



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

R éseau
N ational
des E PF d'État



2023*

RAPPORT ANNUEL

MODÈLE D'INTERVENTION, ACTIVITÉ ET RÉSULTATS

RÉSEAU NATIONAL DES EPF D'ÉTAT





TABLE ^{*}

DES MATIÈRES



* LES EPF D'ÉTAT • RAPPORT ANNUEL 2023

PRÉFACE	05
1. LE RÉSEAU DES EPF D'ÉTAT EN CHIFFRES	07
2. PORTRAITS DES EPF D'ÉTAT	13
BRETAGNE	14
GRAND EST	15
GUYANE	16
HAUTS-DE-FRANCE	17
ÎLE-DE-FRANCE	18
MAYOTTE	19
NORMANDIE	20
NOUVELLE-AQUITAINE	21
OCCITANIE	22
QUEST RHÔNE-ALPES	23
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	24
VENDÉE	25
3. CONTRIBUTIONS STRATÉGIQUES FACE À LA CRISE	27
TRANSITION ÉCOLOGIQUE	30
PRODUCTION DE LOGEMENTS	34
VITALITÉ ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES	38
4. OCCUPATION TEMPORAIRE : LA GESTION PAR LE RÉSEAU	43
LES 12 EPF D'ÉTAT, POTENTIEL D'UN RÉSEAU	47

12 DIRECTEURS GÉNÉRAUX

TROMBINOSCOPE



Carole Contamine
Directrice générale de l'EPF
de Bretagne



Alain Toubol
Directeur général de l'EPF
de Grand Est



Denis Girou
Directeur général de l'EPFA
de la Guyane



Catherine Bardy
Directrice générale de l'EPF
Hauts-de-France



Gilles Bouvelot
Directeur général de l'EPF
d'Île-de-France



Yves-Michel Daunar
Directeur général de l'EPFA
de Mayotte



Gilles Gal
Directeur général de l'EPF
de Normandie



Sylvain Brillet
Directeur général de l'EPF
de Nouvelle Aquitaine



Sophie Lafenêtre
Directrice générale de l'EPF
d'Occitanie



Florence Hilaire
Directrice générale de l'EPF
de l'Ouest Rhône-Alpes



Claude Bertolino
Directrice générale de l'EPF
Provence-Alpes-Côte d'Azur



Thomas Welsch
Directeur général de l'EPF
de la Vendée

PRÉFACE

PAR DAMIEN BOTTEGHI

* LA PAROLE AU DIRECTEUR DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES
DU MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES



*Au sein de nos territoires, l'État a confié aux dix établissements publics fonciers d'État (EPF)
et aux deux établissements publics fonciers d'aménagement
de Guyane et de Mayotte (EPFA)*

*les missions de maîtrise et de gestion du foncier pour accompagner et réaliser
les projets d'aménagement durable des collectivités territoriales.*

Dans un contexte où la rénovation et la production de logements constituent deux priorités immédiates, l'action des EPF d'État en amont des opérations est essentielle car ils déploient des stratégies de court terme, moyen terme et long terme. Ce positionnement contracyclique permet de mieux maîtriser les prix du foncier, anticipant ainsi la production de logements abordables demain.

Les EPF d'État contribuent également au développement économique des territoires, par la revitalisation des centres-bourgs, la transformation des zones commerciales et leur participation à de grands projets de réindustrialisation. Leur capacité à identifier les fonciers les plus pertinents, à les acquérir dans les meilleures conditions et à les recycler, contribue largement au développement de l'industrie dans nos territoires et à la création d'emplois.

Soutiens de l'aménagement des territoires dans toutes ses composantes, leurs missions ne cessent de s'étendre pour répondre aux nouveaux enjeux de la transition écologique et de l'adaptation au changement climatique, notamment en zone littorale affectée par le phénomène d'érosion du trait de côte. La loi du 23 octobre 2023, dite « industrie verte », ajoute ainsi la renaturation aux missions des EPF d'État, s'ajoutant à leurs contributions essentielles en matière de la lutte contre l'habitat indigne, de requalification des copropriétés dégradées, de recyclage des friches et de recomposition spatiale.

Sous la tutelle de l'État et sous l'administration des collectivités territoriales aux différentes échelles, les EPF d'État concilient des politiques publiques multiples et concourent ainsi pleinement à la cohésion de nos territoires et à la préservation de notre environnement. À l'heure où le sol, en tant que ressource finie, doit plus que jamais être utilisé de manière raisonnée et concertée, l'action des EPF d'État est plus que jamais indispensable.



EPF D'ÎLE-DE-FRANCE

Recyclage d'un ancien hôpital
à Saint-Germain-en-Laye (78).

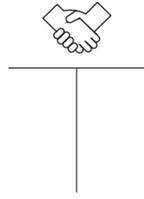
Entrée en phase opérationnelle du quartier
du Clos Saint-Louis en 2023, après une
importante opération de déconstruction/
désamiantage menée par l'EPFIF
dans le cadre du portage foncier du site.
459 logements et de nouveaux équipements
seront livrés entre 2025 et 2028.



LE RÉSEAU
DES EPF D'ÉTAT

EN CHIFFRES*

* PREMIÈRE PARTIE



LES EPF D'ÉTAT AFFIRMENT LEUR RÔLE CONTRACYCLIQUE...



Dans un contexte de crise du logement qui a débuté en 2023, les EPF d'État continuent à acheter et à produire le foncier destiné aux projets de demain.

Par leur modèle d'intervention particulier, les EPF d'État font le lien entre passé, présent et avenir, dans une logique de régulation. En effet, au cours d'un même exercice, ils cèdent des fonciers préparés en amont, réalisent des travaux de proto aménagement sur des terrains à céder demain, et acquièrent de nouvelles parcelles pour les projets d'après demain.

Ainsi, ils amortissent les effets des soubresauts conjoncturels, et sont capables d'accompagner des changements structurels, comme c'est le cas aujourd'hui avec les nécessaires objectifs de sobriété foncière.

Toutefois les EPF d'État subissent aussi les dommages collatéraux de la crise : les difficultés d'approvisionnement en matières premières et la poursuite de la hausse des taux d'intérêt ont affecté l'équilibre de toutes les opérations et retardé leur mise en œuvre sur tous les territoires, impactant mécaniquement leurs cessions.

Dans un contexte de dégradation de la production nationale en 2023, les EPF d'État parviennent pourtant à maintenir le rythme de préemptions, d'acquisitions et de cessions des fonciers destinés à la production de logements.



En 2023, les EPF d'État ont cédé des fonciers qui permettent de produire plus de 16 000 logements. Si ce chiffre accuse une baisse par rapport à 2022, la baisse de la production des EPF d'État est deux fois moindre que la baisse de la production nationale. Les EPF d'État confirment ainsi leur rôle d'amortisseur de la crise.



Avec des acquisitions dépassant de plus de 40 % (en équivalent logements) les cessions en 2023, les EPF d'État démontrent leur capacité à préparer l'avenir.



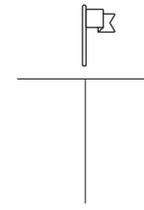
16 000

**LOGEMENTS
SERONT LIVRÉS DANS
LES DEUX PROCHAINES
ANNÉES SUR LES
FONCIERS CÉDÉS EN 2023
DONT 48 LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX**

PRÈS DE

23 000

**ÉQUIVALENT
LOGEMENTS
SUR LES FONCIERS
ACQUIS EN 2023**



... AU SERVICE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



UNE CONTRIBUTION À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI AUGMENTE, PARTICULIÈREMENT EN SECTEURS TENDUS



La part de la production nationale de logements (toutes catégories confondues) liée à l'action des EPF d'État est en constante augmentation depuis 2016.

Elle peut atteindre 30 % en secteurs tendus et/ou carencés en logements sociaux.

UNE ACTIVITÉ ADAPTÉE AUX BESOINS DES TERRITOIRES



Les EPF d'État s'engagent sur des projets qui répondent aux besoins locaux, tout en étant cohérents avec les priorités nationales. Ainsi les projets soutenus peuvent être à dominante de logement ou d'activités selon les territoires.

Ils résultent de la gouvernance singulière de leur conseil d'administration, entre représentants de l'État et élus locaux - et s'inscrivent dans le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de chaque EPF d'État, adopté tous les cinq ans.

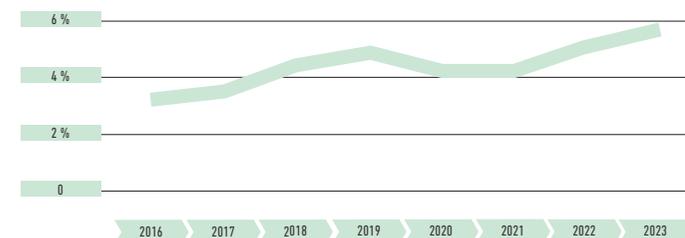


**LES EPF D'ÉTAT
CONTRIBUENT,
AUX CÔTÉS DES ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES
ET DES COLLECTIVITÉS
PARTENAIRES,
À ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS
ÉCOLOGIQUES, ÉCONOMIQUES
ET SOCIALES QUE NOUS VIVONS,
EN AMORTISSANT LES CHOCS,
EN PRÉPARANT L'AVENIR.**

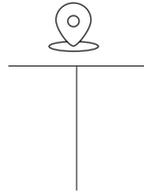
Philippe LAURENT
Maire de Sceaux (92)



CONTRIBUTION DES EPF D'ÉTAT À LA PRODUCTION NATIONALE DE LOGEMENT



← La courbe montre l'évolution, entre 2016 et 2023, du rapport entre les équivalents logements cédés par les EPF d'État et le nombre de logements commencés à l'échelle nationale.



LES EPF D'ÉTAT, CONTRIBUTEURS DE LA RÉINDUSTRIALISATION VERTE DES TERRITOIRES

Les EPF d'État accompagnent la réindustrialisation au travers de trois types d'interventions :

- **Des études en amont pour mieux connaître le foncier** à potentiel industriel
- **L'appui aux collectivités** locales sur la planification / programmation des activités industrielles
- **La concrétisation des projets** par la conduite des procédures foncières, l'acquisition, la préparation et la revente des fonciers concernés



2023 VOIT SE CONFORTER L'ACTION DES EPF D'ÉTAT EN MATIÈRE DE RECYCLAGE DE FONCIER ÉCONOMIQUE



250

HECTARES DE FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE PRODUCTIVE ACQUIS PAR LES EPF D'ÉTAT, ET 314 HA CÉDÉS, SOIT 20 % DE LEURS RECETTES GLOBALES DE CESSION

+50%

DE CONVENTIONS "RÉINDUSTRIALISATION" SIGNÉES PAR LES EPF D'ÉTAT EN 2023 PAR RAPPORT À 2022, AVEC 93 CONVENTIONS ACTIVES À L'ÉCHELLE NATIONALE



POUR L'EPF DE GRAND EST, LA FRICHE "DEVILLE", C'EST :

3,2

HECTARES EN CŒUR DE VILLE

4,2

MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITION FONCIÈRE

2,4

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PRÉPARATION DU SITE



ZOOM SUR

LE RECYCLAGE DE LA FRICHE « DEVILLE » À CHARLEVILLE-MÉZIÈRES (08)

Les EPF d'État s'impliquent dans des grands projets d'implantation industrielle sur des anciennes friches. Ainsi, en partenariat avec la communauté d'agglomération Ardenne Métropole, la ville de Charleville-Mézières et le département des Ardennes, la friche « Deville » fait l'objet d'un projet exemplaire. Le site de 3,2 ha, entièrement bâti, en cœur de ville, autrefois lieu de production de fonte, a été acquis et sera désamianté, déconstruit et dépollué par l'EPF de Grand Est. Il accueillera à horizon 2026 une maroquinerie Hermès, créant environ 300 emplois.



