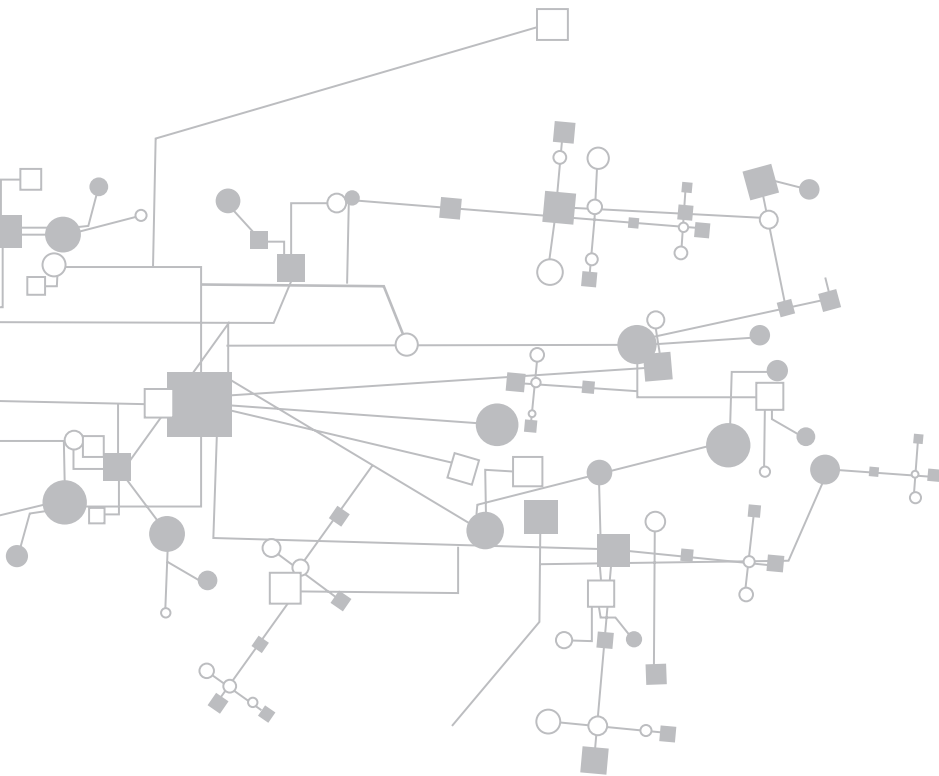


“ÉCRIVONS
ENSEMBLE
L’AVENIR DE NOTRE
TERRITOIRE”

Rapport d’activité 2013





Le mot du Président et du Directeur général 3

◆ L'ACTIVITÉ DE L'EPF NORMANDIE EN 2013

Résultats globaux et faits marquants 4

◆ LES CONVENTIONS PARTENARIALES

Les actions sur fonds propres 7

Les actions cofinancées 7

◆ L'OBSERVATION FONCIÈRE 9

◆ L'EPF NORMANDIE EN ACTIONS

L'habitat 10

L'activité économique 12

Les équipements publics 14

L'environnement 16

Les projets mixtes 18

◆ LES MOYENS

Vie de l'établissement 20

Conseil d'administration 21

Finances et ressources 22



Le mot du Président et du Directeur général



Jean Louis Destans

Président
de L'EPF Normandie



Lucien Bollotte

Directeur général
de L'EPF Normandie

L'année 2013 est marquée par un niveau d'activité foncière historiquement élevé pour les acquisitions comme pour les cessions : 60,5 M€ d'acquisitions et 45,5 M€ de cessions.

En effet, ces résultats sont dus, en partie, à des acquisitions de 2012 reportées en 2013 pour un peu plus de 10 M€ et à l'enregistrement d'un montant important de cessions dont 30 % sont représentées par des anticipations de rachat.

L'année 2013 est aussi empreinte de continuité dans la progression des interventions en prestations en volume d'activité mais également en apport de conseils et d'outils auprès des collectivités tels que :

- l'accompagnement de l'Etablissement dans l'application du guide sur les terres excavées,
- l'accompagnement de l'Etablissement dans les démarches SCOT (Schéma de Cohérence territoriale) suite au recensement des friches et le lancement d'études sur ces territoires à enjeux,
- l'accompagnement de l'Etablissement sur les risques des zones concernées par un PPRT (Plans de Prévention des Risques Technologiques),
- et la contribution à la production de logements en développant de nouveaux dispositifs (régénération urbaine), en poursuivant les réflexions sur la complexité de la requalification urbaine.

L'année 2013 conforte également le souhait de l'Etablissement de suivre au plus près les risques financiers ; ceux des collectivités avant de s'engager dans une prise en charge d'interventions mais aussi ceux de l'Etablissement au regard des ratios d'endettement à respecter pour une gestion saine.

Enfin, l'EPF poursuit son travail collaboratif avec l'ensemble de ses partenaires, notamment par la signature et la mise en œuvre d'une convention de partenariat avec la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) de Haute-Normandie, la préparation du renouvellement des conventions de partenariat avec les deux Régions, ainsi que le développement de coopérations avec les acteurs locaux et régionaux de l'ensemble de la Normandie (CAUE - Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, écoles d'architecture...).

L'ACTIVITÉ DE L'EPF NORMANDIE EN 2013

Résultats globaux et faits marquants

L'année 2013 est marquée par un niveau d'activité foncière en acquisitions comme en cessions engendrant un niveau de stock en progression (249 M€ en 2013 - 233 M€ en 2012)

- ◆ l'action foncière est marquée par une très forte augmentation des prises en charge qui atteignent 61 M€
- ◆ le volume des acquisitions atteint un niveau record de 60,5 M€
- ◆ le volume des cessions est lui aussi en progression (45,5 M€)
- ◆ le recyclage foncier augmente de 21 % (9 152 k€ en 2013 - 7 534 k€ en 2012)
- ◆ la mobilisation de la minoration foncière reste importante (1 630 k€ en 2013) permettant la réalisation de 345 logements sociaux.

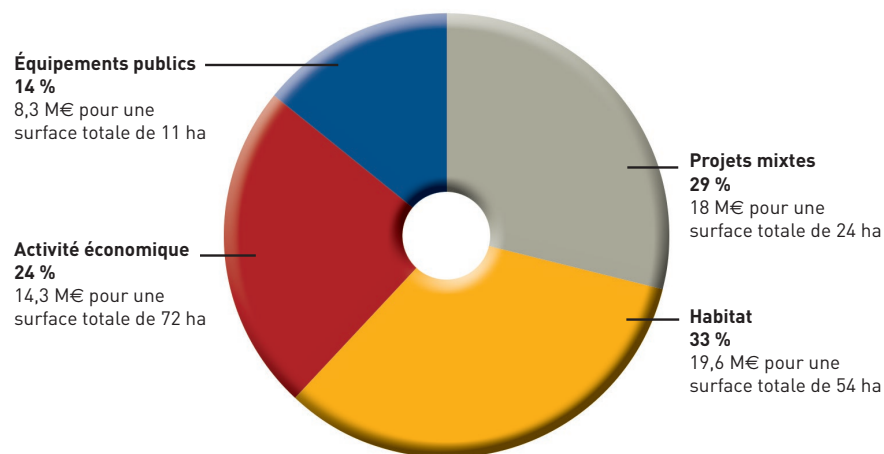
Pour faire face aux demandes d'interventions toujours soutenues et au maintien de la TSE à 13 M€, l'EPF a de nouveau eu recours à un financement externe d'un montant de 15,5 M€.

L'année 2013 est aussi empreinte de continuité dans la progression des interventions en prestations en volume d'activité mais également en apport de conseils et d'outils auprès des collectivités pour des thématiques telles que :

- ◆ la gestion des terres excavées
- ◆ les risques des zones concernées par un PPRT
- ◆ l'accompagnement dans l'élaboration de SCOT, notamment dans la vallée de la Seine, qui, suite au recensement des friches a généré le lancement d'études sur ces territoires à enjeu
- ◆ la contribution à la production de logements en développant de nouveaux dispositifs de régénération urbaine et la poursuite de réflexions sur la complexité de la requalification urbaine.

Répartition des acquisitions 2013 par destination

Total 60,5 M€ pour une surface totale de 162 ha



◆ ACQUISITIONS

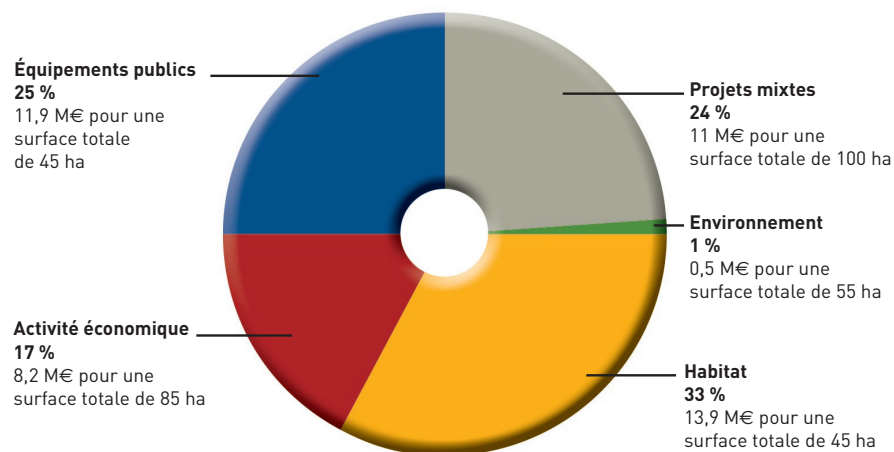
162 ha ont été acquis en 2013, pour un montant total de 60,5 M€ (dont 5 M€ consacrés au portage immobilier). Les acquisitions dédiées à des projets d'habitat ont une part dominante et sont en progression (33 % en 2013 - 26 % en 2012). Le pourcentage des acquisitions pour des projets d'équipements publics est également en hausse (14 % en 2013 - 7 % en 2012).

