



L'EPF NORMANDIE

AU SERVICE
DES TERRITOIRES
NORMANDS

P. 06-07

Édouard Philippe, Laurent Fabius, Bernard Cazeneuve : trois Premiers ministres et « leur » EPF

Dans leurs mandats locaux, ils ont connu et travaillé avec l'EPF Normandie. Témoignages...

P. 08-59

L'EPF Normandie en 13 mots-clés

L'EPF se raconte en 13 mots-clés qui sont autant de qualificatifs de son action, les plus souvent cités par les élus. Ces mots-clés sont aussi des valeurs sur lesquelles l'établissement s'engage à chacune de ses interventions.

Expert	×	p. 08	Observateur	×	p. 36
Réactif	×	p. 12	Patrimonial	×	p. 40
Protecteur	×	p. 16	Persévérant	×	p. 44
Engagé	×	p. 20	Innovateur	×	p. 48
Partenaire	×	p. 24	Anticipoateur	×	p. 52
Reconstructeur	×	p. 28			
Ensembleur	×	p. 32	...Et Normand	×	p. 56

4^e de couverture

Un EPF moderne

Par Sébastien Lecornu,
président du conseil d'administration de l'EPF Normandie



✕ **ÉDOUARD PHILIPPE**

Premier ministre,
ancien maire du Havre

Depuis un demi-siècle, l'EPF de Normandie s'est adapté aux révolutions de la décentralisation et des lois d'aménagement du territoire, aux bouleversements de notre appareil industriel et aux nouvelles exigences environnementales.

Lorsque j'étais maire du Havre, j'ai mesuré combien son expertise et sa culture opérationnelle ont contribué à transformer la ville.

L'EPF reste un laboratoire de l'action publique, profondément respectueux de l'autonomie des collectivités locales.

Je lui souhaite un très joyeux anniversaire et une pleine réussite dans les projets passionnants que les collectivités normandes lui ont confiés.

Édouard Philippe



À l'évocation de l'année 1968, les « événements » qui viennent d'emblée à l'esprit sont, disons-le, assez éloignés de la création de l'EPF de Normandie. Et pourtant, à l'heure où l'on célèbre le cinquantenaire de sa naissance,

l'histoire nous enseigne qu'il s'agissait d'un véritable événement. Une grande cause allait voir le jour : celle d'un aménagement du territoire, non pas centralisé, mais en prise avec les réalités locales, avec et depuis le territoire.

Pendant toutes les années où j'ai exercé des responsabilités locales, j'ai veillé de très près aux enjeux de la gestion du territoire normand. La création de l'EPF de Normandie a contribué et contribue toujours aujourd'hui au développement de ce territoire. À n'en pas douter il s'agit d'une réussite, et à cela, je vois plusieurs raisons.

Cette réussite, l'EPF de Normandie la doit d'abord à l'approche partenariale mise en œuvre, où projet



En une dizaine d'années, l'EPF de Normandie n'a pas seulement conquis des territoires dans la presqu'île du Cotentin. Il a également convaincu de son utilité sociale, économique et environnementale. Il s'est révélé

peu à peu comme un outil essentiel pour la communauté urbaine de Cherbourg et pour la mairie de Cherbourg-Octeville, particulièrement dans le domaine du logement où le besoin d'une stratégie foncière était indispensable pour développer une offre attractive.

Dès que l'EPF est « arrivé dans la Manche » grâce à la décision opportune d'étendre son périmètre d'intervention en 2004, j'ai souhaité que l'agglomération cherbourgeoise bénéficie de son expertise sur des dossiers très stratégiques, comme le réaménagement du quai Joseph Lawton Collins et du site des terrains industriels Simon. Depuis, dans la fidélité à une relation solidement établie, l'EPF de Normandie et ses équipes ont poursuivi leur investissement sur le territoire.

La raison de cet ancrage en Cotentin tient à la qualité du travail réalisé par l'EPF de Normandie : son expertise est

a toujours été synonyme de partenariat avec de nombreux acteurs publics et privés. Les résultats sont là, qui vont de la reconversion de friches industrielles à la revitalisation de nombreux terrains, en passant par des projets fondateurs comme la commune nouvelle du Vaudreuil. Je suis frappé aussi par le fait que l'EPF de Normandie a été précurseur et qu'il est parvenu, par ses programmes et ses projets, à faciliter l'unité de la Normandie, 10 ans avant que la loi ne procède à son unification administrative. Enfin, et ce n'est pas la moindre des réussites, l'EPF de Normandie a été une source d'inspiration pour les EPF créés par la suite : ils y ont puisé de bonnes pratiques d'innovation en matière de gestion du territoire.

Je veux saluer l'investissement et l'engagement de toutes celles et de tous ceux qui ont contribué à ce succès. Sans eux, rien n'aurait été possible. Qu'ils en soient ici félicités et chaleureusement remerciés.

✕ LAURENT FABIOUS

Président du Conseil constitutionnel

incontestable, son sérieux l'est aussi et sa réactivité n'est pas prise en défaut quand l'urgence commande d'agir vite. Mais l'EPF de Normandie sait aussi s'engager pleinement, en se mettant au service de projets, qu'ils soient portés par l'État ou par une collectivité locale, y compris en milieu rural où l'accompagnement technique est la première condition de leur réalisation. Cette attention à la singularité de chaque territoire, de chaque projet constitue le principal atout de l'EPF, un atout suffisamment rare pour être souligné.

Les cinq années que j'ai passées au gouvernement de notre pays m'ont convaincu que nos territoires ont besoin d'un accompagnement technique, méthodologique, financier dans de nombreux champs d'interventions. Dans cette région que je connais bien, lorsque je vois l'EPF s'intéresser désormais à l'attractivité touristique et à la protection contre les risques naturels, pour ne prendre que deux exemples parmi tant d'autres, je comprends que ce cinquantième anniversaire n'est qu'une étape nouvelle dans la construction de l'avenir de notre région.

✕ BERNARD CAZENEUVE

Ancien Premier ministre,
ancien maire de Cherbourg-Octeville

EXPERT

L'expertise désigne les compétences d'un expert (spécialiste, expérimenté, capable, éprouvé...)

Pas d'expertise sans experts ! Cette qualité de l'EPF Normandie, c'est donc celle de ses équipes et sa capacité à anticiper les besoins. Car la complexité des interventions de l'EPF a beaucoup progressé depuis sa création et concerne des champs de plus en plus étendus : la dépollution des sites industriels, la gestion des sites ou des bâtiments amiantés, mais aussi les questions d'attractivité touristique et de développement commercial et économique, la dynamisation des quartiers-gares... De la technique au droit, du commerce au foncier, du logement aux transports, du financier à la mobilisation des fonds européens, l'EPF sait mettre en mouvement ses experts internes sur des projets à court terme mais aussi sur des projets à long, voire très long terme. L'EPF Normandie peut également activer un réseau qui compte notamment parmi ses membres aussi bien des avocats en droit public ou privé, des architectes-urbanistes ou encore des spécialistes en ingénierie... Cette matière grise dans laquelle peuvent puiser les collectivités locales s'exprime également – expertise oblige ! – dans les très nombreuses études produites par l'EPF Normandie. Depuis les premières opérations de portage foncier (l'acquisition de terrains en vue d'une cession ultérieure), ce sont donc cinq décennies de projets et d'études que l'EPF met aujourd'hui au service du développement du territoire normand. Une expertise construite sur le terrain, dans l'action, au contact des territoires réels, pour le service public. Et donc pour les citoyens...



× SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT
× SEINE-MARITIME (3 700 HABITANTS)

BLANDINE LEFEBVRE & LE PARC BAYARD

BLANDINE
LEFEBVRE

Maire de Saint-Nicolas
d'Aliermont, conseillère
départementale,
vice-présidente
du conseil départemental
et de la communauté
de communes
Falaises du Talou



L'opération pour la création du parc Bayard, sur la commune de Saint-Nicolas-d'Aliermont, commence en... 2001 ! Il aura fallu seize années, jusqu'en 2017, pour aboutir à la déconstruction des bâtiments industriels de l'horloger Bayard et pour procéder à la dépollution des zones où la radioactivité avait été détectée. « *Heureusement que l'EPF était là pour nous aider ! Élu(e) maire en 2001, raconte Blandine Lefebvre, c'est le premier dossier sur lequel je me suis engagée et nous avons lancé les premières études opérationnelles en 2002. Et il nous aura fallu près de quinze années pour dépolluer le site et éliminer les traces de radium. Résultat : un jardin public, vivant et où tous les usages contemporains et récréatifs sont présents dans un bel environnement paysager. Dans cette affaire, l'EPF nous a apporté son aide méthodologique et a piloté l'ensemble des opérateurs et des prestataires. Nous n'aurions jamais eu les moyens de porter seuls ce projet qui faisait appel à des compétences aussi bien administratives que techniques, scientifiques ou financières... L'EPF nous a permis, pendant toutes ces années, de nous projeter dans l'avenir et de garder le bon cap... »*



Le parc Bayard à Saint-Nicolas d'Aliermont (76)

La commune de Saint-Nicolas-d'Aliermont, située à une dizaine de kilomètres au sud-est de Dieppe, a connu un passé industriel lié aux métiers de l'horlogerie avec notamment l'implantation des établissements Bayard. Lors de la cessation d'activités en 1989, la présence de pollutions chimiques et radiologiques ainsi que l'absence de responsable solvable ont conduit à l'abandon du site pendant de très longues années... Des études ont été menées à la demande de la commune en 2002 et 2003 pour définir un projet de réutilisation et de sauvegarde d'une partie du patrimoine industriel. Malheureusement, l'état de dégradation du site était trop avancé. La commune a donc finalement opté en 2006 pour la démolition des bâtiments et un réaménagement paysager. Objectif : offrir aux habitants un lieu agréable tout en garantissant une parfaite sécurité sanitaire. La déconstruction s'est accompagnée d'interventions de contrôle et d'assainissement radiologiques, de travaux de confinement de zones polluées, de traitement des eaux des bassins et des puits. L'EPF a assuré la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux, avec une assistance à maîtrise d'ouvrage de l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs (Andra). Ils se sont achevés en 2015. Et finalement, ce site sur lequel pesaient des contraintes particulièrement fortes a laissé la place à un parc paysager, avec des espaces verts, des pistes cyclables et un skate parc...

L'ancienne usine Evers à Épouville (76) 01

Construite en 1928 et située en centre-bourg, le long de la Lézarde, cette ancienne usine de produits manufacturés à base d'amiante a cessé son activité en 1997. Sur 2,5 ha, cette friche présentait d'importants risques sanitaires et environnementaux. Dès la fermeture, des études sont menées pour imaginer l'avenir du site. Mais ce sont deux études réalisées par l'EPF et la Codah – menées en 2008 puis 2013 – qui vont être décisives. Elles révèlent non seulement la présence d'amiante mais aussi des traces de mercure, de zinc et d'hydrocarbures dans les sols. En 2015, la commune a sollicité l'EPF pour effectuer les travaux de désamiantage et de démolition des bâtiments. En tout, plus de 10 000 m². Inscrits au contrat d'agglomération 2014-2020 de la Codah ces travaux vont être réalisés avec la participation financière de l'EPF, de la Région, de la Codah, de l'État, de la Ville, du Département et de l'Ademe, pour un montant d'environ 5 millions €. Sur ce site, à proximité immédiate des commerces, de l'école et de la gare, c'est demain un programme de logements ainsi qu'un parc qui sont envisagés.

La Cité Chauvin au Havre (76) 02

Située dans les quartiers sud du Havre, en bordure du boulevard industriel, la Cité Chauvin est intimement liée à l'activité et à l'histoire portuaires. Ici, quelques 200 maisons ont été érigées après-guerre par leurs occupants. Puis, dans les années quatre-vingt, les terrains sur lesquels ces maisons ont été construites sont devenus la propriété de la ville du Havre : en tout, environ 56 000 m² localisés dans le prolongement de la zone d'activité du marché de gros. Pour certaines très vétustes, ces maisons isolées, sans commerce, sans école ni équipements publics sont enclavées entre une zone d'activités économiques, des voies de chemin de fer et le boulevard industriel. Tout militait en faveur d'un changement d'usage et les nouveaux documents d'urbanisme classent désormais le secteur en zone urbaine à vocation économique. Problème : Comment acquérir des habitations dont le sol n'appartenait pas à leurs occupants ? La Ville du Havre a confié à l'EPF une mission de maîtrise foncière pour sortir de cette situation. 53 maisons ont finalement été achetées par l'EPF dans le cadre d'un programme sur trois ans, dont 10 ont fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation rendue fin 2016.