ET DEMAIN, QUELS ENJEUX POUR LES EPF D'ÉTAT ?

Les résultats de 2023, positifs malgré un contexte défavorable, sont le signe de la résilience du modèle des EPF d'État, et augurent des enjeux à venir.



POURSUIVRE LE RENOUELEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MÊME

75%

DES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2023 - TOTALISANT PLUS DE 2300 ACTES - RELÈVENT DU RECYCLAGE FONCIER DE TERRAINS DÉJÀ BÂTIS

30%

DES ACTES D'ACQUISITION CONCERNENT DES PROJETS DE REDYNAMISATION DES CENTRALITÉS



ZOOM SUR

LE "FONDS VERT"

Le recyclage urbain est le cœur de métier des EPF d'État : le "Fonds Vert" créé en 2023 par l'État a permis aux EPF d'État d'étendre leur soutien aux collectivités locales porteuses de projets de recyclage de friches, représentant 145 projets accompagnés au titre du fonds vert à l'échelle du Réseau. Ces interventions vont se poursuivre et s'accélérer en 2024.

POURSUIVRE ET ACCÉLÉRER LES ACQUISITIONS ET CESSIONS FONCIÈRES, NOTAMMENT EN FAVEUR DU LOGEMENT

Les EPF d'État vont intensifier leurs efforts afin de répondre aux besoins de logements et de foncier économique, pour rester dans la trajectoire régulière qu'ils ont construit année après année,

comme l'illustre ce graphique logement ci-dessous. L'ensemble des EPF d'État signe deux actes - acquisitions et cessions confondues - toutes les heures : ce ratio est en constante progression depuis 2016, à ressources constantes. **Au delà des cycles, les EPF d'État contribuent à réguler la production de logements en volume et en prix.**



CUMUL DES ÉQUIVALENTS LOGEMENTS CÉDÉS DEPUIS 2016

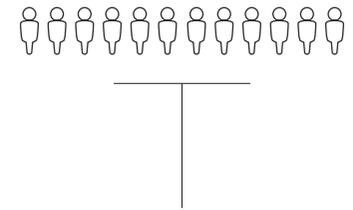


14

ACTES DE CESSION SIGNÉS PAR JOUR



EPF DE L'OUEST RHÔNE-ALPES
Requalification de l'ancienne
friche industrielle de Tarare (69)
en brasserie locale.



PORTRAITS*

DES EPF D'ÉTAT

* DEUXIÈME PARTIE



2023

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

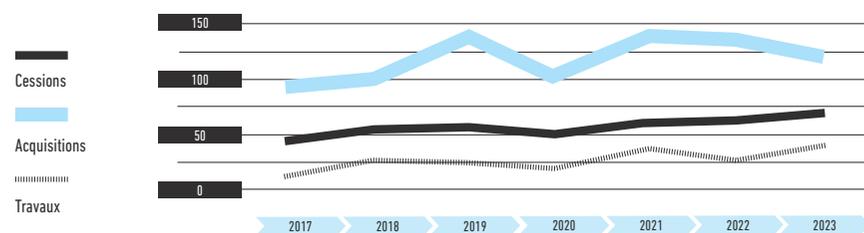
ANNÉE DE CRÉATION : 2009

L'EPF de Bretagne a mis en place un groupe de travail au sein du Conseil d'Administration : en 2023, il s'est doté d'une feuille de route pour acter ses priorités d'intervention, conforter ses moyens et initier les expérimentations répondant aux besoins des années à venir.

CHIFFRES-CLÉS 2023



NOMBRE D'ACTES SIGNÉS ET DE CHANTIERS RÉCEPTIONNÉS PAR AN DEPUIS 2017



PRÉSIDENT DU CA

Philippe HERCOUËT
Conseiller régional Bretagne



DIRECTRICE GÉNÉRALE

Carole CONTAMINE



L'année 2023 a été marquée par :
 → Un record en matière de montant d'action foncière conventionné (65 M€)
 → Le lancement d'une expérimentation sur le portage, par l'EPF Bretagne, de fonciers stratégiques destinés à une urbanisation à long terme
 → L'engagement d'une réflexion partenariale sur la restructuration des zones d'activités économiques et leur densification
 → La délégation à l'EPF Bretagne du droit de préemption sur les 9 communes carencées de Bretagne
 → La sélection de 13 nouvelles opérations accompagnées par l'EPF au titre du volet recyclage foncier du Fonds Vert, en complément des 44 déjà en phase active



« GRÂCE À L'INTERVENTION DE L'EPF BRETAGNE, UNE ANCIENNE FRICHE INDUSTRIELLE DE 6 HECTARES A ÉTÉ ACQUISE À L'EURO SYMBOLIQUE ET DÉCONSTRUITE. CETTE OPÉRATION DÉTERMINANTE POUR LA COMMUNE PERMETTRA LA CRÉATION DE COMMERCES, DE BUREAUX ET D'UN VASTE ESPACE NATUREL DANS LE SECTEUR INONDABLE AINSI RENATURÉ. »

Michel LOUSSOUARN
Maire de Rosporden (29)

2023



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GRAND EST

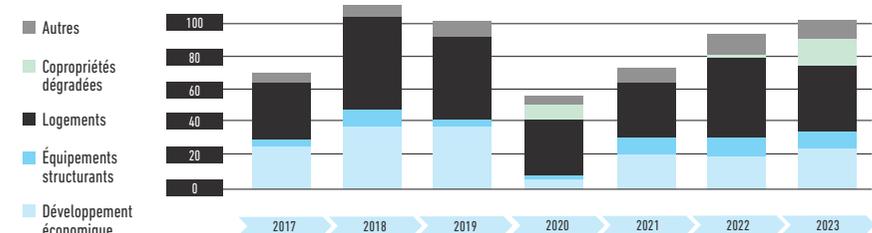
ANNÉE DE CRÉATION (EPF DE LA MÉTROPOLE LORRAINE) : 1973 / ANNÉE D'EXTENSION (EPF DE GRAND EST) : 2020

En 2023, l'EPF de Grand Est fête ses 50 ans, dresse le bilan du chemin parcouru en Lorraine, confirme son déploiement sur la Champagne-Ardenne, avec en ligne de mire la révision de son Programme Pluriannuel d'Intervention.

CHIFFRES-CLÉS 2023



NOMBRE D'ACTES D'ACQUISITION SIGNÉS PAR AN DEPUIS 2017



PRÉSIDENT DU CA

Antony CAPS
Vice-président du conseil départemental de Meurthe-et-Moselle et Maire de Nomeny (54)



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Alain TOUBOL



S'il'EPF de Grand Est est un acteur majeur dans la production de logements sur son territoire d'intervention, son action en 2023 s'est également portée sur la réindustrialisation, en lien avec la création d'emplois :
 → Implantation d'Hermès sur la friche « Deville » à Charleville-Mézières pour créer près de 300 emplois, et recyclage de l'ancienne cokerie de Carling à Saint-Avold
 → Signature de conventions pour agir sur 100 ha de sites « clés en main France 2030 », par le recyclage du site SIAé, site de maintenance des hélicoptères PUMA à Domgermain et de la Blanchisserie de Thaon-les-Vosges.



« D'ABORD ADVERSAIRE DE L'EXTENSION DE LA TSE SUR LES ARDENNES, JE SUIS AUJOURD'HUI CONVAINCU QU'ELLE EST L'UN DES INVESTISSEMENTS LES PLUS UTILES QUE LE TERRITOIRE POUVAIT FAIRE. L'EPF EST AUJOURD'HUI NOTRE PRINCIPAL PARTENAIRE POUR LA REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES. »

Boris RAVIGNON
Maire de Charleville-Mézières (08) et Président d'Ardenne Métropole



2023

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE LA GUYANE

ANNÉE DE CRÉATION : 1996

En 2023, l'EPFAG a à nouveau démontré l'efficacité de son modèle intégré qui permet, depuis l'acquisition foncière jusqu'aux travaux d'aménagement, d'assurer la réalisation de nouveaux logements, équipements, et infrastructures à destination des guyanais.

CHIFFRES-CLÉS 2023

2

NOUVELLES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES SUR 8 ACTIVES

20

MILLIONS D'EUROS DE CÉSSIONS SOIT 359 LOGEMENTS DONT 258 DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

28

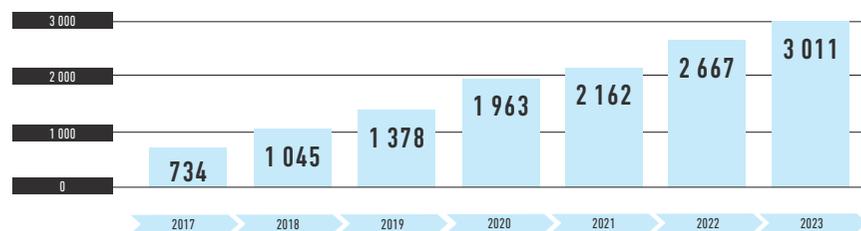
MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS (HORS ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION)

12

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT



NOMBRE CUMULÉ DE LOGEMENTS ÉQUIVALENTS AUX CÉSSIONS FONCIÈRES DEPUIS 2017



PRÉSIDENT DU CA

Gabriel SERVILLE
Président de la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)



Face aux besoins d'une population en pleine croissance, et dans un contexte marqué par une intervention foncière contrainte (enclavement et rareté des fonciers domaniaux, risques naturels), l'EPFAG garantit l'aboutissement de projets de grande ampleur : la maîtrise foncière du Transport en Commun en site Propre (TCSP) à Cayenne (finalisée en 2023 en un temps record de manière exceptionnelle, l'intervention des EPF étant traditionnellement concentrée sur les pôles multimodaux), ou encore les opérations menées dans le cadre de l'OIN (représentant un potentiel de plus de 26 000 habitants et 1500 emplois) constituent des contributions majeures au service de l'intérêt général.



« AVEC L'EPFA GUYANE, LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE GUYANE SAIT AVOIR UN PARTENAIRE FIABLE ET PERFORMANT POUR ŒUVRER, AUX CÔTÉS DE L'ÉTAT, DES COMMUNES ET DES INTERCOMMUNALITÉS, AU DÉVELOPPEMENT RÉEL ET DURABLE DE NOTRE BELLE RÉGION. »

Gabriel SERVILLE
Président de la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Denis GIROU

2023



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-FRANCE

ANNÉE DE CRÉATION (EPF NORD-PAS-DE-CALAIS) : 1990 / ANNÉE D'EXTENSION (EPF DES HAUTS-DE-FRANCE) : 2021

Année de stabilisation et de consolidation de son organisation, 2023 est marquée par une forte contribution à la production de logements malgré la crise, la sortie d'opérations complexes dans les quartiers urbains anciens et la préparation de l'extension vers l'Aisne.

