la gestion transitoire de la zone impactée, notamment des activités économiques,
- le prix élevé des transactions sur le site,
- la recomposition foncière à l'arrière des zones concernées.

À ce jour, **l'EPF a réalisé plus de 1,2 M€ d'acquisitions foncières en révision de prix à des montants inférieurs de 20 à 40 % du montant initial et perçoit 60 000 € de recettes locatives annuelles** qui seront prises en compte au moment de la cession des biens aux collectivités.

Enfin, un des enjeux majeurs est de définir une stratégie d'aménagement de l'arrière et de mesurer l'impact de la prise en compte du risque par rapport aux valeurs foncières.



© DREAL

L'EPF a choisi un mode d'intervention visant à réguler un marché foncier très actif avec la création d'une zone d'aménagement différé de 300 ha.



© DREAL

➔ MISE À DISPOSITION DE L'EXPERTISE DE L'EPF DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU VOLET FONCIER DU PLAN LITTORAL 21



Les communes littorales sont des communes attractives sur lesquelles le foncier, rare et contraint, cumule les enjeux de production de logements, de concurrence des usages et d'exposition aux risques de submersion, de recul du trait de côté, d'inondation par débordement fluvial, et ce, à différentes échelles de temps.

Dans l'objectif de construire un outil d'aide à la décision pour les territoires, l'EPF a lancé une

étude de recherche menée par le Cerema et le BRGM. L'EPF a alors analysé l'ensemble des valeurs foncières des communes littorales et a mis en exergue les enjeux urbains touchés par la montée des eaux : habitation, locaux, établissement de santé, station d'épuration.

Par ailleurs, **la mission Littoral 21** a initié la co-construction d'un plan d'actions avec les territoires littoraux et l'EPF d'Occitanie afin de définir un modèle de développement inclusif adapté au changement climatique.

Au regard des analyses réalisées par l'EPF, la mission Littoral 21 a sollicité l'expertise de l'établissement sur les marchés fonciers et immobiliers pour contribuer au volet foncier du plan d'actions.

➔ UN PROTOCOLE DE PARTENARIAT POUR DÉTERMINER UNE STRATÉGIE DE GESTION INTÉGRÉE DU TRAIT DE CÔTE FLEURY D'AUDE (AUDE)

La loi Climat et Résilience offre aux collectivités des outils pour anticiper les phénomènes de recul du trait de côte. Ces nouveaux outils sont déployés pour aider à la définition d'une stratégie de gestion intégrée du trait de côte par les territoires volontaires.

L'EPF et la ville de **Fleury d'Aude**, inscrite sur la liste des communes du décret Climat et Résilience, souhaitent mener des réflexions communes conduisant à la mise en œuvre de mesures foncières opérationnelles adaptées aux enjeux et aux stratégies futures.

À ce titre un protocole de coopération entre la ville de Fleury d'Aude et l'EPF a été approuvé lors du bureau de l'EPF du 20 décembre 2022.



Ville de Fleury d'Aude © AFP

CONSTRUIRE AUTREMENT : DURABLE, RÉSILIENT ET DÉCARBONÉ

CONGRÈS HLM 2022

Lors du **82^{ème} Congrès HLM** qui s'est tenu à Lyon en septembre, la table ronde « Le développement du logement social à l'épreuve des dynamiques métropolitaines » a permis de mettre en avant qu'il existe encore du foncier mais qu'il est plus complexe à traiter.

L'EPF d'Occitanie est intervenu sur la table ronde en présence notamment de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN).

En effet, les EPF d'État travaillent les projets d'acquisition/amélioration et de réhabilitation avec les bailleurs pour conforter la production de logements locatifs sociaux.

Ce type d'opération représente toutefois un surcoût important et c'est pour cela que l'État a décidé de pérenniser le fonds friches en 2023 en mobilisant 300 M€.



Congrès HLM 2022, de gauche à droite : Olivier de Lagarde, animateur journaliste - Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'urbanisme de Paris - Sophie Lafenêtre, directrice générale de l'EPF d'Occitanie - Mathieu Klein, Maire de Nancy - Stéphanie Dupuy-Lyon, directrice générale DGALN - Francis Stephan, directeur général Domo France - Lise Anne Le Hay, directrice générale CISON - Antoine Rousseau, directeur général d'Archipel habitat. © EPF d'Occitanie

« OCCITANIE, TERRE DE BÂTISSEURS »

La journée d'échanges « **Imaginer l'avenir du bâtiment à l'horizon 2035** » a réuni les acteurs de la chaîne de construction afin d'évoquer la préparation du foncier en recyclage urbain pour accompagner le Zéro Artificialisation Nette et répondre aux enjeux en termes de logements.

Le rôle de l'EPF est d'**accompagner les collectivités** pour réguler les prix, conduire les évolutions rapides, sécuriser les documents d'urbanisme et soutenir le modèle économique des opérations en recyclage.

L'EPF d'Occitanie a pu témoigner de son action et de ses expérimentations en matière de réemploi.



Colloque innovation de la Fédération française du bâtiment, « Occitanie, Terre de bâtisseurs ». Frédéric Carre, Olivier Salleron, Carole Delga, Jalil Benabdillah, Guy Durand, Xavier Levy, Celine Torres, Emmanuel Mouton, Yann Ferguson, Sophie Lafenêtre, Koumaran Pajaniradja, Mathieu Roudie. © FFB Occitanie

ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur privilégie déjà les interventions en renouvellement urbain. Le ZAN appelle une nouvelle accélération.



Les interventions de l'établissement sur le développement de l'offre de logement se réalisent à plus de **80% sur des tissus déjà urbanisés**. Quant à l'attractivité économique, **plus de 70% des interventions se font sur des zones déjà existantes** ou des friches commerciales et industrielles.

L'offre de service de l'EPF s'adapte aux besoins des territoires pour faciliter et fluidifier la transition des modèles d'aménagement vers le ZAN.

➔ DÉVELOPPER DES OUTILS ET LES RENDRE DISPONIBLES AUX BESOINS DE CHAQUE TERRITOIRE

L'année 2022 a vu s'accélérer la mise en œuvre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'EPF contribue déjà à cet objectif à travers la nature de ses interventions :

- Une dynamique d'intervention en recyclage, réhabilitation et densification
- Une forte mobilisation sur le traitement des friches
- Une politique d'appui aux diagnostics fonciers qui accélère et sécurise les opérations en réinvestissement urbain
- Une politique de minoration avec un effet levier
- Une augmentation des interventions sur les zones économiques obsolètes.

Afin d'encore renforcer cette tendance, l'EPF a défini lors de son Conseil d'administration du 28 novembre 2022 **une offre de services en 3 étapes**.

1

RENFORCER L'APPUI sur les volets fonciers des documents d'urbanisme et appuyer à la constitution des observatoires fonciers et immobiliers à l'échelle intercommunale.

5 volets fonciers de PLH ou de SCOT ont été cofinancés à ce jour. L'EPF a développé des cahiers des charges spécifiques sur les diagnostics fonciers permettant d'alimenter les volets fonciers et d'identifier les outils opérationnels à préconiser. Ces diagnostics constituent **une base importante pour la constitution des observatoires locaux**.

2

METTRE EN PLACE DES PARTENARIATS

stratégiques avec les opérateurs institutionnels compétents afin d'optimiser l'effet levier de l'ingénierie d'appui aux collectivités et d'assurer un accompagnement rapide et efficace.

Il est fondamental de s'appuyer sur les écosystèmes locaux que représentent les CAUE, les agences d'urbanisme, la Safer ou encore le Cerema.

3

MOBILISER SES OUTILS DE PROSPECTIVE

pour identifier les fonciers stratégiques de demain et qualifier les enjeux de régulation et de maîtrise.

Il s'agit des outils de recensement des friches potentielles et de la qualification de la situation de toutes les copropriétés en Occitanie qui peuvent constituer des gisements potentiels.

➔ TÉMOIGNER DE NOS EXPÉRIENCES LOCALES POUR INSPIRER LES RÉFLEXIONS NATIONALES

1. CONCILIER LE ZAN ET LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Le 1^{er} forum « Habitat, Climat et Territoires » du 13 septembre à destination des collectivités traitait principalement de la conciliation du Zéro artificialisation nette (ZAN) et de la politique du logement en faveur de la transition écologique. Sophie Lafenêtre, directrice générale de l'EPF, a

rappelé que le rôle d'un EPF est d'adapter l'offre de service pour faciliter, fluidifier la transition des modèles d'aménagement vers le ZAN tout en répondant aux impératifs de développement des territoires.



Table ronde « Quelle stratégie foncière définir avec le zéro artificialisation nette ». Intervenants : Sophie Lafenêtre, directrice générale de l'EPF d'Occitanie - Jean-Baptiste Butlen, sous-directeur de l'aménagement durable au Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités - Franck Leroy, Vice président en charge du SRADET de la région Grand Est - Rémi Nicolas, maire de Marguerittes (Gard). Animateur : Cédric Neau, journaliste. © La Gazette



2. UN AMI NATIONAL EN FAVEUR DES TERRITOIRES



Lauréat de l'appel à projet « Trajectoire zéro artificialisation nette » lancé par l'ADEME et l'État, le Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège², engage la réalisation d'une étude afin d'alimenter la révision du SCoT³ et les futurs PLUi⁴ du territoire.

Cette étude vise à préfigurer une stratégie inscrivant une trajectoire ZAN conforme aux dispositions issues de la loi Climat et Résilience.

L'objectif sera de quantifier les potentialités de réduction de consommation foncière et de définir des critères de régulation du fait urbain et périurbain, entre les différents territoires aux dynamiques différenciées entre plaines, coteaux et piémonts pyrénéens.

En mars, le Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège et l'EPF ont signé un protocole de partenariat. À ce titre, **l'établissement accompagne le Syndicat mixte dans la réalisation de cette étude innovante.** Celle-ci permettra de doter le territoire d'une stratégie ZAN d'ici 2026 à l'échelle du SCoT et 2027 à l'échelle des futurs PLUi du territoire.

Outre l'appui technique que l'EPF pourra apporter à cette réflexion, **il participe au cofinancement de cette étude à hauteur de 10 000 €.**

¹ZAN : Zéro artificialisation nette

²Le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège fédère la Communauté d'agglomération Foix-Varilhes et les Communautés de communes des Portes d'Ariège-Pyrénées et du Pays de Tarascon.

³SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

⁴PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal

UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL CONFIÉE À L'EPF



ORCOD-IN DE NÎMES-PISSEVIN

2022 : ANNÉE DU LANCEMENT DE L'ORCOD-IN

Le décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier Pissevin à Nîmes, dans le Gard, a été signé le 4 mars par le Premier ministre.



Ce décret fait suite au rapport rendu le 8 juillet 2021 par la préfète du Gard à la ministre du Logement, qui confirme la nécessité d'une intervention publique d'ampleur pour traiter les copropriétés de Pissevin, quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Le quartier Pissevin est le premier site, hors Ile-de-France, à bénéficier d'une ORCOD-IN.

Cet outil permettra de coordonner les efforts de l'ensemble des acteurs concernés et de mobiliser des moyens financiers exceptionnels pour résoudre les grandes fragilités de ces copropriétés, dans le cadre du projet de renouvellement urbain global du quartier.

Le décret confie la mise en œuvre de l'opération à l'EPF d'Occitanie qui aura en particulier la charge de piloter la réalisation de travaux d'urgence, le dispositif d'acquisition et de portage de lots, et la définition du projet d'aménagement urbain. L'accompagnement des copropriétaires et occupants, tant sur le plan social que financier, sera un des volets essentiels de l'opération.

L'ORCOD-IN de Nîmes-Pissevin permet d'accompagner **12 copropriétés comptant plus de 1 600 logements**, soit la moitié du parc de logements du quartier, pour un engagement financier estimé à **180 M€ TTC**.

Dans le cadre d'une convention signée dès le mois d'avril, l'EPF a confié à CDC Habitat l'acquisition et la gestion des logements occupés. L'EPF acquiert les logements vacants qui sont sécurisés pour empêcher les situations de squat.

Le Comité de pilotage de lancement, qui réunit les partenaires de l'opération, s'est tenu le 16 juin. Les actions déjà engagées ont été présentées comme la préparation **des travaux d'urgence de mise en sécurité et salubrité** sur les deux copropriétés les plus fragiles : Soleil Levant et Lou Cigaloun. Le montant estimatif de ces travaux s'élève à environ **8 M€ TTC par copropriété, financé à 100% par l'ANAH pour le volume hors taxes**.

Le même mois, des rencontres d'information sur les actions, en particulier l'acquisition systématique des biens mis en vente, ont été organisées. L'objectif est de soutenir les finances des copropriétés et de faciliter la gestion transitoire dans l'attente des programmes de restructuration bâtementaire qui doivent être consolidés courant 2023.



+ 1 600

Logements

12

Copropriétés

180 M€ TTC

D'engagement financier

Les conseils syndicaux et les syndic des 10 autres résidences ont été rencontrés à la fin de l'été afin de les informer en particulier du **lancement des diagnostics financiers et bâtementaires** de leurs copropriétés courant novembre. Les résultats calibreront les dispositifs de redressement (plans de sauvegarde, OPAH CD) mobilisés dès 2024.

Le 28 novembre 2022, **le Conseil d'administration de l'EPF a validé à l'unanimité les modalités de financement de l'ORCOD-IN**.

L'opération rassemble les partenaires que sont les collectivités (Région Occitanie, Département du Gard, CA Nîmes Métropole, Ville de Nîmes), les services de l'État (Préfecture du Gard), ses agences (ANAH, ANRU, ARS) mais aussi des institutions parapubliques (FDI SACICAP, CDC Habitat, Action Logement).



Quartier Pissevin à Nîmes © EPF d'Occitanie

UN FUTUR PROJET D'AMÉNAGEMENT SUR L'EMPRISE DE L'ANCIENNE CITÉ MATISSE À NÎMES



Cité Matisse à Nîmes © EPF d'Occitanie

Les deux « **Tours Matisse** » sont situées à l'entrée Nord du quartier Pissevin à Nîmes. Propriété de l'État, elles sont incluses dans le périmètre de l'ORCOD-IN, instaurée par le décret du 4 mars 2022.

Elles comprennent **600 anciennes chambres universitaires**, désaffectées depuis l'été 2022, suite à la délocalisation de la résidence par le Crous.

En bordure d'un axe routier majeur menant au centre-ville de Nîmes, et au cœur de la future polarité commerciale « Kennedy », prévue par le projet de renouvellement urbain du quartier,

l'emprise est destinée à la production de logements.

En amont de son rachat par l'EPF, prévu début 2023, l'année 2022 a été consacrée, par l'EPF, à l'étude de la conversion du bâtiment actuel en logements. Les études techniques concluent à l'impossibilité de cette perspective, pour des raisons structurelles qui limitent la réversibilité.

Les tours seront préalablement déconstruites. La cession du foncier à un opérateur permettra la réalisation de logements que l'EPF souhaite accessibles aux habitants du quartier dans le cadre des relogements à opérer par l'intervention sur les copropriétés. Au rez-de-chaussée, des surfaces commerciales viendront compléter l'offre de la polarité Kennedy.

Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué par l'EPF fin 2022. L'établissement prévoit la démolition du bâtiment en 2024/2025. Le coût de cette opération de démolition est estimé à **4,6 M€ HT**. Le chantier répondra à des critères d'exemplarité sur le plan du développement durable, depuis sa conception jusqu'à la réception des travaux et le traitement des déchets, l'EPF s'entourant des conseils d'un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé sur ces questions.