Réactif

La réactivité désigne la capacité à s'adapter à une situation ou un problème donné

À Hérouville-Saint-Clair, dans le Calvados, il a fallu aller très vite : pas question de laisser périliter davantage les commerces et de courir le risque d'un déménagement interminable... À Alizay, l'EPF a réussi une jolie performance : participer à l'achat d'un site et sa revente partielle dans la même journée ! À la clé : 300 emplois à sauver. Évidemment, tout ne peut pas se passer aussi vite : l'EPF n'échappe ni aux contraintes techniques, ni aux délais incompressibles, ni aux procédures réglementaires. Et c'est heureux : la sécurité juridique des opérations dans lesquelles il s'engage en dépend. Toutefois ses compétences juridiques lui permettent dans la plupart des cas de réduire les délais à leur strict minimum. Savoir combiner le temps d'un projet, le temps d'une étude, le temps d'une collectivité, le temps d'une entreprise, c'est souvent la clé de l'attractivité retrouvée d'un territoire. De Cormelles-le-Royal à Blainville-sur-Orne en passant par Louviers, l'EPF démontre qu'il sait aller vite quand les circonstances le permettent...



× HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR

× CALVADOS (22 500 HABITANTS)

RODOLPHE THOMAS & LE DÉMÉNAGEMENT...

RODOLPHE
THOMAS



Maire d'Hérouville-Saint-Clair, vice-président de la région Normandie en charge de la politique de la ville et de la cohésion sociale



Le maire d'Hérouville-Saint-Clair a sollicité de nombreuses fois l'EPF, aussi bien pour des opérations de désamiantage, de dépollution ou de démolition-reconstruction. Récemment, la ville a pu détruire un parking-silo sur quatre étages qui défigurait l'entrée de ville et qui enclavait un centre-commercial... La mairie est consciente que les nouvelles réglementations – amiante, dépollution... – sont de plus en plus lourdes et complexes. Mais l'EPF a pu faire la démonstration de sa rapidité de réaction à l'occasion d'un déménagement... « Dans un quartier qui était entré dans une spirale de paupérisation, nous disposions d'un petit centre commercial où les commerces fermaient les uns après les autres, explique Rodolphe Thomas. Nous avons proposé aux commerçants de les "déménager" pour les installer le long de l'avenue où passe le tramway. Or, il a fallu faire vite. Pas question d'aggraver la situation de ces commerces et de leur faire subir les pertes de chiffres d'affaires d'un long déménagement. L'opération a été menée tambour battant et elle a particulièrement bien réussi : une quinzaine de commerces sont maintenant implantés dans ce secteur, avec des commerces de bouche et des services (banque, assurance...) ainsi qu'une bibliothèque et un cinéma. Quant au centre commercial il a été désamianté puis démoli. Cette installation le long de l'avenue du tramway a créé un petit centre-ville, un cœur de bourg qui n'avait jamais existé auparavant... ».

JEAN-LOUIS DESTANS & LES DEUX PAPETIERS

300 salariés menacés de perdre leur emploi ! L'annonce du papetier finlandais propriétaire de l'usine M-Real à Alizay provoque une énorme émotion auprès des salariés et des responsables politiques locaux. Nous sommes en 2012 et le président du Conseil général de l'Eure – qui est également le président de l'EPF Normandie – se lance immédiatement, avec le président de la Région Haute-Normandie, à la recherche de repreneurs... « *Nous avons trouvé un montage susceptible de maintenir l'activité au prix de laborieuses et complexes négociations avec les Finlandais, se souvient Jean-Louis Destans. Le challenge a consisté à revendre – dans la même journée ! – l'usine à son repreneur, le Thaïlandais AA... C'était la condition à remplir pour conserver la majeure partie des salariés. Ce montage a été rendu possible car l'EPF a racheté et porté le reste du site pour le compte du Département de l'Eure. Par ailleurs, il y avait dans le cadre de cette opération d'autres éléments et notamment une étude de ré-industrialisation comportant plusieurs phases (lire ci-contre). Mais sans cette opération-commando de l'EPF, l'avenir du site aurait été lourdement hypothéqué... »*



× ALIZAY

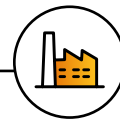
× EURE (1500 HABITANTS)



JEAN-LOUIS
DESTANS



Ancien député, ancien président du Conseil général de l'Eure, ancien président du conseil d'administration de l'EPF Normandie



M-Real à Alizay (27)

Le conseil d'administration de l'EPF a accepté en décembre 2012 de prendre en charge l'acquisition et le portage d'un ensemble industriel et de réaliser, de manière concertée, une étude d'aménagement pour la ré-industrialisation et le développement économique de l'ancien site M-REAL, à Alizay. La partie concernée portait sur environ 50 ha. À la rentrée 2013, le comité de pilotage (dont l'EPF fait partie), arrête les orientations d'aménagement permettant de créer un port fluvial sur la partie du site en bord de Seine. Le développement des infrastructures portuaires prévoit la remise en état du ponton aval et la réalisation d'une plate-forme adaptée. L'aménagement de la partie Nord du site est dédié à l'accueil d'entreprises industrielles et logistiques. Par ailleurs, l'installation d'activités économiques sur l'emprise foncière occupée par le Domaine de Rouville, met en valeur les qualités environnementales et paysagères de cette partie du site.

PROTECTEUR

La protection contre les risques désigne l'action ou le fait de soustraire quelqu'un ou quelque chose à un danger, à un risque qui pourrait lui nuire

Risques de submersion, risques industriels, risques miniers, risques environnementaux... Naturels ou non, le territoire normand est « riche » de risques en tous genres. À ce titre, il mérite d'être soigné et durablement protégé ! Et justement, une des attributions officielles de l'EPF consiste à accompagner les collectivités dans les aménagements destinés à mettre les populations à l'abri des risques naturels ou non.

À Quiberville, en Seine-Maritime, c'est le camping municipal qui était soumis aux débordements de la Saâne, un fleuve côtier. L'EPF a mis tout le monde à l'abri, les personnes comme le camping... Dans un style plus poétique, « l'Archipel des eaux mêlées », à Duclair, en Seine-Maritime, est devenu un parc paysager. On y trouve un jardin aquatique et un moulin, et même une « île aux clous » en souvenir d'une ancienne usine de clouterie de fer à cheval¹, installée là au XIX^e siècle... Et pourtant, hier encore, l'archipel n'était qu'une friche industrielle, situé en pleine zone inondable, là où la rivière Austreberthe se jette dans la Seine. L'EPF a démoli la majorité des bâtiments de la friche, a dépollué le site et, aujourd'hui, le parc aquatique permet de réguler les crues de la rivière, avec un système de pontons qui demeurent toujours accessibles. Une partie des terrains a même été réaménagée pour accueillir des logements...

Les risques, dans un tout autre domaine, c'est aussi le travail fourni par l'EPF pour le désamiantage des bâtiments publics et des logements : un savoir-faire pointu et des précautions maximum pour la protection des populations...

1. L'ancienne usine Mustad

JEAN-FRANÇOIS BLOC & LE CAMPING

JEAN -
FRANÇOIS
BLOC



Maire de
Quiberville,
vice-président de
la communauté
de communes
Terroir de Caux,
conseiller régional
de Normandie



Pour le maire de Quiberville, l'EPF est une découverte récente ! « *Nous sommes une petite station balnéaire à vocation rurale*, explique Jean-François Bloc, *et je pensais que la mission essentielle de l'EPF concernait plus particulièrement les friches industrielles...* » La commune n'arrivait pas à résoudre la délicate situation du camping municipal. Celui-ci était exposé à un double risque de submersion marine et d'inondation. En 1999 déjà, la Saône était sortie de son lit et avait inondé le camping pendant une douzaine de jours, avec un débordement de 1,80 m au plus fort de la crue. Avec quatre emplois directs et quatre emplois indirects, ce camping représente une ressource importante pour la commune. « *Cette ressource permet à la commune de conserver un taux d'imposition stable*, précise Jean-François Bloc, *et de générer des investissements. Nous avons finalement pris contact avec l'EPF qui a proposé de négocier avec des propriétaires privés l'achat d'un terrain hors zone inondable. C'est l'EPF qui achète ces terrains, naturellement sur les hauteurs mais toujours proches de la mer, pour une superficie totale de 3 ha, la commune possédant déjà pour sa part 2,5 ha. Cette intervention de l'EPF nous donne aussi du temps : du temps pour réunir des fonds, du temps pour réfléchir et pour nous projeter d'ici cinq à dix ans, du temps pour anticiper les besoins d'un nouvel outil touristique...* » Jean-François Bloc espère aussi que l'ensemble du partenariat, Europe, Région, Département, Communauté de Communes, Agence de l'Eau, EPF Normandie et Conservatoire du littoral sera fructueux pour aboutir enfin à l'élaboration d'un projet exemplaire.



La renaturation de la basse vallée de la Saône (76)

Le Conservatoire du littoral et l'EPF ont signé en 2016 une convention-cadre visant à restructurer à terme la basse vallée de la Saône. Cette convention vise non seulement à enrichir mutuellement les connaissances des deux établissements mais aussi à exercer

des missions de veille foncière sur les territoires à enjeux. En 1999 et 2000, les trois communes de la basse-vallée de cette rivière longue de 35 km ont connu des inondations importantes et des submersions marines dans les années 1977-1978. Le risque demeure permanent et un plan de prévention des risques littoraux et inondations a été prescrit pour les communes de Quiberville, Sainte-Marguerite-sur-Mer et Longueil. En plus de son action sur le camping de Quiberville (lire ci-dessus), l'EPF a été sollicité pour intervenir à Sainte-Marguerite-

sur-Mer : il s'agit d'acquérir deux parcelles d'environ 1,5 ha. Une parcelle accueille les huit bungalows construits en contrebas de la digue-route – et donc en situation d'extrême danger. Ces bungalows doivent donc être démolis et reconstruits. Ce terrain sera repris par le Conservatoire du littoral qui y réalisera des aménagements paysagers sans construction afin de valoriser le littoral. L'autre parcelle, sur laquelle seront reconstruits les bungalows, sera rachetée par Sainte-Marguerite-sur-Mer.



Le canal et les ouvrages 01 de l'Orne à Caen, Louvigny et Ouistreham (14)

Dès 1999, l'EPF est intervenu pour le compte du Syndicat mixte de lutte contre les inondations dans la vallée de l'Orne et son bassin versant. Ces interventions portent sur l'acquisition d'un ensemble de terrains nécessaires à la réalisation d'un important programme de travaux destinés à réduire les risques d'inondation de l'Orne entre Louvigny et la mer. La mission de l'EPF a consisté à acquérir sur les communes de Caen et de Louvigny une quarantaine d'hectares pour une enveloppe financière de 2 M€. Les acquisitions ont pu être réalisées

à l'amiable au début des années 2000. Trois ouvrages principaux étaient au programme des travaux afin de faciliter l'écoulement des eaux vers la mer : l'aménagement d'un déversoir ainsi qu'un chenal de restitution du canal maritime dans l'Orne, sur le site du Maresquier, à Ouistreham. À Caen, à travers la presqu'île, la création d'un canal de liaison entre l'Orne et le canal maritime permettant de renforcer la capacité de délestage de la vanne aménagée sur le bassin Saint-Pierre. À Louvigny, enfin, la création d'un chenal sec dans la plaine consistant en une ouverture dans le remblai de l'ancienne voie SNCF Caen-Flers et un modelé de terrain, complété par des ouvrages d'endiguement.