CHIFFRES-CLÉS 2023

56

NOUVELLES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES SUR 336 ACTIVES

43,1

MILLIONS D'EUROS DE CÉSSIONS SOIT 1 663 LOGEMENTS DONT 55 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

42,8

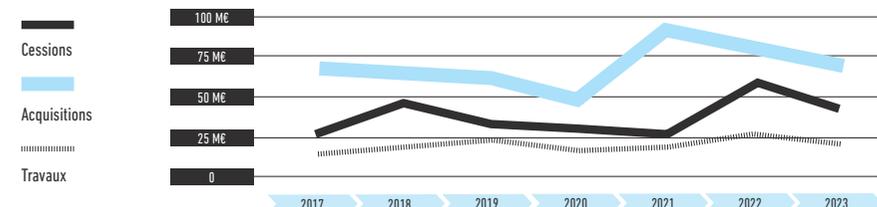
MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS (HORS ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION)

19,2

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT



CÉSSIONS ET INTERVENTIONS FONCIÈRES (ACQUISITIONS, ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION) EN MILLIONS D'EUROS DEPUIS 2017



PRÉSIDENT DU CA

Salvatore CASTIGLIONE
Conseiller régional, vice-président de la Communauté d'agglomération de la porte du Hainaut et Maire de Wallers (59)



L'année 2023 a aussi permis à l'EPF de Hauts-de-France de poursuivre son implantation dans la Somme avec 10 nouvelles conventions, et de lancer un cycle de 17 rencontres territoriales.

L'activité opérationnelle est soutenue : cession de l'îlot Basty à Denain (123 biens) ; acquisition du site Carambar à Marcq-en-Baroeul (7 M€), et d'une partie du CHU Nord à Amiens (3,5 M€). Au total, 155 opérations de travaux ont été menées en 2023, comme à Zegerscappel où les principes de l'économie circulaire ont permis la récupération locale des briques, du béton concassé jusqu'aux murs de soutènement et à l'outil de production du teillage de lin.



DIRECTRICE GÉNÉRALE

Catherine BARDY



« LE PARTENARIAT DE TRÈS LONGUE DATE AVEC L'EPF POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE À DENAIN SE CONCRÉTISE EN 2023 SUR UN ÎLOT STRATÉGIQUE DE NOTRE VILLE. L'APPUI FORT DE L'EPF EN INGÉNIERIE FONCIÈRE ET L'EFFORT FINANCIER DE TOUS LES ACTEURS ONT RENDU POSSIBLE CETTE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'AMPLEUR. »

Anne-Lise DUFOUR
Maire de Denain (59)



2023

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ÎLE-DE-FRANCE

ANNÉE DE CRÉATION (QUATRE EPF DISTINCTS) : 2006 / FUSION DES QUATRE EPF : 2016

Avec plus de 350 collectivités partenaires, l'EPFIF couvre 75 % de la population francilienne. Le potentiel des 13 conventions foncières signées en 2023 (608 M€) est de 180 000 logements et 7,3 millions de m² d'activités économiques.

CHIFFRES-CLÉS 2023

13

NOUVELLES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES SUR 417 ACTIVÉS

263

MILLIONS D'EUROS DE CÉSSIONS SOIT 6 700 LOGEMENTS DONT 40 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

390

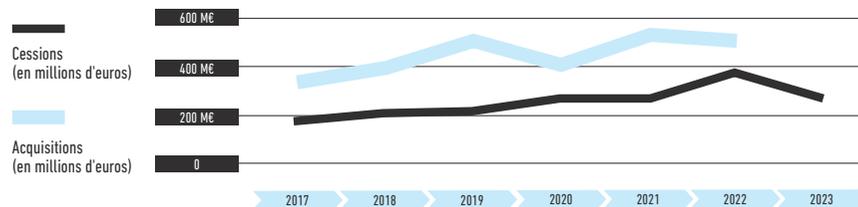
MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS (HORS ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION)

22

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT



CÉSSIONS ET INTERVENTIONS FONCIÈRES (ACQUISITIONS, ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION) EN MILLIONS D'EUROS DEPUIS 2017



PRÉSIDENT DU CA

Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT
Vice-président du Conseil régional Île-de-France, Président de l'EPF Île-de-France, Maire de Mennecy (91)



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Gilles BOUVELOT



En 2023, l'EPF Île-de-France a maintenu une trajectoire d'activité conforme au PPI (Acquisitions : 1.5 Md€ ; Cessions : 1 Md€).

À contrecycle de la conjoncture, l'établissement poursuit son activité de recyclage urbain (friches, quartiers de gare, réhabilitation, entrées de ville,...), maintient sa stratégie de transition climatique et renforce ses interventions contre l'habitat indigne au travers des quatre ORCOD-IN, du centre de ressources et de ses filiales.



« EN TANT QUE MAIRE DE RUEIL-MALMAISON ET PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS, JE TIENS À SOULIGNER L'IMPORTANCE POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES DU PARTENARIAT ET LA QUALITÉ DES RELATIONS AVEC L'EPFIF. LEUR INTERVENTION EST BIEN SOUVENT INCONTOURNABLE POUR MENER À BIEN DES PROJETS IMMOBILIERS COMPLEXES. »

Patrick Ollier
Maire de Rueil-Malmaison (92) et Président de la Métropole du Grand Paris

2023



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE MAYOTTE

ANNÉE DE CRÉATION : 2017

Au milieu d'importantes crises qui traversent le territoire mahorais sur tous les plans (socio-économique, sanitaire, politique), l'intervention de l'EPFAM est cruciale pour garantir la réalisation de projets d'intérêt général, au service du territoire et de ses habitants.

CHIFFRES-CLÉS 2023

23,5

NOUVELLES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES SUR 58 ACTIVÉS

4,5

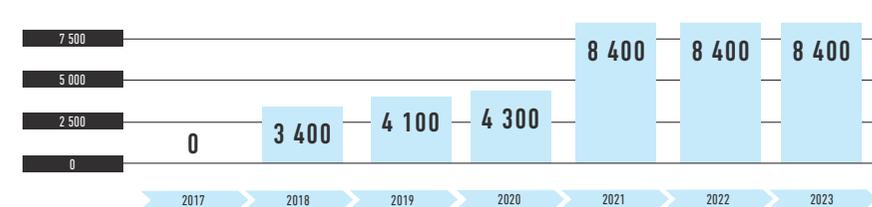
MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS DONT 60 % À VOCATION AGRICOLE ET 40 % À VOCATION ÉCONOMIQUE ET D'HABITAT (HORS ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION)

7,2

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT



NOMBRE CUMULÉ DE LOGEMENTS ÉQUIVALENTS AUX PROMESSES DE VENTE SIGNÉES OU EN COURS D'ÉTUDE DEPUIS 2017



PRÉSIDENT DU CA

Raynald VALLEE
Administrateur général de 2^e classe des affaires maritimes. Membre permanent du CGEDD/ MIGT Bordeaux.



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Yves-Michel DAUNAR



Dans un contexte d'extrêmes difficultés en 2023 - accentuant la précarité de la population et la saturation des services publics - auquel s'ajoute de fortes tensions foncières causées par des intérêts particuliers, l'EPFAM joue un rôle fondamental.

Il mobilise d'importants leviers de maîtrise foncière (négociations avec les propriétaires, DUP..) pour assurer la réalisation de projets d'aménagement et d'équipements majeurs, en matière de santé, d'éducation, d'agriculture, d'habitat... représentant 1 000 hectares de foncier à maîtriser par l'EPFAM dans les prochaines années.



« MAYOTTE EST LA RÉGION LA PLUS DENSÉMENT PEUPLÉE APRÈS L'ÎLE-DE-FRANCE. LE CADASTRE N'ÉTANT PAS STABILISÉ, LA QUESTION FONCIÈRE POUR LES BESOINS DE RÉALISATION DES INFRASTRUCTURES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET AGRICOLES SE POSE. L'EPFAM SÉCURISE ET ORGANISE L'AMÉNAGEMENT DU FONCIER, ACCOMPAGNANT AINSI LE DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DU TERRITOIRE. »

Abdou DAHALANI
Président du Conseil Economique Social et Environnemental de Mayotte (CESEM) et du Parc Naturel Marin de Mayotte (976)



2023

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

ANNÉE DE CRÉATION (EPF DE LA BASSE SEINE) : 1968

L'exercice 2023 de l'EPF de Normandie illustre un niveau d'activité soutenu qui se diversifie pour répondre aux politiques prioritaires et aux nouveaux besoins des collectivités locales : sobriété foncière, recul du trait de côte, observation, recensement des friches, renaturation...

CHIFFRES-CLÉS 2023

47

NOUVELLES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES SUR 523 ACTIVÉS

23,1

MILLIONS D'EUROS DE CÉSSIONS SOIT 1 038 LOGEMENTS DONT 43 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

33,6

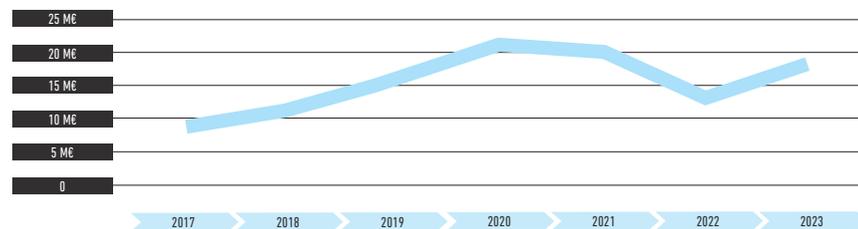
MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS (HORS ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION)

18,2

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT



MONTANTS DES TRAVAUX ENGAGÉS DEPUIS 2017 (M€)



PRÉSIDENT DU CA

Sébastien LECORNU
Conseiller départemental de l'Eure



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Gilles GAL



année 2023 est marquée par :

→ La création d'un outil dynamique d'observation de la consommation foncière, déployé sur le SRADDET, et l'accompagnement de stratégies foncières pluriannuelles de plusieurs EPCI Normands

→ L'accompagnement des opérations de renaturation des collectivités : plus d'une dizaine de projets à vocation de renaturation initiés sur des friches en 2023

→ Une intervention renforcée sur les fonciers économiques, à l'appui d'une méthode d'anticipation foncière productive pour apporter un éclairage technique aux collectivités et faciliter l'implantation des entreprises



« LA RENATURATION SE TRADUIT PAR DES OPÉRATIONS LOURDES ET COMPLEXES TECHNIQUEMENT, QUE LES COLLECTIVITÉS NORMANDES NE SONT SOUVENT PAS EN CAPACITÉ DE PORTER SEULES : L'OUTILLAGE TECHNIQUE ET FINANCIER APPORTÉ PAR L'EPF EST FONDAMENTAL POUR MENER À BIEN CES PROJETS, SUR UNE DURÉE QUI COUVRE PLUSIEURS MANDATURES. »

Valérie NOUVEL
Vice-présidente du Conseil Départemental de la Manche en charge de la transition et de l'adaptation au changement climatique, 4^e Vice-Présidente de l'EPF de Normandie

2023



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ANNÉE DE CRÉATION (EPF POITOU-CHARENTES) : 2008 / ANNÉE D'EXTENSION (EPF DE NOUVELLE AQUITAINE) : 2017

Malgré le contexte économique et la crise du secteur du logement, l'EPFNA a connu une année 2023 soutenue en termes d'activités et de nouveautés et il est d'ores et déjà tourné vers l'avenir.