→ PHASE DE PRÉFIGURATION



Automne 2021

délibération en instances des partenaires en faveur d'une ORCOD-IN à Nîmes

Juillet 2021

Remise du rapport de préfiguration à la ministre du Logement

24 décembre 2018

Le ministre du Logement confie à l'EPF d'Occitanie la mission de préfiguration de l'ORCOD-IN de Nîmes

4 mars 2022

Création de l'ORCOD-IN de Nîmes Pissevin par décret du Premier ministre, suite à l'avis favorable en Conseil d'État

20 avril 2022

Signature d'une convention de traitement des copropriétés avec CDC Habitat pour l'acquisition et la gestion des biens occupés

Printemps 2022

Rencontre des syndics des copropriétés Soleil Levant et Lou Cigaloun



→ PHASE OPÉRATIONNELLE



28 novembre 2022

Le Conseil d'administration de l'EPF approuve les modalités de financement de l'opération



2^{ème} comité de pilotage © EPF d'Occitanie

10 novembre 2022

2^{ème} Comité de pilotage

Novembre 2022

Lancement des diagnostics financiers et bâtimentaires des 10 copropriétés

Septembre 2022

Rencontre des syndicats des 10 autres copropriétés

16 juin 2022

1^{er} Comité de pilotage

Juin 2022

Rencontre des copropriétaires occupants et bailleurs de Soleil Levant et Lou Cigaloun



1^{er} comité de pilotage © EPF d'Occitanie

DÉVELOPPEMENT DES OUTILS PARTENARIAUX

➔ LE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT, UN OUTIL POUR AGRÉGER LES ÉNERGIES

Issu de la loi Elan, le projet partenarial d'aménagement (PPA) a pour objectif de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement de grande ampleur et de long terme en réunissant les partenaires opérationnels et financiers.

L'EPF a signé en 2022 deux contrats de PPA sur Canet-en-Roussillon et Sainte-Marie-la-Mer (Pyrénées-Orientales) et sur Cahors (Lot).

Dans le cadre de ces PPA, l'EPF mobilise son expertise sur les champs suivants :

- Ingénierie d'acquisition à travers une convention foncière couvrant le périmètre du PPA,
- Convention pré-opérationnelle avec la commune de Canet-en-Roussillon pour 5 ans et un engagement financier de l'EPF de 7 M€,
- Convention pré-opérationnelle « Grand projet » avec la commune de Cahors pour une durée de

10 ans et un engagement financier de l'EPF de 5 M€,

- Expertise en matière de procédures d'urbanisme opérationnel à mettre en place : zone d'activité différée, Droit de Préemption Urbain Renforcée, Zone d'aménagement concertée, etc.
- Appui à la définition et cofinancement d'études urbaines programmatiques, nature des occupations, etc.
- Maîtrise d'ouvrage de travaux en fonction de l'état des biens acquis,
- Modèle de gestion patrimoniale pour les biens occupés éventuellement acquis.

UN PARTENARIAT QUI STIMULE LES PROJETS

Le PPA Têt Med signé par le Préfet des Pyrénées-Orientales, Perpignan Méditerranée Métropole, les villes de Canet-en-Roussillon et Sainte-Marie-la-Mer, la SPL Sillages et l'EPF d'Occitanie, est le deuxième contrat qui va permettre de concevoir un projet de développement urbain en lien avec l'économie bleue.

Ce PPA réunit les partenaires autour d'une problématique commune qui consiste **à développer une stratégie de recomposition urbaine capable**

d'assurer la mutation de stations balnéaires en villes touristiques, et un travail ville-nature reposant sur les réserves de biodiversité et les corridors écologiques.

Au titre du protocole de coopération, l'EPF mobilise son expertise technique sur les problématiques foncières et immobilières, pour définir, mettre en œuvre et cofinancer les études préalables nécessaires à la consolidation du projet urbain et littoral Têt Med en lien avec le contrat de PPA.



Signature du PPA Têt Med en présence du préfet des Pyrénées-Orientales. © AFP



→ UN OUTIL DE QUALIFICATION ET DE RECENSEMENT DES COPROPRIÉTÉS

En 2019, l'EPF a développé un outil de recensement et de qualification de la situation des copropriétés : composition de l'immeuble, vacance, situation juridique... pour affiner son intervention sur ces structures.

Au regard de l'intérêt qu'il a suscité auprès de certains acteurs, l'outil a été mis à leur disposition pour leur permettre de s'approprier cette base d'information et d'affiner leur stratégie d'intervention.

L'ANAH et l'EPF ont décidé de s'associer à travers un protocole de coopération pour permettre à l'ANAH

d'expérimenter l'outil avec des territoires et mener des réflexions sur un besoin à l'échelle nationale.

La DREAL Occitanie a travaillé avec le Cerema pour l'ouverture de l'accès de cet outil aux Directions Départementales des Territoires, à 70 EPCI et aux ADIL.

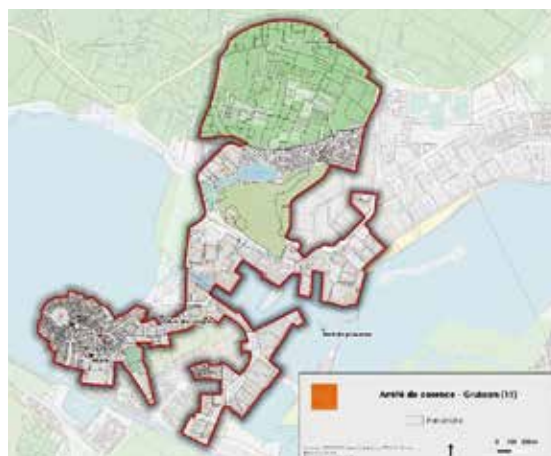
Cet outil permettra d'approfondir les stratégies locales pour répondre aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette dans le cadre de réflexions sur le renouvellement urbain.

→ LE CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE, UN OUTIL POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX

La commune de Gruissan (Aude), station littorale est située dans l'aire urbaine de Narbonne.

Sa géographie contrainte lui permet d'accueillir des logements sur 3,4% de son territoire. En pratique, ce chiffre doit être revu à la baisse puisque les possibilités de nouvelles constructions sont largement réduites, la quasi-totalité des parcelles étant occupées, ce qui rend le foncier rare.

La commune de Gruissan, l'État et l'EPF d'Occitanie ont signé un contrat de mixité sociale. Cette démarche partenariale vise à s'assurer que tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables sont déployés afin de combler le déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social et ainsi se rapprocher au maximum de la trajectoire d'atteinte du seuil fixé par la loi de 20 % de logements sociaux à l'horizon 2025 ; il est attendu de l'EPF une action opérationnelle sur l'accès au foncier.



1,1 M€

d'engagement financier de l'EPF



Marlène Maronda, Thierry Bonnier, Didier Codorniou, Sophie Lafenêtre, Vincent Cligniez, lors de la signature du contrat de mixité sociale. © L'Indépendant

➔ FOCCAL, UN OUTIL POUR DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES

Après plusieurs mois d'échanges, l'EPF a procédé au versement des fonds à la société Foccal après décision de l'actionnaire unique, l'ARAC, d'ouvrir son capital aux partenaires à savoir la Banque des Territoires et l'EPF d'Occitanie pour le porter de **300 000 € à 2,5 M€**.

Dans le cadre de cette procédure, l'EPF souscrit 1 260 actions correspondant à un montant de 126 000 €.

Ce versement marque la première étape vers la prise de participation de l'EPF dans FOCCAL qui se poursuivra par une signature du pacte d'associés début 2023 et le versement des fonds du Compte Courant d'Associés. Le Conseil d'administration de l'EPF a délibéré favorablement sur cette prise de participation.

Cet outil permettra d'agir sur la revitalisation des territoires par le maintien ou la remise en activité sur le marché de commerces.

1 260

Actions

126 000 €

Montant des actions

41

Actifs identifiés sur 2 ans

18

Communes

L'ARAC et l'EPF ont déjà défini les modalités d'une action articulée entre la Foccal et l'établissement.

➔ LA DDFIP DE L'HÉRAULT ET L'EPF SIGNENT UNE « CHARTE DE CONFIANCE »



Samuel Barreault, directeur départemental des Finances Publiques de l'Hérault et Sophie Lafenetre, directrice générale de l'EPF d'Occitanie lors de la signature de la charte de confiance. © EPF d'Occitanie

Afin de simplifier et de fluidifier les avis domaniaux sur les biens, la direction départementale des finances publiques de l'Hérault (DDFIP) et l'EPF d'Occitanie signent une convention de confiance.

Cette démarche vise à réduire les délais de traitement des évaluations d'opérations immobilières et à conforter ces évaluations à partir des valeurs tirées d'études de marchés immobiliers dans des zones prédéfinies. Le périmètre de la convention s'étend aux communes de Saint-Georges

d'Orques, Montpellier et aux communes suivantes comprises dans l'agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée : Mèze, Sète, Bouzigues, Frontignan et Balaruc-les-Bains.

La démarche permet de faciliter la prise en charge de toute nouvelle demande d'avis domanial cohérente avec le barème de prix élaboré conjointement.

Un partenariat similaire est conduit avec la DDFIP de la Haute-Garonne à titre d'expérimentation depuis 2020. Toujours en vigueur, cette convention, régulièrement utilisée, démontre son efficacité en termes de simplification et d'accélération des traitements des évaluations.

DANS LE GARD AUSSI !

La DDFIP du Gard et l'EPF ont signé une charte de confiance qui s'applique aux copropriétés Soleil Levant et Lou Cigaloun, inscrites au périmètre de l'opération d'intérêt national Nîmes-Pissevin, ainsi que Le Portal à Nîmes.

L'objectif de cette charte est de fixer un barème de valeur au mètre carré par copropriété et selon l'état général du logement.

➔ « PARLONS FONCIER ! »

Le webinaire « Parlons foncier ! » organisé par la Safer Occitanie a permis de présenter l'articulation des interventions des deux entités ; l'occasion de partager les modes de faire pour préserver le foncier sur le territoire de la région Occitanie.



© Safer Occitanie. Animatrice : Claire Haurie, responsable communication Safer Occitanie. Intervenants : Sophie Lafenêtre, directrice générale de l'EPF d'Occitanie et Frédéric André, directeur général de la Safer Occitanie

➔ UNE PLATEFORME D'OBSERVATION DES PROJETS ET DES STRATÉGIES URBAINES AU SERVICE DE LA SOBRIÉTÉ URBAINE

Les équipes de l'EPF d'Occitanie ont contribué aux réflexions menées dans le cadre de la **Plateforme d'observation des projets et des stratégies urbaines (POPSU)** au travers d'un ouvrage piloté par la Métropole de Montpellier.

Les réflexions menées ont été clôturées lors d'un colloque, le 18 novembre, en présence d'Hélène Peskine, Secrétaire permanente du PUCA.

Les échanges organisés lors de cette journée ont notamment permis d'aborder la question de la sobriété foncière à travers la dynamique territoriale dans un contexte foncier tendu.



© EPF d'Occitanie

Animatrice : Aurélie Delage, Enseignante-chercheuse en aménagement et urbanisme

De gauche à droite : Hussam Almallak, Maire de Vailhauquès - Maryse Faye, 3ème Adjointe au Maire de Montpellier, Conseillère communautaire Montpellier Méditerranée Métropole - Céline Simoens, responsable coordination PPI et études - Wassili Joseph, chargé de mission Traitement des copropriétés/restructuration urbaine et docteur en Histoire de l'art

RÉSEAU DES EPF D'ÉTAT

➔ LES ASSISES NATIONALES DU FONCIER ET DES TERRITOIRES



© EPF de Grand Est

Daniel Margot, Président de la CCI PACA - Charlotte Girerd, Directrice Transition, RSE et Innovation SNCF Immobilier - Claude Bertolino, DG de l'EPF Paca - Philippe SCHMIT, Géographe et urbaniste - Philippe Rémignon, Directeur Vilogia - Valérie Quiniou, Directrice exécutive de la prospective et de la recherche Ademe

Les Assises Nationales du Foncier et des Territoires ont réuni les 6 et 7 octobre 2022 à Nancy environ 600 personnes, élus, chercheurs, techniciens, tous spécialistes des questions foncières et immobilières. Pour cette deuxième édition, des débats et ateliers ont permis de mobiliser les expertises environnementales, juridiques, urbanistiques, économiques et sociologiques en lien avec différentes thématiques, dont le foncier, socle de la fabrique de la ville et des territoires.

La table ronde « **Le changement climatique bouleverse le foncier : comprendre et agir** » a permis de démontrer la capacité à agir des EPF lors d'événements climatiques majeurs. Claude Bertolino, Directrice générale de l'EPF PACA, qui représentait le Réseau National des EPF d'État, a insisté sur la nécessaire anticipation des territoires pour faire face aux risques naturels.

➔ LES 43^{ÈME} RENCONTRES DES AGENCES D'URBANISME

Les 43^{ème} rencontres des agences d'urbanisme se sont tenues à Toulouse du 12 au 14 octobre. Elles ont été organisées par l'agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine (AUAT). Le programme comprenait une session délocalisée en Ariège consacrée à l'attractivité et au développement de la Vallée de l'Ariège.

À l'invitation de l'AUT, l'EPF d'Occitanie y est intervenu lors de la déambulation organisée dans

le centre historique de Foix, autour des différents projets témoignant des enjeux de renouvellement urbain, au côté du maire de Foix et du président de la Communauté d'agglomération.

L'EPF a notamment pu illustrer son intervention, et la complexité d'action en centre-ancien, à travers l'opération de renouvellement urbain de l'îlot du Rival.

➔ COMMUNICATION POUR SENSIBILISER SUR LE ZAN

Les besoins en logements, activités et équipements sont importants et la réponse doit relever le défi de limiter l'étalement urbain, comme le fixe la Loi Climat et Résilience : **l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols**.

La Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) et les Établissements Publics Fonciers (EPF) ont décidé d'allier leurs forces et leurs compétences pour accompagner les collectivités à concilier leurs projets de territoire avec ces objectifs de sobriété foncière :

- En partageant leur travail d'observation des évolutions du foncier et de l'habitat avec les collectivités locales
- En appuyant les territoires dans l'élaboration de leur stratégie foncière et de leurs documents de planification
- En mobilisant du foncier là où les enjeux sont accrus : recyclage foncier, zones tendues, redynamisation des centres-villes et centres-bourgs, réindustrialisation...





Déclaration commune de la Fnau et des EPF
JANVIER 2022

Agences d'urbanisme et établissements publics fonciers se mobilisent pour la sobriété foncière et contre la spéculation

LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN...
Il s'agit d'un fait établi : le développement des activités humaines a conduit à « consommer » de plus en plus d'espace, à tel point que ce modèle de développement est devenu insoutenable. En France, en 2021, près de 30 000 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés (soit environ 3 fois la surface de Paris). Les conséquences sont pourtant nombreuses et connues. Sur le plan environnemental, l'artificialisation des espaces naturels et agricoles les imperméabilise et contribue à la disparition de la biodiversité. Par ailleurs, cet étalement urbain a généré un modèle de développement fondé sur l'étalement des centres urbains, entraînant des conséquences néfastes sur le plan environnemental (utilisation massive de la voiture individuelle) et urbain (désertification de nombreux centres-villes).