01



× QUIBERVILLE
× SEINE-MARITIME (550 HABITANTS)



ENGAGÉ

L'engagement désigne la promesse formelle par laquelle une personne ou une institution s'oblige volontairement (et l'obligation qui en résulte)

C'est le domaine du logement social qui « raconte » le mieux ce qu'engagement veut dire pour l'EPF... Un instrument financier comme le fonds de minoration foncière a joué et continue de jouer un grand rôle dans cet engagement. Grâce à lui, l'EPF peut « minorer » le coût du foncier de 50 % rendant ainsi possibles des opérations qui auraient été inenvisageables auparavant compte tenu de l'envolée des prix du foncier. Récemment, 32 logements d'hébergement d'urgence ont été réalisés à Caen, rue de la Cotonnière par le bailleur Adoma. Ce dispositif a été mis au point conjointement avec la Région. Nombreux sont les bailleurs à solliciter cette minoration foncière.

Si une partie de l'action de l'EPF en faveur du logement est dirigée en faveur des populations les plus fragiles (et donc du logement très social ou indigne), d'autres actions visent à favoriser les parcours résidentiels, du locatif social à l'accession sociale à la propriété. La recherche de la mixité sociale permet à des jeunes ménages d'avoir accès à des logements en centre-ville ou en centre-bourg, et de participer ainsi à leur dynamisme.

En complément de son action en faveur du logement, l'EPF est attentif aux équipements publics et à leurs financements en accompagnement des programmes de logements.

AGATHE CAHIERRE & LA RÉNOVATION DES QUARTIERS SUD DU HAVRE

« L'EPF a été un acteur majeur de la transformation et de la rénovation du Havre, aux côtés de la Région Haute-Normandie... » En tant que première adjointe de la ville, entre 1995 et 2014, mais aussi en tant qu'administratrice de l'EPF Normandie et présidente de la commission des affaires financières, Agathe Cahierre a vécu toute la rénovation des quartiers sud de la ville, dans la zone portuaire.

« Il y avait là d'anciens bâtiments qui servaient aux activités du port et des hangars : il fallait soit démolir, soit rénover. Nous avons certes démoli mais nous avons aussi rénové, raconte Agathe Cahierre, transformant ces lieux abandonnés en salles de sports ou en lieux de culture... Ces actions de transformation revêtent une grande importance en milieu urbain car elles permettent de redonner une vie à ces quartiers populaires... » Agathe Cahierre se souvient également – mais cette fois en tant qu'administratrice de l'EPF – des interventions, aux côtés de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), à Evreux ou à Rouen. « J'ai beaucoup aimé la façon dont l'EPF a travaillé, la qualité de ses conseils, la réelle expertise de ses équipes et la façon dont il a apporté une réelle valeur ajoutée à tous ces projets... Nous avons bien travaillé ensemble, élus et techniciens ! Et avec un bon équilibre dans la gouvernance, ajoute-t-elle. Les techniciens n'avaient pas peur de s'exprimer et cela permettait de couper court à des tentatives de politiser les débats. Tous ces projets ont besoin d'élus et de techniciens investis à 100 %... »



01



Le Foyer Père-Robert à Épron (14) 01

Cet ancien orphelinat, converti en foyer, a été acquis par l'EPF en 2013 et revendu partiellement en 2014. Grâce au partenariat EPF, Région, Communauté d'agglomération de Caen-la-Mer et commune d'Épron, le bailleur Logipays a bénéficié d'une minoration foncière qui permettra de réaliser un programme d'une trentaine de logements. Cette opération s'inscrit dans un projet mixte d'habitat et d'équipements publics prévoyant l'agrandissement du groupe scolaire et la réalisation d'un « papy loft ».

L'opération Charcot à Sainte-Adresse (76) 02

La ville visait un double objectif : proposer une offre de logements diversifiée sur son territoire et celui de l'agglomération havraise et atteindre les objectifs de construction de logements inscrits dans son PLH. C'est la Communauté d'agglomération havraise (Codah) qui a fait appel à l'EPF pour acquérir, à Sainte-Adresse, une parcelle d'environ 2300 m² et pour mobiliser le fonds de minoration foncière. Inscrite dans le programme d'action foncière, la parcelle a été acquise en janvier 2013 puis revendue au bailleur Dialogue en octobre de la même année. Le dispositif de minoration a permis d'abaisser de près de 250 000 euros la charge foncière de l'opération, grâce aux aides de la Codah



AGATHE
CAHIERRE

⌋
Première
adjoite au maire
du Havre de
1995 à 2014



× LE HAVRE

× SEINE-MARITIME (173 000 HABITANTS)

et de l'EPF. 40 logements ont été ensuite construits sur le site (32 prêts locatifs à usage social et 8 prêts locatifs aidés d'intégration).

La caserne Martin 03 à Caen (14)

C'était le 17 mai 2013 et... en présence du président de la République ! La ville de Caen, l'État et l'EPF ont signé ce jour-là un protocole d'engagement permettant à la ville de bénéficier d'une décote du prix de vente de la caserne Martin, conditionnée à la production de logements sociaux dans le cadre d'un programme d'aménagement. Un peu moins de deux mois plus tard, l'acte d'acquisition par l'EPF de cette ancienne gendarmerie était signé.

L'EPF a ensuite procédé, au titre du fonds friches, à la démolition des 5 700 m² de la caserne, située en centre-ville, près de l'hippodrome.

Les travaux de désamiantage et de déconstruction sont achevés en fin d'année 2014 et la vente du site par l'EPF a été effectuée en mars 2018.

La reconversion du site prévoit la réalisation d'un programme mixte de logements (dispositif Duflot), dont la moitié de logements sociaux. La pose de la 1^{re} pierre a eu lieu le 20 septembre 2018.

02



03



PARTENAIRE

Personne, groupe ou collectivité avec qui on est associé et allié dans un projet, une affaire, une entreprise

De tous les termes souvent associés à l'EPF, celui de partenaire est un des plus souvent cité. C'est un « vrai partenaire » disent, en parlant de l'EPF, de nombreux élus qui ont mené ou mènent des projets avec son appui. Par « vrai », ces élus signifient que l'EPF se positionne en appui et en soutien, « à nos côtés », au service des projets, rien qu'au service des projets, comme un couple qui saurait partager les bons et les moins bons moments d'une aventure commune. Le terme de partenaire est si souvent galvaudé et les partenaires auto-proclamés sont si nombreux que ce « vrai » permet de distinguer le partenaire de confiance. Celui dont on dit, avec confiance : « Lui c'est moi, moi c'est lui... » Si ce partenaire-là n'existait pas, chacun s'accorde à dire qu'il faudrait l'inventer ce qui montre clairement que personne ne doute de son utilité économique, environnementale, sociale au service des territoires normands.

« L'EPF partenaire » recouvre également une deuxième réalité : celle du réseau que l'EPF est capable de mobiliser au service du projet d'une collectivité. Ces partenaires-là sont de grandes institutions, comme des banques publiques par exemple, des organismes techniques et de recherche publics, des bureaux d'études dans tous les domaines d'expertise où l'EPF pourrait être mobilisé (urbanisme, environnement, juridique...).

Et l'EPF est partageur ! Ses partenaires, il ne les garde pas pour lui, il les mobilise au service des projets des collectivités.

VIANNEY DE CHALUS & LA CHAÎNE DE VALEUR

« L'EPF est présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur des opérations foncières et immobilières : études, ingénierie, travaux..., estime Vianney de Chalus, président de la CCI Normandie. Et il propose aux collectivités un accompagnement de leurs projets d'aménagement complet et fiabilisé ». Cette fiabilité n'est pas le moindre des avantages des interventions de l'EPF !

La CCI travaille avec l'EPF depuis longtemps mais plusieurs partenariats se sont noués ces deux dernières années. Depuis 2016, le Contrat de plan interrégional État-Région (CPIER) Vallée de la Seine a permis d'avancer avec l'EPF sur le repérage de sites stratégiques pour le développement économique régional. Et en 2017, les CCI de Normandie et l'EPF ont décidé de « rapprocher leurs compétences dans le but de renforcer l'attractivité productive de la Normandie en apportant un même niveau de service quels que soient la collectivité et le lieu... Un groupe de travail commun, poursuit Vianney de Chalus, a produit deux guides techniques destinés aux collectivités.

Une véritable action de co-construction qui a cristallisé de grands moments de partage mais aussi de débats. »

Enfin, Vianney de Chalus voit, dans le Programme pluriannuel d'intervention de l'EPF pour la période 2017-2021, « un document important pour accompagner les transitions du territoire et pour répondre aux besoins des communes et des intercommunalités au tournant des années 20... »



VIANNEY DE CHALUS

Président de la Chambre de commerce et d'industrie de Normandie



Le quartier Luciline à Rouen (76) 01

En mutation, le secteur Luciline est une reconquête à l'initiative de la ville de Rouen, sur 9 ha, de friches industrielles et portuaires. En jeu : l'opportunité de créer un grand éco-quartier à un kilomètre seulement du centre historique. Le projet, piloté par Rouen Seine Aménagement (RSA), a permis de créer l'aménagement d'un quartier à part entière mixant plusieurs fonctions urbaines : immobilier de bureaux, logements pour tous types de publics, activités économiques et équipements publics. L'EPF est intervenu pour assurer la maîtrise foncière de l'opération et pour

les travaux de déconstruction et dépollution des friches situées dans le périmètre.

Le parc régional d'activités Eurochannel à Dieppe (76) 02

Situé sur les communes de Dieppe et de Martin-Eglise, le parc régional d'activités Eurochannel, s'étend sur près de 60 ha. Deuxième zone d'activités du territoire de Dieppe-Maritime, il réunit une soixantaine d'entreprises et représente plus d'un millier d'emplois. L'EPF a procédé à l'acquisition des terrains en 1997, puis en 2016-2017 pour le compte de la Communauté d'agglomération Dieppe Maritime. L'aménagement et la



commercialisation de la zone d'activité ont été confiés dans le cadre d'un traité de concession à la Société d'économie mixte de l'agglomération Dieppoise (Semad).

Le parc d'activités Citis 03 à Hérouville-Saint-Clair (14)

Le parc d'activités Citis réunit, autour d'activités économiques principalement d'ingénierie et de haute technologie (150 entreprises), des services publics et commerciaux, de l'habitat, des espaces de détente, des lieux de rencontre. Intégrés dès la conception, la gestion de l'environnement et l'accès aux services partagés ont permis de développer des

solutions techniques innovantes, en particulier dans le traitement des eaux pluviales, et le développement des réseaux de télécommunication à haut débit. Environ 72 ha ont été acquis par l'EPF dans le cadre du Programme d'action foncière d'Hérouville afin de permettre la réalisation de ce projet. L'aménagement et la commercialisation ont été réalisés par la Société Hérouvillaise d'économie mixte pour l'aménagement (Shema) dans le cadre d'une concession d'aménagement pour le compte de la ville d'Hérouville-Saint-Clair, puis pour l'agglomération de Caen-la-Mer.



RECONSTRUCTEUR

Le reconstruteur de ville reconstitue par l'esprit et l'imagination d'abord et donne une forme nouvelle ensuite

La ville est un organisme vivant. Elle grandit, tombe malade, guérit, vieillit, mute, s'étend. Dans une région où il a fallu beaucoup reconstruire pour effacer les traces de la Seconde Guerre mondiale, la « reconstruction » ne désigne pas seulement un acte mais une période historique. Reconstruire, on sait ce que cela veut dire en Normandie ! Depuis, trois autres phénomènes sont venus complexifier les choix et les décisions des élus : la désindustrialisation qui s'est traduite de façon mécanique par le développement des friches industrielles, l'évolution du secteur de la distribution qui a conduit à des difficultés commerciales dans le cœur des villes et la périurbanisation qui a provoqué l'étalement urbain et la consommation du foncier agricole. La réparation de la ville ou du bourg s'impose aujourd'hui partout sur le territoire, de Dieppe à Flers, de Rouen à Avranches, des bourgs de la plaine de Caen à Elbeuf...

Souvent polluées, les friches normandes font l'objet d'une volonté de reconquête affirmée particulièrement lorsqu'elles se situent au cœur des villes ou lorsque l'étalement urbain les a rattrapées. Quant à cet étalement qui grignote la campagne et les zones agricoles au profit de la ville, il n'y a pas d'autres solutions que d'en limiter les effets en reconstruisant la ville sur la ville et en densifiant les zones urbanisées.

Ce sont autant de choix complexes à faire pour les élus : l'étalement urbain est resté contenu pendant deux bons millénaires et les enceintes médiévales offraient la sécurité aux habitants en contrepartie d'une « densité » acceptée. Le modèle a volé en éclat après 1945. Reconstruire est devenu un enjeu de responsabilités économique, sociale et environnementale. Et reconstruteur est devenu un vrai métier...