CHIFFRES-CLÉS 2023

81

NOUVELLES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES SUR 495 ACTIVÉS

21

MILLIONS D'EUROS DE CÉSSIONS SOIT 757 LOGEMENTS DONT 57 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

42

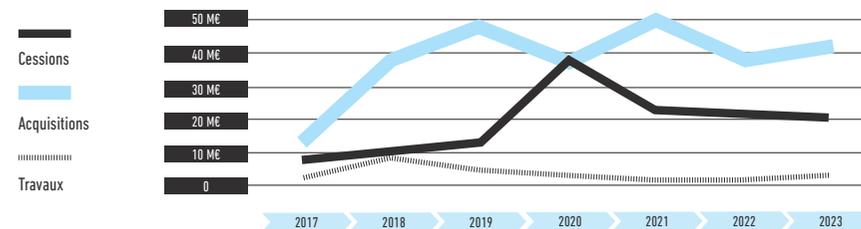
MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS (HORS ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION)

3

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT



CÉSSIONS, ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN MILLIONS D'EUROS DEPUIS 2017



PRÉSIDENTE DU CA

Laurence ROUÈDE
Vice-présidente du conseil régional de Nouvelle-Aquitaine et 1^{re} adjointe au maire de Libourne (33)



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Sylvain BRILLET



année 2023 a été marquée par :

→ La journée de célébration des 15 ans d'existence de l'EPFNA dédiée au développement des territoires ruraux

→ L'étude de stratégie foncière pour le logement social en Charente-Maritime

→ Le développement d'opérations foncières sur des grandes friches - Tonneins et Villeneuve-sur-Lot (47), Montmorillon (86), Angoulême (16) - avec une méthodologie d'intervention spécifique de stabilisation des biens puis de redécoupage programmatique et foncier



« L'EPFNA SE MET EN ORDRE DE MARCHÉ POUR RÉPONDRE CONCRÈTEMENT AUX NOUVEAUX BESOINS DES TERRITOIRES : RÉORGANISATION POUR UNE REPRÉSENTATION PLUS LISIBLE ET EFFICACE, DIVERSIFICATION DES TAILLES D'OPÉRATIONS D'INTERVENTION, RENOUVELLEMENT DE NOTRE APPROCHE EN MATIÈRE D'ÉTUDES ET DE DÉVELOPPEMENT. »

Alexandre VILLATTE
Directeur général adjoint EPFNA (Opérationnel)



2023

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D' OCCITANIE

ANNÉE DE CRÉATION (EPF LANGUEDOC-ROUSSILLON) : 2008 / ANNÉE D'EXTENSION (EPF D'OCCITANIE) : 2017

En 2023, l'établissement a dépassé la barre des 100 M€ d'activité opérationnelle, année qui clôture également le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.

CHIFFRES-CLÉS 2023

102

NOUVELLES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES SUR 657 ACTIVÉS

29,5

MILLIONS D'EUROS DE CESSIONS SOIT 1 248 LOGEMENTS DONT 59 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

59,5

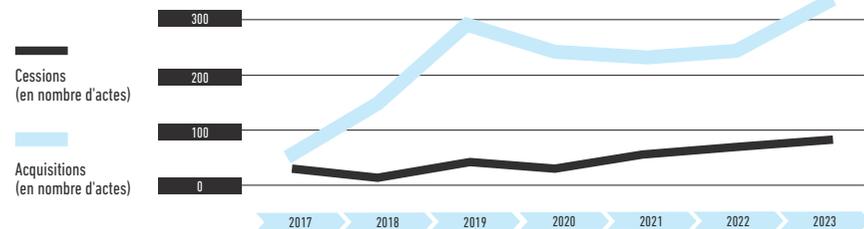
MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS (HORS ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION)

3,8

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT



NOMBRE D'ACTES DE CESSIONS ET D'ACQUISITIONS SIGNÉES PAR AN DEPUIS 2017



PRÉSIDENTE DU CA

Claire LAPEYRONIE
Conseillère régionale à la région Occitanie



DIRECTRICE GÉNÉRALE

Sophie LAFENÊTRE



- P our l'EPF, l'année 2023 c'est aussi :
- Une croissance d'activité qui se poursuit avec près de 100 M€ d'acquisitions et de cessions, correspondant à 3 850 logements
 - 70 nouvelles acquisitions sur les copropriétés dégradées
 - Une intensification de l'appui aux collectivités sur la reconquête des friches et des fonciers complexes en réponse au ZAN
 - Une expertise plus pointue sur l'adaptation au changement climatique.



« TOUTE LA PLUS-VALUE DE L'EPF C'EST D'ÊTRE CAPABLE D'INTERVENIR SUR TOUS LES TYPES DE TERRITOIRES ET DE SAVOIR-FAIRE SORTIR DE PETITES OPÉRATIONS DE QUELQUES LOGEMENTS DANS DES TERRITOIRES RURAUX COMME DE GRANDES OPÉRATIONS COMPLEXES DANS DES SECTEURS SOUS PRESSION »

Frédéric SALLE-LAGARDE
Maire de Moussac (30), Président de la Fédération d'Archéologie et d'Histoire du Gard et de la Commission des Impôts du Gard, Vice-président Communauté des Communes du Pays d'Uzès, Administrateur de l'EPF d'Occitanie.

2023



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L' OUEST RHÔNE-ALPES

ANNÉE DE CRÉATION : 1998

Le bilan réalisé à mi-PPI a révélé la capacité de l'EPORA à traverser les crises et à s'adapter aux besoins de son territoire. En 2023, l'établissement a développé son offre auprès de nombreuses communes et connaît un record en matière d'acquisitions foncières.

CHIFFRES-CLÉS 2023

150

NOUVELLES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES SUR 596 ACTIVÉS

24,5

MILLIONS D'EUROS DE CESSIONS SOIT 688 LOGEMENTS DONT 56 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

42,6

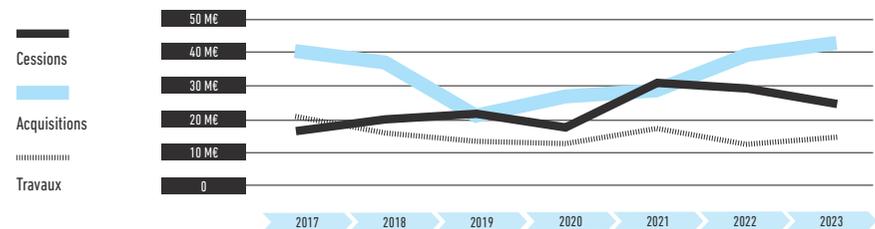
MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS (HORS ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION)

14,5

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT



CESSIONS, ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN MILLIONS D'EUROS PAR AN DEPUIS 2017



PRÉSIDENT DU CA

Patrice VERCHÈRE
Conseiller départemental du Rhône, Président de la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien et Maire de Cours (69)



DIRECTRICE GÉNÉRALE

Florence HILAIRE



- P our l'EPF, l'année 2023 c'est aussi :
- Un bilan à mi-parcours de son PPI qui témoigne d'une bonne anticipation de positionnement de l'établissement et qui confirme la trajectoire financière
 - Une mobilisation aux côtés des bailleurs sociaux avec la mise à disposition d'une enveloppe de minoration exceptionnelle de 6M€ sur les communes SRU
 - Le lancement d'une réflexion autour d'une foncière économique de portage long terme
 - L'identification de deux sites démonstrateurs pour mener une expérimentation à la renaturation



« L'EPORA APORTE UNE RÉELLE VALEUR AJOUTÉE DANS LA GESTION DES PROJETS COMPLEXES, GRÂCE À SON SAVOIR-FAIRE ET SON EXPÉRIENCE. IL AIDE ÉGALEMENT LES COLLECTIVITÉS À ÉLABORER LEUR STRATÉGIE FONCIÈRE, EN ANALYSANT LES BESOINS DES TERRITOIRES ET EN IDENTIFIANT LES FONCIERS STRATÉGIQUES SUR LESQUELS INTERVENIR »

Patrice VERCHÈRE
Maire de Cours (69)



2023

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

ANNÉE DE CRÉATION : 2001

En 2023, avec 2 335 équivalents logements cédés dont 61 % de logements sociaux, l'EPF représente 21,6 % des agréments et 14,7 % des mises en chantier d'habitat collectif de l'ensemble de la région.

CHIFFRES-CLÉS 2023

43

NOUVELLES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES SUR 324 ACTIVES

119,6

MILLIONS D'EUROS DE CESSIONS SOIT 2 335 LOGEMENTS DONT 59 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

126,8

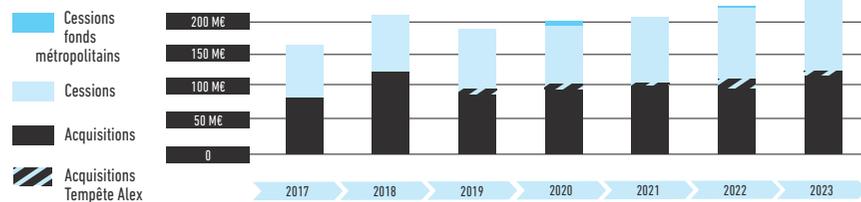
MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS (HORS ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION)

12,7

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT



CESSIONS ET ACQUISITIONS EN MILLIONS D'EUROS DEPUIS 2017 (FONDS MÉTROPOLITAINS INCLUS)



PRÉSIDENT DU CA

Nicolas ISNARD
Vice-président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, vice-président de la Métropole Aix-Marseille et Maire de Salon-de-Provence (13)



DIRECTRICE GÉNÉRALE

Claude BERTOLINO



En 2023, l'EPF a poursuivi et amplifié son engagement contractuel à travers la mobilisation de ses fonds SRU et friches.

Il finit l'année avec 701 sites actifs portés, sur près de 235 communes, soit 40 % du territoire régional (et 80 % des intercommunalités).

Avec une décision de préemption tous les deux jours ouvrés, l'année 2023 est marquée par le plus haut niveau d'activité opérationnelle depuis sa création, tous indicateurs confondus.



« DEPUIS MAI 2019, L'EPF A MAÎTRISÉ 25 % DU FONCIER DE LA COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE « MAISON BLANCHE », L'UN DES ENSEMBLES DES PLANS NATIONAUX "INITIATIVE COPROPRIÉTÉS" ET "MARSEILLE EN GRAND". EN RACHETANT FIN 2023 LES 56 LOTS PORTÉS PAR L'EPF, UNICIL S'EST ENGAGÉ POUR PERMETTRE SA TRANSFORMATION À 100 % EN LOGEMENT SOCIAL. »

Eric PINATEL
Directeur Général d'UNICIL

2023



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA VENDEE

ANNÉE DE CRÉATION : 2010

En 2023, l'EPF continue à préparer l'avenir du territoire vendéen en déployant son ingénierie (+ 80 % de conventions d'études en trois ans) pour recycler les centre-bourgs et les friches en logements au bénéfice de l'emploi.

CHIFFRES-CLÉS 2023

20

NOUVELLES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES SUR 126 ACTIVES

9,3

MILLIONS D'EUROS DE CESSIONS SOIT 414 LOGEMENTS DONT 111 DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

8,7

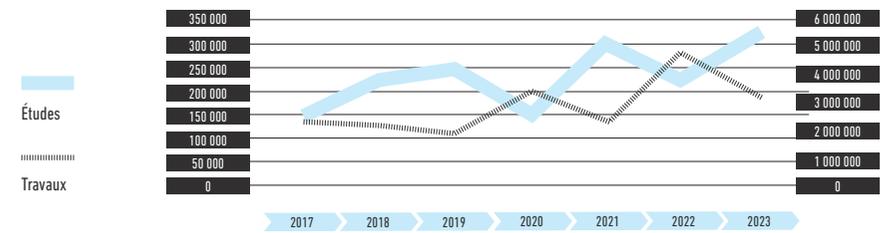
MILLIONS D'EUROS D'ACQUISITIONS (HORS ÉTUDES, TRAVAUX, GESTION)

4,5

MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT



MONTANTS DES ÉTUDES ET TRAVAUX ENGAGÉS DEPUIS 2017 (EN EUROS)



PRÉSIDENT DU CA

Valentin JOSSE
Vice-président du Conseil Départemental de la Vendée et Maire de Mouilleron-Saint-Germain (85)



DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thomas WELSCH



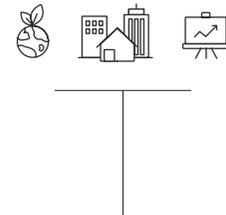
En 2023, l'EPF a conforté son rôle majeur en faveur d'une urbanisation soutenable : son intervention permet, au travers des études de faisabilité urbaine qu'il conduit pour les collectivités, de réaliser des opérations de logements 60 % plus denses que la moyenne vendéenne (23,3 logements par hectare pour 14,8 à l'échelle de la Vendée).