...FACE À DES BESOINS QUI NE FAIBLISSENT PAS
Si cette consommation d'espace a partiellement permis de répondre aux besoins en logement, activités et équipements à un prix attractif et accessible pour les ménages et les entreprises, elle comporte un ensemble de coûts environnementaux et sociaux aujourd'hui non pris en compte. Pour autant, les besoins de développement en logements, en activités et en équipements ne diminuent pas : la population française continue de croître, tandis que la taille des ménages diminue, augmentant le nombre de ménages à loger. En 2023, 400 000 nouveaux logements avaient été mis en chantier, sans que ce nombre soit suffisant pour répondre aux besoins des ménages français.



Contacts : fnau@fnau.org, contact@epf-etat.fr, contact@asso-epfl.fr

➔ PREMIER RAPPORT D'ACTIVITÉ DU RÉSEAU

Les EPF d'État, organisés en réseau depuis fin 2018, ont publié son rapport d'activité en 2 volumes.



La croissance importante de l'activité du réseau et le renforcement de son accompagnement auprès des collectivités locales, tant pour faire levier sur la maîtrise foncière que pour apporter leur expertise technique sur les projets, sont au service de l'intérêt général : redynamisation de centralités, production de logement abordable, renaturation de sites pollués, anticipation du recul du trait de côte...

La mobilisation des EPF d'État dans le cadre du Plan de relance gouvernemental sur le recyclage des friches et contre la spéculation foncière a été

particulièrement efficace, sous l'effet de la Loi Climat et Résilience.

Parmi les chiffres clés de l'activité des EPF d'État en 2021 :

- **Près de 70% de la population** couverte par l'intervention d'un EPF d'État.
- **16 000 logements** créés sur les fonciers cédés par un EPF d'État, pour une création globale de 95 000 logements depuis 2016.
- **100 M€ de travaux de proto-aménagement en maîtrise d'ouvrage** (sécurisation pour usages temporaires, désamiantage, démolition le cas échéant...) en 2021, ouvrant la voie à des investissements sur toute la chaîne de l'aménagement et de la construction.

Le rapport d'activité, en particulier le second volume, illustre les actions des EPF d'État au quotidien sur le foncier qui est l'une des principales clés de la transition écologique : **il est à la fois support des activités à l'origine du changement climatique et des solutions entre lesquelles arbitrer.**

REVUE DE L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

LES MODALITÉS D'INTERVENTION



ÉTAPE ①

LE CONVENTIONNEMENT



➔ **L'EPF 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.**



PPA TÊT MED : CANET-EN-ROUSSILLON (PYRÉNÉES-ORIENTALES)

Dans la continuité du PPA Têt Med et du protocole de coopération, une convention pré-opérationnelle « **Têt Med** » a été proposée par l'EPF à la ville de Canet-en-Roussillon pour la maîtrise foncière des biens et terrains nécessaires à la mise en œuvre de son projet en lien avec le PPA. Cette convention, de **7 M€**, a été signée le 12 septembre 2022 entre la ville de Canet-en-Roussillon, la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole et l'EPF.

À ce titre, la commune de **Canet-en-Roussillon** a fait part à l'EPF de plusieurs opportunités foncières nécessaires à son projet urbain et pour lesquelles l'EPF mène actuellement les négociations foncières auprès des propriétaires.



*Périmètre d'intervention de l'EPF à Canet-en-Roussillon dans le cadre de la convention foncière.
© EPF d'Occitanie*

PPA GRAND CAHORS (LOT)

La **Communauté d'agglomération du Grand Cahors** porte un projet de requalification urbaine, hydraulique et commerciale sur sa zone d'activité « **Entrée Sud** ».

Dans ce contexte, un projet partenarial d'aménagement (PPA) a été signé en juillet avec la contribution de l'EPF.

Le volet foncier de ce projet novateur permet de poser la stratégie et les outils à mobiliser pour maîtriser les biens nécessaires à la résolution des enjeux hydrauliques et/ou à l'opération de renouvellement urbain.

À travers le PPA et une convention foncière pré-opérationnelle « **Grand Projet** » dont l'engagement financier de l'EPF s'élève à **6 M€**, l'établissement a pour mission d'initier les expertises nécessaires

aux acquisitions amiables qu'il a à mener, mais également d'accompagner l'EPCI dans les différentes procédures foncières qui pourront être lancées.



Les signataires du PPA sur l'entrée sud de Cahors au côté du préfet du Lot, Michel Prosic. © Cahors

MONTPELLIER (HÉRAULT)

Le 25 février 2022, dans le cadre d'une **convention foncière « Grand Projet »**, l'EPF s'est vu confier par Montpellier Méditerranée Métropole, des missions d'acquisition foncière, de portage et gestion puis de démolition de deux copropriétés dégradées comprises dans le projet de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes à Montpellier (Hérault). L'engagement de l'EPF dans cette opération est estimé à **10 M€**.

La mission d'acquisition porte sur les 198 logements et 25 commerces des copropriétés Pic Saint Loup et L'Espérou, situées au sud du quartier. Pour la gestion locative et technique des biens acquis, un marché de mandat de gestion a été attribué à FDI Services Immobiliers et un marché de travaux a été passé avec Eiffage pour la réalisation des travaux de mise en conformité dans les logements.

Par ailleurs, dans le cadre de la déclaration d'utilité publique à intervenir sur ces copropriétés à horizon 2024, l'EPF a porté une mission de préparation d'enquête parcellaire.

Il participe également à la coordination des projets de démolition et de construction autour des copropriétés.

Cette année, **58 logements et 2 commerces** ont été acquis par l'EPF.



Tours Pic Saint-Loup et l'Espérou, quartier de la Mosson à Montpellier. © AFP

PEZENS (AUDE)

La commune de Pezens supporte un lotissement « fantôme » à l'état de friche – chantier à l'arrêt et constructions abandonnées.

Soutenue par l'État et par l'association des maires de l'Aude, la commune a bénéficié d'un accompagnement de l'ANCT pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle.

« Tous les éléments de complexité possibles pour une petite commune » indique l'ANCT ainsi que la nécessité de maîtriser l'ensemble du site pour concevoir un

projet de recyclage de cette friche ont contribué à la signature d'une convention opérationnelle associant la commune de Pezens et Carcassonne Agglo, afin de confier à l'EPF une mission d'acquisition foncière, dont l'engagement financier s'élève à 100 000 €.

Afin de favoriser le développement et l'amélioration de l'offre de logements, le projet a été retenu Lauréat de la session 3 du Fonds friches.

Le projet bénéficiera d'une subvention de 500 000 € qui soutiendra le projet porté par les collectivités.



Bien acquis par l'EPF et périmètre de la convention foncière - © EPF d'Occitanie

ALBI (TARN)

La communauté d'Agglomération du Grand Albigeois a fait appel à l'EPF d'Occitanie pour l'acquisition d'une friche industrielle anciennement classée SEVESO* seuil haut, située sur les communes d'Albi et Saint-Juery (Tarn).

L'engagement financier de l'EPF de 3 M€ permettra l'acquisition et le portage d'une partie du site en vue de sa requalification. L'établissement cèdera à court terme la partie la plus récente du site à l'agglomération afin d'y déplacer et de pérenniser une fonderie installée à proximité du centre-ville d'Albi.

L'EPF mobilisera également son ingénierie pour dessiner le devenir de la zone d'activité dans le cadre d'un projet d'ensemble pour la définition d'un plan guide.

**Les sites Seveso produisent ou stockent des substances pouvant être dangereuses pour l'homme et l'environnement.*



Friche industrielle acquise par l'EPF dans le cadre du projet © EPF d'Occitanie

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU LAURAGAIS (HAUTE-GARONNE)

La **Communauté de Communes des Terres du Lauragais** (Haute-Garonne) a missionné l'EPF d'Occitanie pour l'accompagner dans son projet d'aménagement de zones d'activités aux configurations opposées : des zones prisées avec une pression foncière importante et des zones inoccupées depuis plusieurs années.



Villefranche-de-Lauragais. © EPF d'Occitanie

L'objectif est de positionner par ordre d'importance la planification de ses zones d'activités et de qualifier les réserves foncières à densifier, repositionner, étendre ou créer.

Dans le cadre d'une convention foncière pré-opérationnelle, l'EPF sera en charge de la maîtrise foncière sur les zones de niveau stratégique et plus particulièrement sur celle de Villefranche-de-Lauragais, unique secteur classé Occitanie Zone Économique au niveau régional :

- Maîtrise foncière de 3,9 ha nécessaire à l'extension de la zone d'activités afin d'apporter une offre nouvelle de lots à bâtir à vocation économique ;
- Identification des opportunités et mise en veille des secteurs déjà bâtis pour optimiser les ressources foncières au regard de l'offre actuelle et des nouvelles dispositions législatives : opération de densification, rénovation et de mutualisation.

L'engagement financier de l'EPF est estimé à 3 M€ dans le cadre de cette convention.

GALLARGUES-LE-MONTUEUX (GARD)

L'Établissement Public Territorial de Bassin du Vidourle a saisi l'EPF d'Occitanie pour l'accompagner sur l'acquisition et le portage du foncier nécessaire à la réalisation d'une digue de second rang afin de protéger les habitants de Gallargues-le-Montueux (Gard) face aux inondations.

L'EPF mobilisera également son ingénierie foncière afin de sécuriser la réalisation d'une digue dans le cadre de la déclaration de l'utilité publique.

Cette convention représente un montant prévisionnel de **1 200 000 €** sur un périmètre global d'intervention de **361 378 m²**.

8 ans
Convention opérationnelle

1,2 M€
Prévisionnel financier

361 378 m²
Périmètre d'intervention



Périmètre d'intervention de l'EPF dans le cadre de la convention foncière. © EPF d'Occitanie

PERPIGNAN (PYRÉNÉES-ORIENTALES)

Le projet de renouvellement urbain de Perpignan (Pyrénées-Orientales) cofinancé par l'ANRU dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain prévoit le traitement de 24 îlots dégradés, soit 74 immeubles et 171 logements.

La ville a sollicité l'intervention de l'EPF pour saisir les premières opportunités foncières.

Une mission d'appui à la stabilisation des montages opérationnels, financiers et programmatiques du projet de renouvellement urbain du quartier

Saint-Jacques à Perpignan a été lancée en mai 2022. Elle a permis de redéfinir la stratégie du projet, validée par le comité d'engagement national de l'ANRU fin 2022.

L'EPF participe à la mise en œuvre du projet urbain du quartier par la maîtrise foncière des îlots d'intervention prioritaires redéfinis. Pour cela, une nouvelle convention foncière a ainsi été approuvée par les instances de l'EPF en décembre 2022, d'un engagement de **3 M€**.



Quartier Saint-Jacques à Perpignan. © EPF d'Occitanie

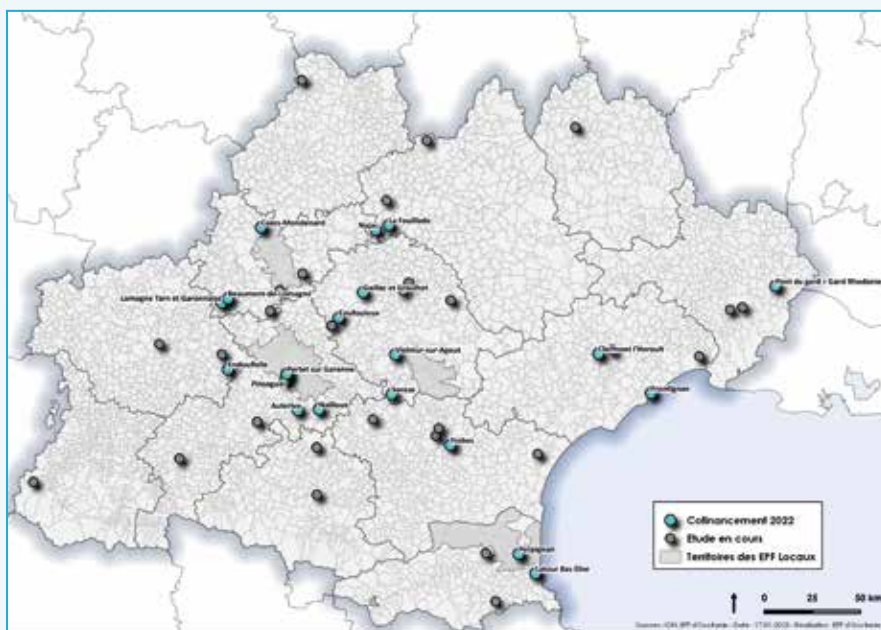
ÉTAPE ②

LES ÉTUDES, LE CONSEIL ET L'EXPERTISE

Afin d'assurer la viabilité d'un projet, sécuriser les acquisitions foncières ou accélérer la mise en œuvre d'un projet, l'EPF mobilise son ingénierie, expertise et conseil. Il peut, à ce titre, cofinancer des études pré-opérationnelles et accompagner les collectivités dans ce cadre



➔ LES COFINANCEMENTS D'ÉTUDES



25

cofinancements d'études pour un engagement financier de 240 000 € environ

dont 18

cofinancements d'études sous maîtrise d'ouvrage communale dont 60 % sur des études de faisabilité dont

7

cofinancements d'études sous maîtrise d'ouvrage intercommunale

45

études en cours sur 2022

LA PHASE AMONT DES PROJETS, ÉTAPE INDISPENSABLE POUR ADAPTER LES STRATÉGIES FONCIÈRES

L'EPF peut accompagner les collectivités sur le volet foncier des documents de planification et de programmation, et peut participer au financement de ces études à hauteur de 50 % maximum.

À titre d'exemple, l'EPF a cofinancé 50% de la partie volet foncier du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées dont la restitution a eu lieu en 2022. À ce

titre, il a pu apporter ses compétences en ingénierie foncière lors des comités de pilotage.

À ce jour, l'EPF a déjà signé 10 conventions avec 9 communes sur ce territoire. L'EPF pourra accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs stratégies foncières dans la déclinaison du programme territorialisé.

CLERMONT-L'HÉRAULT (HÉRAULT)

L'EPF d'Occitanie accompagne la ville de **Clermont-l'Hérault** (Hérault) dans le cadre de sa stratégie de revitalisation de son centre-ville qui vise à réaliser une opération d'aménagement mixte d'activité économique et de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, située près du pôle d'échange multimodal. Cette opération s'inscrit dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain.

L'EPF a acquis pour le compte de la collectivité une friche industrielle vinicole de 6 700 m² située en entrée de ville, au sein d'îlots bâtis.

Des porteurs de projet potentiels ont déjà manifesté leur intérêt, il s'agit de la Banque des Territoires avec la Foncière Belleville ainsi que la fédération Unies des Auberges de Jeunesse.



Friche industrielle vinicole acquise par l'EPF dans le cadre de la convention foncière - Clermont l'Hérault. © EPF d'Occitanie

LA VILLE DIEU DU TEMPLE (TARN-ET-GARONNE)



La Commune de La Ville Dieu du Temple et Tarn-et-Garonne Habitat ont lancé une étude urbaine pour l'aménagement du centre bourg, avec l'appui de l'EPF.

Nécessaire au regard des enjeux stratégiques et de la complexité d'intervention sur ce secteur, l'étude a permis d'identifier les scénarios lors de la phase d'étude de faisabilité.

Une partie de l'étude était ciblée sur les questions

d'habitat et d'aménagement sur un ensemble de parcelles, constituant une OAP, acquis par l'EPF.

La seconde partie de l'étude était orientée sur les équipements et a permis de dessiner les aménagements urbains et leur phasage.

Cette étude, finalisée en 2022, a servi à rendre opérationnel le projet de redynamisation du centre-bourg qui sera porté par la ville et un opérateur.