On peut noter quelques opérations importantes en valeur telles que :

- ◆ Les acquisitions à destination «habitat»
 - la caserne Martin à Caen (14), un des tous premiers cas d'application de la «loi Duflot» sur la vente des biens de l'Etat : 150 logements potentiels,
 - le site Cinram à Louviers (27), acquis pour le compte de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure : 210 logements potentiels,
 - Bretteville-sur-Odon (14), acquisitions pour le compte de la Communauté d'Agglomération Caen la mer : 150 logements potentiels.
- ◆ Les acquisitions à destination «projets mixtes»
 - propriété du Ministère de l'Education Nationale, à Mont St Aignan (76) : équipement et écoquartier
 - Zac Luciline à Rouen (76) : écoquartier
 - Zac Dieppe Sud (76) : équipement et activité économique
 - Zac à Epron (14) : habitat et EPHAD, activité économique dans le cadre d'un pôle d'excellence tourné vers la recherche et équipements publics.
- ◆ Les acquisitions à destination «activité économique» : en plus des acquisitions liées au portage immobilier, l'Etablissement a procédé à l'achat du site industriel M'Real à Alizay (27) pour un montant de 4,5 M€ pour le compte du Conseil Général de l'Eure.

Répartition des cessions 2013 par destination

Total 45,5 M€ pour une surface totale de 331 ha



◆ CESSIONS

Sur les 331 ha cédés, les surfaces cédées les plus importantes concernent :

- ◆ des biens non conventionnés sur le territoire de la Ville Nouvelle du Vaudreuil (27) pour 64 ha (périmètre de protection de captage),
- ◆ 50 ha du golf de Jumièges (76), précédemment loués à long terme au syndicat mixte du Parc des boucles de la Seine Normande,
- ◆ des parcelles à Troarn (14) pour une zone d'activité communautaire pour 25ha,
- ◆ une partie des emprises de l'autoroute A 150 en Seine-Maritime pour 20 ha,
- ◆ des biens destinés à un ensemble d'équipements publics à Etrépagny (27) avec l'opération «Couvent des Dominicaines» pour 17 ha,
- ◆ l'ancienne caserne Fieschi à Vernon (27), objet d'une ZAC à vocation mixte pour 17 ha.



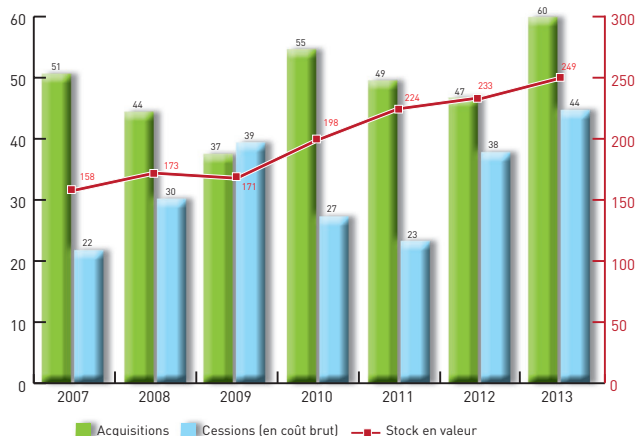
Les cessions 2013 atteignent un montant de 45,5 M€.

De nombreuses anticipations de rachat ont été comptabilisées et représentent environ 30% du total des cessions.

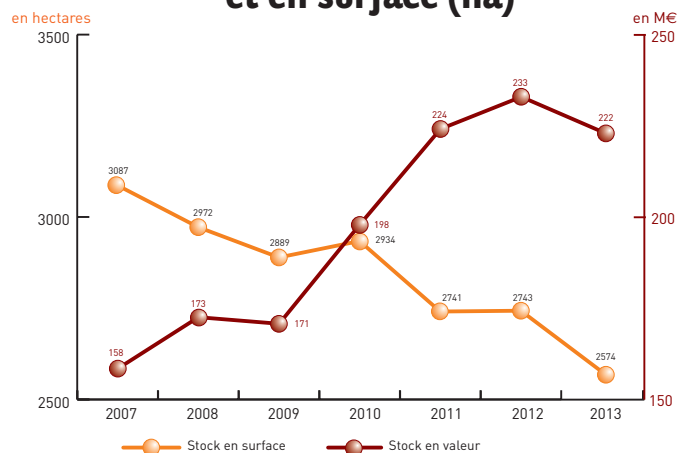
- ◆ Les cessions à destination «habitat» représentent 32,5% du total des cessions (30% en 2012, 31% en 2011, 14% en 2010), soit une contribution potentielle à des projets pour environ 1 100 logements (dont 345 bénéficiant du dispositif FMF), dont :
 - Le Havre-Quartiers péricentraux (76) : renouvellement urbain et PNRQAD ;
 - Le Havre-Site Manuport (76) : résidence pour personnes âgées - 90 logements ;
 - Caen la Mer-lfs (14) : renouvellement urbain à l'entrée de ville.
- ◆ Les cessions à destination «équipements publics» représentent 25% du total des cessions, dont :
 - Etrépagny (27) : un pôle administratif, une médiathèque, un multi-accueil petite enfance, un espace enfant-jeunesse, un pôle d'insertion, une maison de santé ;
 - Gisors (27) Marché Plus : salle polyvalent et parking dédié aux usagers de la gare voisine dans le cadre du pôle multimodal régional ;
 - Dieppe-Lyceee Emulation Dieppoise (76) : équipements médico-sociaux ;
 - Mesnil Esnard-Rue St Léonard (76) : création d'un parc public et d'un équipement culturel ;
 - emprises sur Barentin (76) pour la construction de l'autoroute A150.
- ◆ Les cessions à destination « projets mixtes » représentent 24% du total des cessions, dont :
 - Vernon (27)-ancienne caserne Fieschi : ZAC dont le programme prévoit le découpage du site en 1/3 logements, 1/3 équipements publics et 1/3 activités économiques ;
 - Saint Aubin lès Elbeuf-Centre ville (76) : équipements collectifs à vocation culturelle ou sportive et habitat ;
 - Caen-zone portuaire (14) : projets de la presqu'île.

Évolution du stock, en M€ (coût brut)

Valeur en millions d'euros



Évolution du stock en valeur (M€) et en surface (ha)



Fin 2013, le stock d'un montant de 258,2 M€ est constitué :

- ♦ du stock en coût brut de 249,5 M€ (dont 4,1% de biens non conventionnés),
- ♦ des produits d'actualisation et d'ingénierie de 10,2 M€,
- ♦ d'une provision pour dépréciation des stocks de -1,5 M€.

On note une continuité de la progression du stock en valeur. Le coût moyen au m² des acquisitions évolue à la hausse en raison de la part croissante des Programmes d'Action Foncière dans les grandes agglomérations et du poids du portage immobilier.

En surface le stock poursuit sa courbe d'évolution à la baisse. Fin 2013, le stock est constitué de 2 574 ha, en baisse : 162 ha ont été acquis et 331 ha cédés (dont la moitié de biens non conventionnés et de biens en bail emphytéotique à plus faible valeur).

La rotation du stock (M€)	2012	2013
Stock au 01/01 (en coût brut)	224,2	233,0
dont stock conventionné au 01/01	213,7	222,5
cessions stock conventionné	37,8	43,7
Taux de rotation du stock conventionné	5,7	5,1

La diminution du taux de rotation du stock en 2013 s'explique surtout par des cessions anticipées.

Ces dernières représentent 30 % du total des cessions, comme par exemple le site Manuport au Havre (76), une opération à Beaumont en Auge (14), une partie de l'hôpital d'Evreux (27), la ZAC des Petits Monts à Conches en Ouche (27) ou encore le couvent des Dominicaines à Etrépagny (27).

Il est également à noter que les anticipations de rachat comptabilisées en 2013 sont très majoritairement dédiées à des projets d'habitat, confirmant une diminution de la durée de portage pour des projets d'habitat (3,5 à 4 ans plutôt que 6 ou 7 ans).

Composition du stock

♦ Les biens non conventionnés :

Les biens non conventionnés ont été acquis lors de la mise en place du schéma d'aménagement de la Basse-Seine et se situent essentiellement à Val de Reuil (27) et dans les zones du Mesnil Roux et du Roumois.

N'ayant pas fait l'objet de conventions, ces biens ne comportent aucun engagement de rachat de collectivités.

En 2013, parmi les biens non conventionnés, outre les anciens bureaux de l'établissement à Rouen (76), près de 1 000 hectares de terres agricoles étaient louées, principalement mises à disposition par convention d'occupation précaire à des agriculteurs sur le territoire de la ville nouvelle de Val-de-Reuil (27) et dans la vallée de l'Austreberthe et au Mesnil-Roux près de Barentin (76).

♦ Les biens conventionnés :

A la fin de l'année 2013, l'EPF assurait le portage de 396 biens bâtis dont la gestion était déléguée aux collectivités, représentant une surface de 364 671 m² :

- 56 bâtiments d'activité d'une surface supérieure à 1 000 m²
- 107 bâtiments d'activité d'une surface inférieure à 1 000 m²
- 233 habitations (habitations individuelles, collectives et lots de copropriété)

L'EPF a également porté 964 hectares de terres louées dans le cadre de baux emphytéotiques, ainsi que de nombreuses parcelles non bâties.

Les dépenses liées à la gestion du patrimoine sont constituées essentiellement des taxes foncières (1 800 k€), des assurances (200 k€) et des travaux (50 k€).

L'ensemble des biens bâtis et non bâtis composant le stock est valorisé à 249,5 M€ à la fin de l'année 2013.