Avec l'équivalent de 414 logements cédés aux collectivités en 2023, soit 10 % du besoin de logements en Vendée, il contribue ainsi à limiter l'étalement urbain, dans les secteurs tendus comme détendus sans rogner sur la qualité urbaine et la qualité de vie.



« DANS UN TERRITOIRE AUSSI TENDU QUE L'ILE D'YEU, L'ÉTUDE MENÉE PAR L'EPF SUR LE SECTEUR DE LA BELLE POULE EST ESSENTIELLE POUR NOUS PROJETER VERS DES FORMES URBAINES À LA FOIS HARMONIEUSES ET DENSES. C'EST INDISPENSABLE POUR DÉVELOPPER UN MAXIMUM DE LOGEMENTS À DES PRIX ABORDABLES AU PROFIT DES ISLAIS »

Carole CHARUAU
Maire de l'Île d'Yeu (85)



CONTRIBUTIONS* STRATEGIQUES

FACE À LA CRISE

* TROISIÈME PARTIE



EPF DE NORMANDIE
Participation à la stratégie de reconversion
et conduite des travaux de dépollution
sur la ZAC du Halage à Saint-Etienne-
du-Rouvray (78), dans le cadre
de la requalification économique
des secteurs délaissés par les activités
industrielles sur le périmètre d'intérêt
métropolitain Seine-Sud.



EPF PACA

Intervention de l'EPF en remembrement foncier de 305 parcelles sur 129 hectares dans le cadre d'une convention d'intervention foncière sur le site Cap Horizon sur la Commune de Vitrolles (13) suite à de l'instauration d'une Zone d'Aménagement Différé début 2013.



LES CONTRIBUTIONS DES EPF D'ÉTAT

FACE À LA CRISE

L'année 2023 a vu se confirmer les défis et difficultés en matière de production de logements, de changement de modèle productif de transition écologique. Le rôle des EPF d'État est essentiel pour, à court-terme, en amortir et réguler les effets tout en poursuivant des acquisitions foncières stratégiques pour mettre en œuvre les projets de demain.

Pour les EPF d'État, l'année 2023 est en particulier marquée par :

→ La poursuite de la **spéculation immobilière dans les secteurs tendus**, exacerbée par la nécessité de limiter l'étalement urbain et la concurrence des usages ;

→ Le **ralentissement généralisé des projets de construction**, cristallisant une crise du logement inédite ;

→ L'aboutissement de la **feuille de route de la décarbonation de l'aménagement** - fruit de plusieurs mois de travail auxquels ont participé les EPF d'État - confirmant le rôle prépondérant du recyclage urbain et de la revitalisation des centralités pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre ;

→ La **promulgation de la loi "industrie verte"** en octobre 2023 a remis le foncier au cœur d'une stratégie globale pour faciliter et accélérer les implantations industrielles.

En 2023, les EPF d'État se sont donc mobilisés sur tous les fronts et sur toutes les temporalités, en poursuivant trois principes d'action :

❶ **Amortir** : en mobilisant leurs capacités d'investissement sur des fonciers que les collectivités n'ont pas la capacité d'acquérir, en prolongeant les portages fonciers lorsque c'est nécessaire aux projets, ils sécurisent la sortie d'opérations malgré la crise, en octroyant également des différés de paiement ;

❷ **Réguler** : en cédant au prix de revient, ils contribuent à stabiliser le marché et à tempérer l'inflation foncière - l'activité des EPF d'État représentant jusqu'à 30 % des transactions immobilières dans les secteurs les plus tendus ou carencés ;

❸ **Anticiper** : par une vision stratégique de long terme et des acquisitions permettant de constituer des tènements fonciers de toutes tailles et de toutes natures (friches industrielles, cœurs de ville...), futurs terrains prêts à l'emploi pour des aménagements répondant aux besoins locaux et nationaux.



LEUR MOBILISATION RÉPOND AUX ENJEUX ET AUX BESOINS :

EN 2023, ILS ONT VU LES SOLLICITATIONS DES COLLECTIVITÉS SE MULTIPLIER.

DANS CE RAPPORT D'ACTIVITÉ, LES DIRECTEURS GÉNÉRAUX DE CES ÉTABLISSEMENTS ONT SOUHAITÉ, AVEC LEUR TUTELLE MINISTÉRIELLE, EXPRIMER LEUR VISION ET ILLUSTRER LEURS ACTIONS CONCRÈTES

POUR PRODUIRE DU LOGEMENT, ACCOMPAGNER LA RÉINDUSTRIALISATION

ET LA RELOCALISATION D'ACTIVITÉS, ET FACILITER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DES TERRITOIRES.



CONTRIBUTION DES EPF D'ÉTAT À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Les EPF d'État contribuent à la décarbonation de l'aménagement, à la préservation de la biodiversité et à l'adaptation des territoires au changement climatique.

CONTRIBUTEURS DE L'ATTÉNUATION DES CAUSES DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ET DE L'EFFONDREMENT DE LA BIODIVERSITÉ

*

La sobriété foncière et l'amélioration de la qualité des sols sont deux leviers essentiels de réduction de l'empreinte écologique du développement urbain.

En particulier, l'artificialisation des sols est un facteur majeur d'amplification des risques d'inondation, d'effondrement de la biodiversité et de réchauffement climatique. À ce titre, l'État a mis en œuvre depuis la loi Climat et Résilience de 2021 la stratégie "Zéro Artificialisation Nette". Les EPF d'État contribuent à la mettre en œuvre concrètement par le ciblage de sites à enjeux, le recyclage de la ville existante au profit de projets privilégiant la rénovation du bâti, des formes urbaines optimisées et des continuités favorables à la nature.

Mais **la sobriété foncière ne garantit pas des projets d'aménagement et immobiliers vertueux** - alors que la majorité des émissions de CO2 sont liées à la construction, aux consommations énergétiques et aux mobilités associées.

Face à cet enjeu, et même si les EPF d'État ne sont pas des prescripteurs de projets, la recherche d'un optimum économique / écologique sur leurs fonciers d'intervention est au cœur de leurs préoccupations et de leur partenariat avec les collectivités. **Pour cela, ils cofinancent des études en amont lorsque nécessaire, voire conditionnent leurs interventions à cette optimisation.**

Sur les travaux de proto-aménagement dont ils sont maîtres d'ouvrage et la gestion des sites qu'ils ont en stock, les EPF d'État ont développé des pratiques exemplaires, en termes de gestion des terres, de valorisation des déchets, de préservation de la biodiversité et de renaturation.



↳ EPF D'OUEST RHÔNE-ALPES
Accompagnement de l'EPORA pour la renaturation d'un village de vacances en friche depuis 20 ans et la stratégie foncière de la commune de Chalmazel (42).



↳ EPF D'OCCITANIE
Opération de reconstruction paysagère et de protection contre le risque inondation à Caissargues dans le Gard (30). L'EPF devra acquérir plus de 250 ha pour la réalisation du projet, pour une enveloppe prévisionnelle de 1 550 000 €. © Nîmes Métropole - EPTB Vistre-Vistrenque

ACTEURS DE L'ADAPTATION DES TERRITOIRES...

*

Les EPF d'État sont aujourd'hui actifs sur les projets partenariaux d'aménagement (PPA) mis en place dans le cadre du recul du trait de côte, ils interviennent massivement en réponse aux catastrophes naturelles pour sécuriser les sites impactés et réorganiser le foncier pour davantage de résilience. Enfin, ils contribuent à réduire les îlots de chaleur en recomposant le foncier en faveur de sa désimperméabilisation et végétalisation, renaturant des cœurs de ville ou - à titre expérimental, de grands tènements.

Le rôle des EPF d'État dans la transition écologique possède ainsi des facettes multiples et se caractérise par une intervention très en amont de la chaîne de l'aménagement. Elle ne peut se penser qu'à travers le prisme de projets complexes en interaction avec d'autres acteurs. Afin de quantifier la performance environnementale des EPF d'État, tout en tenant compte de cette complexité, une réflexion collective a été amorcée durant l'année 2023 entre les établissements et le ministère de tutelle. Ce travail permettra d'intégrer toujours plus finement les questions environnementales dans le pilotage stratégique des établissements.

FOCUS SUR LES OPERATIONS DE RENATURATION

*

Les projets à vocation de renaturation ont pour objectif d'**assurer un retour à un véritable équilibre écologique d'un sol artificialisé**, de manière à remettre une parcelle à disposition de la faune et de la flore sauvages et permettre aux habitants des villes d'accéder à la nature. Souvent initiés sur des friches dans une logique de compensation, de revalorisation paysagère ou encore de gestion de foncier exposé au risque inonda-

tion ou de recul du trait de côte, il s'agit d'interventions complexes, auxquelles les EPF d'État contribuent à plusieurs niveaux, dans le cadre de projets équilibrant écologie et économie :
→ En **accompagnant les collectivités dans l'identification des sites** propices à la renaturation dans une logique de continuités écologiques ;
→ En **conduisant des études précisant le potentiel de gains écologiques et les coûts** associés ;
→ En **adaptant les travaux de proto-aménagement** du foncier pour qu'il puisse accueillir la future renaturation.



ZOOM SUR

LES EPF D'ÉTAT, PARTENAIRES DE L'ÉLABORATION DES POLITIQUES PUBLIQUES DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LEUR APPLICATION

En 2023, les EPF d'État poursuivent leur participation aux réflexions nationales sur les grands enjeux de transition écologique : conclusion de la feuille de route de décarbonation de l'aménagement, participation au Comité National du Trait de Côte... En outre, ils inscrivent leur fonctionnement dans la logique d'exemplarité de l'État en matière de sobriété énergétique, investissant dans les véhicules sobres, favorisant les modes actifs et accompagnant certaines pratiques de télétravail.



L'ACCOMPAGNEMENT DE L'EPORA A PERMIS DE LEVER LES FREINS À LA RÉALISATION DE CE PROJET AMBITIEUX MAIS CONTRAINT (RISQUE INONDATION, TRAVAUX EN CŒUR DE VILLE, FINANCEMENTS...), DANS UNE DÉMARCHE HAUTEMENT PÉDAGOGIQUE ET PARTICIPATIVE ASSOCIANT ÉLUS ET TECHNICIENS.



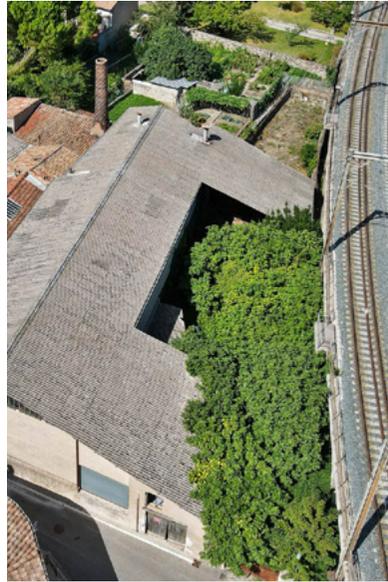
Christophe VIGNAL
Maire du Pouzin



EXPÉRIMENTER LA RENATURATION EN CŒUR DE VILLE



FRICHE COCO BOER AU POUZIN (07)



nisité depuis 1980, l'ancienne friche de Coco Boer représente un gisement foncier de 1000m² en plein cœur de la vieille ville du Pouzin, commune labellisée Petite Ville de Demain. L'EPORA s'est mobilisé aux côtés de ses partenaires (municipalité, agences d'urbanisme, CAUE, DDT, Natura 2000) pour lancer une opération de renaturation d'envergure sur ce site stratégique en cœur de ville : en 2023, l'EPF a conduit les études pré-opérationnelles, a accompagné la collectivité dans sa candidature au Fonds Vert et dans la définition du projet de renaturation, en concertation avec tous les partenaires du projet.