SÉBASTIEN
JUMEL



Député de Seine-
Maritime, maire
de Dieppe de
2008 à juillet
2017.



SÉBASTIEN JUMEL & L'AVENIR DE LA ZAC DIEPPE-SUD

Maire de Dieppe de 2008 à 2017, Sébastien Jumel s'est fait accompagner par l'EPF sur plusieurs dossiers. Le projet de la ZAC de Dieppe-Sud fait partie des projets ambitieux qui ont été et sont portés par la ville.

« *En tant que pôle d'équilibre territorial, Dieppe a un rôle particulier à jouer sur le territoire, estime Sébastien Jumel. L'EPF nous a aidé et nous aide, dans ce cadre, à exercer nos responsabilités. L'EPF a non seulement mené un travail de dépollution important et innovant sur la ZAC Dieppe-Sud mais il a également apporté une expertise intéressante et utile, en participant aux réflexions sur les futures destinations de cette zone de 90 ha. J'ai en tête des projets d'amélioration de l'habitat que nous avons portés avec l'EPF, où nous avons pris en compte non seulement l'optimisation du foncier, mais aussi le patrimoine bâti* ». Sébastien Jumel estime que, *dans ce dernier domaine, l'expertise des techniciens et des architectes mobilisés par l'EPF a été "particulièrement précieuse"*.

Attaché à la réactivité de l'EPF et à la qualité de sa connaissance fine du territoire dieppois, Sébastien Jumel estime que les élus ont un devoir de vigilance vis-à-vis de l'EPF : « *Avec l'extension de son périmètre et de ses missions, l'EPF doit pouvoir conserver sa réactivité et sa proximité et développer ses expertises.* »



× **DIEPPE**

× SEINE-MARITIME (30 000 HABITANTS)

01



02



Le réaménagement 01 du quartier Dieppe-sud à Dieppe (76)

La reconquête et le réaménagement du quartier Dieppe-Sud constituent l'intervention la plus importante du Programme d'action foncière de la Ville de Dieppe. L'avenue Normandie-Sussex constituera à terme une entrée de ville majeure, avec l'arrivée de la RN 27 par la vallée de l'Arques.

De part et d'autre de cet axe à vocation commerciale, de nombreuses friches sont à conquérir pour constituer de réelles réserves foncières.

Sur le terrain des Anciennes huileries normandes (AHN), dont les bâtiments vétustes ont été démolis, des techniques douces associant biotechnologie et

phytotechnologie ont été développées par l'EPF Normandie et mises en œuvre en 2016. Ce procédé de phyto-rhizodégradation a permis de réhabiliter le sol après traitement biologique sur site.

La fonderie Sonofoque 02 à Flers (61)

L'un des bâtiments de l'ancienne fonderie exploitée par la société Sonofoque est situé sur la zone d'activités de la Blanchardière, au sein même de la ville de Flers. Dégradé et pollué, le site constituait un frein au développement de l'entreprise voisine Surirey-Jagou, spécialisée dans la tôlerie industrielle.

L'EPF a été sollicité pour intervenir au titre du fonds friches pour la déconstruction et le désamiantage du site, réalisés en 2015.

ENSEMBLIER

L'ensemblier désigne la personne qui choisit et coordonne divers éléments d'un décor ou d'un projet

Grand projet rime souvent avec complexité... Complexité de la réglementation, complexité du jeu d'acteurs, notamment lorsqu'il faut mettre d'accord de nombreux propriétaires, complexité aussi lorsque le projet mobilise des opérations multiples, des compétences multiples et des intervenants multiples.

La réhabilitation d'un ancien site industriel en espace urbain et paysager à Rouen offre un exemple de cette capacité de l'EPF à mobiliser des savoir-faire et des métiers différents pour faire « sortir » un projet compliqué et complexe. À terme, 10 000 habitants vivront et travailleront dans cet éco-quartier Flaubert qui aura permis de reconverter entièrement un « morceau » de ville, idéalement situé sur les quais de la Seine.

À Saint-Sulpice-sur-Risle, dans l'Orne, la manufacture d'aiguilles et d'épingles Bohin a fait également l'objet d'une intervention originale. Il s'agissait ici d'aider à maintenir une activité économique locale. Après l'élaboration de plusieurs études et la proposition de plusieurs scénarios, l'entreprise Bohin, l'EPF et les collectivités se sont engagés dans un projet où la manufacture, toujours en activité, peut accueillir des visiteurs, à la fois dans la partie de fabrication, et dans une partie muséale. Outre l'activité touristique et économique, cette réhabilitation a permis de préserver et réhabiliter un patrimoine bâti industriel de qualité.

Ensemblier, l'EPF identifie, mobilise, phase, coordonne l'ingénierie comme les compétences. Que ce soit pour les études préalables, l'acquisition des terrains (et parfois les négociations ardues qu'elle nécessite), les interventions sur le foncier, l'EPF facilite la synergie entre les différents acteurs d'un projet : les collectivités d'abord, les opérateurs, les aménageurs, les bailleurs sociaux, les financeurs, les bureaux d'études et les prestataires techniques...

GENEVIÈVE GOSSELIN-FLEURY & LE FACILITATEUR...

Vice-présidente chargée du tourisme à la Communauté d'agglomération du Cotentin, Geneviève Gosselin-Fleury aime l'expression « facilitateur ». Et c'est en facilitateur que l'EPF est intervenu à Cherbourg-en-Cotentin sur la ZAC de Monturbert-Grimesnil. « Cette opération m'a marquée, se souvient Geneviève Gosselin-Fleury, car il y avait un enjeu majeur de maîtrise foncière. Sur les 40 ha du projet, la ville n'était propriétaire que d'une petite partie du terrain. La négociation n'a pas été simple et quelques recours au Tribunal ont été nécessaires pour finaliser l'acquisition de l'ensemble des terrains. Cela nous a permis d'avoir la maîtrise foncière de cette zone, anciennement zone agricole. Maîtriser pour nous, cela signifiait éviter le morcellement, conserver l'homogénéité urbaine, contrôler les voies de desserte et le règlement de la zone... ». L'opération a ensuite permis de réaliser, à proximité de la ville, un quartier respectueux de l'environnement et du paysage et d'y installer, en grande partie, du logement social.



GENEVIÈVE
GOSSELIN-
FLEURY

Ancienne députée,
ancienne
vice-présidente
de la communauté
urbaine de
Cherbourg,
en charge de
l'urbanisme,
ancienne 1^{re} adjointe
au maire de
Cherbourg-Octeville

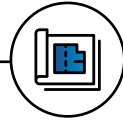


L'écoquartier Flaubert 01 à Rouen (76)

À Rouen, en rive gauche, la Métropole Rouen Normandie projette la création d'un nouveau quartier de 80 ha. L'écoquartier Flaubert sera délimité par le pont Guillaume le Conquérant, le pont Flaubert, la voie rapide Sud III et la Seine (communes de Rouen et Petit-Quevilly). L'objectif est de redonner vie aux anciennes emprises industrielles, de valoriser les quais de Seine et de concilier les activités économiques, commerciales, résidentielles et de loisirs sur l'ensemble du secteur. L'accent sera mis sur l'environnement : ce quartier intégrera des pistes cyclables, des transports en commun, un système de gestion des eaux pluviales. Reconnue d'intérêt communautaire, cette opération a été prise en charge dans le cadre du programme d'action foncière de la Métropole Rouen Normandie, au titre des grands projets.

La cité Grenet 02 à Sotteville-lès-Rouen (76)

Depuis 2006 la Ville, l'EPF et Habitat 76 ont travaillé conjointement pour requalifier cet îlot dégradé. Après avoir assuré la maîtrise foncière de ce périmètre, l'EPF a pris en charge la maîtrise d'ouvrage d'une étude d'urbanisme pré-opérationnel qui a permis de définir un projet d'aménagement d'ensemble. Des travaux de démolition et dépollution ont été réalisés. Ils ont été financés par la Ville, l'EPF et la Région de Haute-Normandie dans le cadre du dispositif de résorption des friches. La Ville et Habitat 76 sont entrés ensuite en phase opérationnelle, en lançant la construction d'une première tranche de 40 logements locatifs sociaux BBC qui ont été livrés fin 2011. Le bailleur Habitat 76 a bénéficié d'une minoration foncière de 180 000 € correspondant à une décote du prix de cession.



La ZAC de Monturbert-Grimesnil à Cherbourg-en-Cotentin (50)

Dans le cadre du programme d'action foncière de la Communauté urbaine de Cherbourg, l'EPF a été missionné pour réaliser l'acquisition d'un ensemble de parcelles d'une superficie totale d'environ 28 hectares. Cet ensemble foncier, situé au Sud-Ouest de Cherbourg est dédié à un projet d'aménagement en ZAC comprenant 850 logements pour la mise en œuvre du PLH. La déclaration d'utilité publique prise en 2009 a permis l'acquisition de 44 parcelles représentant plus de la moitié de la surface totale à acquérir. En 2012 l'ensemble du secteur était maîtrisé.



× **CHERBOURG-EN-COTENTIN**

× MANCHE (81 000 HABITANTS)

01



02



03



L'entreprise Bohin 03 à Saint-Sulpice-sur-Risle (61)

Les premiers contacts de l'EPF pour ce projet remontent à fin 2006, à l'initiative du Pays d'Ouche. Un partenariat entre l'entreprise Bohin France, la CDC du Pays de l'Aigle et le Pays d'Ouche était déjà engagé depuis 2002, pour envisager un projet de développement sur ce site industriel dont l'activité de fabrication d'aiguilles à coudre (la dernière en Europe) remonte à 1868. Dans le cadre d'une première convention signée en juin 2007, l'EPF a conduit une étude d'orientation d'aménagement permettant, après un diagnostic technique et environnemental du site, de proposer des scénarii d'affectation des bâtiments et de fonctionnement général du site, ainsi qu'une première approche financière. Un de ces scénarii a été retenu en octobre 2007. Les enjeux de

ce projet étaient notamment de maintenir et développer une activité économique locale, en aidant l'Entreprise Bohin à s'engager dans le tourisme technique, de développer l'économie touristique du Pays d'Ouche en valorisant le patrimoine culturel, industriel et environnemental de la Vallée de la Risle, de créer un site de visite attractif qui draine de nombreux touristes sur le Pays d'Ouche, de préserver et réhabiliter un patrimoine bâti industriel de qualité. L'intervention de l'EPF Normandie a consisté à réhabiliter plusieurs bâtiments du site Bohin en vue de l'aménagement du musée de l'aiguille et de l'épingle. Ces travaux de réhabilitation du clos et du couvert ont été menés sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF à partir d'octobre 2012, le groupement de commandes avec la CDC assistée de la Shema, a également été piloté par l'EPF.

OBSERVATEUR

L'observateur désigne celui qui regarde avec attention, qui possède des dons pour observer

S'il y a des décisions qui doivent se prendre vite, il en existe d'autres qui exigent du temps pour la réflexion... ou la négociation. Les mutations industrielles, l'attractivité d'un territoire, les politiques et les stratégies de collectivités, les nouvelles aspirations des habitants, les nouveaux usages à l'œuvre dans les villes et dans les campagnes, tout cela mérite mieux que des choix à l'emporte-pièces. Ce n'est pas un prétexte à l'inaction ! C'est, tout au contraire, la condition de l'efficacité... Quand on a 50 ans, soit l'âge de la maturité, c'est bien le moins que l'on doit à ses partenaires. Alors, oui, l'EPF observe, analyse, compare, étudie... et partage. C'est ainsi que l'EPF a développé des outils d'analyse statistique de la consommation foncière par croisement de bases de données. Les équipes de l'EPF ont acquis des compétences dans ces outils de « big data » et de nouveaux collaborateurs ont été recrutés. Au bout du compte, ce sont les stratégies de développement des collectivités qui bénéficient de ces « observations » et qui permettent une véritable approche prospective. Ces dernières années, l'EPF a également développé ses activités d'études : études pré-opérationnelles d'urbanisme mais aussi études de reconversions industrielles. Les collectivités ne veulent plus se laisser dicter des choix qui se terminent par des opérations de qualité médiocre ou même à la découpe. L'observation pour savoir comment fonctionne un territoire n'est pas donnée à tout le monde...