LES CONVENTIONS PARTENARIALES

Les actions sur fonds propres

◆ L'ACTION FONCIÈRE

Répartition du stock à fin 2013 par type de contrat

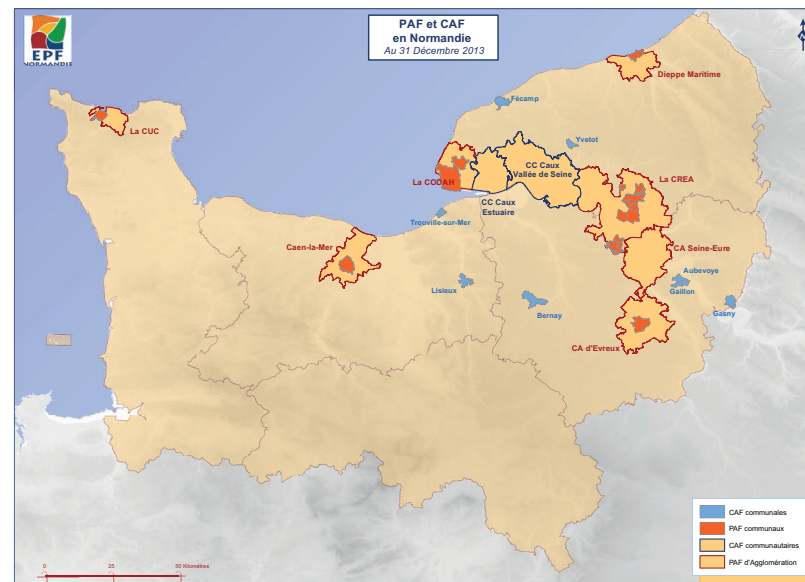
	Poids en valeur		Poids en nombre d'opérations	
	M€	%	Nombre	%
Convention de Réserve Foncière (CRF)	93,4	37,5 %	231	55,8 %
Convention d'Action Foncière (CAF)	4,2	1,7 %	17	4,1 %
Programme d'Action Foncière (PAF)	113,5	45,5 %	130	31,4 %
Portage immobilier	22,4	9,0 %	13	3,1 %
Non conventionné	6,0	2,4 %	8	1,9 %
Autres (bail, Opahru, FPRH)	9,9	4,0 %	15	3,6 %
Total	249,5	100,0 %	414	100,0 %

◆ LE PORTAGE IMMOBILIER EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

En 2013, 5 M€ ont été consacrés pour deux opérations dans l'Eure :

- ◆ un laboratoire de Recherche et Développement pour l'entreprise IDDXPERT à Evreux pour le compte de Grand Evreux Agglomération
- ◆ un hôtel d'entreprises pour le compte de la ville nouvelle de Val-de-Reuil en «nouveau quartier»

◆ LA PROGRAMMATION FONCIÈRE



Les actions cofinancées

Le montant des actions cofinancées atteint 11,2 M€ en 2013 (11,1 M€ en 2012).

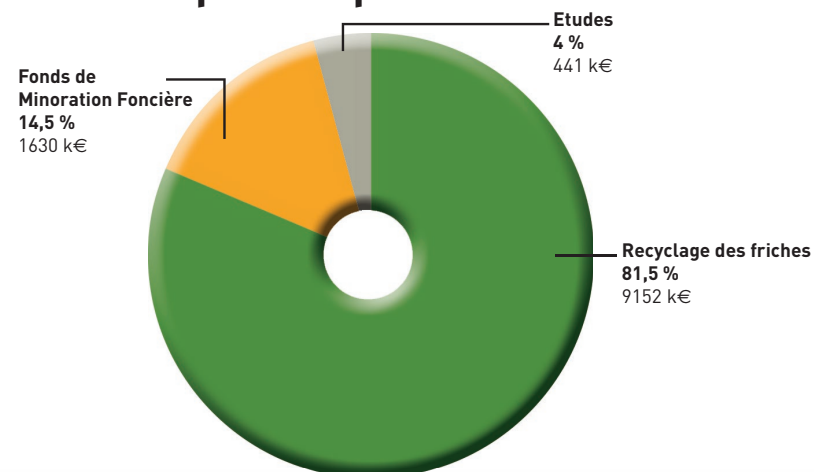
Il est à noter que les opérations Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat (FPRH) prévues en 2013 se réaliseront en 2014.

Par ailleurs, l'engagement effectif des actions liées au dispositif de la régénération urbaine a été reporté à 2014.

Ce nouveau dispositif vise à abaisser la charge foncière d'opérations qui nécessitent des investissements lourds et coûteux, comme par exemple l'aménagement de la ZAC Luciline à Rouen (76).

Détail actions cofinancées (en k€)	Montant total des dépenses	Participation EPF	Taux de participation
Recyclage des friches	9 152	3 339	36,5 %
Dispositifs en faveur de l'habitat	1 630	889	54,5 %
Etudes	441	214	48,5 %
Total	11 223	4 442	39,6 %

Répartition par destination



LES CONVENTIONS PARTENARIALES

◆ LE RECYCLAGE FONCIER

Le montant dépensé pour le recyclage foncier est de 9,152 M€ en 2013.
(2012 = 7,5 M€)

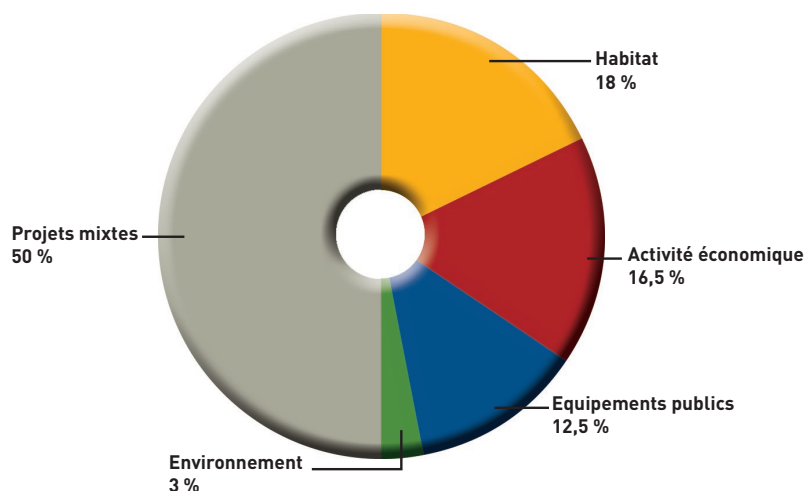
25 opérations ont été programmées en 2013, dernière année de la convention passée avec la Région Haute-Normandie

En Basse-Normandie : 6 opérations	En Haute-Normandie : 19 opérations concernées
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 étude technique ◆ 3 études de reconversion 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 4 études techniques
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Opérations de travaux <ul style="list-style-type: none"> ■ 2 démolitions 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Opérations de travaux <ul style="list-style-type: none"> ■ 12 démolitions ■ 3 réhabilitations

78 opérations étaient en cours en 2013, parmi lesquelles :

- ◆ l'aboutissement de plusieurs chantiers de réhabilitation de bâtiments industriels emblématiques (valorisés par l'ouvrage du service haut-normand de l'inventaire) : pépinière/cartonnerie de Pont-Audemer (27), caserne Tallandier/Seine Innopolis à Petit-Quevilly (76), bureaux de la mine de Soumont-Saint-Quentin (14), musée Bohin à Saint-Sulpice-sur-Risle (61) près de l'Aigle...
- ◆ la démolition de la friche Bayard à Saint-Nicolas d'Aliermont (76)
- ◆ la démolition du parking des Emmurées à Rouen (76)
- ◆ le «bouclage» de la programmation 2007/2013 des friches en Haute-Normandie

Répartition des surfaces traitées par destination



◆ LE FONDS DE MINORATION FONCIÈRE (FMF)

16 opérations ont bénéficié du dispositif de minoration foncière.
345 logements sociaux ont été réalisés :

- ◆ 244 en Seine-Maritime
- ◆ 83 dans la Manche
- ◆ 10 dans le Calvados
- ◆ 8 dans l'Eure

En moyenne, la minoration foncière a apporté 4 727 € par logement (4 822 € en 2012)

◆ LE FONDS PARTENARIAL DE RESTRUCTURATION POUR L'HABITAT (FPRH)

En 2013, une vingtaine d'opérations étaient en cours

- ◆ 10 nouveaux contacts ont été établis
- ◆ 8 études de faisabilité ont été réalisées
- ◆ 3 opérations étaient au stade de recherche d'opérateurs
- ◆ 2 opérations étaient en cours de cession

◆ LES CONVENTIONS SPÉCIFIQUES DE LUTTE CONTRE LE BÂTI DÉGRADÉ

En 2010, la ville du Havre et l'EPF Normandie ont signé une convention définissant des modalités d'interventions destinées à favoriser l'aboutissement des Opérations de Renouvellement Urbain sur les secteurs «Quartiers sud» et «Centre Ancien».

Le portage foncier réalisé par l'Etablissement dans ce cadre, conjugué à la mobilisation du FPRH et du FMF, ont contribué à l'atteinte des objectifs.

Le bilan très positif de la ville au terme de l'OPAH RU «Quartier Sud» 2007-2012 -prorogée de 3 années- et la dynamique de l'opération menée sur le «Centre ancien» ont amené la collectivité et l'EPF à poursuivre ce partenariat.

Un avenant à la convention initiale de 2010 a ainsi été conclu pour répondre aux points suivants :

- ◆ prorogation de trois années permettant d'accompagner le traitement de 200 logements supplémentaires sur les quartiers Sud qui restent une cible prioritaire
- ◆ prise en charge sur le secteur centre ancien de 4 nouveaux immeubles, objet d'une Opération de Restauration Immobilière, intégrés au périmètre d'intervention.

◆ LES ÉTUDES

39 études étaient en cours en 2013.

11 études se sont achevées, parmi lesquelles :

- ◆ Nouvelle Savonnerie de France à Yainville (76)
- ◆ Ancien site M-REAL à Alizay (27)
- ◆ Atelier de rotation à Verson (14)
- ◆ Cité Coloniale à Cherbourg (50)
- ◆ Étude de repositionnement économique du site Petroplus à Petit-Couronne (76) menée par la Communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA).

◆ OBSERVATION RÉGIONALE ET INTER-RÉGIONALE

L'observatoire foncier de Normandie cherche à proposer aux acteurs institutionnels normands des informations et un appui pour prendre la mesure du contexte foncier local et régional.

Le site internet de l'EPF Normandie (www.epf-normandie.fr/Actualites/Observatoire-foncier) permet de prendre connaissance et de suivre les principales activités de l'observatoire. Il permet également d'accéder à des ressources (données, méthodes, analyses) régulièrement mises à jour.