CONSTRUIRE LA VILLE AMAZONIENNE DURABLE DE DEMAIN



ECOQUARTIER DE PALIKA À CAYENNE (97)

Répondant aux besoins de logements en Guyane, l'Éco-Quartier Palika prévoit 600 habitations, un groupe scolaire et divers services sur 15 hectares au sud-est de Cayenne. L'EPFA transforme les contraintes écologiques en atouts créant un parc urbain avec bassins de gestion des

eaux pluviales. Ce projet favorise la mixité sociale, l'intégration urbaine et développe des infrastructures telles que des pistes cyclables et autres transports en commun.

Grâce à une démarche architecturale bioclimatique, l'adaptabilité et la durabilité des logements aux spécificités amazoniennes sont assurées.



L'EPFA GUYANE ŒUVRE POUR LE DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET DURABLE DU TERRITOIRE, ADAPTÉ AUX SPÉCIFICITÉS AMAZONIENNES AUTOUR DE L'ACTION FONCIÈRE, L'AMÉNAGEMENT URBAIN DURABLE ET LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DU TERRITOIRE



Denis GIROU
Directeur général de l'EPFA Guyane



RENATURER UNE FRICHE MENACÉE DE SUBMERSION MARINE



ECOLE SKOD AN AOD À GUISSÉNY (29)



L'EPF Bretagne a été sollicité pour acquérir une ancienne école en bord de mer, soumise au risque de submersion marine. L'intervention de l'EPF a permis d'acquérir ce bien à l'abandon après plusieurs années de négociation et de procédure. La réhabilitation de certains biens pourrait permettre l'accueil de locaux associatifs.

La déconstruction des bâtiments les plus dégradés assurera la transition écologique du site par la création d'un parc public et d'un bassin d'orage paysager. La dune en bordure du littoral sera aussi restaurée, contribuant ainsi à la sauvegarde de ce secteur protégé.



LE PROJET DE RENATURATION DE SKOL AN AOD EST UN EXEMPLE CONCRET DES INITIATIVES PARTAGÉES EN FAVEUR DE LA RESTAURATION ÉCOLOGIQUE ET DE LA PROMOTION DE LA BIODIVERSITÉ. PAR CES ACTIONS, L'EPFB CONTRIBUE À UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET HARMONIEUX DE NOTRE COMMUNE.



Raphaël RAPIN
Maire de Guissény (29)



CONTRIBUER À LA LUTTE CONTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR URBAINS



PARC EN CŒUR DE BOURG À BEUZEVILLE (27)

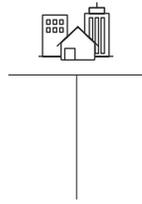
L'EPF a réalisé, en maîtrise d'ouvrage, une étude pour la création d'un véritable jardin public "rafraîchissant", autour d'un ancien manoir anglo-normand préempté et réhabilité par la ville de 4 700 habitants. Cette étude s'est articulée en deux phases, avec dans un premier temps la conduite d'un diagnostic urbain et écologique poussé sur l'état de

la biodiversité et des qualités agronomiques du sous-sol.

L'EPF a ensuite proposé une programmation - du manoir et du parc - répondant aux enjeux de biodiversité et de rafraîchissement identifiés, adossée à des modalités de réalisation (bilan financier prévisionnel, programme architectural, fonctionnel et technique).



Joël COLSON
Maire de Beuzeville



CONTRIBUTION DES EPF D'ÉTAT À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les EPF d'État jouent pleinement leur rôle d'acteurs contracycliques au soutien du logement – notamment abordable – et des politiques publiques portées par l'État.

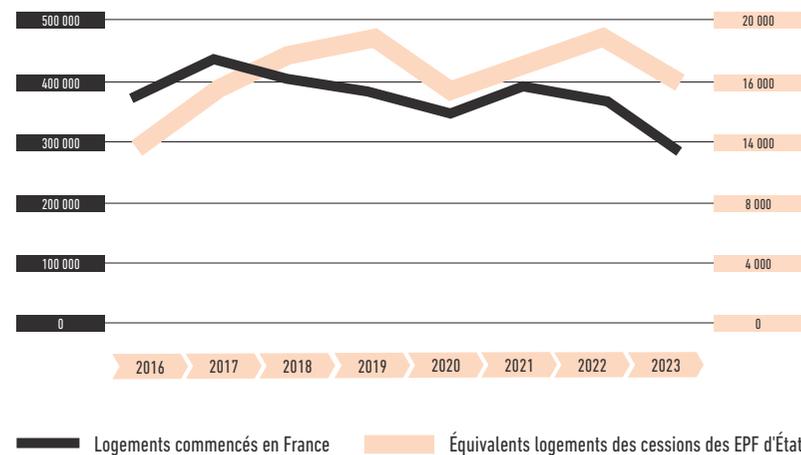
La crise du logement qui se profilait en 2022 s'est largement confirmée en 2023, avec des logements commencés sur l'année en baisse de 22 % par rapport à l'année précédente, avec seulement 287 100 logements mis en chantier (malgré l'importance des mesures d'accompagnement avec près de la moitié des ventes de logements neufs conclues en bloc...) alors que la résorption du mal logement demanderait de produire de l'ordre de 400 000 nouveaux logements par an pendant 10 ans.

Il en résulte une forte tension sur l'habitat dans certains territoires, et un impact sur l'emploi dans la filière du BTP (1062 défaillances soit + 36.3 %).

En 2023, les EPF d'État accusent également une contraction de leur activité, mais confirment aussi leur rôle d'amortisseurs. En effet, la diminution de leur activité survient plus d'un an après celle de l'ensemble de la filière (on observe le même cycle sur la période 2017 - 2020, durant laquelle les EPF d'État ont "résisté" à trois années consécutives de baisse de la production nationale).



MISE EN PERSPECTIVE DE L'ACTIVITÉ DES EPF D'ÉTAT AVEC LES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS À L'ÉCHELLE NATIONALE



1

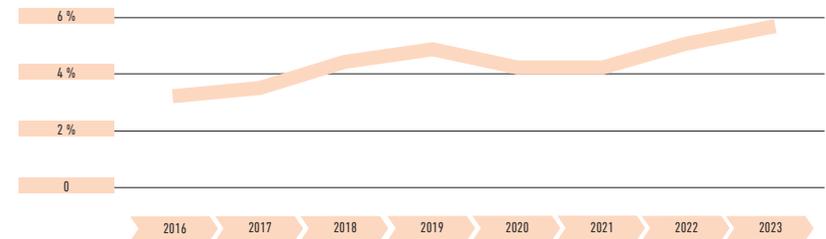
1 2



Les EPF d'État amortissent les effets de la crise au niveau national, en accusant des contractions d'activité plus tardives et moins fortes ; ce faisant, leur contribution à la production de logement continue d'augmenter.



CONTRIBUTION DES EPF D'ÉTAT À LA PRODUCTION NATIONALE DE LOGEMENT



2



ZOOM SUR

LA RÉGION PROVENCE-ALPES- CÔTE D'AZUR ET MAYOTTE

DEUX TERRITOIRES CONTRASTÉS

Les chiffres en région PACA sont éloquentes pour 2023 : avec une chute des transactions comparable à la tendance nationale (22%), et des autorisations de construire à hauteur de 26 100 logements (soit une baisse de 31.8% sur un an), contre un besoin évalué à 30 000, et des productions annuelles ayant atteint 35 000 unités ces dernières années). Dans ce contexte, l'EPF réalise le montant de cessions le plus important de son histoire, de plus de 12% par rapport à 2022 avec des coûts moyens par logement cédé en sensible augmentation (+30 K€ / logement).

La contribution de l'EPF d'État en 2023 atteint ainsi 22% des agréments régionaux de LLS, et 14% des mises en chantier de logements collectifs toutes catégories de logements confondues.

L'action publique foncière dans la région y est en augmentation (une préemption tous les deux jours, soit +6% par rapport à 2022), traduisant un interventionnisme accru dans un contexte morose de chute de transactions, pour éviter la spéculation et maîtriser la qualité des projets.

À Mayotte, il faudrait produire 80 000 logements dans les dix prochaines années pour résorber le mal logement. L'EPFA de Mayotte, créé en 2017, accélère la réponse à ces besoins, avec 500 logements cumulés mis en chantier en 2023, et 1200 planifiés.



EN CES TEMPS DIFFICILES, LES EPF D'ÉTAT CONFIRMENT AINSI PLEINEMENT LEUR RÔLE « D'ENTREPRISES PUBLIQUES À MISSION, SOUTENANT LE LOGEMENT ET LES POLITIQUES PUBLIQUES PORTÉES PAR L'ÉTAT », COMME EN TÉMOIGNENT LES ILLUSTRATIONS PRÉSENTÉES DANS LES PAGES SUIVANTES, QUI DONNENT UN APERÇU DE LA VARIÉTÉ DES CONTEXTES D'INTERVENTION : RESTRUCTURATION D'HABITAT INDIGNE, INTERVENTION EN COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE, PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL SUR UNE FRICHE AGRICOLE, RECYCLAGE DE FRICHE URBAINE... POUR PERMETTRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES SUR LES TERRITOIRES.



LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

ORCOD-IN À CLICHY-SOUS-BOIS (93)



LA RÉCENTE LIVRAISON DE LOGEMENTS PAR ICF EST UN PREMIER RÉSULTAT DE L'INTERVENTION STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNELLE, MASSIVE, COORDONNÉE ET SUR LA DURÉE, DE L'EPFIF SUR L'ORCOD-IN DE CLICHY-SOUS-BOIS.



Gilles BOUVELOT
Directeur général
de l'EPF Île-de-France



La ville de Clichy-sous-Bois est la première commune objet d'une Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCoD-IN). Ce projet urbain et immobilier, socialement sensible et techniquement complexe (1 300 logements démolis, 1 500 reconstruits, 1000 réhabilités), conduit par l'EPFIF depuis 2015, franchit en 2023 une étape symbolique, avec la livraison par ICF la Sablière des premiers logements sociaux, en lieu et place d'un immeuble dégradé, acquis et démolé par l'EPF. Parmi les nouveaux locataires, 50 % occupaient des immeubles à démolir dans le cadre de l'ORCoD-IN.

RÉSORBER L'INSALUBRITÉ DE QUARTIERS INSULAIRES

ÉCOQUARTIER DE DOUJANI À MAMOUDZOU (976)



L'EPFAM intervient sur le quartier de Doujani, à Mamoudzou, à la fois en tant qu'EPF, aménageur et constructeur. Cet ancien espace naturel et agricole abrite aujourd'hui des habitats informels estimés à environ 800 logements insalubres. Dans le cadre de

sa mission de résorption de l'habitat indigne, l'EPFAM mène un projet de ZAC visant à créer un EcoQuartier comprenant 900 logements mais aussi des commerces, des équipements publics et une programmation veillant à respecter les milieux naturels.



