

► Axe 1 du PPI : renforcer l'attractivité productive

- ◆ Élargir l'offre foncière en faveur du développement économique en préservant les terres agricoles



► LES DÉMARCHES INTÉGRÉES SUR LES SECTEURS GARES

1/ Objectifs

Au-delà de leur rôle de pôles multimodaux, les secteurs gares sont considérés aujourd'hui comme des sites stratégiques pour le renouveau urbain. Ils s'inscrivent dans des projets urbains globaux dont la conception et la mise en œuvre doivent répondre aux objectifs de développement durable (accessibilité aux transports en commun, mixité des fonctions, intensification urbaine).

Nombre de collectivités se saisissent de l'enjeu urbain que constituent ces sites souvent délaissés, avec l'objectif d'y concevoir et d'y réaliser de nouveaux quartiers modernes, accessibles, connectés et comportant une mixité des fonctions urbaines.

2/ Dispositif

◆ La mise en place d'une gouvernance de projets adaptée.

La conception de projets urbains sur et autour des sites de gare ne peut se concevoir sans l'association des décideurs et cofinanceurs :

- Collectivité
- Etat
- Région
- Autorité Organisatrice des Transports (AOT)
- SNCF Réseau
- SNCF Gares & Connexions
- Caisse des Dépôts et Consignations(CDC)
- EPF

L'offre intégrée d'aide à la conception et à la mise en œuvre d'un projet urbain proposé par l'EPF s'accompagne d'emblée de la constitution du partenariat ad hoc prenant la forme d'un **comité de pilotage (COPIL) de projet regroupant décideurs et cofinanceurs** présidé par le Maire ou le Président de l'Intercommunalité en responsabilité du projet.

◆ La mise en synergie des programmes d'investissements des différents partenaires

- La Région apporte un appui méthodologique et financier important, dans le cadre de sa politique d'aménagement des gares en pôles multimodaux accessibles.
- SNCF Gares & Connexions entre dans une logique à la fois de redéveloppement commercial des gares afin d'y accueillir des commerces et services de proximité et de cession des biens non productifs.
- La CDC peut accompagner les projets sur la dimension ingénierie technique et financière. Elle peut devenir « porteur de projet » en tant que co-investisseur.
- L'EPF accompagne les collectivités en proposant la **mise en œuvre d'une convention d'intervention unique articulant tous les outils mobilisables** :
 - La maîtrise d'ouvrage et le co-financement des études d'urbanisme pré-opérationnel dont la dimension « définition de programme » sera majeure. Réalisées à partir d'un diagnostic poussé du marché potentiel qui requiert l'expertise de la Caisse des Dépôts et Consignations sur certains champs, elles comporteront un volet stratégie foncière. Ces études seront naturellement articulées avec les études mobilité/pôle d'échange et les études de valorisation commerciale menées par SNCF Gares & Connexions.
 - L'ingénierie et l'action foncière
 - La mobilisation des dispositifs de recyclage foncier renforcés y compris la mise en place des usages transitoires
 - Le développement de nouveaux outils adaptés à des besoins spécifiques identifiés.

◆ **L'élargissement des critères de mise en œuvre des outils de l'EPF et la bonification du dispositif de recyclage foncier**

Afin de répondre aux problématiques spécifiques de ces secteurs stratégiques pour le développement, l'EPF élargira les critères d'éligibilité pour la mise en œuvre des dispositifs existants et bonifiera la participation de l'EPF sur le recyclage foncier:

- **Portage immobilier pour le développement économique ouvert aux hôtels d'entreprises classiques ou portage de lots de copropriétés d'immobilier tertiaire** permettant le lancement de programmes et assurant leur rentabilité.
- **Augmentation de 5% de la participation de l'EPF aux études et travaux** sur ces secteurs, qui viendront en déduction de la participation de la collectivité

◆ **Le développement de nouveaux outils adaptés aux besoins spécifiques identifiés**

L'idée est d'aller plus loin dans l'adaptation des modalités d'intervention actuelles de l'EPF voire d'en concevoir de nouvelles :

- Conception d'un **programme d'intervention foncière spécifique** aux secteurs de gare visant à mettre en place, dans une logique vertueuse de flux et en gardant une certaine tension dans l'action foncière, une programmation des acquisitions foncières et des durées de portage adaptées à la temporalité de réalisation du projet.
- **Assistance à la collectivité pour la recherche d'opérateurs** (consultation d'opérateurs par appel à projets) et cession directe aux opérateurs choisis par la collectivité au terme d'une mise en concurrence.
- Création de dispositifs de **portage immobilier dédiés au développement économique par une offre immobilière neuve et/ou en requalification d'immeubles existants** avec l'aide de la Caisse des Dépôts et Consignations via, le cas échéant, la création d'une filiale.
- **Création d'un outil de gestion active et productive des sites et immeubles en portage** sous réserve, d'une part, de l'état des biens qui sont maîtrisés (et qui peuvent nécessiter des travaux importants pour pouvoir être réutilisés) et, d'autre part, en fonction des contraintes pesant sur l'utilisation des biens acquis dans le cadre du droit de préemption urbain.
- Développement d'un dispositif d'intervention pour la requalification de zones d'activités obsolètes proches de gares.

3/ Conditions

La collectivité doit manifester une volonté politique forte de conduire un projet urbain global sur un espace à enjeux défini autour d'une gare qui offre un service de transport effectif.

4/ Modalités de mise en œuvre

- ◆ La collectivité saisit l'EPF pour lui exposer ses enjeux et ses besoins.
- ◆ Une convention portant sur les modalités techniques et financières de cette intervention est mise au point entre les partenaires et l'EPF.
- ◆ Le Conseil d'Administration de l'EPF autorise la signature de cette convention globale.
- ◆ L'ensemble des dispositifs décrits sont mis en œuvre.

5/ Contacts

Michel HOUBRON, Directeur de l'Habitat des Études et de la Stratégie
m.houbron@epf-normandie.fr
02-35-63-77-38