Plusieurs données de référence ont été produites en 2013. Celles-ci sont systématiquement produites dans un cadre partenarial. On peut citer notamment :

- ◆ En Basse-Normandie, l'achèvement de la couverture des photographies aériennes sur l'ensemble de la Région. Elles sont accessibles sur le portail géographique bas-normand (<http://www.geonormandie.fr>)
- ◆ En Haute-Normandie, le Mode d'Occupation des sols a été achevé. Il permet l'analyse de l'occupation et de l'utilisation de l'espace à une échelle fine. Les données sont téléchargeables sur le site internet dédié (<http://www.mos.hautenormandie.fr>)

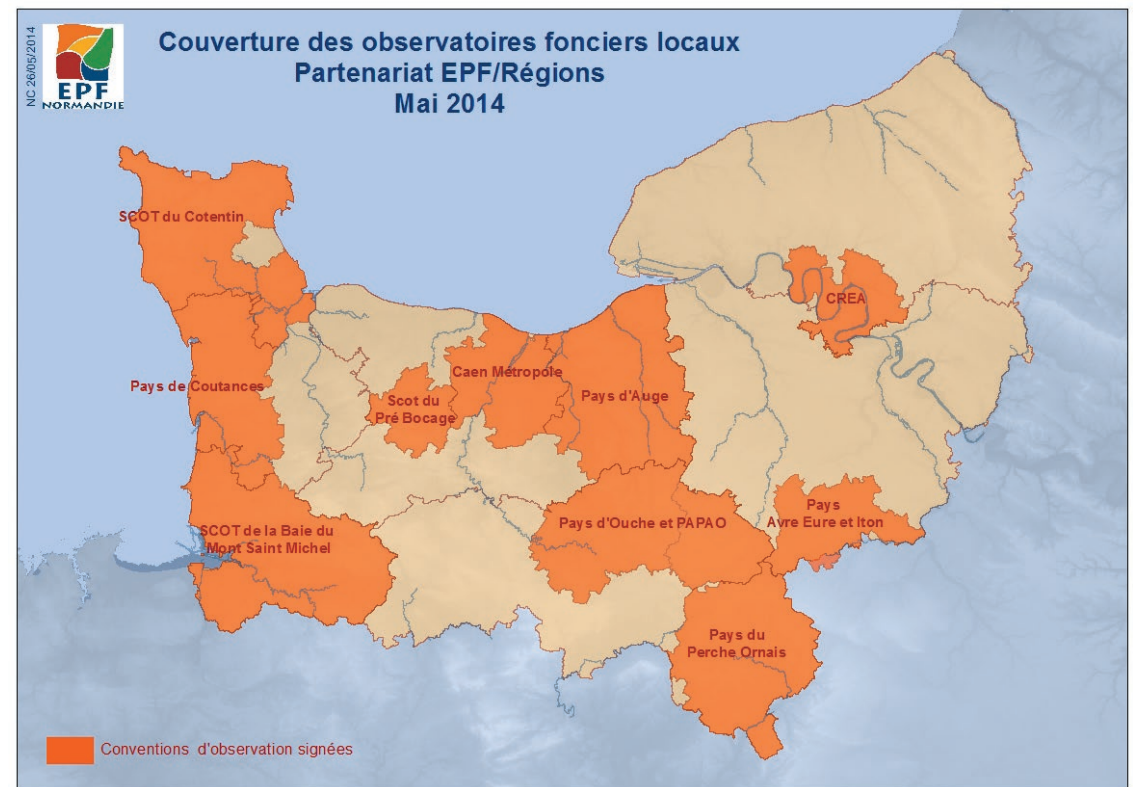
Par ailleurs, l'EPF Normandie participe régulièrement à l'organisation de colloques ou événements dans un but de diffusion de l'information et d'échange. L'EPF a notamment accompagné l'organisation du club foncier bas-normand, porté par la Région, dont les rencontres se sont tenues le 28 mai 2013 autour du thème « La reconversion des friches en Basse-Normandie ».

◆ OBSERVATION LOCALE

La couverture des observatoires fonciers locaux s'est poursuivie en 2013 avec la signature de 3 nouveaux territoires SCOT. D'autre part, le premier observatoire, celui du Pays d'Auge, a achevé son premier cycle d'étude par une présentation/débat avec les élus le 29 mars 2013.

En Haute-Normandie, le partenariat avec la SAFER a connu sa première concrétisation sur le volet Observation foncière par une production conjointe sur le SCOT d'Avre d'Eure et d'Iton.

De plus, le travail de numérisation des documents d'urbanisme haut-normands s'est accentué avec plus de 150 documents commandés au cours de l'année. Résultat d'un travail conjoint avec la Région et les services de l'État, l'ensemble des POS, PLU et cartes communales ainsi produites seront accessibles par les autorités publiques.



L'habitat

◆ La contribution de l'action foncière en faveur de l'habitat :

- 33 % des acquisitions (19,6 M€)
- 34 % de la surface acquise (54 ha)
- 33 % des cessions (13,9 M€)
- 14 % de la surface cédée (45 ha)

◆ Les travaux de recyclage foncier ont permis de traiter et de livrer aux collectivités environ 3,7 ha pour de l'habitat.

◆ 345 logements ont bénéficié du Fonds de Minoration Foncière.



CHERBOURG-OCTEVILLE

50



© La Fabrique Urbaine

CITE COLONIALE

◆ PARTENAIRE

Ville de Cherbourg-Octeville et LogiSeine.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

La Cité Coloniale accueillait à l'origine une population exclusivement militaire.

Les petits immeubles collectifs et les maisons individuelles entourés de verdure ont été convertis en logements sociaux, puis sont devenus propriété de Logiseine.

Dégradés, devenus obsolètes et progressivement libérés ils n'offraient pas une image valorisante de cette entrée de ville.

Dans une perspective de réaménagement urbain, la Ville de Cherbourg a sollicité l'EPF et Logiseine afin d'explorer des pistes de réutilisation du site.

L'EPF a assuré la maîtrise d'ouvrage de l'étude de programmation urbaine qui a été confiée au cabinet d'études La Fabrique Urbaine.

Le projet propose la démolition totale du site puis la récréation dans l'esprit d'une cité jardin avec au Nord du site 4 bâtiments en R+3, environ 43 logements et l'installation en rez-de-chaussée de professions libérales.

Au cœur du site 24 logements individuels mitoyens.

Au Sud, un programme de bâtiments en R+1 et R+2 d'environ 24 logements.

CAEN

14



CENTRE D'HEBERGEMENT D'URGENCE CAP HORN

◆ PARTENAIRES

La communauté d'agglomération Caen la mer et le bailleur la Caennaise.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Construit en 1966, l'ancien bâtiment d'hébergement d'urgence pour hommes seuls, majeurs et sans domicile fixe ne répondait plus aux normes d'accueil et de services aux résidents. Après plusieurs scénarii, l'option de faire construire un nouveau bâtiment plutôt que rénover l'ancien a été prise par Caen la mer.

En mars 2011, l'EPF Normandie a été saisi par la communauté d'agglomération afin d'assurer le portage foncier des parcelles destinées à la construction de ce nouveau foyer de 36 logements (PLAI).

L'EPF a donc procédé à l'acquisition des parcelles puis les a cédées au bailleur social la Caennaise en juin 2012 en mobilisant le dispositif de minoration foncière qui a permis d'abaisser la charge foncière de l'opération de 108 000 € grâce aux aides de la Région Basse-Normandie, de Caen la mer, de la Ville de Caen et de l'EPF.

Le bâtiment, dont les travaux ont pu débuter à l'automne 2012, est en service depuis décembre 2013. Le Cap Horn permet de loger 36 hommes seuls en chambre individuelle avec salle de bains et il dispose d'un réfectoire et d'espaces communs.

TOURLAVILLE

50



Source : Denis V. ENVER architecte

SECTEUR CHARDINE

◆ PARTENAIRES

Communauté urbaine de Cherbourg et le bailleur SA HLM du Cotentin.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Le secteur d'extension urbaine Chardine à Tourlaville, constitue un ensemble de 7,8 hectares, situé à proximité de la nouvelle voie de desserte routière du port de Cherbourg sur lequel le Programme Local de l'Habitat de la CUC prévoit la production d'une offre de logements diversifiée répondant aux critères de mixité sociale et générationnelle.

La Communauté urbaine a fait appel à l'EPF pour assurer la maîtrise foncière de ce secteur par le biais d'une procédure d'expropriation, dans le cadre de son Programme d'Action Foncière et a également mobilisé l'outil de minoration foncière pour une opération de construction de 20 logements sociaux (16 PLUS et 4 PLAI) réalisée par la SA HLM du Cotentin sur une des parcelles du site.

Le terrain, d'environ 4 000 m² situé à l'angle de la rue de la Croix Morel et de la rue Chardine, a été acheté par l'EPF en 2011 et cédé en 2013 à la SA HLM du Cotentin en mobilisant le dispositif de minoration foncière qui a permis, grâce aux aides de la Région Basse-Normandie, de la Communauté urbaine de Cherbourg et de l'EPF, d'abaisser de 22 878 € la charge foncière de l'opération.

TILLIÈRES-SUR-AVRE

27



1 À 5 RUE DE PARIS

◆ PARTENAIRES

Commune de Tillières-sur-Avre et Communauté de Communes du Pays de Verneuil.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

En 2010 l'EPF a été sollicité au titre du Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat par la Commune de Tillières-sur-Avre et la Communauté de Communes du Pays de Verneuil.

Elles souhaitent réaménager un petit îlot composé de propriétés dégradées situé en centre bourg en créant une maison médicale accompagnée d'un programme d'une dizaine de logements locatifs sociaux adaptés à une population vieillissante.

Fin 2013, l'audit avant démolition a démontré la nécessité d'inclure dans le projet deux parcelles supplémentaires, acquises au début 2014.

Le projet devrait aboutir, après démolition des bâtiments existants par l'EPF, à la réalisation par le bailleur Logement Familial de l'Eure d'une maison médicale avec 3 places de stationnement ainsi qu'une dizaine de logements locatifs et un espace de parking de 8 places.

BOLBEC

76



ANCIENS ABATTOIRS

◆ PARTENAIRES

Ville de Bolbec et le bailleur Sodineuf.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

La Ville a sollicité l'EPF au titre du Fonds friches pour mener les travaux de désamiantage et de déconstruction des anciens abattoirs. Ce site permettra à la Ville de développer son offre de logements en réalisant un programme mixte d'une cinquantaine de logements en location/ accession, en partenariat avec le bailleur SODINEUF.

Cette nouvelle zone d'habitat, à proximité du centre ville, contribue à la reconstitution de l'offre liée au programme de rénovation urbaine su quartier de Fontaine Martel.

PÉRIERS

50



ANCIENNE GENDARMERIE

◆ PARTENAIRE

Commune de Périers.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

La commune a fait appel à l'EPF au titre du Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat pour réutiliser l'ancienne gendarmerie désaffectée en état de friche.

Cet ensemble immobilier composé de deux parcelles d'une contenance d'environ 4 000 m² a été acheté par l'EPF à la fin de l'année 2012.