REMOULINS (GARD)

La ville de **Remoulins** est inscrite dans le dispositif Petites Villes de Demain qui soutient son projet de réalisation des travaux, aménagements et équipements pour la réouverture de la gare. La création d'un pôle d'échanges multimodal et la création de logements dans les nouveaux quartiers dont celui de la gare, seront au cœur du projet.

L'EPF accompagne la collectivité en particulier sur le **volet juridique et d'acquisition** dans le cadre d'une convention foncière, pour un engagement financier de 2,2 M€. À ce jour, l'EPF a acquis une parcelle sur laquelle est édifiée une station-service en activité avec dépendances et au premier étage un appartement, pour un montant de 212 750€, portant le montant total des acquisitions à 715 000 €. Les biens acquis par l'EPF, sont confiés en gestion à la commune, dans l'attente de l'aménagement requis.

Dans l'attente de l'affectation de cette parcelle à sa future destination au sein de l'opération d'aménagement du quartier de la gare, la ville souhaite maintenir l'occupation du site. L'activité de distribution de carburant qui répond à un besoin de service de proximité exprimé par les différentes institutions publiques est maintenue, dans l'attente d'une éventuelle nouvelle implantation. La station-service a vocation à disparaître dans le cadre du projet final d'aménagement.

La commune a confié l'exploitation de l'activité à un tiers par un contrat de location-gérance qui lui permet de bénéficier du fonds de commerce sur une durée déterminée de 5 ans.



Station-service et son annexe acquise par l'EPF dans le cadre du projet - Remoulins. © EPF d'Occitanie

ÉTAPE ③

LES ACQUISITIONS

EPF intervient dans le cadre des projets des collectivités pour assurer une action foncière sur mesure. Son action vise à sécuriser les projets sur la maîtrise foncière.



MAÎTRISER LE FONCIER EN PARALLÈLE DE LA DÉFINITION DU PROJET PAULHAN (HÉRAULT)

Par convention pré-opérationnelle, la commune de **Paulhan** a confié à l'EPF une mission d'acquisition foncière. La commune est engagée dans le dispositif de redynamisation de la Région, le contrat bourg-centre Occitanie, pour le projet de restauration des halles notamment.

Le projet de la collectivité sur le cœur de village consiste à réinstaller des commerces accessibles et de proposer de nouveaux logements, dont du logement social et de la primo-accession, afin de faciliter le parcours résidentiel.

À ce titre, l'EPF d'Occitanie a acquis à l'amiable et par préemption plusieurs parcelles sur deux îlots soit 7 biens pour un montant de 950 000 €. Cela a permis de consolider la maîtrise foncière publique sur le pourtour des anciennes halles marchandes.

En partenariat avec le CAUE et avec l'EPF, la Ville est en train de lancer une étude urbaine qui lui permettra de définir plus précisément son projet sur le cœur de ville et d'engager les acquisitions foncières complémentaires nécessaires à la réussite de son projet.



Biens acquis par l'EPF dans le cadre du projet - Paulhan. © EPF d'Occitanie



Bien acquis par l'EPF dans le cadre du projet - Pamiers
© EPF d'Occitanie

CONSTITUER UNE RÉSERVE FONCIÈRE PENDANT LA PHASE D'ÉTUDE - PAMIER (ARIÈGE)

La ville de **Pamiers** mène avec l'EPCI une politique volontariste en matière de renouvellement urbain qui s'inscrit dans une stratégie globale d'amélioration de l'habitat en centre ancien. La ville bénéficie des dispositifs nationaux et régionaux tels que le NPNRU, ACV-ORT, BCO*.

Les collectivités ont fait appel à l'EPF pour les accompagner dans leur stratégie de renouvellement urbain. Les acquisitions ont démarré sur les périmètres identifiés par les deux études en cours de réalisation (OPAH-RU et RHI-THIRORI), l'EPF a déjà acheté 9 biens pour un montant total de 650 000 €.

*NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain

ACV : Action cœur de ville

ORT : Opération de revitalisation de territoire

BCO : Bourg-centre Occitanie

CREISSAN (HÉRAULT)

La communauté de communes Sud Hérault et le Syndicat Mixte de la vallée de l'Orb et du Libron ont sollicité l'EPF d'Occitanie pour un projet de réalisation de deux bassins écrêteurs en amont du village de Creissan (Hérault). L'objectif est de protéger la population en réduisant l'impact des inondations torrentielles sur le village. L'intervention de l'EPF consiste à acquérir et porter le foncier nécessaire à la réalisation des bassins de compensation dans un cadre amiable.

À ce jour, l'EPF a acquis plus de 20 000 m² de foncier pour un montant global de près de 40 000 €.

Avec un
bassin
écrêteur



Situation en
temps normal

Avec une
digue



Situation en
temps de crue



Immeuble dédié au projet. © EPF d'Occitanie

CAHORS (LOT)

L'EPF est intervenu, pour le compte de la Ville de **Cahors** et la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, pour l'acquisition d'un bâtiment classé au cœur du centre ancien, avec une forte complexité technique et juridique. Au-delà de la présence d'une Association foncière urbaine libre (AFUL) sur l'immeuble, plusieurs lots sont restés propriété de l'opérateur initial n'ayant pu mener l'opération de réhabilitation et donc mis en liquidation. L'EPF mobilise son ingénierie foncière pour trouver un accord avec le liquidateur et acquérir l'ensemble des lots à l'amiable bien qu'il y ait de nombreuses hypothèques sur les biens. Une fois recomposée, la propriété pourra faire l'objet d'un appel à projets.

MILLAS (PYRÉNÉES-ORIENTALES)

Une convention d'engagement financier de 1 M€ a été signée avec la commune de Millas pour la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain.

L'EPF intervient sur la maîtrise foncière de l'ancienne boulangerie industrielle sans activité depuis quelques années. Le projet global se destine à un tiers-lieu tourné vers la formation, incluant un lieu d'accueil et d'hébergement.

Une partie du bien était propriété d'une SCI en **liquidation judiciaire nécessitant la mise en œuvre d'un modus operandi spécifique sur la procédure d'acquisition par l'EPF**, s'agissant d'une acquisition d'un actif immobilier détenu par une personne morale. Les étapes de cette acquisition diffèrent d'une acquisition amiable classique et ont abouti en 2022 à une ordonnance autorisant la vente par un juge-commissaire.

L'EPF est à ce jour propriétaire mais n'aura la jouissance du bien qu'après paiement du prix de vente dans le cadre d'une procédure encadrée en lien avec le liquidateur judiciaire et qui aboutira en 2023.



Boulangerie industrielle en friche destinée à la réalisation d'un tiers-lieu - Millas. © EPF d'Occitanie

NÎMES (GARD)

L'EPF accompagne, par le biais d'une convention foncière « Grand Projet » de 10 ans, Nîmes Métropole et la ville de Nîmes (Gard) dans leur stratégie de développement.

Face au vieillissement significatif du parc immobilier de la zone industrielle de la « porte Ouest » de Nîmes et le redéploiement des activités économiques à l'échelle de l'agglomération par un renouvellement de l'offre foncière, l'Agglomération et la Ville ont souhaité s'engager dans un projet de renouvellement urbain mixte à horizon 2030.

Au cœur de la zone industrielle, des entrepôts sont vacants depuis plusieurs années. L'emplacement et l'ampleur de ce tènement foncier le rendent stratégique pour la maîtrise du projet d'aménagement par Nîmes Métropole.

Suite à une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la dernière entreprise en activité, il est procédé à la commercialisation des droits et biens immobiliers afin de solliciter des offres de reprise en gré à gré. **L'EPF a formulé une offre de reprise de l'ensemble immobilier pour un montant de 9 M€.**

Par ordonnance du juge commissaire la vente en gré à gré au profit de l'établissement a été autorisée, conformément à l'offre de reprise de l'ensemble immobilier. L'acte a été signé le 8 décembre 2022.



Site acquis par l'EPF dans le cadre du projet. © EPF d'Occitanie

25 M€

Engagement financier de l'EPF dans le cadre de la convention foncière

9 M€

Montant total des acquisitions

68 000 m²

De foncier

2 M€

Montant des travaux de sécurisation et démolition du site

PRÉEMPTER AU MONTANT RETENU DANS UNE VENTE AUX ENCHÈRES

La commune de **Moussac** (Gard) souhaite redynamiser son cœur de village et diversifier l'offre de logements, notamment en centre ancien par la remise sur le marché de biens vacants et/ou vétustes.

À ce titre, la commune a sollicité l'EPF pour déployer son expertise foncière et en particulier son ingénierie juridique dans le

cadre d'une adjudication en vente forcée. L'EPF d'Occitanie a réalisé l'acquisition de cet immeuble par voie de préemption, pour un montant de 232 000 €. L'immeuble que la ville souhaite conserver dans son patrimoine comprend 2 niveaux d'habitation pour une surface habitable totale de 190 m² répartie en 5 logements voués à être conventionnés en logements locatifs sociaux.

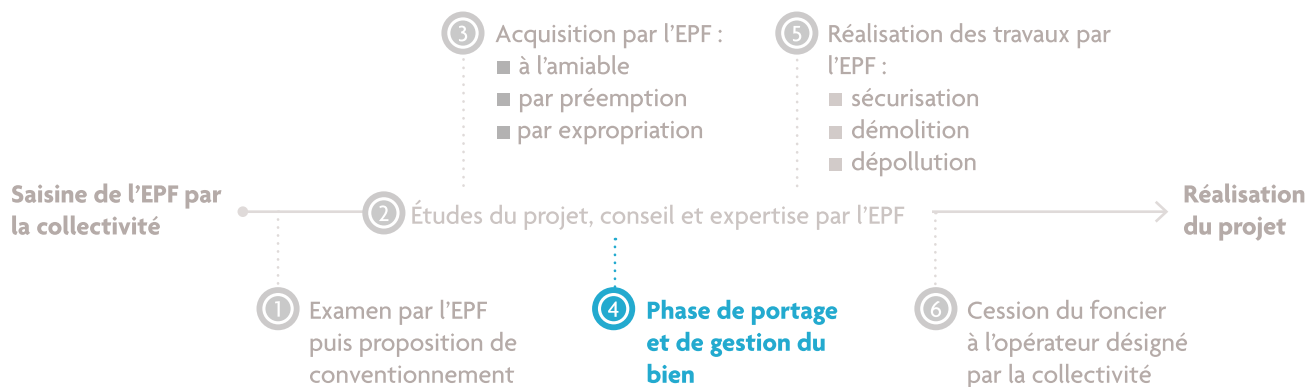
ADJUDICATION FORCÉE



ÉTAPE ④

LE PORTAGE ET LA GESTION DES BIENS

L'EPF a vocation à être propriétaire de manière transitoire. Durant le temps de portage, l'EPF sécurise les biens pour une remise en gestion à la collectivité.



➔ SÉCURISER LES BIENS

ÉVITER LES SQUATS SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE (PYRÉNÉES-ORIENTALES)

Une porte anti-effraction a été posée suite à l'acquisition par l'EPF d'Occitanie, au titre de la convention de carence, d'un immeuble à Saint-Laurent-de-la-Salanque pour prévenir tout risque de squat dans ce bien qui avait déjà fait l'objet de désordres antérieurs. Le montant des travaux est de **1 025 € HT**.

Saint-Laurent-de-la-Salanque - © EPF d'Occitanie



ÉVITER LES INCENDIES MONTPELLIER (HÉRAULT)

L'EPF d'Occitanie a fait débroussailler une emprise foncière à Montpellier qu'il a acquis dans le cadre d'une convention foncière afin de dégager un compteur d'eau pris dans un roncier et un fossé en limite de propriété. Les travaux ont été réalisés par l'ESAT La Croix Verte.



Débroussaillage d'une emprise foncière- © ESAT La Croix Verte

➔ PRÉPARER LA PHASE OPÉRATIONNELLE

LABASTIDE-SAINT-SERNIN (HAUTE-GARONNE)

L'EPF d'Occitanie a acquis des parcelles d'une surface totale de 45 000 m² pour un montant de 2,13 M€ sur la commune de **Labastide-Saint-Sernin**.

Le projet de la collectivité consiste à réaliser une opération de plus de **100 logements répartis en 46 terrains à bâtir et 59 logements sociaux et en prêt social location-accession**.

L'EPF et le groupe des Chalets ont signé une convention afin de réaliser l'ensemble des

études préalables indispensables au montage du projet immobilier tels que les visites, sondages, mesures, prélèvements... L'entreprise mandatée est autorisée à réaliser les travaux nécessaires à la réalisation de ces études, tels que les fouilles, déblais et remblais, prélèvements à l'exclusion des travaux d'aménagement du projet proprement dits. Le défrichement des parcelles a également été accordé à l'opérateur-bailleur.

GRISOLLES (TARN-ET-GARONNE)

La commune de **Grisolles** et la Communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne ont signé avec l'EPF une convention foncière opérationnelle dans le cadre d'un projet de réalisation d'un écoquartier sur les bords du canal comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux.

L'objectif pour les collectivités est de créer un tissu urbain en continu, en cohérence avec le tissu du centre ancien, puis de créer des jardins en cœur d'îlots. Le projet d'aménagement comprend également la réalisation d'un équipement structurant et l'étude d'une passerelle piétonne sur le canal pour rejoindre la gare ferroviaire.

L'établissement a acquis à ce jour 4 biens pour un montant total de **1,1 M€**. L'une des parcelles a fait l'objet de travaux de dépollution. À ce titre, Antea Group qui a obtenu les autorisations de dépollution a réalisé un relevé de géomètre, le démantèlement et la réfection des clôtures, des travaux de



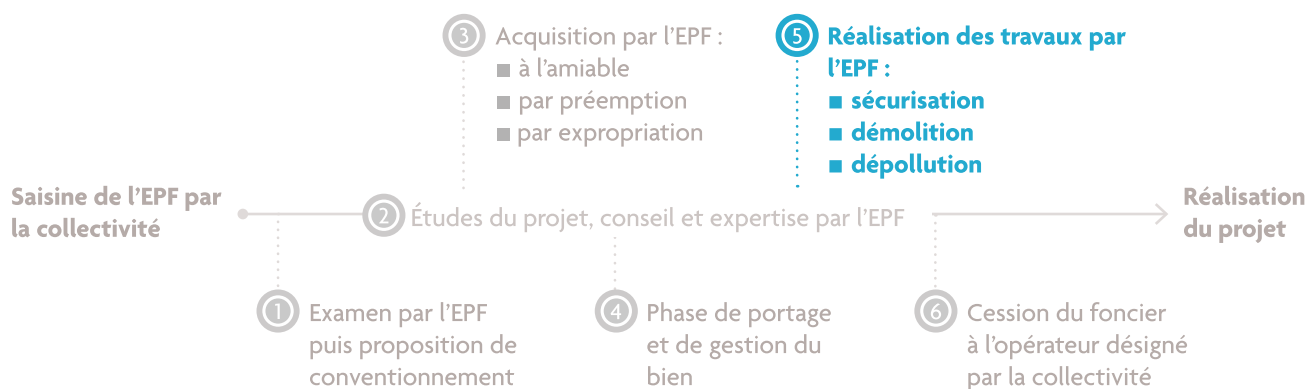
*Foncier acquis par l'EPF dans le cadre du projet - Grisolles
© EPF d'Occitanie*

terrassements et de remblaiement de la fouille dans le cadre d'une campagne de dépollution des parcelles voisines.

ÉTAPE ⑤

LES TRAVAUX

Les opérations de recyclage urbain et de traitement des friches étant de plus en plus complexes, l'EPF peut être amené à réaliser des travaux préparatoires à un aménagement ultérieur.