A TRAVERS L'EPFAM, NOUS AVONS TRAVAILLÉ EN ÉTROITE COLLABORATION AVEC DES URBANISTES, DES ARCHITECTES ET DES SPÉCIALISTES POUR ÉLABORER UN PLAN D'AMÉNAGEMENT QUI CORRESPOND À NOS ASPIRATIONS COLLECTIVES ET QUI RESPECTE NOTRE ENVIRONNEMENT NATUREL.



Ambditwahedou SOUMAILA
Maire de Mamoudzou(976)

TRANSFORMER UNE FRICHE AGRICOLE EN LOGEMENTS SOCIAUX

LOGEMENTS SOCIAUX À COYECQUES (62)



Les 4 345 m² de friche agricole sur la commune de Coyecques seront transformés en 8 logements locatifs sociaux écologiques et à faibles charges. Pour cela, l'EPF a acquis le foncier, a déconstruit son bâti amianté, l'a ensuite cédé à la commune en la conseillant vers un bail emphytéotique auprès du bail-

leur La Foncière Chênelet. Les termes de la cession – prix minoré pour motif de création de logements sociaux – et du bail ont été calculés selon la méthode du compte à rebours du foncier.

La commune restera propriétaire du foncier, un montage adapté pour le logement social en milieu rural.



LE PARTENARIAT AVEC L'EPF A PERMIS CE MONTAGE ORIGINAL ET PARTICULIÈREMENT BIEN ADAPTÉ AUX BESOINS DE PETITES OPÉRATIONS QUALITATIVES DE LOGEMENT DANS NOS BOURGS ET VILLAGES.



Pascal DELFORGE
Maire de Coyecques



DÉRISQUER ET PRÉPARER DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT COMPLEXES

RUE D'AUBAGNE À MARSEILLE (13)



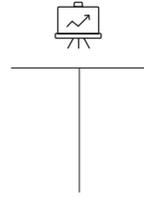
Suite aux effondrements des immeubles insalubres de la rue d'Aubagne le 5 novembre 2018, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur s'est mobilisé - dans le cadre d'une convention signée avec la ville et la Métropole - pour assurer la maîtrise foncière complète et complexe du secteur. L'EPF a piloté la procédure de DUP afin de constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain et procédé au remembrement foncier, depuis l'acquisition (43 actes d'acquisitions, portant sur 10 immeubles et 85 logements) jusqu'à la cession à la SPLA IN Aix-Marseille-Provence en décembre 2023 en un seul acte pour un montant de 4.5 millions d'euros HT.



L'EPF A PERMIS D'ANTICIPER ET DE PRÉPARER LE PROCESSUS DE RECYCLAGE DE CET HABITAT DÉGRADÉ DU HAUT DE LA RUE D'AUBAGNE QUI SERA NOTAMMENT TRANSFORMÉ EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, PORTÉ PAR LA SPLA-IN AMP POUR LE COMPTE DE SES ACTIONNAIRES.



David YTIER
Vice-président de la Métropole Aix Marseille Provence délégué au Logement, à l'Habitat et à la Lutte contre l'habitat indigne et Président de la SPLA-IN AMP



CONTRIBUTION DES EPF D'ÉTAT À LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES

Les EPF d'État œuvrent en faveur d'un développement des territoires visant l'équilibre entre habitat et emploi : ils appuient les collectivités dans l'accueil de nouvelles entreprises et la restructuration de zones d'activités existantes, par du conseil et de l'action foncière.

En 2023, les EPF d'État ont encore accentué leurs interventions sur la mutation des zones d'activités en voie d'obsolescence, notamment pour accompagner le plan national de réindustrialisation, ainsi qu'en revitalisation commerciale au cœur des centralités.

Les exemples de ce rapport illustrent l'engagement des EPF d'État sur ces deux fronts.

LES ZONES D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES VIEILLISSANTES OU "OBSOLÈTES"

*

Sur ces secteurs à fort potentiel de mutation économique et écologique, les EPF d'État sont outillés pour piloter et mettre en œuvre des opérations de transformation profondes, coûteuses et complexes sur les plans techniques et juridiques.



ZOOM SUR

SITES CLÉS EN MAIN FRANCE 2030 LA FORTE MOBILISATION DES EPF D'ÉTAT

Dans le cadre du plan "France 2030" déployé par l'État en 2023, les EPF d'État sont très fortement mobilisés dans la mise en œuvre de la densification des sites existants et de la réhabilitation des friches : ils interviennent déjà sur 15 des 55 sites identifiés, en transformant des friches souvent très contraintes (pollution, ...) en des sites "clés-en-mains" dans des délais resserrés.



ZOOM SUR

FONCIÈRES DE PORTAGE DE LONG TERME DES MONTAGES PARTENARIAUX EXPÉRIMENTÉS

Pour répondre à la complexité technique, juridique et financière de la transformation des fonciers économiques, et la nécessité d'être réactifs aux besoins des entreprises tout en gardant une maîtrise foncière publique des sites à vocation économique ou industrielle, les EPF d'État expérimentent des participations dans des foncières de portage de long terme, en partenariat avec des structures telles que la Banque des Territoires ou des SEM régionales.

LES CENTRALITÉS

*

Les EPF d'État maintiennent leur engagement et leur mobilisation dans les opérations de revitalisation des commerces en rez-de-chaussée et les locaux d'artisanat en centre-bourg - notamment en tant que partenaires des programmes Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir aux côtés des autres acteurs du territoire. Leur action est indispensable à la concrétisation des projets.

L'action des EPF d'État sur les fonciers à vocation économique est par ailleurs multiple :

- Participation à l'élaboration de stratégies de mutation pérennes, sobres en foncier et en énergie
- Participation à la définition des besoins et à la recherche du / des opérateurs (AAP/AMI)
- Conduite de la recombinaison foncière de parcelles segmentées pour accueillir de nouvelles activités
- Définition des modalités de gestion et de contractualisation avec les futurs occupants (foncières spécifiques)
- Planification et programmation des travaux pour faciliter le maintien sur site le plus longtemps possible



« LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN VOIE D'OBSOLESCENCE DESSINENT UNE NOUVELLE GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE POUR L'ACTION FONCIÈRE PUBLIQUE. DES MONTAGES PARTENARIAUX DE PORTAGE FONCIER DE LONG TERME SONT AUJOURD'HUI EXPÉRIMENTÉS PAR DES EPF D'ÉTAT ET LA BANQUE DES TERRITOIRES, RENDANT POSSIBLE DE NOUVELLES TRAJECTOIRES POUR CES SITES À ENJEUX. »



Laurence ROUX
Responsable du Service d'Ingénierie Territoriale à la Banque des Territoires



LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES BÉNÉFICIE DE L'EXPERTISE DE L'EPFNA DEPUIS 2018 POUR LA CONCRÉTISATION DE SON PROJET D'OPTIMISATION FONCIÈRE. CE PARTENAIRE A PERMIS D'IDENTIFIER LES SOLUTIONS POSSIBLES AUX CONTRAINTES DU LITTORAL.



Patrice BROUHARD
Président de la Communauté de communes du bassin de Marennes (17)



DE LA FRICHE URBAINE À L'ATELIER DE SURF

COMPLEXE MULTIFONCTIONNEL À MARENNES-HIERS-BROUAGE (17)



L'EPFNA a permis la transformation de 1 800 m² de friche en un espace hybride où cohabitent un atelier de fabrication de surf, un surfshop, un bar, un espace de coworking, une salle d'entraînement et un skatepark, dynamisant ainsi le secteur. L'implantation d'UWL (fabricant de surf qui envisage ainsi de tripler sa production à l'été 2024), a été possible grâce aux acquisitions, amiables et par préemption, puis par le remembrement des fonciers réalisés par l'EPFNA. L'EPFNA contribue ici, par le recyclage du foncier de la zone des Grossines, au développement économique du territoire.

D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE À UN SITE CLÉ EN MAIN

COKERIE DE CARLING À SAINT-AVOLD (57)



En février 2023, l'EPFGE acquiert une friche de 50 hectares occupée antérieurement par une cokerie sur la plateforme pétrochimique de Carling. L'EPF y conduit des travaux de grande ampleur : terrassement, tri, traitement de 60 000 m³ de terres polluées, clôtures sur

5 km pour protéger la faune autour des emprises à dépolluer. Dès 2025, le site sera livré "clé en main" pour accueillir un important projet industriel de recyclage de plastiques d'un montant d'investissement de 500 M€. En parallèle, l'EPF prépare l'avenir des emprises voisines sur les 20 hectares restants.



FACE À L'AMPLEUR ET À LA COMPLEXITÉ DU PROJET DE RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE COKERIE DE CARLING, L'INTERVENTION DE L'EPFGE A ÉTÉ ESSENTIELLE POUR QUE LA CASAS PRENNE LA DÉCISION DE SE LANCER DANS UN PROJET D'UNE TELLE ENVERGURE.



Salvatore COSCARELLA
Maire de Saint-Avold (57)

MAINTENIR ET RENOUVELER L'OFFRE COMMERCIALE EN CENTRE-BOURG

COMMERCE ET LOGEMENTS À AUBIGNY (85)



En 2015, la commune d'Aubigny, située dans l'agglomération de la Roche-sur-Yon, a souhaité s'attaquer à ses emprises sous occupées et aux bâtis vieillissants dans son centre-bourg. L'EPF a acquis 2 500 m² de terrain en plein cœur de bourg et conduit une étude de faisabilité urbaine associant le CAUE, la CCI et les

commerçants pour y définir un projet de commerce et logement social. L'EPF a assuré la déconstruction et le désamiantage des bâtiments. La foncière Metropolys a permis de sécuriser le maintien des commerces pendant les travaux, puis leur déménagement dans les locaux neufs à l'issue des démolitions, ainsi que l'installation de nouvelles activités.



L'EPF A TRANSFORMÉ UN TERRAIN STRATÉGIQUE. GRÂCE À SON INGÉNIERIE ET AU TRAVAIL ÉTROIT AVEC LE BAILLEUR ORYON, IL A SU GÉRER LA COMPLEXITÉ DES TRAVAUX EN SITES OCCUPÉS EN MAINTENANT NOS COMMERCES OUVERTS.



Michelle GRELLIER,
Maire d'Aubigny-
Les Clouzeaux (85)



LE DÉVELOPPEMENT D'UN POUMON ÉCONOMIQUE

PPA SAINT-CHARLES – PERPIGNAN (66)



La plateforme St-Charles International, site stratégique par son emplacement et son écosystème européen, bénéficie d'un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement qui définit la programmation, le financement, la gouvernance et le pilotage des actions d'accompagnement.

Dans le cadre d'un portage de très longue durée de 10 ans pouvant aller jusqu'à 18 ans et une enveloppe financière de 10 M€, l'EPF se mobilise en faveur du développement de ce poumon économique. La maîtrise foncière tactique qu'il mène vise à réguler les coûts du foncier et d'assurer un développement spécialisé de la filière fruits et légumes et logistique.

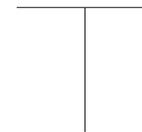
JE SALUE L'ENGAGEMENT REMARQUABLE DE L'EPF, UN PARTENAIRE STRATÉGIQUE DONT L'ACTION SOUTIEN PLEINEMENT LES AMBITIONS DU PROJET DE LA PLATEFORME ST CHARLES, MOTEUR ÉCONOMIQUE QUI GÉNÈRE UN CHIFFRE D'AFFAIRES DE DEUX MILLIARDS D'EUROS.