L'étude de faisabilité réalisée en 2013 prévoit après démolition des bâtiments la réalisation d'une opération d'environ 20 logements locatifs sociaux destinés à accueillir des personnes âgées et des jeunes ménages.

Il est prévu que les travaux de démolition, sous maîtrise d'ouvrage EPF se réalisent en 2014, parallèlement à la revente au bailleur qui sera prochainement désigné à l'issue d'actuelles négociations.

SAINTE-ADRESSE

76



2 RUE CHARCOT

◆ PARTENAIRES

Communauté de l'agglomération havraise (CODAH) et le bailleur Dialogue.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Pour répondre à la nécessité de réaliser une offre de logement diversifiée sur le territoire de l'agglomération et atteindre les objectifs de construction de logements inscrits dans son PLH, la CODAH a fait appel à l'EPF pour acquérir à Sainte-Adresse une parcelle d'environ 2 300 m² et pour mobiliser le Fonds de Minoration Foncière.

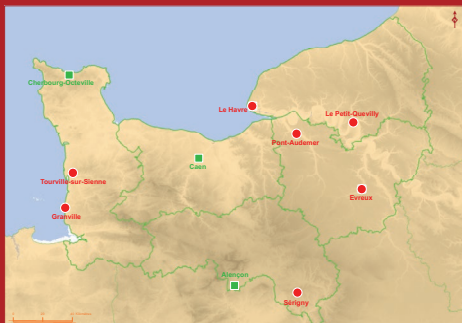
Inscrite par ailleurs dans le Programme d'Action Foncière, cette parcelle a été acquise en janvier 2013, puis revendue au bailleur Dialogue en octobre 2013 afin qu'il réalise son projet de 40 logements sociaux (32 PLUS et 8 PLAI) en 3 ensembles de logements collectifs.

La mobilisation du dispositif de minoration foncière au moment de la cession du foncier au bailleur social a permis d'abaisser la charge foncière de l'opération de 248 194 € grâce aux aides de la Communauté de l'agglomération havraise et de l'EPF.



L'activité économique

- ◆ La contribution de l'action foncière en faveur de l'activité économique :
 - 24 % des acquisitions (14,3 M€)
 - 44 % de la surface acquise (72 ha)
 - 17 % des cessions (8,2 M€)
 - 26 % de la surface cédée (85 ha)
- ◆ 2 opérations de portage immobilier en faveur du développement économique pour un montant de 5 M€.
- ◆ Les travaux de recyclage foncier ont permis de traiter et de livrer aux collectivités 3,3 ha pour l'installation d'activité économique.



PONT-AUDEMER

27



PÉPINIERE D'ENTREPRISES

◆ PARTENAIRE

Communauté de communes de Pont-Audemer.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Sur le site emblématique de l'ancienne cartonnerie à Pont-Audemer, la Communauté de communes souhaitait un traitement permettant de conserver la mémoire du lieu et des activités industrielles qui ont pu y être exercées et contribuer à sa renaissance en la transformant en pépinière d'entreprises.

La collectivité a mobilisé l'EPF pour contribuer à la réussite de ce projet par des interventions successives en action foncière, études, traitement de la friche et préservation de l'enveloppe d'un bâtiment. Parallèlement, la Communauté de communes a procédé à l'aménagement de La Cartonnerie pour offrir des surfaces de près de 1 500 m² au profit de jeunes entreprises.

Livrée en mai 2013, La Cartonnerie propose 10 bureaux, 8 ateliers bureaux et 6 espaces d'accueil collectifs et accueille déjà plus d'une dizaine de jeunes entreprises.

TOURVILLE-SUR-SIENNE

50



BAR-TABAC-RESTAURANT 613 RUE DE L'AMIRAL

◆ PARTENAIRE

Commune de Tourville-sur-Sienne.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Le propriétaire d'un bar-tabac-restaurant de la commune de Tourville-sur-Sienne, petite commune de La Manche de 800 habitants proche de Coutances, souhaitait cesser son activité.

La commune a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition de ce bien d'environ 1 000 m² situé rue de l'Amiral afin de faciliter l'installation d'un nouvel exploitant, qui ne serait pas tenu immédiatement d'acquiescer les murs de ce commerce.

SERIGNY

61



EXTENSION ZI DE LA CROIX VERTE

◆ PARTENAIRE

Communauté de communes du Pays Bellémois.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

La communauté de Communes du Pays Bellémois souhaitait créer un parc d'activités en continuité de la Zone industrielle de Bellême, en bordure de la RD 955 sur le secteur de la Croix Verte à Serigny.

La Communauté de communes a sollicité l'EPF pour assurer la maîtrise foncière d'un ensemble de parcelles représentant une surface d'environ 7ha.

La majeure partie des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet ont été achetées en 2008 et 2009 et cédées en 2013.

Les travaux d'aménagement du parc d'activités ont débuté en juin et la commercialisation des lots à la fin de l'année 2013.

Le Parc d'Activités est situé au sud de l'agglomération bellémoise, en bordure de la déviation de Bellême (RD955).

Par son intervention l'EPF a contribué à renforcer l'attractivité économique de ce pôle qui concentre déjà une grande partie de l'activité de ce territoire.

PETIT-QUEVILLY

76



SEINE INNOPOLIS

◆ PARTENAIRE

Communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA).

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Depuis plus de 10 ans, l'EPF participe à la reconversion du site de l'ancienne caserne Tallandier :

- étude de reconversion en 2002,
- acquisition en 2003,
- études techniques et démolition de la plupart des bâtiments entre 2005 et 2007,
- réhabilitation, sous co-maîtrise d'ouvrage EPF/CREA, des bâtiments «La Foudre» et «La Machine», inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Ce site de 3,5 ha, au cœur de l'agglomération, a successivement accueilli des filatures de lin et de coton, puis la caserne Tallandier de l'armée de Terre. Au cœur d'un îlot constitué d'un nouveau collège, de logements et d'un mail piétonnier, la CREA accueille aujourd'hui une pépinière d'entreprises dédiée aux activités numériques dans les bâtiments de 1847 réhabilités. Cet espace offre, sur plus de 10 000 m², un accès Internet en très haut débit.

Le pôle Seine Innopolis a ouvert ses portes en septembre 2013. Plus de 35 entreprises s'y sont déjà établies.

GRAVIGNY ET NORMANVILLE

27



PARC D'ACTIVITÉS DES SURETTES

◆ PARTENAIRE

Grand Evreux Agglomération (GEA).

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Le Grand Evreux Agglomération, qui souhaite requalifier la zone du Parc des Surettes, a fait appel à l'EPF Normandie pour mener une étude d'urbanisme pré-opérationnel et procéder à des acquisitions foncières dans le but de renforcer l'attractivité de ce parc d'activités situé en bordure de la RN 154, en entrée d'agglomération.

Implanté sur les communes de Gravigny et de Normanville, le parc d'activités se situe proche d'une zone résidentielle et est traversé par la RD 155.

La majorité des bâtiments qui le composent est dans un état médiocre.

L'étude a consisté à mettre au point une stratégie foncière sur cette zone déjà prise en charge dans le cadre du Programme d'Action Foncière de GEA.

Une dizaine de parcelles représentant un peu plus de 7ha ont déjà été achetées.

Par ailleurs, l'EPF qui avait déjà été missionné dans le cadre du fonds friches pour la démolition des bâtiments dans le cadre du fonds friches pour la démolition des bâtiments et la gestion de pollutions dans le cadre de la réalisation du nouveau Centre de Traitement des Eaux Usées (CTEU) inauguré en mars 2013, devrait poursuivre son action en démolissant les bâtiments qui ne sont plus utilisables.

Le projet permettra à terme :

- la localisation de bâtiments de services avec hôtellerie et restauration
- la création d'une façade commerciale
- l'implantation de bâtiments mixtes activité/tertiaire
- la localisation d'un village d'artisans en cœur de zone
- l'implantation de services techniques
- le développement de logements au Sud Est du site

Par ses actions, l'EPF participe ainsi à la requalification de la zone, voulue par le Grand Evreux Agglomération, pour renforcer l'attractivité de ce parc d'activités.

LE HAVRE

76



CITÉ CHAUVIN

◆ PARTENAIRE

Ville du Havre.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Située dans les quartiers Sud du Havre, en bordure du boulevard industriel, la Cité Chauvin est une cité ouvrière composée initialement d'environ 200 maisons, liées à l'activité portuaire et érigées après guerre par leurs occupants, sur des terrains devenus propriété de la Ville dans les années 1980.

Cet espace représente environ 56 000 m² localisés dans le prolongement de la zone d'activité du marché de gros. Les maisons se trouvent fortement isolées, sans commerce, école et équipement public et sont pour certaines très vétustes. L'enclavement du quartier compris entre un secteur d'activité économique, des voies de chemin de fer et le boulevard industriel a milité pour un changement d'usage. Le document d'urbanisme classe désormais le secteur en zone urbaine à vocation économique.

La Ville du Havre a fait appel à l'EPF pour poursuivre une maîtrise foncière déjà fortement engagée : 80 maisons restaient à acquérir lors de la mise en place de cette intervention en 2012. Des baux d'habitation de 9 ans ont été consentis par la Ville aux occupants, qui leur confèrent un droit de superficie, permettant la vente des pavillons. Ces baux arrivent à échéance en 2016.

Un programme d'acquisitions sur 3 ans a été convenu avec la Ville. En 2013, une dizaine de pavillons ont été achetés par l'EPF, après acquisition de leur terrain d'assiette auprès de la collectivité.

EVREUX

27



IDD XPERT

◆ PARTENAIRE

Grand Evreux Agglomération (GEA).

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Le Grand Evreux Agglomération a sollicité l'EPF pour l'accompagner dans l'implantation d'un Laboratoire de R&D en assurant l'acquisition en l'état futur d'achèvement et le portage d'une partie des locaux (1395 sur 1800 m²). Cet ensemble est situé à Evreux, rue de l'Industrie.

Cette opération a permis d'accueillir la société IDDXPERT et d'asseoir son développement pérenne sur le territoire du Grand Evreux Agglomération.

Cette société est spécialisée dans la Recherche et Développement pour l'industrie pharmaceutique, son cœur de métier est le développement de médicaments sous différentes formes jusqu'au stade de l'autorisation de mise sur le marché.