SONIA DE LA PROVÔTÉ & LA CONNAISSANCE...

Sénatrice du Calvados, conseillère municipale de Caen et conseillère communautaire de Caen-la-Mer, Sonia de La Provôté est présidente de l'Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (Aucame), partenaire actif de l'EPF. Elle considère que les observatoires fonciers sont des outils d'aide à la décision indispensables pour les élus.

« *Il faut savoir d'où l'on part pour commencer à définir des objectifs, dit-elle. Sans ces outils, nous ne pourrions pas maîtriser le foncier disponible et le foncier mutable qui est un des grands enjeux des politiques foncières : le foncier mutable nous renseigne sur les possibilités de reconstruction de la ville sur la ville. C'est essentiel pour éviter que celle-ci ne s'étende indéfiniment et consomme toujours plus d'espaces naturels et agricoles...* »

Les données des observatoires mis en place par l'Aucame sont collectées auprès des EPCI et des communes, qui transmettent un état des lieux des zones agricoles, des zones habitables et du foncier disponible. La Safer et l'EPF alimentent bien entendu le dispositif. Ainsi, la cartographie évolue d'une année sur l'autre et indique des tendances.

Les données des trames vertes et bleues complètent le dispositif.

« *Nous pouvons ainsi élaborer des politiques plus fines prenant en compte toutes les réalités du marché foncier, précise Sonia de La Provôté. Cela nous a grandement aidé à définir notre Programme local de l'habitat et nous permet d'être très efficace dans la réalisation du programme de révision du SCoT. Nous avons pu nous appuyer sur l'observatoire pour mieux gérer notre politique de logement social. C'est également un document essentiel pour construire un dialogue entre les collectivités locales, les partenaires institutionnels, les acteurs de la filière construction et les bailleurs sociaux. Ces partenaires se retrouvent tous au moment de la restitution annuelle des informations mises à jour. C'est un moment de rencontre indispensable pour parler aussi bien de la protection des terres agricoles, du foncier protégé ou des trames vertes et bleues. Toutes les politiques publiques d'aménagement sont débattues ou réinterrogées dans ce cadre...* ».

01



L'observatoire foncier 01 du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de la Baie approuvé en juin 2013 s'attache à l'application de la loi littoral et concentre ses efforts sur la maîtrise de la consommation foncière.

Afin de s'assurer de la mise en œuvre de ce document stratégique de planification, les élus ont en 2014 sollicité l'aide de l'EPF et de la Région pour mettre en place un observatoire foncier. Réalisés dans le cadre d'un partenariat EPF/SAFER, les travaux

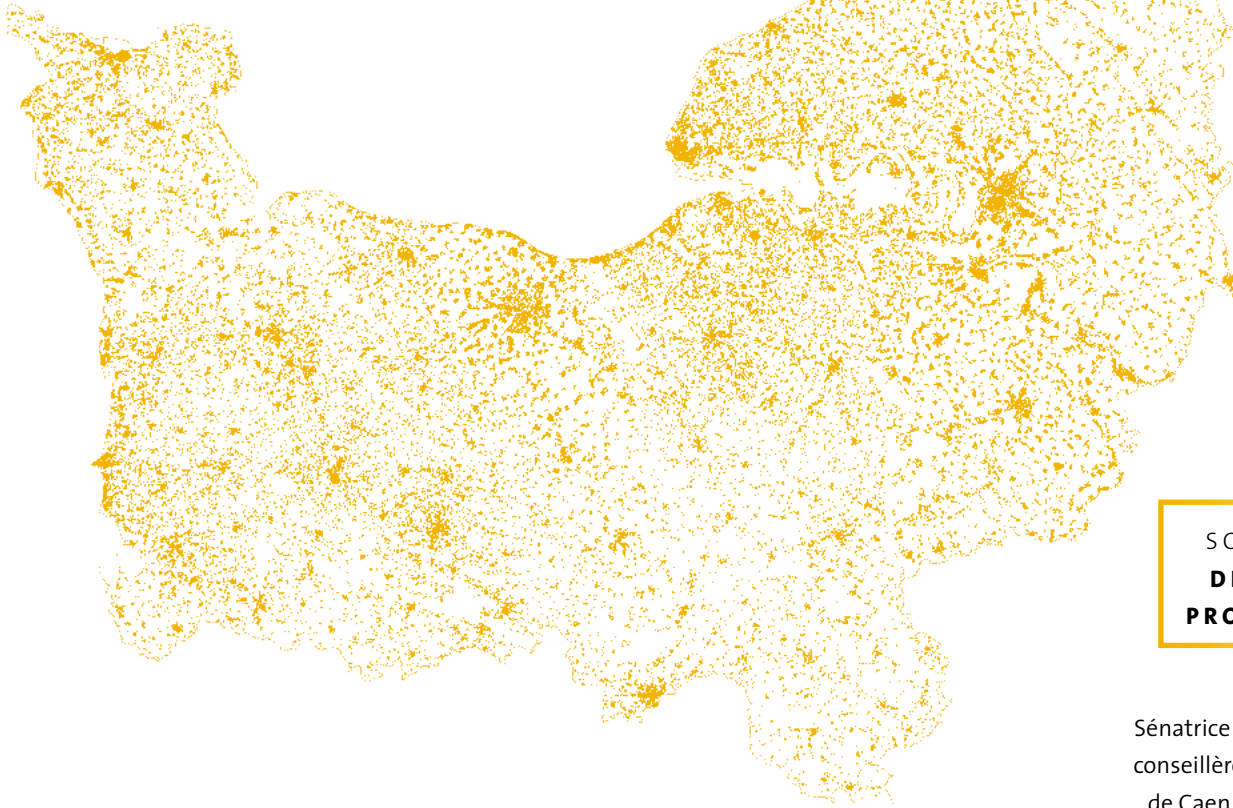
d'observation foncière ont pu faire l'objet d'une restitution à l'été 2016. L'évolution du contexte agricole, la mesure précise du rythme de la consommation foncière et l'analyse des marchés fonciers ont alors été présentés aux élus et aux acteurs du territoire qui disposent d'un outil de suivi qui permet d'objectiver les débats.

Le recensement des sites 02 en friches en Vallée de Seine

Dans le cadre de la démarche « Grande Seine 2015 », l'EPF Normandie a réalisé en 2012 un recensement des sites en friches

FONCIER MOBILISÉ POUR LA CONSTRUCTION**ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2000 ET LE 31 DÉCEMBRE 2015**

Total du foncier mobilisé sur les 16 années : 33 410 ha



SONIA
DE LA
PROVÔTÉ



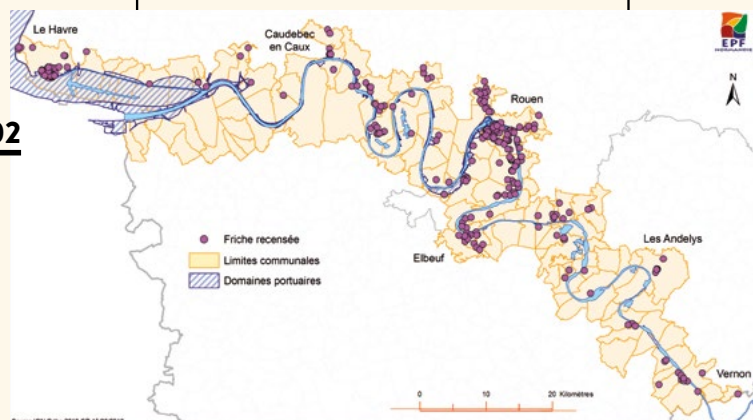
Sénatrice du Calvados,
conseillère municipale
de Caen, conseillère
communautaire de
Caen-la-Mer



en Vallée de Seine.

L'étude conduite sur les 143 communes normandes contiguës au fleuve, de Vernon au Havre, a permis d'établir une base de données répertoriant 246 sites en friches avec une superficie cumulée de 826 ha. Cette base qui comprend un certain nombre de renseignements (localisation, propriété, surface, risques environnementaux, éventuels projets...) a été mise en ligne et a été très largement utilisée par tous les acteurs de l'aménagement. En 2018, l'EPF s'est engagé dans la mise à jour et l'extension du périmètre de ce recensement cette fois au titre du CPIER Vallée de Seine. Ces informations seront disponibles fin 2019.

02



PATRIMONIAL

Le patrimoine désigne l'ensemble des biens d'un groupe, d'une communauté, d'une collectivité

Ne pas faire du passé table rase... Ne pas démolir par principe... car l'identité, c'est ce qui permet de se sentir ici en Normandie et nulle part ailleurs. Un pan de mur, une entrée de bâtiment, c'est parfois ce qui témoigne d'un lieu, d'une activité passée. L'EPF, depuis ses débuts, s'est toujours montré particulièrement soucieux de préserver les bâtiments à forte valeur patrimoniale, architecturale ou historique même lorsqu'ils étaient dégradés. Penser les usages contemporains ou favoriser ceux de demain, construire des logements et rendre possible l'émergence de l'activité économique, ne peut s'envisager qu'avec la conscience fine de l'identité du territoire. L'histoire de l'EPF est riche en exemples de ces sauvetages patrimoniaux. Filature de coton, puis bâtiment de l'armée, la caserne Tallandier, à Petit-Quevilly (76,) a ainsi fait l'objet d'une inscription à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques pour l'un de ses bâtiments, « La Foudre ». À la demande des collectivités locales concernées, l'EPF s'est engagé dans une opération de revalorisation du bâtiment. Il a ainsi piloté les études de reconversion, acquis la caserne en portage foncier auprès du ministère de la Défense pour le compte de la commune de Petit-Quevilly. Il a enfin assuré la maîtrise d'ouvrage pour la démolition de bâtiments annexes, préalablement à la réhabilitation du clos et couvert du bâtiment La Foudre. Au début des années 80, c'est l'ancienne usine Fromage, à Darnétal, qui a été réhabilitée – après son rachat par l'EPF – par l'architecte Patrice Mottini de 1981 à 1984. L'usine, construite dans les années 1878-1880 – et qui fabriquait des tissus pour les bretelles... et les jarretières ! – est devenue ensuite l'École nationale supérieure d'architecture de Normandie. Quant à l'Hôtel de Région à Caen, il a pu s'installer dans la magnifique Abbaye aux Dames, fondée au XI^e siècle par Mathilde de Flandre, épouse de Guillaume Le Conquérant... et rachetée en 1983 par l'EPF...

VALÉRIE FOURNEYRON & L'AUBERGE DE JEUNESSE

Ancienne ministre et ancienne députée-maire de Rouen, Valérie Fourneyron a missionné l'EPF sur de nombreux dossiers concernant la ville et l'agglomération rouennaise. « *L'EPF, ce n'est pas seulement quelqu'un qui achète du foncier à votre place... Ce n'est pas seulement quelqu'un qui "porte" pour les collectivités, estime Valérie Fourneyron. Un exemple : lorsque nous avons engagé la réhabilitation de l'ancienne teinturerie Auvray, liée à l'activité historique des filatures de Rouen, l'EPF est venu avec une capacité d'écoute, avec une sensibilité – j'assume le choix de ce mot - et une connaissance du site et de son histoire étonnante. Bien sûr, c'était une opération qui relevait techniquement du fonds friches mais nous avons avec nous un partenaire – un vrai – qui était à l'écoute et qui était force de propositions. Et c'est ainsi qu'un bâtiment industriel est devenu une auberge de jeunesse fonctionnelle gardant sa valeur patrimoniale. Je considère que de tous les talents et de toutes les expertises dont fait preuve l'EPF, cette écoute et cette sensibilité fine à la vie des territoires sont des atouts inestimables.* »

Le travail accompli sur le secteur de la Luciline et du pont Flaubert laisse aussi un souvenir marquant à Valérie Fourneyron : « *Pour ce projet l'EPF a dû mettre sur la table tout ce qu'il savait faire... Toutes ses compétences étaient requises, de la plus technique à la plus juridique, se souvient Valérie Fourneyron. Mais surtout, il fallait contribuer à un aménagement qui permettait à un projet urbain mixte – des logements, des équipements publics, en particulier le palais des sports, et du tertiaire, des activités commerciales – de dialoguer avec les éléments industriels du site. Plus facile à dire qu'à faire...* »

Le succès de l'EPF et la fidélité des collectivités qui font appel à lui, Valérie Fourneyron les explique par le constat que les élus « *oublient qu'ils travaillent avec un EPF d'État... Ils le vivent – à juste titre d'ailleurs – comme un outil au service des politiques publiques et comme une institution à l'écoute de leurs besoins. Il est vrai qu'il a acquis aujourd'hui une souplesse inhabituelle dans le monde des institutions publiques...* »



01



L'abbaye d'Ardenne à Saint-Germain-La-Blanche-Herbe (14)

Située sur la commune de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, aux portes de Caen, l'abbaye d'Ardenne, fondée au XII^e siècle est la troisième grande abbaye de l'agglomération caennaise, avec l'abbaye aux Hommes et l'abbaye aux Dames. Lorsque l'EPF a été sollicité par la ville de Caen, puis par la région Basse Normandie, l'enceinte de l'abbaye était morcelée en quatre unités foncières. L'EPF a pu les acquérir successivement

entre 1987 et 1994, reconstituant un ensemble d'une vingtaine d'hectares, comprenant l'abbatiale, les ruines des bâtiments conventuels, la Porte Saint-Norbert et un corps de ferme comprenant notamment une très belle grange aux dîmes. Cet ensemble a été revendu à la Région en 1994.