Thierry BONNIER
Préfet des Pyrénées-
Orientales (66)



EPF DE BRETAGNE
Occupation temporaire par « The Roof & Origines » sur l'ancien hôpital dit de l'Hôtel Dieu (centre-ville de Rennes), dans le cadre du portage foncier par l'EPF de Bretagne précédant la requalification de l'îlot urbain par la Ville et LinkCity Grand Ouest.
© Linkcity Grand Ouest



OCCUPATION TEMPORAIRE*

LA GESTION PAR LE RÉSEAU

* QUATRIÈME PARTIE



LA GESTION DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE

Face à une demande croissante des collectivités, les EPF d'État répondent présents pour faciliter l'occupation temporaire de leurs fonciers quand elle est au service de l'intérêt général. L'occupation temporaire doit servir autant que possible le projet définitif, et ne doit pas freiner le calendrier de recyclage des biens.

Les situations d'occupation temporaire connaissent une montée en puissance, du fait :

→ D'acquisitions de plus en plus fréquentes - par les EPF d'État - de **fonciers bâtis** pouvant être valorisés avant qu'un projet pérenne soit défini et de pouvoir les céder ;

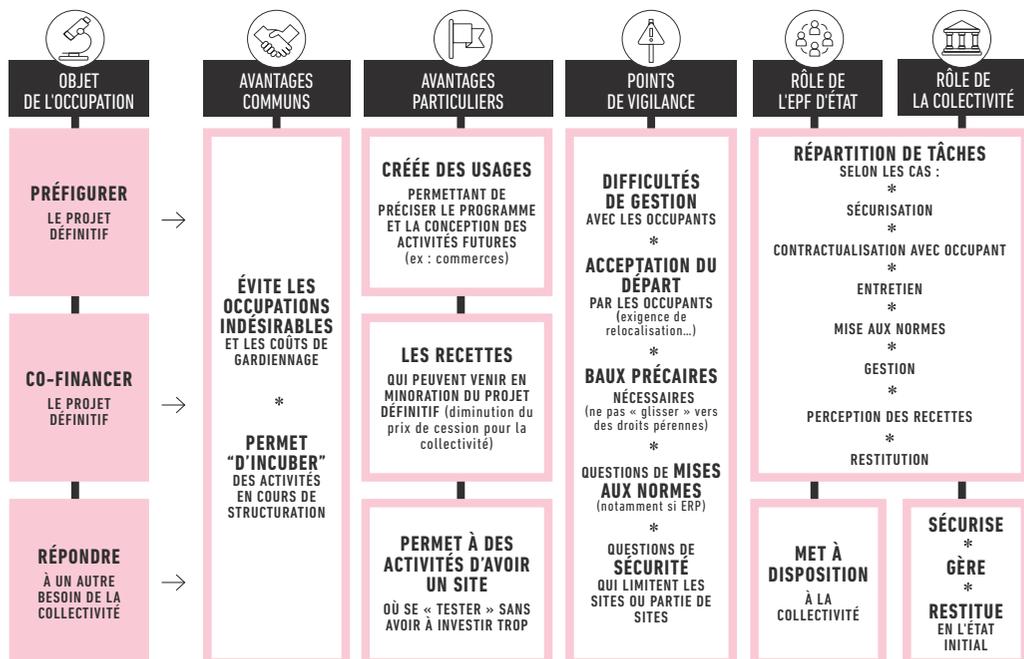
→ De l'intérêt d'**éviter de laisser en désuétude les fonciers** acquis en anticipation des projets de demain dans un contexte de ZAN ;

→ Pour les collectivités, du **manque de disponibilités foncières**.

LES EPF D'ÉTAT, PARTENAIRES DES COLLECTIVITÉS GUIDÉS PAR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL



La notion d'occupation temporaire recouvre une **grande diversité de situations**, qui se traduisent, selon leur valeur ajoutée par rapport au projet pérenne et leur contribution à l'intérêt général, par **des répartitions des rôles et responsabilités entre EPF d'État et collectivité**.



EXEMPLES DE PROJETS



DANS LES PROCHAINES ANNÉES, LES EPF D'ÉTAT VONT POURSUIVRE LA GESTION DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE DES SITES QU'ILS PORTENT, AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS LOCALES DONT L'ENGAGEMENT EST PRIMORDIAL POUR ASSURER UNE GESTION DE PROXIMITÉ EFFICACE, GARANTE DU LIEN AVEC LES PROJETS DÉFINITIFS.

« LA MAISON DE MONTFERMEIL »

ACCUEIL D'URGENCE

Six maisons situées dans le même secteur pavillonnaire, acquises par l'EPF Île-de-France, sont mises à disposition de l'association Aurore pendant les trois ans du portage foncier, contre paiement des seules charges fixes (taxe foncière et honoraires de gestion). Cela permet à Aurore d'héberger une soixantaine de femmes et d'enfants en situation de grande précarité, pour les accompagner vers des dispositifs d'accueil plus pérennes (logement, santé, insertion professionnelle).



HAZEBROUCK

PRÉFIGURATION DU RENOUEAU D'UN PASSAGE COMMERCIAL "COPPIN"

Acquis par l'EPF Hauts-de-France, un ancien magasin de meuble, traversant un îlot central, a vocation après travaux à accueillir de nouveaux commerces et des activités culturelles. Mis à disposition par l'EPF et géré par la ville durant le projet, plusieurs activités temporaires entretiennent la vitalité du centre, préfigurent la future identité du lieu, et contribuent à son attractivité.



GRAND-CHAMP

UN CENTRE CULTUREL EN ATTENDANT LES LOGEMENTS

Un îlot du centre bourg, délaissé, a vocation à développer 40 logements (dont 30% de sociaux) et des commerces. Durant le temps de portage par l'EPF, une des maisons de l'îlot, mise à disposition de la commune et gérée par cette dernière, a permis d'accueillir un centre culturel, redonnant vie à ce site par l'accueil d'artistes et de nombreuses manifestations.



MARSEILLE

UN ENTREPÔT TEMPORAIREMENT AU SERVICE DU CINÉMA

Cinéma base est un espace logistique consacré au cinéma. Inscrit dans le plan "Marseille en Grand", il est situé dans un grand entrepôt acquis par l'EPF, destiné à être transformé par Euroméditerranée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette occupation transitoire ne préfigure pas le projet final mais contribue fortement au changement d'image du secteur et répond aux besoins d'acteurs stratégiques du territoire.



LA ROCHELLE

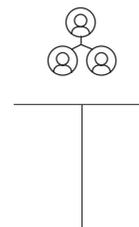
UNE OCCUPATION TEMPORAIRE UTILE ET CONVIVIALE

Pendant deux ans de portage par l'EPFNA, une friche de plus de 3 000 m² ayant pour vocation à développer du logement dans le secteur du Rompsay a été mise à disposition contre redevance à OCECARS et à la Petite Lune, pour respectivement stationner des bus et animer une guinguette. Si les recettes perçues sont marginales, ces occupations contribuent à la transformation positive du secteur.





EPF DE BETAGNE
Création de 14 LLS
et d'un tiers-lieu
sur le site d'une ancienne école
à Servon-sur-Vilaine (35)



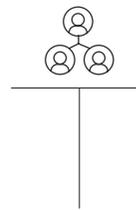
LES 12 EPF D'ÉTAT

POTENTIEL D'UN RESEAU*

* CONCLUSION



Visite du chantier de recyclage de l'ancien hôpital de Saint-Germain-en-Laye (78) en présence des Directeurs Généraux du Réseau des EPF d'État et de Guillaume Kasbarian, Ministre délégué chargé du logement (avril 2024).



LES EPF D'ÉTAT UN RÉSEAU NATIONAL



Dans un contexte de tension sur le foncier et de ralentissement de la construction, nécessitant de se concentrer sur l'activité opérationnelle en réponse aux nombreuses sollicitations des collectivités locales, les EPF d'État demeurent actifs dans la fabrique des politiques publiques, étendent leurs coopérations et poursuivent leur travail de capitalisation pour gagner en efficacité.

→ **En contribuant activement à la définition des politiques nationales**, aux côtés de leur tutelle, ils continuent d'apporter leur éclairage à la prise de décision et de formuler des recommandations issues de leur expérience de terrain :

- Participation aux groupes de travail pour la finalisation de la feuille de route de décarbonation de l'aménagement ;
- Participation à l'organisation et co-animation d'ateliers lors du Colloque National sur le foncier le 14 novembre 2023, en partenariat avec l'Association Nationale des EPFL et la Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature.

→ **En cultivant leurs partenariats** avec les acteurs de l'aménagement et du logement et ainsi démultiplier leur impact, comme avec l'Union Sociale pour l'Habitat, avec qui le Réseau des EPF d'État a signé en octobre 2023 une convention de partenariat pour approfondir les coopérations locales avec les organismes Hlm, au service de la production de logement social.

→ Parallèlement, les groupes de prospective et de capitalisation internes au Réseau des EPF d'État leur ont permis :

- de recenser méthodes et outils pour accélérer le recyclage du foncier économique,
- de lancer des études de préfiguration pour la création de foncières de portage de long terme.

L'ensemble de ces démarches a vocation à se poursuivre en 2024, en parallèle de l'activité opérationnelle des établissements, au plus proche des collectivités et de leurs besoins.



« LA SIGNATURE DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LES EPF D'ÉTAT ET L'USH LORS DU CONGRÈS HLM DE NANTES, EN OCTOBRE 2023, DONNE UNE IMPULSION NOUVELLE À DES COOPÉRATIONS ANCIENNES ENTRE LES EPF D'ÉTAT ET LES ORGANISMES HLM, AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL, EN DÉFINISSANT UN PROGRAMME DE TRAVAIL ARTICULANT ACTIONS D'OBSERVATION DES DYNAMIQUES FONCIÈRES, DIFFUSION CONJOINTE DE MESSAGES POSITIFS ET PARTAGE DES BONNES PRATIQUES. »



Marianne LOUIS
Directrice Générale de l'Union Sociale pour l'Habitat



EPF DE BETAGNE

Reconversion d'une ancienne caserne de gendarmerie à Saint-Malo (35) en un éco-quartier : 459 logements neufs construits ou réhabilités (dont 121 logements sociaux, 68 logements aidés), création de commerces et d'équipements publics ; à la suite d'une procédure de négociation et d'acquisition foncière ayant abouti à une décote pour les logements sociaux.

REMERCIEMENTS*

* ILS ONT PERMIS LA RÉALISATION DE CE RAPPORT ANNUEL

Le présent rapport d'activité a été pensé et élaboré par les douze Établissements Publics Fonciers d'État et leur tutelle, le bureau de la connaissance et des politiques foncières du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.

Les directrices générales et directeurs généraux des établissements, la sous-directrice à l'aménagement durable, remercient vivement leurs équipes pour le travail accompli.

Ils remercient également les collectivités avec lesquelles ils coopèrent au quotidien, pour la qualité du partenariat et la ténacité de leurs engagements pour mener à bien leurs projets, qui constituent la matière première de ce rapport.

Enfin, ils remercient tous leurs partenaires stratégiques et opérationnels. Certains d'entre eux - Union Sociale pour l'Habitat, Banque des Territoires - ont témoigné de ces partenariats dans ces pages, à l'instar de la FNSAFER, de l'ADEME, de l'Association des EPF Locaux et d'Action logement dans le rapport d'activité de 2022.

Les prochaines éditions de ce rapport seront certainement l'occasion de recueillir les points de vue des nombreuses autres structures auprès desquelles les EPF d'État contribuent à transformer durablement villes et territoires.



Réseau
National
des EPF de l'État



CONTACT@EPF-ÉTAT.FR