Les équipements publics

- ◆ La contribution de l'action foncière en faveur des équipements publics c'est :
 - 14 % des acquisitions (8,3 M€)
 - 44 % de la surface acquise (72 ha)
 - 25 % des cessions (11,9 M€)
 - 14 % de la surface cédée (45 ha)
- ◆ Les travaux de recyclage foncier ont permis de traiter et de livrer aux collectivités 2,5 ha pour qu'elles réalisent des équipements publics.



VERSON

14



Source : Clé Millet

ATELIER DE ROTATION

◆ PARTENAIRE

Commune de Verson.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Ancienne usine de fabrication de meubles reconvertie en locaux associatifs, le site situé à proximité de l'église et en bordure de l'Odon était dans un état général dégradé.

La Commune a fait appel à l'EPF pour mener une étude de reconversion du site permettant de conforter les activités existantes tout en ouvrant le site sur la place de l'église et sur l'Odon.

L'étude, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, a été confiée au bureau d'études Clé Millet.

Le projet prévoit la création de locaux dédiés à des associations ainsi que des locaux mutualisés (salle polyvalente, salle de réunions) permettant de recevoir un public plus important sur un espace revalorisé.

REVILLE

50



PÔLE TOURISTIQUE, CULTUREL ET DE LOISIRS

◆ PARTENAIRE

Communauté de communes du Val de Saire.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Cette petite commune côtière située au Nord-Est du Cotentin accueille de nombreux touristes en période estivale. Afin d'augmenter l'attractivité de ce territoire, la communauté de communes du Val de Saire a souhaité y installer un pôle artistique, culturel et de loisirs composé d'une salle multi-activités, d'un restaurant, d'un bar et d'un bowling.

Situé en entrée de bourg, un ancien atelier de charpente métallique utilisé par les services techniques municipaux représentait un potentiel foncier intéressant pour la réalisation de ce projet. La collectivité a donc sollicité l'EPF, au titre du fonds friches, pour assurer la démolition des bâtiments.

FONTAINE LE BOURG

76



ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

◆ PARTENAIRE

Commune de Fontaine Le Bourg.

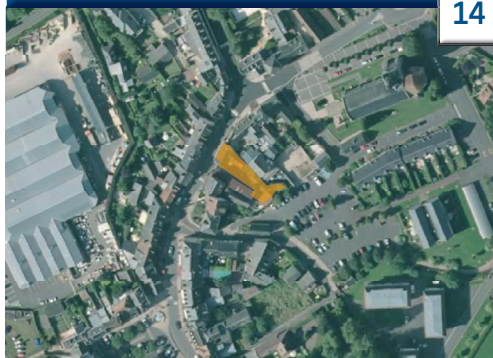
◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

La commune de Fontaine le Bourg, commune rurale de 1 450 habitants, a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition d'un terrain voisin des écoles dans le but d'agrandir les équipements scolaires et répondre ainsi au besoin inhérent à la création de plusieurs lotissements sur son territoire.

Composé de 3 parcelles d'une superficie totale de 6 199 m², dont un bâtiment susceptible d'être transformé, l'ensemble, acheté en 2008 et cédé à la commune en 2013 permettra l'aménagement d'une garderie périscolaire, d'un accueil de loisirs et d'une bibliothèque après amélioration des accès au site.

TOUQUES

14



REGROUPEMENT DES SERVICES MUNICIPAUX

◆ PARTENAIRE

Commune de Touques.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

L'EPF a acquis en 2013, à la demande de la commune, une parcelle rue Louvel et Brière de 330 m² contiguë à une réserve foncière communale afin que cette dernière obtienne une assiette foncière de 608 m² qui devrait lui permettre de construire un nouveau bâtiment regroupant les services administratifs municipaux.

BOURG ACHARD

27



NOUVEAU COLLEGE

◆ PARTENAIRE

Commune de Bourg-Achard.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

A la demande de la commune, l'EPF a procédé en 2008 à l'acquisition d'une parcelle de terrain de 4 ha afin d'y installer le nouveau collège Jean de la Varende qui n'avait plus la capacité d'accueillir les élèves dans de bonnes conditions techniques et fonctionnelles ainsi que d'autres équipements publics.

L'EPF a cédé 1,7ha en 2013 au Département de l'Eure afin que les travaux de construction de ce nouvel établissement pouvant accueillir 800 élèves puissent être lancés. Le nouveau collège devrait ouvrir ses portes à la rentrée 2015.

La commune de Bourg-Achard avait procédé précédemment au rachat des surfaces non utilisées par cet aménagement, afin d'y prévoir l'implantation d'un pôle culturel inscrit au Contrat de Pays à l'horizon 2015/2016 et la réalisation du gymnase du nouveau collège par la Communauté de Communes.



L'environnement

- ◆ La contribution de l'action foncière en faveur de l'environnement c'est :
 - 0,4 % des acquisitions (0,3 M€)
 - 0,5 % de la surface acquise (1 ha)
 - 1 % des cessions (0,5 M€)
 - 17 % de la surface cédée (55 ha)
- ◆ Les travaux de recyclage foncier ont permis de traiter et de livrer à la Ville de Rouen (76) 0,6 ha pour qu'elle restaure les cours d'eau dans le quartier de Repainville, avec aménagement des canaux, réalisation d'une cressonnière et d'un bassin de lavage des légumes, contribuant ainsi à la préservation de ce site classé en zone de protection de la nature.



OFFFRANVILLE

76



QUARTIER DU COLOMBIER

◆ PARTENAIRE

Commune d'Offranville.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Site d'environ 20 ha à proximité du centre ville, qui comprend le parc du Colombier, le camping municipal et le parc floral.

À la demande de la commune, l'EPF a été missionné pour assurer la maîtrise d'ouvrage d'une étude d'urbanisme pré-opérationnel sur le secteur du quartier du Colombier, confiée au bureau d'études ATTICA.

Cette étude s'est fortement appuyée sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme, démarche confiée par l'EPF au bureau d'études AFCE et subventionnée par l'ADEME.

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont de dynamiser l'attractivité culturelle de la commune, d'offrir un cadre de vie de grande qualité paysagère, de répondre aux besoins résidentiels de manière diversifiée en limitant la consommation de terres agricoles et d'aménager le quartier dans le respect de l'existant et selon les principes de développement durable.

La promotion des déplacements doux, la réalisation d'un parc-promenade complémentaire au parc floral, l'aménagement d'équipements de grande qualité paysagère (espaces publics, square...), la création de jardins partagés et de vergers, contribuent à la qualité environnementale générale de ce projet.

BROGLIE

27



EXTENSION DE LA STATION D'ÉPURATION

◆ PARTENAIRE

Commune de Broglie.

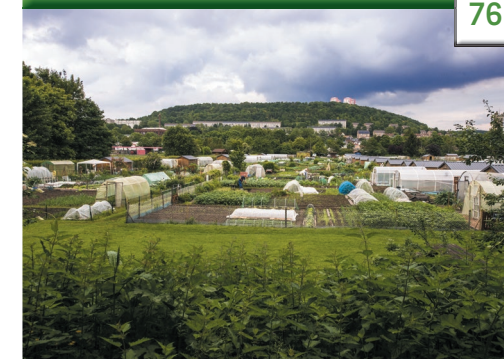
◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Acquisition de 3ha contigus à la station d'épuration qui doit être mise aux normes, notamment en ce qui concerne le stockage des boues.

Les terrains concernés offrent les caractéristiques requises et en particulier un accès suffisamment important qui fait défaut à l'installation actuelle.

ROUEN

76



QUARTIER DE REPAINVILLE

◆ PARTENAIRE

Ville de Rouen.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Le quartier de Repainville, situé en périphérie Est de Rouen, accueille de longue date des activités maraîchères et des jardins familiaux, autour desquels se sont développées des activités commerciales ou semi-industrielles.

La Ville projette de renforcer la vocation écologique du site et de mettre en valeur le rôle spécifique des zones humides en milieu urbanisé. Ce projet s'inscrit dans le cadre plus global de l'éco-quartier des deux rivières, intégrant également les quartiers de la côte Sainte-Catherine et de Saint-Exupéry.

A cet effet, la Ville a sollicité l'intervention de l'EPF dans le cadre du Programme d'Action Foncière de Rouen pour assurer le portage d'une parcelle d'environ 6000 m² puis, dans le cadre du fonds friches, pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction de hangars désaffectés, achevés en 2013.

Contribution de l'EPF à la démarche de réutilisation des terres excavées

Les chantiers de reconversion de sites en milieu urbain se traduisent fréquemment par l'excavation de quantités importantes de terre, générant des coûts de transport et de mise en décharge pouvant significativement impacter le projet en terme financier lorsqu'il s'agit de terrains pollués.

Un guide provisoire a été publié par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie en février 2012 sur la réutilisation maîtrisée et raisonnée des terres excavées. L'enjeu est de permettre la valorisation des terres excavées hors site lorsqu'elles peuvent être réutilisées en s'assurant de la compatibilité entre les terres d'apport et l'usage du site receveur. En 2013, l'EPF a accompagné la ville de Rouen et son aménageur dans la mise en application de ce guide.

◆ Mise en application :

Dans le cadre de la création de la ZAC Luciline à Rouen, le projet d'aménagement urbain génère un volume de terre excédentaire très important pour la création d'espaces publics.

L'EPF a travaillé aux côtés de la Ville et de son aménageur, en concertation avec la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement) et en mobilisant l'expertise d'un bureau d'études spécialisé, pour rechercher différentes solutions de réemploi des terres excédentaires sur d'autres sites importants à aménager dans l'agglomération. Cette démarche a mis en évidence certaines difficultés. Toutefois, une partie des terres excédentaires a pu être réutilisée sur le site même, en remblai sous voirie, et la démarche a permis d'identifier de nouvelles filières de traitement plus économiques et adaptées à la pollution en cause.