TYPOLOGIE DE TRAVAUX ET VOLUME PAR RAPPORT AUX 30 OPÉRATIONS

EN VOLUME, 2/3 FONDS BARNIER

TYPOLOGIE DE TRAVAUX :
NOMBREUSES INTERVENTIONS
EN CENTRE ANCIEN

+ de 4 M€
d'engagements

+ de 3 M€
de dépenses

+ 100 %
par rapport à 2021

~ 30
opérations en cours dont 8 liées
au fonds Barnier dans l'Aude

DES ACCORDS CADRES POUR ACCÉLÉRER LES TRAVAUX

Afin de gagner en efficacité et réactivité, 5 accords-cadres sont opérationnels pour l'ensemble du territoire de l'Occitanie, découpé en 4 zones géographiques.

Il s'agit de prestations essentielles à la bonne gestion des projets de travaux et d'expertise bâimentaire, sur les dossiers portés par l'EPF.

Les missions relatives à ces accords-cadres sont :

- Maîtrise d'œuvre pour les biens nécessitant des travaux,
- Sécurisation des bâtiments (maçonnerie, terrassement, clôture, serrurerie, métallerie, menuiseries bois),
- Diagnostics structure et couverture, permettant d'en faire un état des lieux lors de l'acquisition et si cela s'avère nécessaire, de préconiser des travaux de confortement ou de réparation nécessaires pour conserver l'intégrité du bâtiment,
- Travaux de réparation, entretien et mise aux normes sur les lots acquis par l'EPF, et toujours loués (Copropriétés Pic St Loup et Espérou)

Les prestataires retenus ont été choisis sur la base de leurs compétences techniques, associées à des propositions financières. Ces accords-cadres sont prévus pour une durée de 1 an, renouvelables 3 fois.

GESTION DES SITES ET SOLS POLLUÉS : UNE INGÉNIERIE INTERNE POUR PRÉPARER LE FONCIER - ROCHEFORT-DU-GARD (GARD)

À **Rochefort-du-Gard**, lors du portage du site, une chaudronnerie industrielle soumise au régime des Installations classées pour la protection de l'environnement, les équipes de l'EPF ont complété l'état de la connaissance des milieux en vue d'un changement d'usage non prévu lors de la cessation d'activité. Ainsi, une source de pollution concentrée en hydrocarbures a été mise en évidence.

Fort de ce constat, en 2022, les équipes ont sollicité l'ancien exploitant-propriétaire pour la bonne exécution du plan de gestion et la réalisation de travaux complémentaires d'élimination de sources de pollution d'hydrocarbure dans les sols. Suite à la réalisation de ces travaux, le site est maintenant compatible avec un futur usage habitat sous réserve d'aménagements.

Afin de faciliter son futur aménagement, et grâce au concours de l'appel à projet de l'État « Fonds friches », l'EPF assure l'acquisition et la livraison d'environ 10 000 tonnes de terre végétale qui permettront au futur aménageur de les utiliser dans les espaces verts prévus.



Réalisation des travaux complémentaires d'élimination de sources de pollution d'hydrocarbure dans les sols. - © EPF d'Occitanie

CHANTIER COMPLEXE EN TISSU MÉDIÉVAL - FOIX (ARIÈGE)

La Communauté d'agglomération **Foix-Varilhes** et la ville de Foix ont missionné l'EPF pour les accompagner dans le cadre de leur projet de revitalisation du centre ancien. L'EPF a acquis 9 biens pour un montant global de 850 000 €. Ils s'inscrivent dans un périmètre contraint car coincé entre une rue très étroite et la rivière Ariège, mais aussi très sensible car mitoyen avec la Préfecture de l'Ariège et une Église médiévale. L'EPF a mené les diagnostics réglementaires recherchant la présence d'amiante, de plomb et la réalisation de sondages géotechniques.

Le passé médiéval du site a nécessité une campagne d'archéologie préventive qui a révélé des vestiges d'une infrastructure du XIII^{ème} siècle. Ainsi, une phase de travaux a été confiée à l'EPF sur ces immeubles en très mauvais état qui menaçaient de s'effondrer, certains biens ayant subi des effondrements de plancher. À la contrainte, relativement classique que constitue la démolition d'un immeuble immédiatement mitoyen d'un autre occupé sur 4 étages, il s'est avéré nécessaire de prendre en considération la stabilité de la rue.

Les travaux ont été réalisés en 6 mois : désamiantage, déplombage, curage et démolition. Des ouvrages de renforcement structurels, en béton massif invisible dans les soubassements ont également été réalisés à l'aide de poutres métalliques érigées jusqu'à 20 m du sol. **Les matériaux issus de la démolition ont été recyclés à 98 %, en particulier le réemploi de 1 200 tonnes de gravois sur le site. De plus, la clause d'insertion a pu être honorée avec 440 heures réalisées sur ce chantier par du personnel local.**



© Google

2 M€

Engagement financier de l'EPF

850 000 €

Montant total des acquisitions

480 000 €

Montant des travaux

1 200 t

De gravats réemployés

L'EXPERTISE BÂTIMENTAIRE, UN NOUVEAU CHAMP D'INTERVENTION MONTAGNAC (HÉRAULT)

L'EPF d'Occitanie a acquis un bâtiment d'habitation avec dépendances dans le centre historique de la commune de **Montagnac** (Hérault). La visite de contrôle du patrimoine par l'établissement a permis d'identifier l'apparition de désordres importants sur les structures du bâtiment principal.

Les expertises bâtimentaires réalisées, sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF, ont conclu à un

décollement de la façade sur rue et la nécessité de réaliser un confortement dans l'attente de la réalisation du projet d'aménagement sur l'ensemble de l'îlot.

Ainsi, l'EPF a missionné une entreprise agréée pour la réalisation d'ouvrages de confortement métallique pour un montant de 9 000 € pour garantir la sécurité du bien et des personnes circulant dans la rue.



Immeuble acquis par l'EPF dans le cadre du projet Montagnac. © EPF d'Occitanie

DES TRAVAUX D'ÉTANCHÉITÉ SÈTE (HÉRAULT)



*Travaux de toiture d'un local commercial - Sète
© EPF d'Occitanie*

L'EPF d'Occitanie a sécurisé un local commercial à **Sète** (Hérault) qu'il a acquis par voie de préemption. Le site nécessitait dès l'achat des travaux de reprise en toiture. Ce local des années 60 était couvert pour moitié en tôles amiantées et pour moitié en bacs acier très usagés. Les travaux de réfection complète étant impossibles, plusieurs campagnes de travaux ont dû être menées sur une durée de deux ans.

Les premières répondaient à des reprises ponctuelles sur sinistres déclarés par le locataire. Les dernières tablaient sur des reprises plus importantes dont la réfection du réseau d'évacuation des eaux pluviales sous-dimensionné ou inopérant ainsi que la mise en œuvre d'un film étanche sur l'ensemble du toit permettant de traiter l'ensemble des points d'infiltration.

Montant total des travaux de réfection 32 500 €.

POURSUIVRE LES TRAVAUX DE DÉMOLITION DE BIENS SINISTRÉS POUR MIEUX CONSTRUIRE L'APRÈS (AUDE)

Cette année, les démolitions des biens sinistrés au titre du fonds Barnier à la suite des inondations de 2018 dans l'Aude, ont continué.

Une cinquantaine de biens ont été démolis notamment sur les communes de Couffoulens, Trèbes et Villegailhenc. Trois autres chantiers ont été lancés à la fin de l'année pour la démolition de plus de 40 biens et deux nouveaux marchés de travaux portant sur une vingtaine de biens ont été attribués.

Dans le cadre de ces travaux, conduits par l'EPF en étroite coordination avec les communes concernées et les services de l'État, une attention particulière a été portée sur la valorisation des déchets.

En effet, des exigences fortes ont été imposées aux entreprises de démolition et ce critère était déterminant dans le choix de celles-ci. Ainsi, des actions exemplaires de réemploi ont pu être mises en œuvre avec le concours d'associations locales de réinsertion sociale. Des synergies ont été trouvées avec les projets urbains des communes pour répondre aux enjeux d'économie circulaire et de sobriété dans la gestion des ressources.

Ces actions expérimentales ont conduit l'EPF à mener et porter une réflexion plus large sur le réemploi dans l'optique de sa généralisation dans l'activité foncière de l'établissement.

+ de 4 M€
d'engagements en 2022

+ 100 %
par rapport à 2021

~ 30
opérations en cours



Démolition d'un bien sinistré lors des inondations d'octobre 2018 - Couffoulens. © G. Lefrancq - EPF d'Occitanie

SAINT-ETIENNE-DE-TULMONT (TARN-ET-GARONNE)

La Commune de Saint-Etienne-de-Tulmont a missionné l'EPF dans le cadre d'une convention foncière opérationnelle d'acquisitions en centre-ville. À ce titre, l'établissement a acquis une maison, son annexe et une ancienne station-service de faibles dimensions comprenant une cuve enterrée neutralisée. L'assiette foncière de ce bien est à proximité immédiate des équipements et commerces. L'EPF réalise les travaux de démolition de cet ensemble immobilier pour le céder au bailleur social Tarn-et-Garonne Habitat, désigné par la collectivité. Le bailleur réalisera une opération en R+2 de 12 logements locatifs sociaux. Pour éviter d'éventuelles intrusions avant la démolition, une barrière en fer forgé a été déposée et remplacée par un grillage. Concomitamment, les services techniques de la commune ont sécurisé le portail par la pose d'un cadenas.



Bien acquis par l'EPF dans le cadre du projet Saint-Etienne-de-Tulmont © EPF d'Occitanie

PUISSERGUIER (HÉRAULT)

À Puisseguier, l'EPF d'Occitanie est propriétaire de plusieurs immeubles au titre de la convention « cœur de ville ».

Suite à un dégât des eaux en rez-de-chaussée touchant les locataires d'un logement et d'une agence bancaire, l'EPF a mandaté une entreprise pour la réfection complète de l'étanchéité du toit terrasse surplombant les locaux pour un montant de 4 675 € HT.



Toiture du bien avant & après les travaux. © EPF d'Occitanie



ÉTAPE ⑥

LES CESSIONS

L'EPF acquiert et porte un bien en vue d'une cession à l'opérateur désigné par la collectivité pour la mise en œuvre du projet pour lequel il a été saisi dans le cadre des conventions foncières.



PINSAGUEL (HAUTE-GARONNE)

La commune de **Pinsaguel**, située à proximité de Toulouse, connaît une forte pression foncière et immobilière accentuée par les faibles opportunités de développement possibles sur la commune : urbanisation concentrée sur l'axe principal, PPRI....

L'EPF a acquis par voie amiable deux parcelles en partie bâties, d'une surface totale de 892 m² pour un montant de 415 000 €. L'opérateur Promologis a été désigné par la commune pour être maître d'ouvrage de l'opération.

Le projet prévoit la réhabilitation complète du bien et la transformation de la propriété principale en 4 logements locatifs sociaux pour un coût total de 884 754 € acquisition incluse. Ce montant représente une vraie difficulté pour l'équilibre de l'opération.

Pour permettre la concrétisation du projet, l'EPF a mobilisé son ingénierie financière à travers la compensation de la surcharge foncière et a accordé une décote de 120 000 € soit 30 000 € par logement. La cession a eu lieu en fin d'année.



Foncier acquis par l'EPF © EPF d'Occitanie

415 000 €

D'acquisitions foncières par l'EPF

4

Logements locatifs sociaux

120 000 €

Décote accordée par l'EPF
soit 30 000 € par logement

310 000 €

Montant de la cession

REVEL (HAUTE-GARONNE)

L'EPF a été sollicité par la commune de **Revel** dans le cadre d'une convention d'anticipation foncière. À ce titre, l'établissement a acquis plusieurs biens soit par voie amiable soit par voie de préemption, pour un montant global de 361 000 €.

La ville de Revel et la Communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois bénéficient du programme national Action Cœur de Ville afin de reconquérir et adapter le centre-ville aux nouveaux besoins et usages des habitants notamment en termes de logements et de commerces.

Le projet dit l'îlot des 3 Grâces s'inscrit pleinement dans cette démarche en étant dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire valant OPAH-RU et a été lauréat de l'appel à projet national « Réinventons nos cœurs de ville ». Il comporte une restructuration et surélévation d'une partie de l'îlot urbain dégradé composé de plusieurs immeubles.

Le projet consiste à recréer dans l'enveloppe des constructions existantes, 10 logements dont 7 logements locatifs sociaux.

L'opération prévoit la cession en VEFA des 5 logements locatifs sociaux à l'Office Public de l'Habitat de la Haute-Garonne.

L'EPF a soutenu la collectivité pour cette opération en apportant son expertise pour le dépôt du dossier au Fonds friches de l'État qui attribue

une subvention de près de 500 000 € au projet. Le bureau de l'EPF accorde également une décote de 122 000 € soit environ 17 400 € par logement qui s'applique au prix de vente, portant le montant de la cession à 288 900 € au lieu de 410 800 €. La cession du bien a eu lieu fin 2022.

361 000 €

D'acquisitions foncières

10

Logements locatifs sociaux

4

Cellules commerciales

120 000 €

Décote accordée par l'EPF soit
30 000 € par logement

298 900 €

Montant de la cession



Biens acquis par l'EPF au sein de l'îlot des 3 Grâces - Revel. © EPF d'Occitanie

Projet d'aménagement - © Harter

CUXAC D'AUDE (AUDE)

Dans le cadre de sa volonté de revitalisation de son centre ancien, la ville de **Cuxac d'Aude** a défini une stratégie visant à renforcer son attractivité par la requalification des espaces publics, la lutte contre l'habitat indigne dégradé et vacant et le développement d'une offre en logements locatifs sociaux.

L'opération de requalification du centre ancien affiche un important déficit au vu de l'état de dégradation des biens et de la complexité technique du projet. Ce dernier est situé dans un secteur très contraint : tissu dense avec des ruelles étroites, mitoyenneté engendrant des difficultés dans la mise en œuvre des démolitions.

Pour se faire accompagner dans cette démarche, la ville et la Communauté d'agglomération du Grand Narbonne ont sollicité l'intervention de l'EPF pour les accompagner dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant minimum 30 % de logements sociaux. Au titre de cette convention foncière, l'EPF a acquis 10 biens pour un montant de 322 000 €.

La commune de Cuxac d'Aude a désigné le bailleur Domitia Habitat comme opérateur pour la réalisation de 14 logements locatifs sociaux.



Centre ancien de Cuxac d'Aude - © EPF d'Occitanie

L'EPF cède le foncier directement au bailleur pour accélérer l'opération pour un montant de 203 000 €. Pour faciliter la réalisation d'un projet, l'EPF accorde une décote sur ce prix d'un montant de 90 000 € soit environ 6 500 € par logement et lui octroie un paiement échelonné.

MONTPELLIER (HÉRAULT)

Montpellier Méditerranée Métropole conduit et anime une politique volontariste en matière de transition agroécologique et d'alimentation durable, et engage pleinement le Marché d'Intérêt National (MIN) comme un outil stratégique et opérationnel de mise en œuvre.

Le MIN étant situé dans un quartier en plein renouvellement urbain, Montpellier Méditerranée Métropole a signé une convention foncière pré-opérationnelle, pour un engagement financier de l'EPF de 10,6 M€.

Afin de réaliser la cité de l'alimentation au profit des enfants des écoles montpelliéraines sur l'une des parcelles acquises par l'EPF, la métropole a sollicité sa cession anticipée au profit de la Ville de Montpellier. Au regard de ce projet d'envergure, l'EPF a autorisé un paiement échelonné pour la concrétisation de ce projet.