À partir de 1996, l'Institut Mémoires de l'édition contemporaine (IMEC) conçoit et lance la restauration de l'abbaye, en collaboration avec Bruno Decaris, l'architecte en chef des Monuments historiques. Les travaux sont financés par le Conseil régional de Basse-Normandie, avec la participation de l'État, par le biais



× ROUEN

× SEINE MARITIME (110 000 HABITANTS)

de la DRAC Basse-Normandie.
En 2004, la bibliothèque ouvre ses portes dans une abbatale entièrement restaurée.

La caserne Tallandier 02 à Petit-Quevilly (76)

Située à proximité de la ligne Métrobus à Petit-Quevilly, cette ancienne filature de coton et de lin devenue une caserne avait été construite en 1846. Le bâtiment principal, nommé « La Foudre » présentait un intérêt architectural et historique. Dans un premier temps, l'EPF a mené une étude de reconversion du site.

Il est ensuite intervenu pour démolir la plupart des bâtiments à l'exception de « La Foudre » pour lequel des travaux de réhabilitation ont été réalisés pour y installer un pôle de technologies de l'information et de communication (TIC). L'ensemble du site comporte un collège, le pôle TIC et des logements organisés autour d'espaces publics de qualité.

Hôtel de Région à Caen 03

Ancienne usine Fromage à Darnétal 04

VALÉRIE
FOURNEYRON

Présidente de l'International Testing Agency, ancienne ministre, ancienne députée – maire de Rouen.



02



03



04



PERSÉVÉRANT

La persévérance désigne le fait de persister dans une action, une résolution, une attitude, malgré les difficultés rencontrées

Ne pas renoncer ! Tenir bon ! S'accrocher à l'idée qu'il y aura un jour le bout du tunnel en vue... Les élus savent bien qu'il faut souvent bien plus d'un mandat pour mener à son terme un projet d'envergure. Et l'EPF aussi. Parce que parfois le foncier est la propriété de plusieurs personnes physiques ou morales et qu'il nécessite alors de longues phases de négociation. Parce que le territoire peut se trouver sous des contraintes importantes ou menacé par des risques naturels. Parce que des décennies d'activités polluantes se sont concentrées dans un lieu. La liste serait interminable des imprévus ou des vicissitudes auxquels ceux qui veulent aménager un territoire doivent faire face. Autant de contraintes qui exigent réflexion, stratégie, méthode.

C'est ainsi que la reconstitution du sentier littoral du Bessin aura duré une quinzaine d'années. Le nombre de parties prenantes au projet – 16 communes –, de propriétaires concernés – plusieurs centaines –, et les aléas rencontrés – notamment le recul des falaises – expliquent cette durée hors norme pour un projet d'aménagement.

Le musée des Pêcheries à Fécamp fournit un autre exemple de cette persévérance. Là aussi, il aura fallu du temps pour aboutir, huit années entre le début de l'intervention de l'EPF et l'inauguration du musée. Initié par Patrick Jeanne, l'ancien maire de Fécamp, dès 2002, et poursuivi par Marie-Agnès Poussier-Winsback, qui lui a succédé à la tête de la ville en 2014, le musée relate l'épopée des marins-pêcheurs de Terre-Neuve au large des côtes canadiennes. Et permet aux habitants et touristes de jouir, depuis le belvédère, d'une vue exceptionnelle sur le port, la côte de la vierge, le front de mer, l'abbatiale et les quartiers anciens de la ville. Ici, la collectivité et l'EPF peuvent être fiers d'avoir rendu à la cité un morceau anobli de son passé. À force de persévérance...

MARIE-AGNÈS
POUSSIER-
WINSBACK



Maire de Fécamp
et vice-présidente de
la région Normandie



× FÉCAMP

× SEINE-MARITIME (19000 HABITANTS)

MARIE-AGNÈS POUSSIER-WINSBACK & LES TERRE-NEUVAS

Le musée des Pêcheries a représenté pour Fécamp un très gros chantier qui s'est étiré sur huit ans. Maire de Fécamp depuis 2014 et vice-présidente de la région Normandie, Marie-Agnès Poussier-Winsback considère qu'un des rôles essentiels de l'EPF consiste « à nous donner la possibilité de tenir nos projets dans le temps et à nous rendre capables d'imaginer notre ville dans cinq, dix ou vingt ans... ».

La capacité à prendre en compte le temps administratif, le temps budgétaire, le temps des procédures exige à la fois des compétences et de la persévérance. « Pour le musée des Pêcheries, l'EPF a assuré le portage foncier, à partir de 2002, et l'inauguration a eu lieu en 2017. Initialement les travaux devaient débuter en 2008 pour une livraison en 2010... mais les difficultés techniques ont bouleversé les plannings. Pour les communes, remarque Marie-Agnès Poussier-Winsback, il est rassurant de savoir que l'EPF assurera la continuité des projets, quelles que soient les équipes municipales en place. »



Le musée des Pêcheries à Fécamp (76)

La Ville de Fécamp a souhaité créer un musée rassemblant les collections du musée des Terre-Neuvas – dédié aux marins qui parlaient pêcher la morue sur les bancs de Terre-Neuve – et celles du musée des Arts et de l'Enfance. Le bâtiment, anciennement à usage de sécherie, avait été construit dans les années 50 sur le « Grand Quai », au cœur du port de Fécamp. Désaffecté depuis 1996, le bâtiment est acheté en 2002 par l'EPF et revendu à la commune (dans le cadre de la convention foncière signée avec la ville). En 2003, à la demande de la commune, l'EPF avait mené une étude de reconversion sur l'ensemble du Grand Quai. Puis l'EPF a ensuite été sollicité pour réhabiliter le clos et le couvert du bâtiment des Pêcheries au titre du fonds friches. Commencée en 2008, l'intervention de l'EPF s'est achevée en 2016. Le musée des Pêcheries a ouvert ses portes en décembre 2017.

La base de loisirs 01 de Lery-Poses (27)

Cette base a été une des premières grandes opérations de l'EPF, au début des années 70. Sur 1300 ha, la base de loisirs de Lery-Poses est née de la réutilisation de différents bassins mis en eau par l'extraction à grande échelle de graviers (ballastières). L'unification des différents plans d'eau aboutit à la création d'un des plus grands étangs artificiels d'Europe, le lac des Deux-Amants, d'une superficie de 400 ha et du lac du Mesnil (65 ha). La base s'étend sur huit communes de l'Eure : Amfreville-sous-les-Monts, Léry, Le Manoir, Le Vaudreuil, Pitres, Poses, Tournedos-sur-Seine et Val-de-Reuil. Les aménagements de la base de loisirs, réalisés par le Syndicat mixte du Vaudreuil, auquel l'EPF a adhéré, ont débuté en 1971. Les acquisitions ont démarré en 1974 et se sont poursuivies au fil de l'activité des carriers. La base de Loisirs de Léry-Poses est

exploitée par le Syndicat mixte dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti par l'EPF en 1979 pour une durée de 75 ans. Elle accueille notamment un golf public et la serre zoologique Biotropica.

Le sentier littoral 02 du Bessin (14)

Le Département du Calvados a souhaité réhabiliter le sentier littoral du Bessin avec l'acquisition d'une bande de 20 m de large, sur une portion de côte de 25 km. En traversant 16 communes, il relie Grandcamp-Maisy et Arromanches. Une convention était signée dès 2002 avec l'EPF. Initiées en 2005, les acquisitions se sont poursuivies jusqu'en 2017 en raison du grand nombre de propriétaires (environ une centaine). L'EPF s'est appuyé sur un prestataire foncier pour mener les négociations dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

01



02



INNOVATEUR

L'innovateur est celui qui introduit quelque chose de nouveau en termes d'usage, de coutume, de croyance, de système scientifique, de méthode

Qu'il s'agisse de problématiques émergentes, comme les énergies renouvelables, ou d'interventions historiques, comme le portage foncier, l'EPF ne pourrait maintenir son expertise sans innover. Entre l'expertise et l'innovation il existe ainsi un lien dynamique, un esprit commun, une filiation naturelle. C'est dans le domaine de l'émergence des start-up que cette capacité d'innovation s'exprime aujourd'hui en priorité. S'inscrire dans le développement durable de l'attractivité économique et sociale de la Normandie impose d'aider les collectivités à construire cet avenir. Plusieurs réalisations apparues progressivement ces dix dernières années montrent une volonté conjointe des collectivités et de l'EPF de développer des champions économiques de demain. Cela s'exprime à travers l'aventure de IDD-Xpert, dont l'implantation réussie à Evreux dote l'agglomération d'un champion de la R & D en pharmacie. Cela s'exprime également à Pont-Audemer où la Cartonnerie accueille désormais, dans sa pépinière, une dizaine d'entreprises qui avaient besoin de cet « incubateur » avant de prendre leur envol... À Rouen, c'est l'hôtel d'entreprises Pôle Delta qui regroupe des artisans. À Rouen encore, c'est Biopolis III qui accueille des start-up dans le domaine médical à leur sortie de pépinière. Le souhait de la Métropole de se positionner sur les industries de la santé trouve ici, sur le pôle technologique Rouen Innovation Santé, une traduction concrète. Pour l'EPF, la mission de l'innovateur se conjugue avec l'écoute des élus et des territoires pour saisir les opportunités qui vont consolider leurs choix...

LAURENCE BÉNISSAN & SON BÂTIMENT « SANS SOUCI »...

Des réussites économiques et sociales comme celle d'IDD-Xpert, la Normandie en voudrait beaucoup. En deux ans, Laurence Bénissan, dirigeante de l'entreprise, a remboursé les 3 millions € avancés par l'EPF pour la construction des locaux de la nouvelle entreprise. Un remboursement effectué avec trois ans d'avance puisque le portage était consenti pour 4 ans et 11 mois. Depuis sa création et son installation, le laboratoire pharmaceutique IDD-Xpert a mis les bouchées doubles : 0,5 million € de chiffres d'affaires en 2012 pour atteindre 5 à la fin de 2017... Et sur ces 5 millions €, les ventes à l'exportation représentent 65 % du chiffre d'affaires. « Dans notre aventure, Grand Évreux Agglomération et l'EPF ont joué un rôle décisif, raconte Laurence Bénissan. Nous n'avions aucun local où nous installer alors que je venais de reprendre la filiale installée à Evreux d'un groupe pharmaceutique mis en liquidation. Le seul local existant sur la zone où se trouvait l'ancien site nécessitait 10 millions € de travaux. Totalement hors de portée pour nous ! J'ai contacté l'EPF sur les conseils d'Eure Expansion, ce qui lui a permis d'établir un plan d'action immobilier accessible, et pour lequel le Grand Évreux Agglomération nous a servi de caution, convaincu que nous étions crédibles et qu'il fallait nous aider. Seule condition : on nous a imposé une esthétique un peu particulière pour un labo car Grand Évreux Agglomération devait pouvoir reprendre le bâtiment si nous avions échoué... Quant à l'EPF, son équipe a été formidable : je n'ai pas eu dix mille formulaires à remplir et je n'ai rencontré aucune difficulté administrative. Le président, le directeur général et mon correspondant chargé de l'innovation ont été aux petits soins pour notre projet. Pour une scientifique comme moi, pas spécialement férue en matière financière et immobilière, j'ai pu me consacrer entièrement au laboratoire, au développement de la recherche, aux ressources humaines et à mes clients suisses, irlandais, américains... »

Résultats : la dirigeante d'IDD-Xpert met aujourd'hui un point d'honneur à acheter au minimum 75 % de ses fournitures en Normandie, à mener une politique ambitieuse de participation avec ses salariés et à faire connaître le nom d'Évreux comme celui du siège d'une start-up très prometteuse. Difficile aujourd'hui de trouver davantage « pro-normande » que cette native d'Aix-en-Provence.