◆ Premier bilan et perspectives :

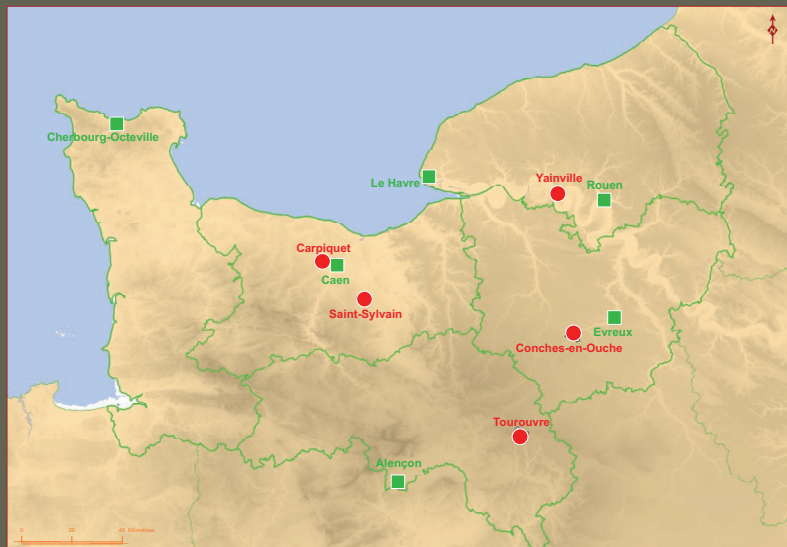
Outre le respect des critères définis, la difficulté de mise en application du guide résulte principalement dans la coïncidence entre l'offre et la demande et dans la sécurisation des différents acteurs du système.

Une réponse possible à ce constat pourrait être la création d'une plate-forme de transit et de regroupement, dont la pertinence économique, la perspective d'exploitation au regard des grands projets planifiés sur le territoire d'implantation et les modalités de gouvernance mériteraient d'être étudiées à l'échelle d'un grand territoire volontaire. Un partenariat avec les établissements publics impliqués dans cette question (BRGM notamment) est engagé pour mener cette étude, déjà amorcée dans d'autres régions autour de grands projets de renouvellement urbain.



Les projets mixtes

- ◆ La contribution de l'action foncière en faveur des projets mixtes c'est :
 - 29 % des acquisitions (18 M€)
 - 15 % de la surface acquise (24 ha)
 - 24 % des cessions (11 M€)
 - 30 % de la surface cédée (100 ha)
- ◆ Les travaux de recyclage foncier ont permis de traiter et de livrer aux collectivités 10 ha pour des projets mixtes.



CARPIQUET

14



RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE VILLE

◆ PARTENAIRE

Commune de Carpiquet.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Afin de réaliser son projet de création d'un pôle commercial et d'un pôle santé accompagnés de logements collectifs, la commune a sollicité l'EPF pour assurer la maîtrise foncière d'environ 3 200 m² à l'angle des routes de Bretteville et de Caumont.

En 2013, l'EPF a procédé à l'acquisition d'une des quatre parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet.

CONCHES EN OUCHE

27



ZAC DES PETITS MONTS

◆ PARTENAIRE

Ville de Conches-en-Ouche.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

À la demande de la commune de Conches-en-Ouche, l'EPF a acquis trois parcelles de terrain d'une surface totale de 12ha 76a 20ca dans le but de réaliser la ZAC des Petits Monts.

Ce projet, intégré dans le SCOT du Pays de Conches comprend un secteur d'habitat et un secteur dédié aux activités artisanales et commerciales.

Situées à l'intérieur de la déviation assurant le contournement de la ville, ces parcelles, acquises en 2009, ont été cédées à la collectivité pour partie en 2013 afin de réaliser une première tranche d'aménagement de la zone destinée à l'accueil d'une grande enseigne commerciale dont l'installation est en cours et d'entreprises artisanales.

L'EPF a cédé à la commune début 2014, les surfaces complémentaires sur lesquelles est envisagé la réalisation de logements sociaux dans un quartier de la ville qui en est dépourvu jusqu'alors ainsi que des constructions réservées aux primo-accédants.

TOUROUVRE

61



ANCIENNE SCIERIE

◆ PARTENAIRE

Commune de Tourouvre.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

La commune de Tourouvre, commune rurale de 1640 habitants située dans le parc naturel du Perche, a sollicité l'EPF afin d'acquérir une scierie d'environ deux hectares.

Le projet de la collectivité consiste à regrouper à l'échelon cantonal 2 casernes de pompiers et réaliser un projet mixte d'habitat.

Acquises en 2008, les 2 parcelles qui composaient la scierie ont été cédées à la commune en 2013.

YAINVILLE

76



NOUVELLES SAVONNERIES DE FRANCE (NSF)

◆ PARTENAIRE

Communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA).

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

Le site, anciennement destiné à la fabrication des savons Le Chat, est composé de bâtiments hétérogènes construits entre 1930 et 1990 dont une tour de 6 étages et des bâtiments de stockage.

Au cœur de la zone industrielle de Yainville, entre une forêt domaniale et la Seine, le site, à l'arrêt depuis 2008, est fortement dégradé.

La CREA a sollicité l'EPF pour assurer la maîtrise d'ouvrage d'une étude portant sur l'aménagement de la zone industrielle de Yainville dans laquelle s'inscrit la savonnerie.

Le projet vise le renforcement du programme économique de la zone, la réappropriation du bord de Seine, l'optimisation du foncier mutable et l'implantation de logements au Nord du site.

L'EPF est amené à intervenir au titre du Fonds Friches pour la démolition du bâtiment NSF en s'assurant de conforter la falaise sur laquelle celui-ci est implanté.

La proximité immédiate de la Seine permettra d'accueillir notamment des activités industrialo-portuaires et des activités industrielles et artisanales.

SAINT SYLVAIN

14



SIAM

◆ PARTENAIRE

Commune de Saint Sylvain.

◆ PROJET ET INTERVENTION DE L'EPF

La SIAM (Société Industrielle de l'Agriculture Moderne), spécialisée dans la collecte et le stockage de céréales, dans la vente d'engrais, de produits phytosanitaires et de semences, a cessé son activité en 2001.

La commune a acquis ce site désaffecté de 1,5 ha en 2008 et a sollicité l'EPF dans le cadre du fonds friches pour mener une étude de reconversion en vue d'une ré-urbanisation de cet espace et, en 2011, pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition et dépollution. L'intervention s'est achevée en 2013.

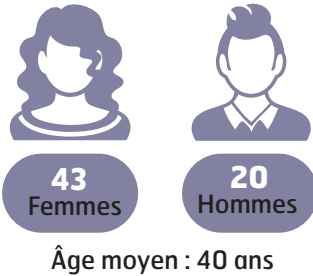
Le site libéré va permettre à la collectivité d'engager son projet de réalisation d'un pôle commercial, d'un pôle médical, d'un pôle culturel et d'un gymnase.



Vie de l'établissement

◆ Effectif

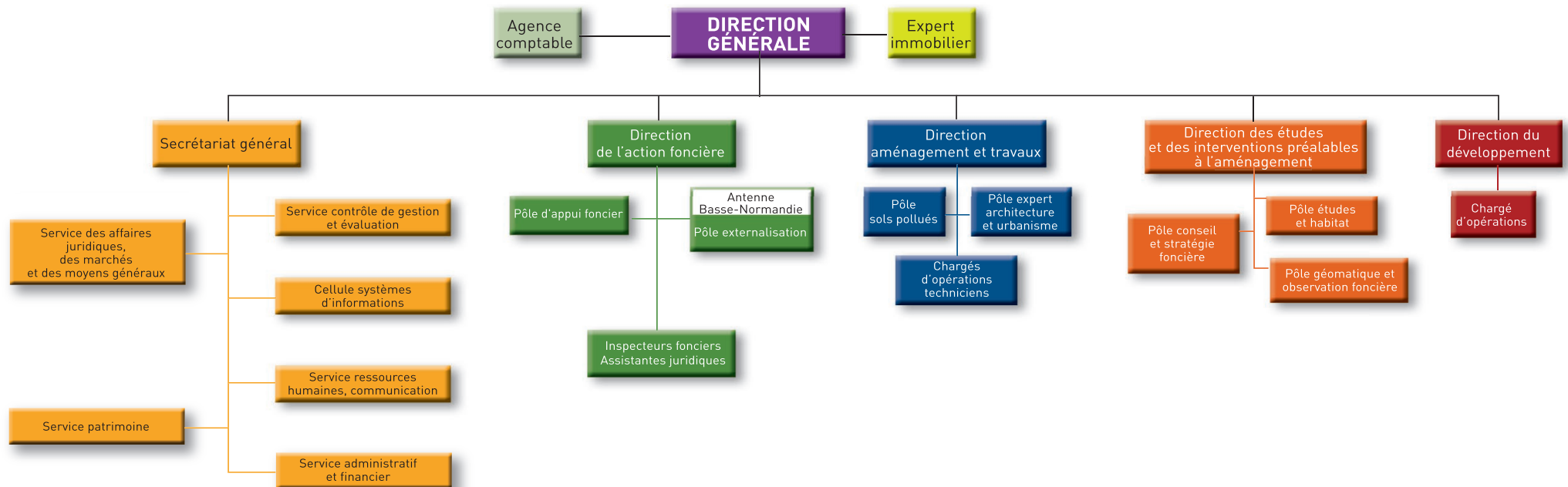
En 2013, 63 professionnels formaient l'équipe de l'EPF Normandie.

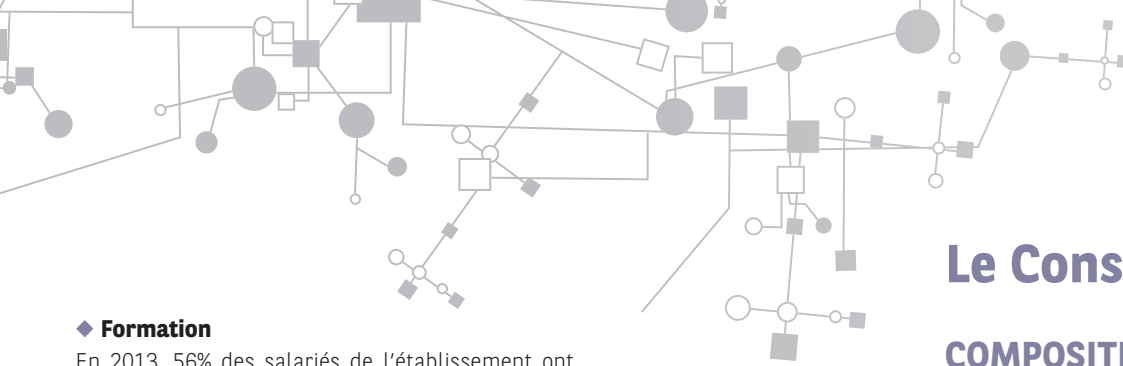


Répartition de l'effectif en Equivalent Temps Plein

	2012	2013
Cadres supérieurs	4,8	4,8
Cadres	26,2	27,4
Agents de maîtrise	28,4	28,3
Nombre total de salariés	59,4	60,5

L'effectif global est majoritairement féminin avec 68 % de femmes et 32 % d'hommes. Les postes sont à 48 % des statuts d'agent de maîtrise et à 52 % des postes de cadre.