Périmètre de l'intervention de l'EPF dans le cadre de la convention foncière. © EPF d'Occitanie

CAMPSAS (TARN-ET-GARONNE)

Une convention foncière a été signée par la Communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, la commune de Campsas et l'EPF pour un engagement financier de ce dernier de plus de 1 M€.

À ce titre, l'EPF a déjà acquis un bien pour un montant de 966 000 € pour permettre la réalisation d'un projet de 90 logements dont au moins 30 % de logements sociaux.

L'EPF d'Occitanie a accompagné la commune de Campsas dans le montage de cet Appel à Projet qui a été publié le 20 octobre 2022. Le lauréat devrait être connu début août 2023.

En effet, l'enjeu principal de cet AAP réside dans la structuration d'un véritable projet urbain qui doit

affirmer la future centralité de Campsas, tout en respectant l'identité paysagère du site.

Eu égard aux enjeux environnementaux (corridor arboré, arbres remarquables, zone humide), une étude environnementale a été lancée en vue d'effectuer un diagnostic écologique. En prolongement, une étude de faisabilité cofinancée par l'EPF a également été menée afin d'appréhender la morphologie urbaine du site conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan local d'Urbanisme Intercommunal.

Cette étude a permis d'apporter des précisions sur la densité urbaine, la typologie du bâti, ainsi que certains éléments de programmation urbaine.

ALÈS (GARD)

À Alès, sur les secteurs des faubourgs du Soleil et de Rochebelle, qui bénéficient du Nouveau programme national de renouvellement urbain d'Alès, l'EPF accompagne l'opération de restructuration urbaine. Ce projet permettra la création ou la réhabilitation de logements, de commerces et d'espaces et équipements publics.

L'EPF acquiert le foncier nécessaire à la réalisation du projet dans un périmètre de 16,6 ha. L'ensemble des négociations menées par l'EPF ont permis de maîtriser la quasi-totalité sur le faubourg du Soleil. Sur Rochebelle, la dureté foncière est plus forte, et les premières acquisitions ont déjà été réalisées.

Afin de soutenir la phase opérationnelle, la première cession au profit de l'OPH Logis Cévenols a eu lieu en fin d'année pour une opération de **4 logements** locatifs sociaux. L'EPF a mobilisé son ingénierie financière en appliquant une minoration de **128 500 € soit 32 126 € par logement** portant le montant de la cession à **2,28 M€**.



Immeuble acquis par l'EPF dans le cadre du projet de renouvellement urbain à Alès. © EPF d'Occitanie

LA RÉALISATION DES PROJETS : LES INAUGURATIONS



SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS (HÉRAULT)

La ville de **Saint-André-de-Sangonis** et la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault ont missionné l'EPF dans le cadre d'une convention foncière pré-opérationnelle.

À ce titre, l'EPF a acquis une friche commerciale pour un montant de 809 000 €. L'EPF a autorisé la collectivité à réaliser les travaux de reconversion et y installer des entreprises. Le site accueillera un tiers-lieu avec un Fablab, intégré dans les réseaux régionaux et nationaux. Ce lieu participe aux politiques de développement local de l'intercommunalité avec le soutien aux activités économiques ainsi que l'innovation et la diffusion des cultures numériques pour tous.

Le site baptisé l'Alternateur a été inauguré en présence de la présidente de la Région le 9 décembre 2021.



Inauguration de l'Alternateur à Saint-André-de-Sangonis
© EPF d'Occitanie



Opération de logements sociaux - Sète - © Uniti

SÈTE (HÉRAULT)

La ville de **Sète** a confié à l'EPF une mission d'acquisition et de portage, dans le cadre d'une convention foncière engageant l'établissement pour un montant de 3 M€, pour un projet de renouvellement urbain.

À ce titre, l'EPF a acquis 2 sites industriels, l'un par préemption et l'autre à l'amiable pour un montant global de 2,5 M€ environ. Il existe par ailleurs 7 lots de copropriétés sur 9 d'un immeuble d'habitation enchevêtré dans un tissu industriel. C'est notamment sur une partie de ce foncier qu'a été inauguré le 13 septembre 2022 un immeuble comprenant des logements locatifs sociaux portés par Uniti.

ANCIENNE DISTILLERIE - PÉZENAS (HÉRAULT)

Sur un foncier en entrée de ville de la commune de **Pézenas** accueillant une distillerie démantelée, l'EPF a acquis un terrain de presque 2 ha pour un montant de **2,5 M€**. Suite à un Appel à manifestation d'intérêt de la commune en lien avec les équipes de l'EPF, une opération d'ensemble a été réalisée comprenant 249 logements dont 42 PLUS, 19 PLAI, 105 PLS, 70 lits pour un Ehpad spécialisé, 13 villas, des commerces et bureaux.

La cession du foncier à l'opérateur a donné lieu à une décote du prix au titre du dispositif de compensation de la surcharge foncière de l'EPF pour un montant de 87 000 € appliqué aux 61 logements locatifs sociaux de l'opération.

Les travaux ont commencé en septembre 2020 et la livraison de l'opération est intervenue en fin d'année 2022.



Opération de logements sur le site de l'ancienne distillerie portée par l'EPF - Pézenas - © Promojok

RÉHABILITATION DE CINQ IMMEUBLES EN CŒUR DE VILLE ÎLOT DIDES – COMMUNE DE FLORAC TROIS RIVIÈRES

L'EPF a été mobilisé par la commune de **Florac Trois Rivières** (Lozère) dans le cadre du dispositif expérimental AIDER.

Situé en plein cœur de la commune, l'îlot Dides s'est imposé comme un projet global de requalification et de revitalisation urbaine.

Pour définir une stratégie d'intervention efficace, des études préparatoires ont été menées. Un diagnostic partagé a été élaboré avec l'ensemble des partenaires : DDT, EPF d'Occitanie, élus, ARS, OPH Lozère Habitation, ABF... Les conclusions ont permis de définir les objectifs du programme ainsi que les enjeux financiers afin de solliciter l'ANAH au titre du dispositif THIRORI, qui vise la réhabilitation lourde d'un immeuble.

Une convention foncière avait été signée avec la ville, en vue de reconquérir des îlots dégradés et de revitaliser le centre ancien.

Trois immeubles très dégradés ont été acquis par l'EPF et deux autres directement par la commune afin de proposer, à terme, neuf logements en acquisition-amélioration et deux espaces commerciaux. Les immeubles sous maîtrise de l'EPF ont été cédés pour un montant global de 159 770€ ; le montant global du projet se montait à 3,1 M€ pris en charge par la commune et Lozère Habitation.

Le projet a nécessité différents partenaires financiers :

- **La commune** a pris en charge la partie de sortie d'insalubrité, soit les dépenses des études de calibrage, les mesures d'accompagnement social et de relogement, les dépenses d'acquisition, de démolition et de réhabilitation lourde des immeubles financées par l'ANAH à hauteur de 70%.

- **Le bailleur social** a pris en charge la seconde partie qui concerne l'ensemble des travaux du second œuvre des logements et aura en charge leur gestion après signature d'un bail emphytéotique avec la commune.

- Enfin, une partie de l'opération, axée sur la réhabilitation des locaux commerciaux a pu bénéficier d'un **accompagnement de l'État (DETR) et du Conseil Régional**.

L'inauguration de ce projet audacieux a eu lieu le 30 septembre 2022.



Avant

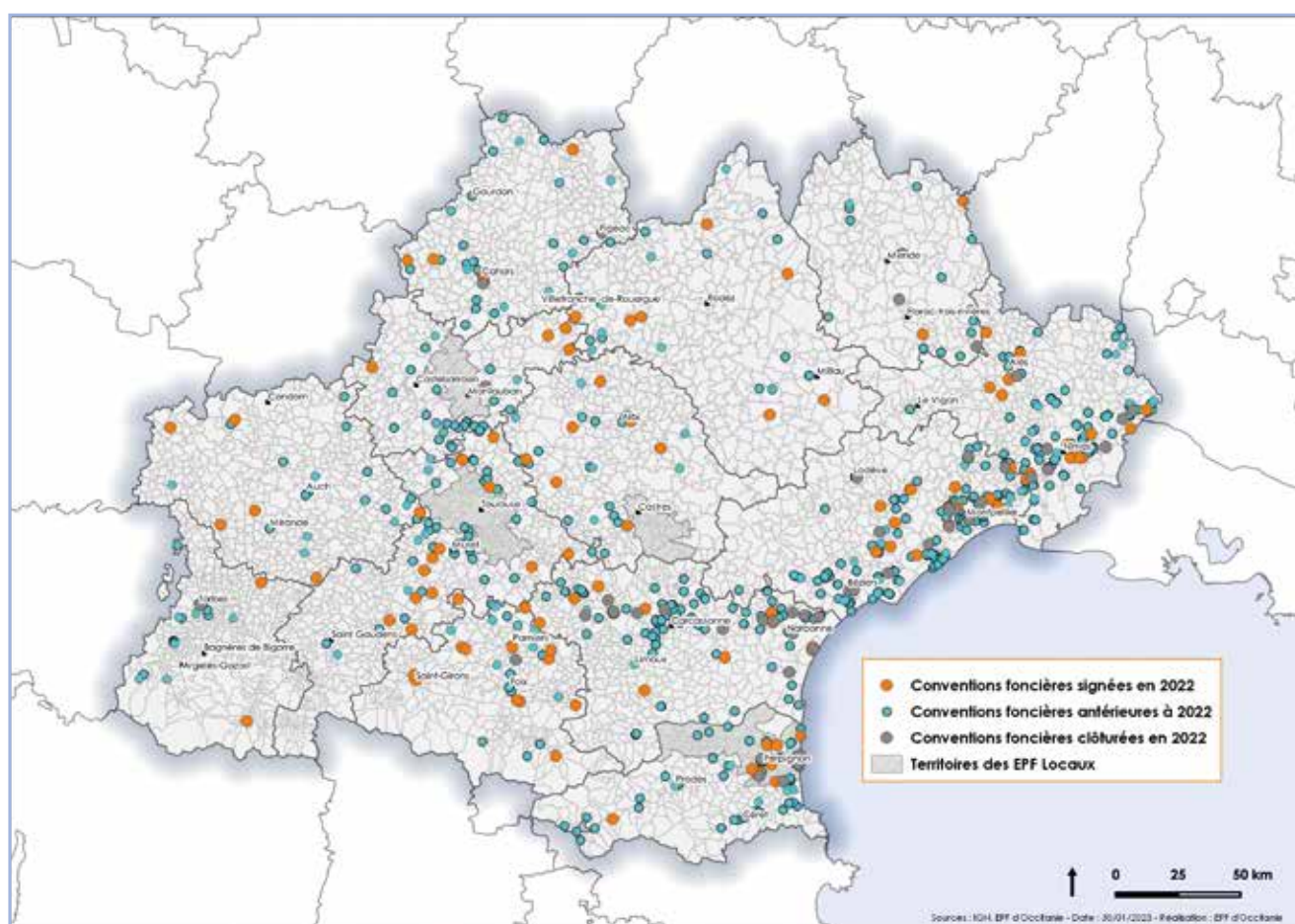


Après

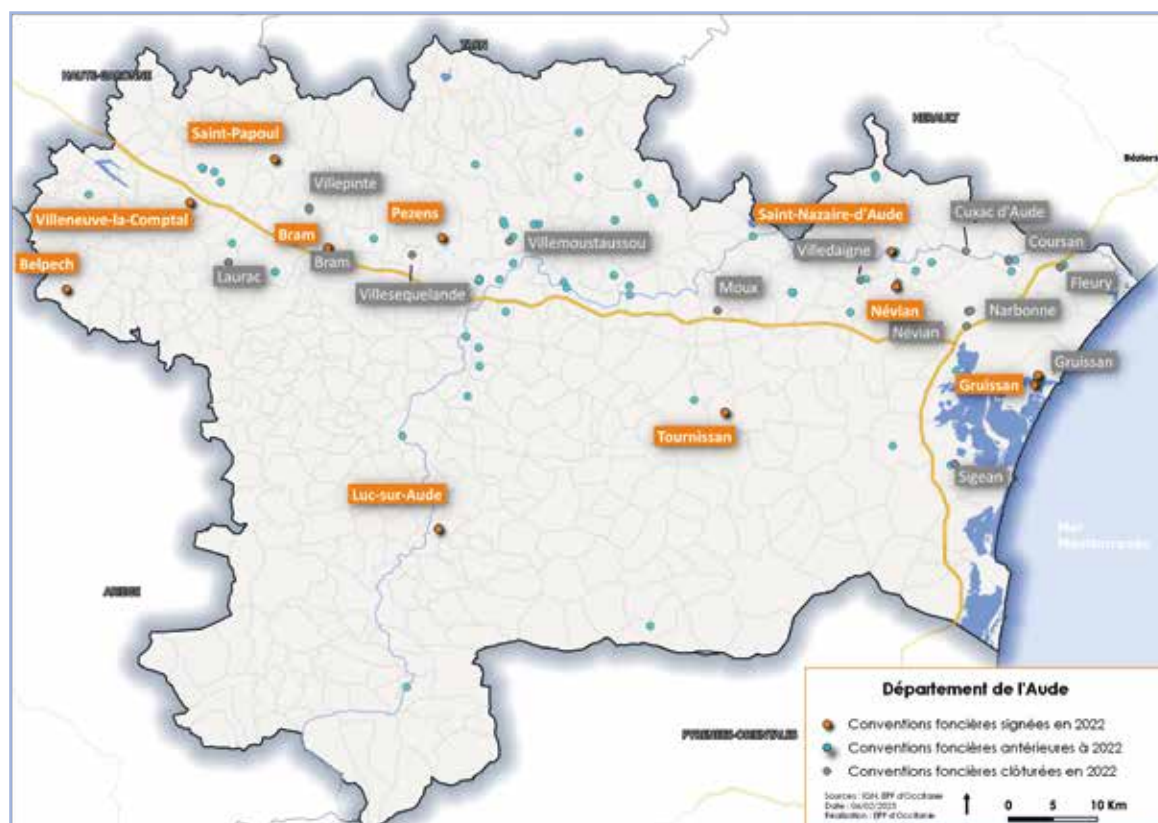
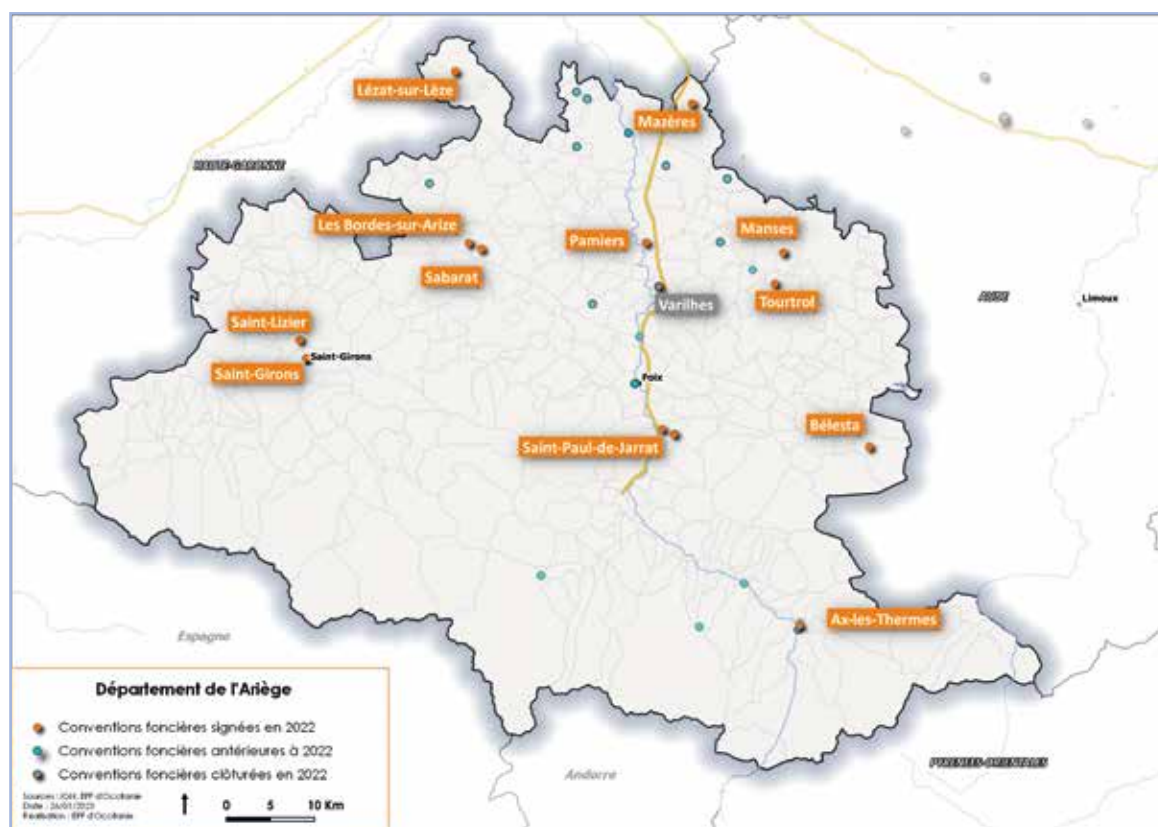
Opération de réhabilitation d'immeubles Florac Trois Rivières. © EPF d'Occitanie