LAURENCE
BÉNISSAN

Dirigeante
du laboratoire
IDD-Xpert



× ÉVREUX
× EURE (49 500 HABITANTS)

La pépinière de 01 La Cartonnerie à Pont-Audemer (27)

Sur le site emblématique de l'ancienne Cartonnerie de 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. C'est ainsi que ce lieu a été transformé en pépinière d'entreprises. La collectivité a mobilisé l'EPF pour participer à la réalisation de ce projet par des interventions successives en actions foncières, études, traitement de la friche (avec la préservation de l'enveloppe d'un des bâtiments). Parallèlement, la communauté de communes a procédé à l'aménagement de la Cartonnerie pour offrir des surfaces de près de 1500 m², au profit de jeunes entreprises. Livrée en mai 2013, la Cartonnerie propose 10 bureaux, 8 ateliers-bureaux et 6 espaces d'accueil collectifs. Elle accueille déjà plus d'une dizaine de jeunes entreprises.

Le Pôle Delta à Rouen (76) 02

Dans le cadre de la redynamisation économique du quartier de la Grand'Mare, la Ville de Rouen a souhaité installer un hôtel d'entreprises.

Pour permettre la réalisation de ce projet, l'EPF a acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) deux bâtiments d'une surface totale de 1700 m² de Rouen Seine Aménagement, qui en assure la gestion jusqu'au terme du portage. L'hôtel d'entreprises Pôle Delta a été pensé pour accueillir des artisans.

Seine Biopolis III 03 à Rouen (76)

À la demande de la métropole, l'EPF a acquis un ensemble immobilier situé sur « Rouen Innovation Santé » à Rouen, pour permettre d'asseoir la maturation et le développement de start-up de santé en sortie de pépinière. Situé à proximité du CHU, de la Faculté de médecine et de pharmacie, le bâtiment « Biopolis III » s'inscrit dans la stratégie de développement économique de la métropole vers le secteur de la santé. Le bâtiment de 5 niveaux de laboratoires et bureaux a été livré en janvier 2016 et remis à la Métropole Rouen Normandie qui en assure la gestion.



Le laboratoire IDD-Xpert à Évreux (27)

Le Grand Évreux Agglomération a sollicité l'EPF pour l'accompagner dans l'implantation d'un laboratoire de recherche et développement (R & D). L'EPF a assuré l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur achèvement) et le portage d'une partie des locaux (1395 m² sur 1800 m²). Cette opération a permis d'accueillir la société IDD-XPert, rue de l'Industrie, à Évreux, et d'asseoir son développement pérenne sur le territoire de l'agglomération. Le cœur de métier de cette société est la formulation pharmaceutique de médicaments jusqu'au stade de l'autorisation de mise sur le marché.

ANTICIPATEUR

L'anticipateur est un individu ou une institution capable de se représenter une chose future, considérée comme plus probable que le rêve, et plus proche de sa réalisation que le simple projet

ici, ce sera avec les services de l'État. Là, ce sera avec les services du Département. Ailleurs encore, ce sera avec la Région. Ou de grandes agglomérations... L'EPF anticipateur, c'est souvent l'EPF des grands projets structurants, particulièrement ceux touchant au domaine des transports. C'est ainsi que l'EPF a acquis 50 ha de terrains pour la construction du barreau d'Ecalles-Alix-Barentin sur l'A150, à la demande de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement. Pour la voie rapide dite Sud III (RN 338 qui relie Grand-Quevilly à la RN 138), c'est le département de la Seine-Maritime qui a sollicité l'EPF à la fin des années quatre-vingt. Le contrat de plan interrégional sur l'Axe-Seine procède de la même démarche... Desserte ou décongestion, quartier gare, équipement routier et autoroutier, les transports participent à la qualité de vie d'un territoire. De même, les grandes opérations d'urbanisme façonnent elles l'avenir et le développement pour des décennies, et leur réussite conditionne bien souvent la capacité à attirer investisseurs et opérateurs.

Ainsi l'EPF de Normandie a acquis de grandes capacités à « zoomer » : aller du plus grand au plus petit et inversement. Est-ce que ce ne serait pas cela aussi, « penser global, agir local » ? À condition d'y ajouter : « Penser local, agir global... » Un exemple ? Pourquoi pas « la Seine à vélo », ce très beau projet de vélo-route reliant Giverny aux Andelys, sur 25 km en bord de Seine. Avec en perspective la réalisation à terme d'une continuité entre Paris et la mer pour les cyclotouristes et les marcheurs.

FABIENNE BUCCIO & L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

FABIENNE
BUCCIO



Préfète de la
région Normandie
et préfète de la
Seine-Maritime



Préfète de région depuis 2017, Fabienne Buccio a occupé plusieurs postes en Normandie au cours desquels elle a pu mesurer – EPF d'État oblige ! – le travail accompli par l'EPF... « *J'encourage le positionnement de l'EPF en tant que partenaire des collectivités normandes, des plus grandes aux plus petites, explique Fabienne Buccio. Il apporte à ces collectivités à la fois la sécurité de son expertise, la confiance liée à son indépendance, et une qualité d'ingénierie technique et financière avérée. Je mesure à quel point il est utile et opérationnel chaque fois qu'il est sollicité. En même temps, je sais que je peux compter sur lui s'agissant de tous les grands dossiers d'aménagement régional, porteurs de grandes politiques publiques où l'État est engagé. Je pense bien sûr à la Vallée de la Seine, inscrite au Contrat de plan interrégional État-Région. Mais je pense aussi à la Normandie dans son ensemble qui constitue un espace important de politiques d'aménagement du territoire volontaristes.* »

Citant le portage des opérations d'aménagement comme la Presqu'île de Caen, les quartiers sud du Havre et les quartiers Ouest de Rouen, Fabienne Buccio poursuit : « *Le projet de la Ligne nouvelle Paris-Normandie et l'enjeu de l'intensification urbaine autour des gares ont amené l'EPF à lancer un programme spécifique en 2018. Les conséquences de la crise et de l'évolution de l'appareil industriel l'ont conduit à développer des compétences et des outils d'intervention innovants permettant le recyclage foncier (études de reconversion, dépollution, déconstruction, désamiantage...) et le soutien au développement économique notamment par le portage d'immobilier d'entreprise en VEFA... »*

Au moment où l'établissement fête ses cinquante ans, Fabienne Buccio observe par ailleurs combien il a su s'adapter aux mutations vécues par le territoire depuis 1968. « *Au changement de contexte institutionnel provoqué par les décentralisations successives et par les réformes territoriales, l'EPF a toujours trouvé des réponses, constate Fabienne Buccio. Il a répondu par l'adaptation de sa gouvernance, par l'élargissement de son aire de compétence et surtout par la diversification de ses modes d'intervention... Et aujourd'hui, l'action foncière montre plus que jamais son utilité pour répondre aux défis de la transition économique et écologique.* »





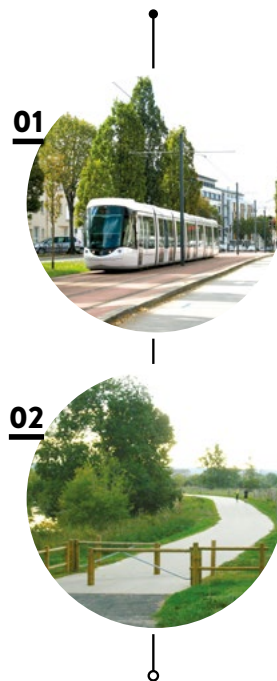
Le Boulevard de l'Europe à Rouen (76) 01

À la demande de la Ville de Rouen, près de 300 parcelles ont été acquises entre le début des années 80 et le début des années 90, permettant la maîtrise foncière d'environ 9 ha pour la réalisation du Boulevard de l'Europe. Ce boulevard est l'une des principales artères de Rouen, sur la rive Sud de la Seine, entre le pont de l'Europe et l'avenue Jean-Rondeaux. Cet axe permet la liaison entre la voie rapide Sud III et le pont Mathilde.

La Seine à vélo dans l'Eure 02

L'EPF accompagne depuis 2016 le Département de l'Eure dans la maîtrise foncière d'un projet de voie verte d'environ 25 km entre Giverny et les Andelys. Cet itinéraire est dédié aux cyclistes, sportifs ou touristes, mais également

aux piétons, pour offrir aux habitants une promenade de proximité ou attirer les adeptes du roller. Il s'agit de créer une continuité de parcours entre Paris et la mer répondant ainsi aux demandes du monde du cyclotourisme. L'aménagement de ces 25 km manquants entre Giverny et les Andelys constituerait une première étape de construction de cette continuité puisqu'ils permettraient de relier l'Avenue verte en direction de la région parisienne à la voie verte Poses/Pont-de-l'Arche. La mission de l'EPF consiste à compléter la maîtrise foncière publique déjà existante sur le tracé. Sur ce sujet largement consensuel au sein des acteurs territoriaux, il est raisonnable de penser qu'une cession du foncier public sera consentie en faveur du Département. Cet itinéraire permet de mettre en valeur un magnifique patrimoine touristique : Giverny et ses musées de l'Impressionnisme, le vieux moulin et le château des Tourelles à Vernon, Château Gaillard aux Andelys...



...ET
NORMAND

La méfiance des Normands est certes proverbiale mais leur grande prudence les rend également capables de toutes les audaces au moment opportun

Un établissement public comme l'EPF ressemble-t-il au territoire qu'il sert ? Répond-il à des spécificités locales par un ADN particulier ? L'EPF pense-t-il « local » ou « global » ? Réponses : oui, sans doute et les deux, car pour rappeler le proverbe : « un Normand a son dit et son dédit ». Une chose est sûre : son engagement au service de l'attractivité normande est rendu possible par une gouvernance qui associe l'Etat à l'ensemble des collectivités de Normandie. De la Région aux Départements, des intercommunalités aux communes, elles sont toutes représentées. De ce tissu institutionnel, l'EPF tire sa force, grâce à une instance de décision collégiale où l'aménagement du territoire de la Normandie se dessine à plusieurs mains. Une autre chose est sûre : l'engagement de l'EPF concerne aussi bien les grands projets, ceux qui vont structurer le territoire (fleuves, ports, routes, ferroviaire...) ou en devenir des pièces maîtresses (grands équipements, zones d'activités, quartiers gares ...), que les petits projets, à l'échelle communale... L'EPF peut être ainsi missionné par l'État pour maîtriser le foncier nécessaire au tracé d'une partie de l'A 150 ou agir en tant que co-maître d'ouvrage du volet foncier du Contrat de plan interrégional État-Région de la vallée de la Seine. Mais la capacité de l'EPF à s'adapter aux enjeux locaux n'en est pas moins un bien précieux pour les élus : c'est de la conjugaison des interventions que naissent la qualité et le dynamisme des territoires.

De ce point de vue, il n'y a pas de « petits dossiers »...

Les 72¹ intercommunalités et les 2 709¹ communes que compte la région Normandie sont autant de partenaires pour l'EPF. Bien souvent, les petites collectivités souffrent d'un manque d'ingénierie ou simplement de services techniques, pour la revitalisation d'un centre bourg, le maintien du commerce en zone rurale, le traitement de sites délaissés, la protection de zones sensibles ou vulnérables, la production d'une nouvelle offre de logements... Ce sont pourtant ces opérations qui participent au renforcement de la vie locale, au dynamisme démographique et à l'attractivité économique. Au quotidien.