Le Conseil d'administration

COMPOSITION DU CONSEIL

◆ Formation

En 2013, 56% des salariés de l'établissement ont bénéficié de formations, d'une durée moyenne de 14 heures par salarié formé.

6 salariés ont suivi une formation au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) : 3 cadres et 3 agents de maîtrise.

Un congé individuel de formation a également été réalisé et accompagné par l'EPF Normandie et le FONGECIF.

◆ Comité d'entreprise

À l'occasion de nouvelles élections professionnelles, une nouvelle Délégation Unique du Personnel s'est mise en place en mars 2013. Elle est composée de 6 salariés (3 titulaires et 3 suppléants), membres du Comité d'Entreprise et délégués du personnel.

La désignation des 3 membres du CHSCT s'est faite par la suite.

◆ Communication

Sur l'année 2013, notre site Internet a reçu en moyenne 1 000 visites par mois. Depuis son ouverture en novembre 2012, le nombre de visites n'a cessé d'augmenter, permettant à l'EPF Normandie d'accroître sa visibilité.

◆ 9 CONSEILLERS RÉGIONAUX

- de Basse-Normandie (4)
- de Haute-Normandie (5)

◆ 15 CONSEILLERS GÉNÉRAUX

- du Calvados (3)
- de l'Eure (3)
- de la Manche (2)
- de l'Orne (1)
- de Seine-Maritime (6)

◆ 9 REPRÉSENTANTS DES GRANDES AGGLOMÉRATIONS

- Alençon (1)
- Caen (2)
- Cherbourg (1)
- Evreux (1)
- Le Havre (2)
- Rouen (2)

◆ 10 REPRÉSENTANTS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

Chambres Régionales de Commerce et d'Industrie

- de Basse-Normandie (2)
- de Haute-Normandie (3)

Chambres d'Agriculture

- de Normandie (3)

Chambres Régionales de Métiers

- de Basse-Normandie (1)
- de Haute-Normandie (1)



CALENDRIER

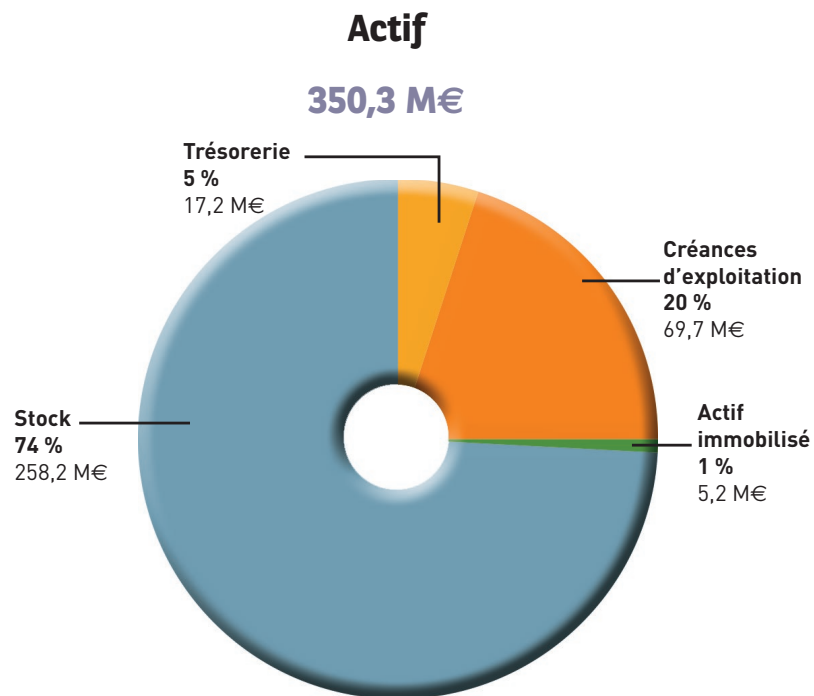
2 Bureaux du Conseil d'Administration :

- ◆ 05 juillet 2013
- ◆ 17 octobre 2013

2 Conseils d'Administration :

- ◆ 16 mai 2013
- ◆ 19 décembre 2013

Finances et ressources



◆ ACTIF

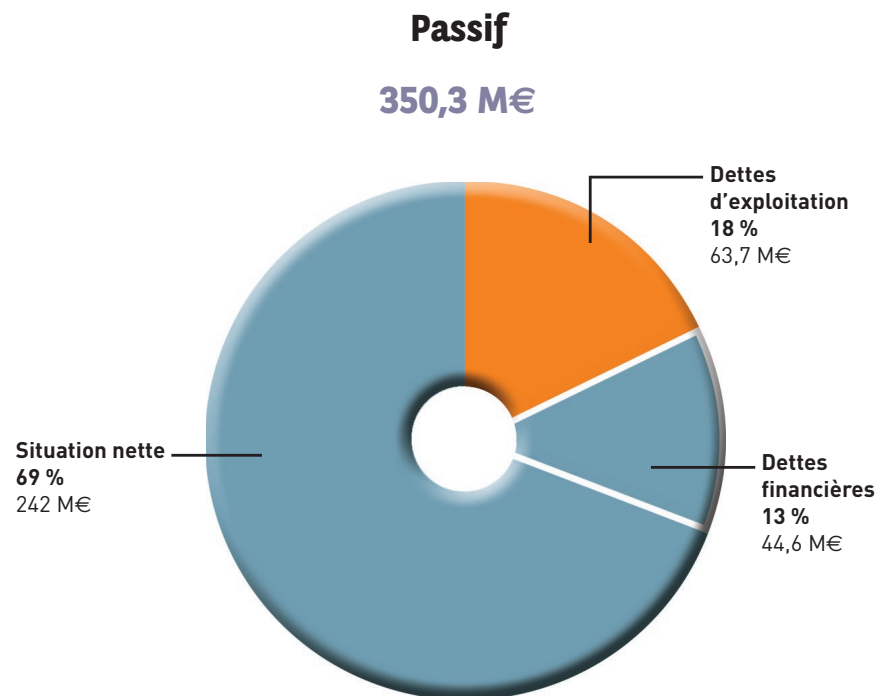
En valeur, le stock en prix de vente est toujours en progression, atteignant 258,2 M€ soit 74 % de l'actif contre 70 % en 2012.

La trésorerie de 17,2 M€ est en léger recul par rapport à 2012 (24,6 M€).

Ce niveau résulte d'un recours à l'emprunt externe pour couvrir la hausse des acquisitions et de l'importance des cessions due notamment à des anticipations de rachat.

L'actif immobilisé était composé dans sa quasi totalité des bureaux du 9^{ème} étage de l'immeuble Normandie II, du 6^{ème} étage de l'immeuble Hastings et des 6^{ème} et 7^{ème} étages de l'immeuble Carré Pasteur, à Rouen (76).

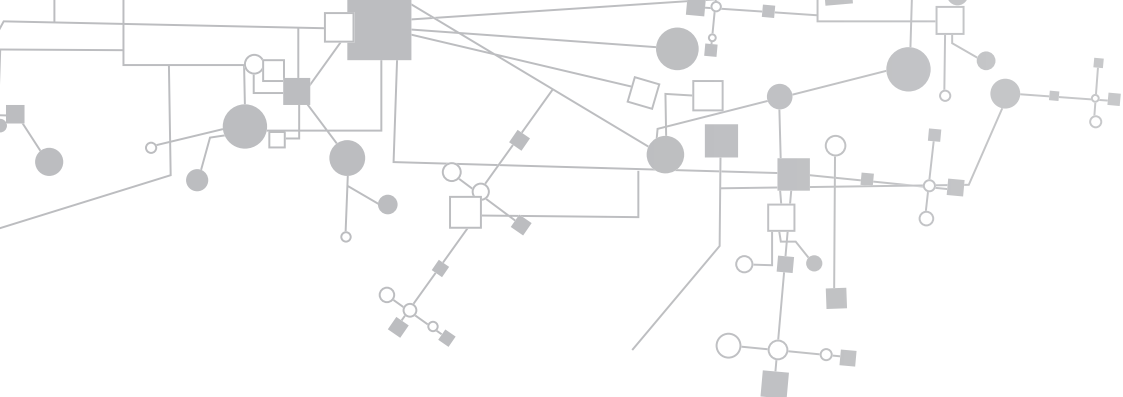
La vente des bureaux du Normandie II et du Hastings est prévue en 2014.



◆ PASSIF

En 2013, la TSE a été maintenue à 13 M€.

Pour financer son activité, l'EPF a eu recours à un financement externe de 15,6 M€.



	Scénarii du PPI 2012-2016		Réalisation
	Scénario 1	Scénario 2	Année 2013
Total dépenses (en M€)	78,0	81,1	91,1
Acquisitions foncières	48,0	51,0	55,5
Portage immobilier	5,0	5,0	5,0
Recyclage friches	10,0	10,0	9,2
Dispositifs en faveur de l'habitat	2,5	2,5	1,6
Etudes	1,0	1,0	0,5
Charges de structure	6,9	6,9	5,6
Autres charges	4,6	4,7	13,7
Total recettes (en M€)	78,0	81,1	108,3
Cessions	28,0	28,0	44,1
TSE	13,0	13,0	13,3
Subventions	9,3	9,3	6,8
Besoin de financement	23,8	26,9	15,6
Trésorerie	2,2	2,2	24,6
Autres produits	1,7	1,7	3,9
Trésorerie à fin 2013			17,2





**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NORMANDIE**

Siège

Carré Pasteur
5, rue Montaigne - BP 1301
76178 Rouen Cedex 1
Tél. 02 35 63 77 00
Fax 02 35 72 31 84

Antenne de Basse-Normandie

Immeuble Paseo - Parc Athéna
12, rue Ferdinand Buisson
14280 Saint-Contest
Tél. 02 50 08 90 03 - 02 50 08 90 04
Fax 02 31 47 61 68

www.epf-normandie.fr