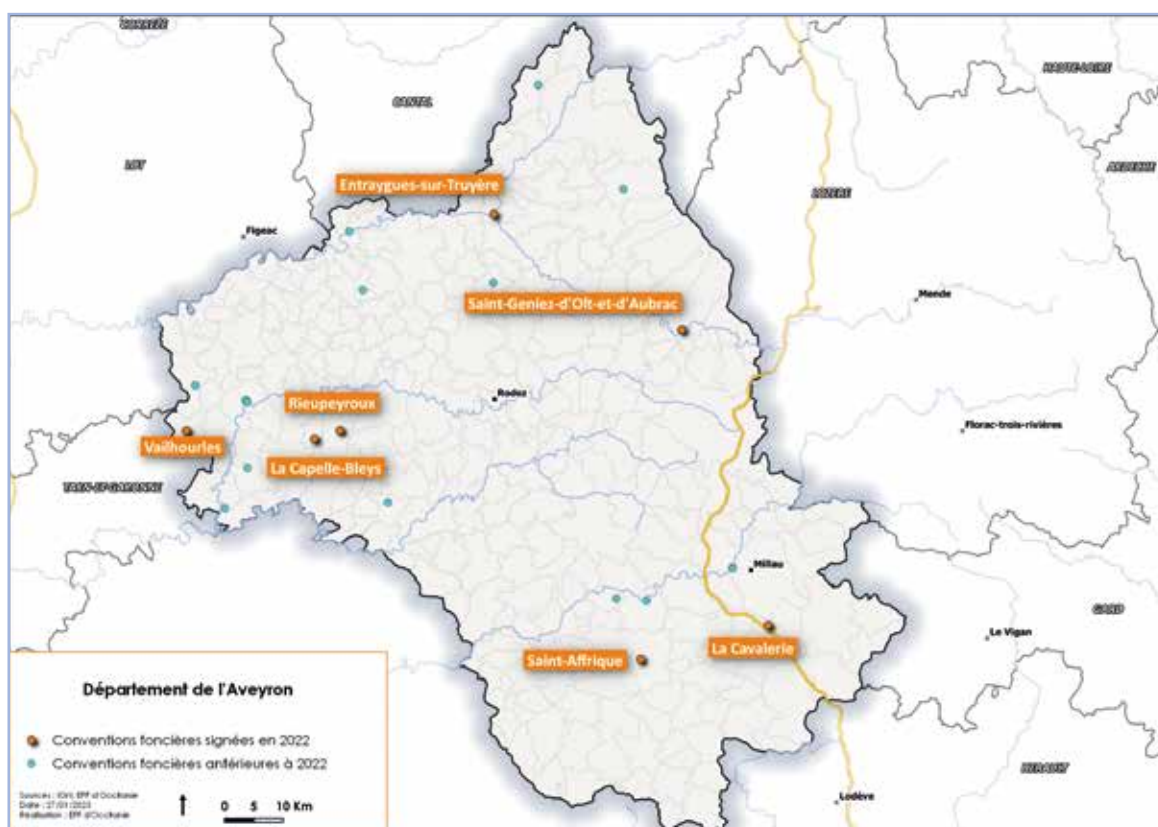
ANNEXES

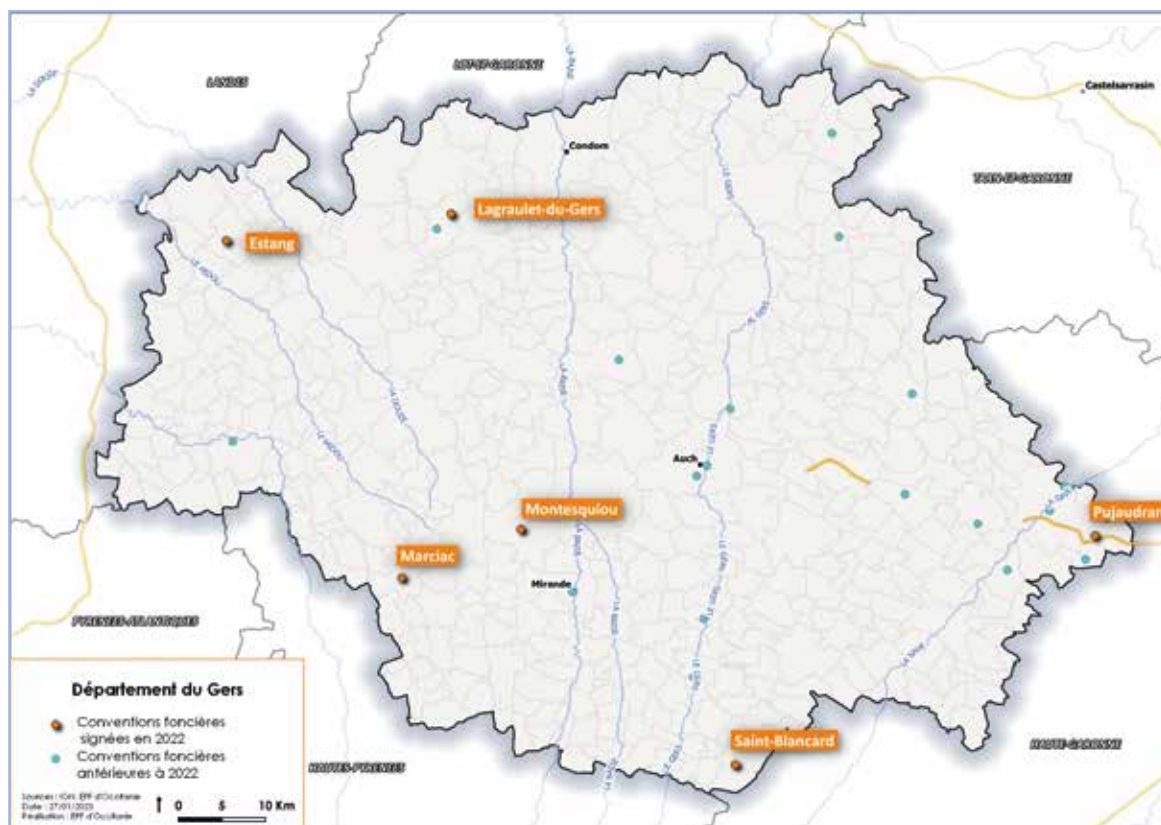
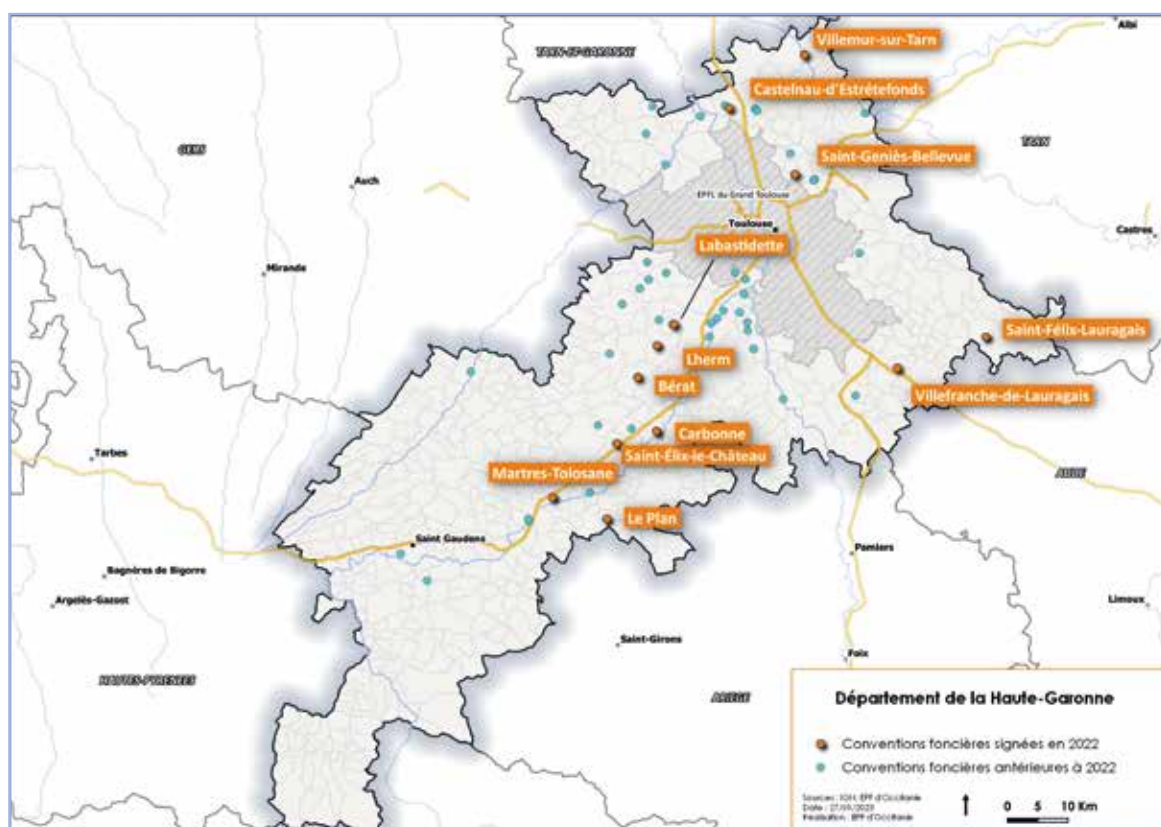
ÉTAT DES CONVENTIONS FONCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

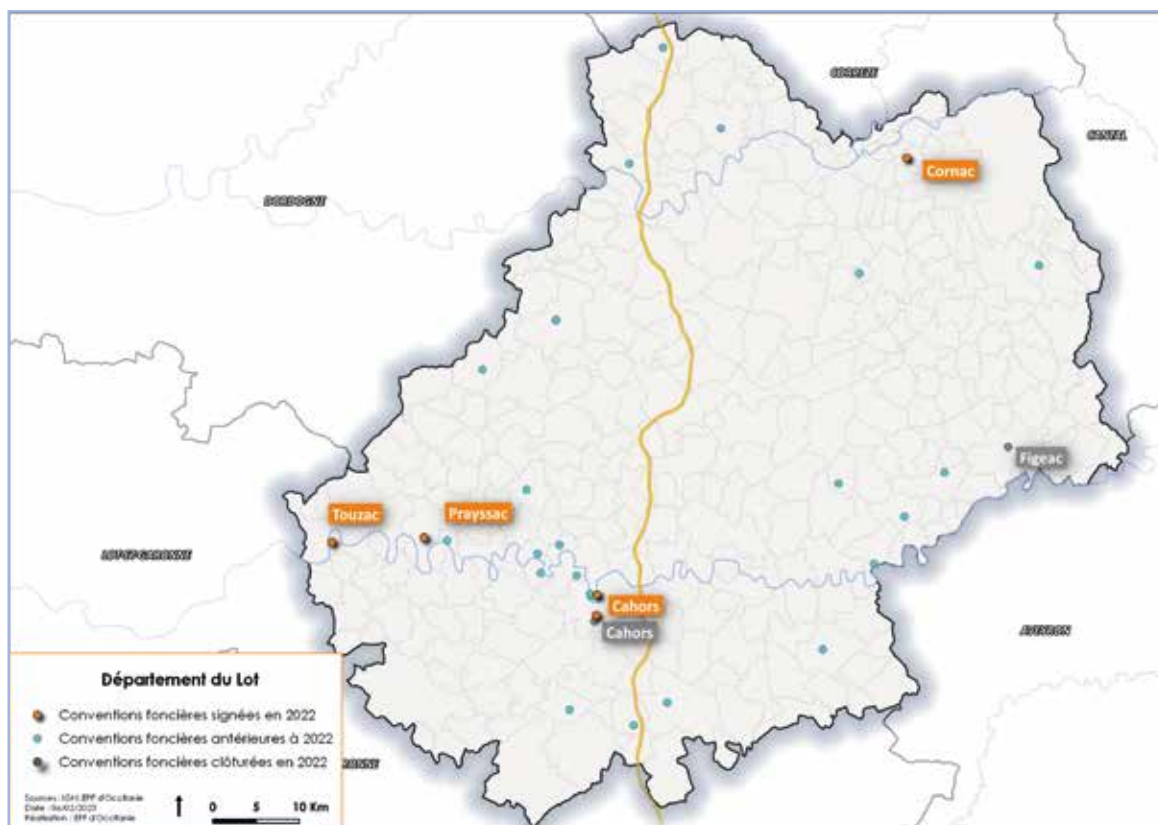


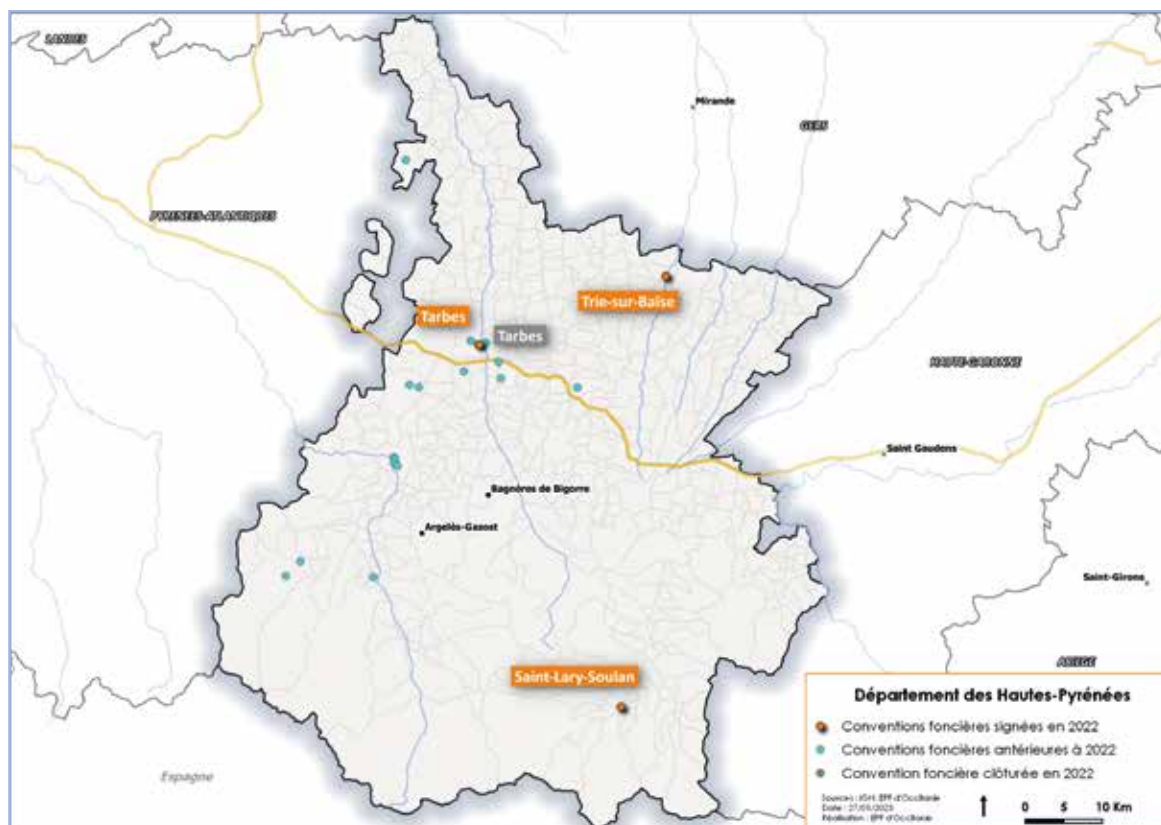
ÉTAT DES CONVENTIONS FONCIÈRES PAR DÉPARTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2022