1. Au 01/01/2018

BERNARD
SOUL



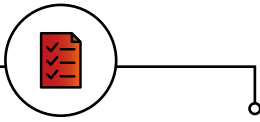
Maire de Domfront-
en-Poiraie et
premier vice-président
de la Communauté
de communes
du Domfrontais



× DOMFRONT-EN-POIRAIE
× ORNE (4 400 HABITANTS)

BERNARD SOUL & LA RELANCE DU BOURG MÉDIÉVAL

Une parmi les 2 709 communes normandes, la ville de Domfront peut témoigner du respect dans lequel l'EPF tient « l'esprit normand » et son histoire. Pour la ville, au tournant de l'année 2012, l'avenir était vraiment mal parti... Les 90 salariés de l'usine LUREM venaient d'être licenciés. Après la fermeture de Moulinex, Domfront accumulait ainsi la perte d'un millier d'emplois industriels. « *Partout nous entendions que la ville était fichue...* », raconte Bernard Soul, qui arrive à la mairie avec une nouvelle équipe en 2014. *Nous avons cherché des partenaires pour nous aider à réfléchir à l'avenir et c'est grâce à l'ADECO et au réseau CCI que nous avons rencontré l'équipe de l'EPF. C'est cette équipe qui a organisé l'étude d'attractivité du centre-ville, réalisée par le cabinet d'étude La Fabrique urbaine... »*. Ensuite, tout a été très vite : en janvier 2015, les 12 axes de développement mis en avant par la Fabrique urbaine, ne sont pas encore validés que l'État lance un appel à projet en faveur de la revitalisation et du développement des bourgs centres. Renseignement pris, la ville de Domfront peut concourir. L'EPF aide la ville à déposer un dossier et Domfront fait partie des lauréats, avec à la clé plus d'un million d'euros d'aides. « *Nous avons mené un important travail de réflexion sur notre cité médiévale car nous pensons que c'est le moteur de notre attractivité touristique*, explique Bernard Soul. *Or, la cité comportait beaucoup de petites échoppes dont l'activité avait décliné avec le temps. La partie dynamique de l'activité commerciale s'était déplacée le long de la RD qui mène au Mont-Saint-Michel. Avec l'EPF nous avons eu l'idée de récupérer certains locaux à l'abandon. Une fois acquis, il s'agit de les mettre en location sous la forme de baux précaires mais avec des loyers très bas. Une sorte d'incubateur commercial pour relancer la machine commerciale dans ce centre historique... Le premier lot sera lancé à la location en juin 2019 »*. Bernard Soul ressent un changement de regard de la population sur la ville après les chocs industriels de la première décennie du siècle. Et le changement de regard pourrait bien s'accroître fortement. Le président du Conseil régional a appelé récemment le maire de Domfront au téléphone – au début de l'été 2018 – pour lui dire que les services de la Région avait identifié deux sites, un en ex Haute-Normandie et un autre en ex Basse-Normandie – Domfront en l'occurrence – afin d'y mener des expériences originales de développement touristique à partir de l'histoire médiévale... Domfront, futur Puy du Fou de la Normandie ? En tout cas, la Région financera à 80 % les deux opérations normandes : « *Cette décision, c'est le gâteau sur la cerise !* » se félicite Bernard Soul qui voit, en peu de temps, sa ville transformée en laboratoire de l'attractivité touristique régionale. Bien sûr, il faudra transformer l'essai. Mais les Normands ne sont-ils pas capables de toutes les audaces...



Une étude d'attractivité du centre-bourg à Domfront (61)

Au départ, un constat : le centre historique et patrimonial de la commune de Domfront voyait son tissu commercial migrer hors les murs. Elle a donc sollicité l'EPF pour connaître les outils susceptibles d'être mobilisés pour

redynamiser son centre bourg. L'EPF a proposé des interventions sur le patrimoine afin de réinvestir les îlots d'habitat et les adapter aux attentes, un traitement des espaces publics pour créer un lien entre les éléments bâtis, et une valorisation d'ensemble, à travers une politique touristique dynamique. Il a confié une mission à un groupement de bureaux d'études mené par La Fabrique Urbaine. En 2015, la phase de diagnostic a permis d'identifier les besoins du territoire en termes de logements, de commerces

et d'équipements, ainsi que de préciser l'image perçue du bourg par ses habitants et commerçants. Cette phase de diagnostic a également permis de mieux comprendre les caractéristiques et leviers sur lesquels s'appuyer pour proposer, dans un second temps, des périmètres stratégiques sur lesquels se déclinent divers schémas d'aménagement, avec des propositions d'interventions ciblées, telle la transformation de l'ancien Palais de Justice en médiathèque.

Une boulangerie 01 dans un PRU à Ifs (14)

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Plaine à Ifs, l'EPF a assuré la maîtrise foncière de la boulangerie. Un accord avec l'exploitant a permis un transfert de l'activité dans un programme sur site (SA HLM Foyers Normands). La boulangerie « Le Moulin des Pierres » est désormais installée au rez-de-chaussée du bâtiment « Le Relais de poste », rue de Caen, qui accueille 6 logements sociaux ainsi qu'une résidence de 14 studios individuels gérée par une association d'accueil des personnes en situation de vulnérabilité.

La salle polyvalente 02 d'Arnières-sur-Iton (27)

L'ancienne salle des fêtes datait de 1955... Elle n'était plus aux normes et sa capacité de 120 places ne permettait pas de proposer une offre d'activités communales adaptée aux besoins de la population arnièresoise. La commune a saisi l'opportunité de la mise en vente du terrain mitoyen situé en emplacement réservé face à la mairie, pour en solliciter l'acquisition par l'EPF Normandie. Elle a pris ensuite le temps de mûrir son projet. La cession de ce bien à la commune en 2014 lui a permis d'engager la construction d'une salle multifonctions d'une superficie totale de 275 m². Cette salle

offre 200 places, réparties en différents espaces, qui répondent aux attentes du monde associatif et de la jeunesse locale. Ces espaces sont également ouverts à la location. La réalisation de cet équipement a été rendue possible grâce aux financements de l'État, du Département, de Grand Évreux Agglomération et de la commune. Cette opération a permis le réaménagement de l'accès à la place de la mairie, souhaité par la population.

Le maintien des commerces 03 en milieu rural à Le Teilleul (50) et à Juvigny-sous-Andaine (61)

Deux opérations (parmi d'autres) démontrent l'importance du maintien des commerces en milieu rural. C'est à la demande de la Communauté de communes du Mortanais, que l'EPF a procédé à l'acquisition d'une parcelle de 84 m² édifée d'un bâtiment à usage mixte avec une partie professionnelle. L'immeuble, acquis au début 2014, a été réutilisé immédiatement pour l'installation d'un commerce d'optique. L'intervention de l'EPF a contribué au maintien d'une activité commerciale pour les 1300 habitants de la commune du Teilleul. À Juvigny-sous-Andaine (1100 habitants), c'est la commune qui a sollicité l'EPF pour acquérir un ensemble immobilier d'environ 990 m² à usage de boulangerie. Début 2014 l'EPF a procédé à l'acquisition de la boulangerie qui est depuis en activité.



En 2018, dans son partenariat avec le Conservatoire du littoral, l'EPF a réalisé la réhabilitation d'une ancienne décharge sauvage sur le site naturel remarquable du havre de la Vanlée à Lingreville (Manche).



**DOCUMENT TESTIMONIAL ÉDITÉ À L'OCCASION
DES 50 ANS DE L'EPF DE NORMANDIE**
SEPTEMBRE 2018

ÉDITEUR : Établissement Public Foncier de Normandie
Carré Pasteur - 5 Rue Montaigne
BP 1301 - 76178 Rouen cedex 1
Siret n° 720 500 206 00050 RCS n° 72B20

DIRECTEUR DE LA RÉDACTION ET DE LA PUBLICATION :
Gilles GAL

CONCEPTION ET RÉALISATION GRAPHIQUE : In medias res
IMPRESSION : INGENIDOC
550, rue du Pré Roquette
Parc de la vente Olivier
76 800 Saint-Étienne-du-Rouvray
Siret n° 400 453 692 00032



CRÉDITS PHOTOS :

EXPERT : Bayard à Saint Nicolas d'Almermont : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Evers à Epouville : photo EPF Normandie • Cité Chauvin au Havre : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants •

RÉACTIF : Hérouville Saint Clair : photo EPF Normandie • M REAL à Alizay : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants •

PROTECTEUR : Canal de l'Orne à Caen : © Quatrevingtdouze –

Hunter Consultants • Quiberville : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants •

ENGAGÉ : Le Havre : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Foyer du Père Robert à Epron : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Opération Charcot à Sainte-Adresse : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Caserne Martin à Caen : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants •

PARTENAIRE : ZAC du Long Buisson : Le Long Buisson (27) © Eure Expansion • Citis à Hérouville Saint Clair : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Eurochannel à Dieppe : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Luciline à Rouen : © Fabien POTEL •

RECONSTRUCTEUR : ZAC Dieppe Sud : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Fonderie Sonofoque : photo EPF Normandie •

ENSEMBLIER : ZAC Monturbet Grismesnil : © Fabien POTEL • Wonder à Lisieux : © Fabien POTEL • Ecoquartier Flaubert à Rouen : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Bohin à Saint Sulpice sur Risle : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Cité Grenet à Sotteville les Rouen : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants •

OBSERVATEUR : Cartes EPF •

PATRIMONIAL : Auberge de jeunesse à Rouen : photo EPF Normandie • Ancienne usine Fromage à Darnétal : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Hôtel de Région à Caen : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Caserne Tallandier Petit Quevilly : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Abbaye d'Ardenne à Saint Germain la Blanche Herbe : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants •

PERSÉVÉRANT : Pêcheries de Fécamp : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Base de loisirs de Léry Poses :

© Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Sentier littoral du Bessin : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants •

INNOVATEUR : IDD-XPERT à Evreux : photo EPF Normandie • Cartonnerie à Pont Audemer : photo EPF Normandie • Pôle Delta à Rouen : photo EPF Normandie • Seine Biopolis III :

© Quatrevingtdouze – Hunter Consultants •

ANTICIPATEUR : Presqu'île de Caen : © Septième Ciel • Boulevard de l'Europe : photo EPF Normandie • La Seine à Vélo : photo EPF Normandie •

...ET NORMAND : Domfront : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants •

Boulangerie à ifs : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Salle polyvalente à Arnières sur Iton : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants • Boulangerie à Juvigny sous Andaine : © Quatrevingtdouze – Hunter Consultants •

PAGE 58 : La Samaritaine à Lingreville : © SMEL/Conservatoire du Littoral •

PORTRAITS : 1^{er} ministre Édouard PHILIPPE : © Granier / Matignon • Sébastien LECORNU : © Manuel Bouquet – MTES-DICOM • Laurent Fabius : © AFP – Joël SAGET

Merci aux équipes de l'EPF de Normandie et à tous nos partenaires pour leur collaboration.

Tous nos remerciements à Messieurs Édouard Philippe, Laurent Fabius, Bernard Cazeneuve pour leur contribution.



Sébastien LECORNU

Secrétaire d'État
auprès du ministre d'État,
ministre de la Transition
écologique et solidaire,
président du conseil
d'administration de
l'EPF Normandie



UN EPF MODERNE

L'EPF Normandie a choisi de célébrer ses 50 ans de manière collective... Avec celles et ceux qui ont été et qui sont aujourd'hui les partenaires fidèles de son histoire. Ils témoignent, dans cet ouvrage, des réalisations de l'EPF au service de la Normandie et de ses collectivités. Et treize qualificatifs décrivent les valeurs qui fondent sa légitimité, acquise année après année.

Dans ces pages, les contributions de trois Premiers ministres normands montrent que l'EPF, de 1968 à aujourd'hui, a su rester « dans le coup », au service de l'attractivité des territoires.

En présidant depuis trois ans son conseil d'administration, j'ai pu apprécier la réalité de son engagement dans les projets normands et mesurer combien il peut se montrer utile. Avec sa gouvernance originale, sa capacité d'intervention, il est plus que jamais un acteur public indispensable à l'avenir de la Normandie.

En somme, un cinquantenaire bienveillant, engagé, attentif aux petites collectivités comme aux grandes. Et moderne !



L'EPF NORMANDIE