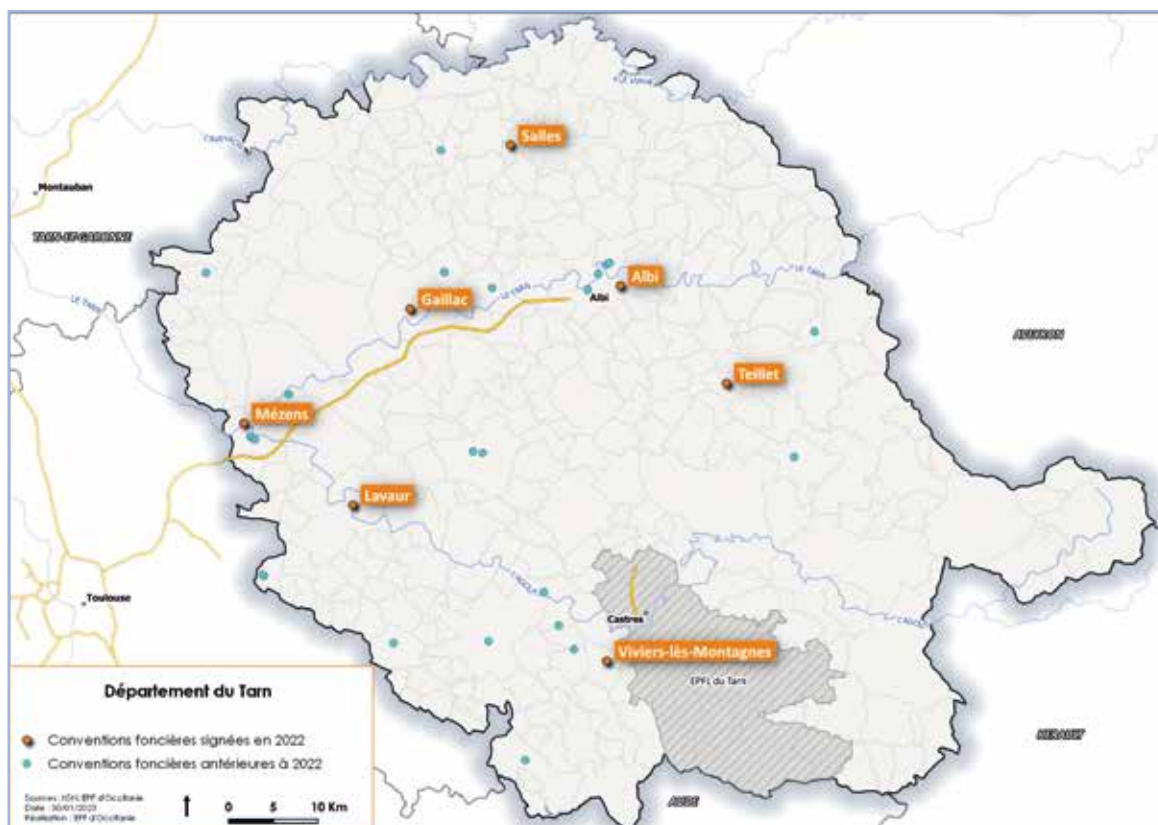
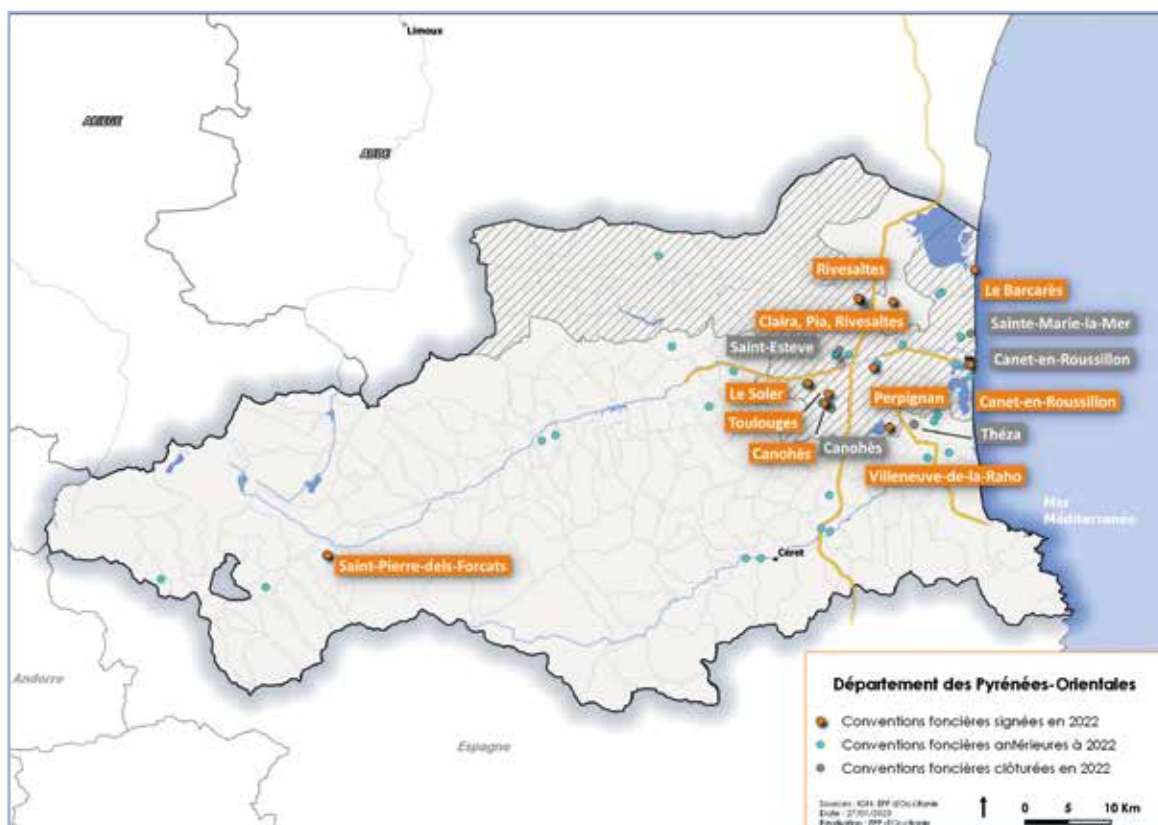


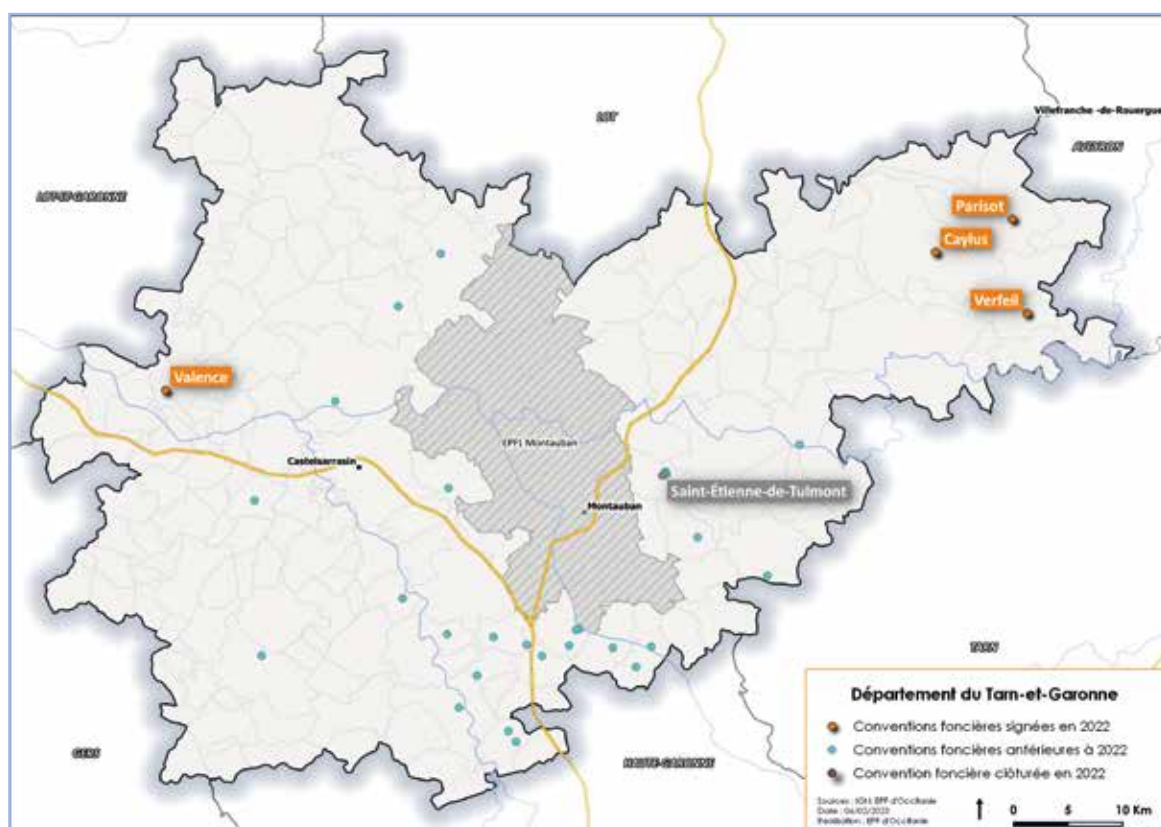












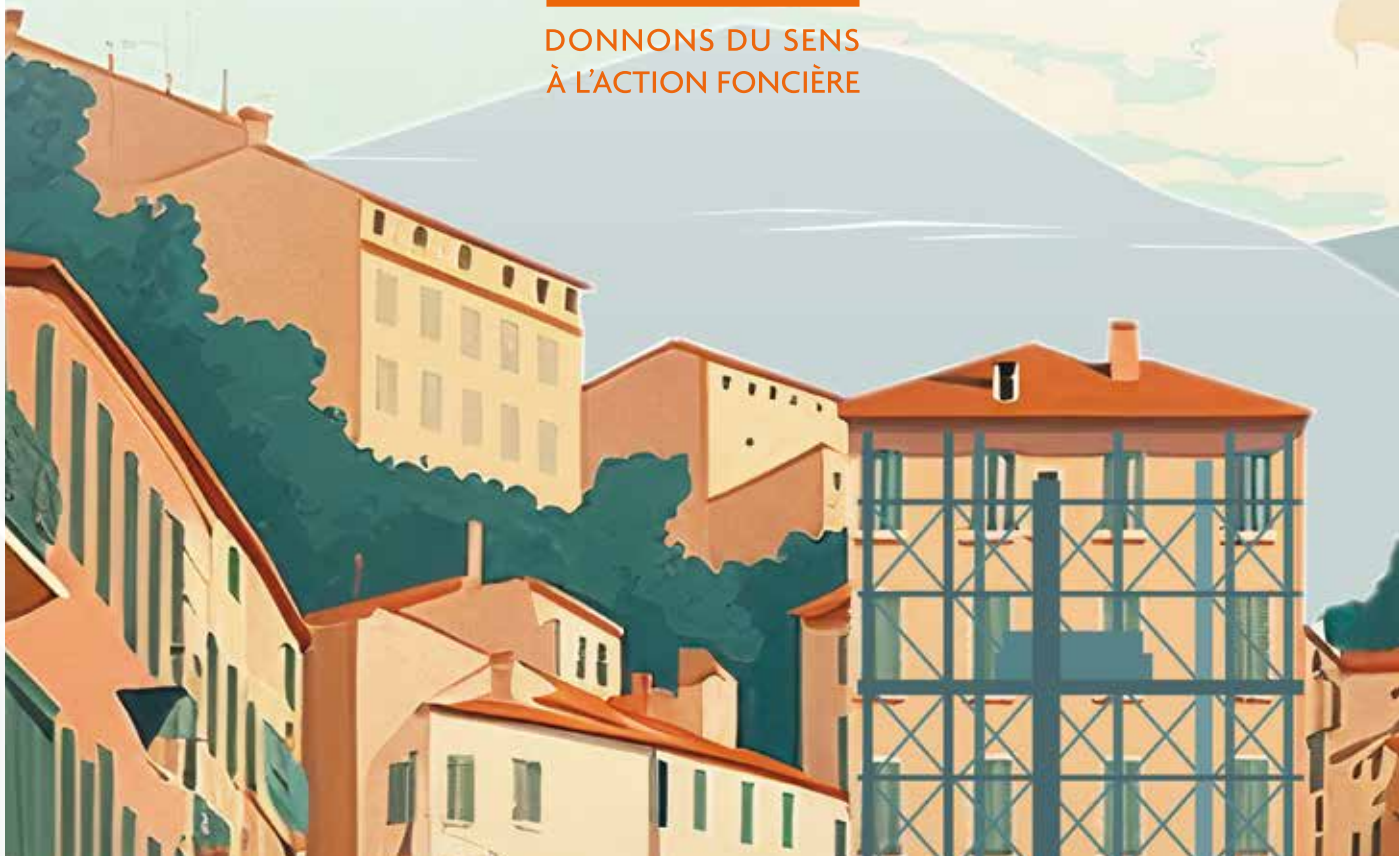
NOTES

[illegible]



d'Occitanie

DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE



SIÈGE ET DIRECTION FONCIÈRE EST

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

DIRECTION FONCIÈRE OUEST :

78 chemin des Sept Deniers - RDC - Bât 3
CS 32425 - 31085 Toulouse Cedex 2
Tél. 04 34 35 29 40

WWW.EPF-OCCITANIE.FR

