

# L'APPUI AUX POLITIQUES FONCIÈRES EN BASSE-NORMANDIE

PARTENARIAT EPF NORMANDIE/RÉGION  
2007-2011



# BILAN DE LA CONVENTION EPF NORMANDIE / RÉGION BASSE-NORMANDIE 2007-2011

Dans le contexte du développement de son action foncière en Basse-Normandie et dans le souci d'assurer une cohérence de ses interventions avec celles des autres partenaires publics, l'EPF a conclu en juillet 2001, une première convention avec l'État et la Région adossée au contrat de plan 2000/2006, avec pour objectifs :

- la constitution de réserves foncières, cœur de métier de l'EPF ;
- le pré-aménagement d'espaces délaissés ;
- la réalisation d'études générales en appui aux projets territoriaux.

En octobre 2005, suite à l'extension de l'aire de compétence de l'EPF de Normandie à l'ensemble du territoire bas-normand, il a été convenu de compléter les dispositifs d'intervention en matière de traitement de friches d'activités et de minoration foncière en faveur du logement social.

La convention signée le 24 mai 2007 pour la période 2007/2011 a consolidé ces dispositifs en y fléchant des moyens financiers (24 M € au total) et a introduit un nouvel outil, le « FMI » (Fonds Mutualisé d'Interventions), visant la résorption d'îlots d'habitat dégradé en centre-bourg pour y développer une offre d'habitat locatif social.

Par avenant en 2008, le cofinancement d'un dispositif d'aide à la constitution d'observatoires fonciers locaux a été intégré à la convention.

Ce document présente un bilan synthétique et propose quelques illustrations d'actions programmées au titre de la convention signée entre la Région Basse-Normandie et l'EPF Normandie le 24 mai 2007 et de son avenant du 30 octobre 2008.

## PANEL DES OUTILS PROPOSÉS PAR L'EPF ET SOUTENUS PAR LA RÉGION

OBSERVATION  
FONCIÈRE

études  
de stratégie  
foncière

études et travaux  
de recyclage  
foncier

ingénierie  
et portage  
foncier

programmation  
de l'action  
foncière

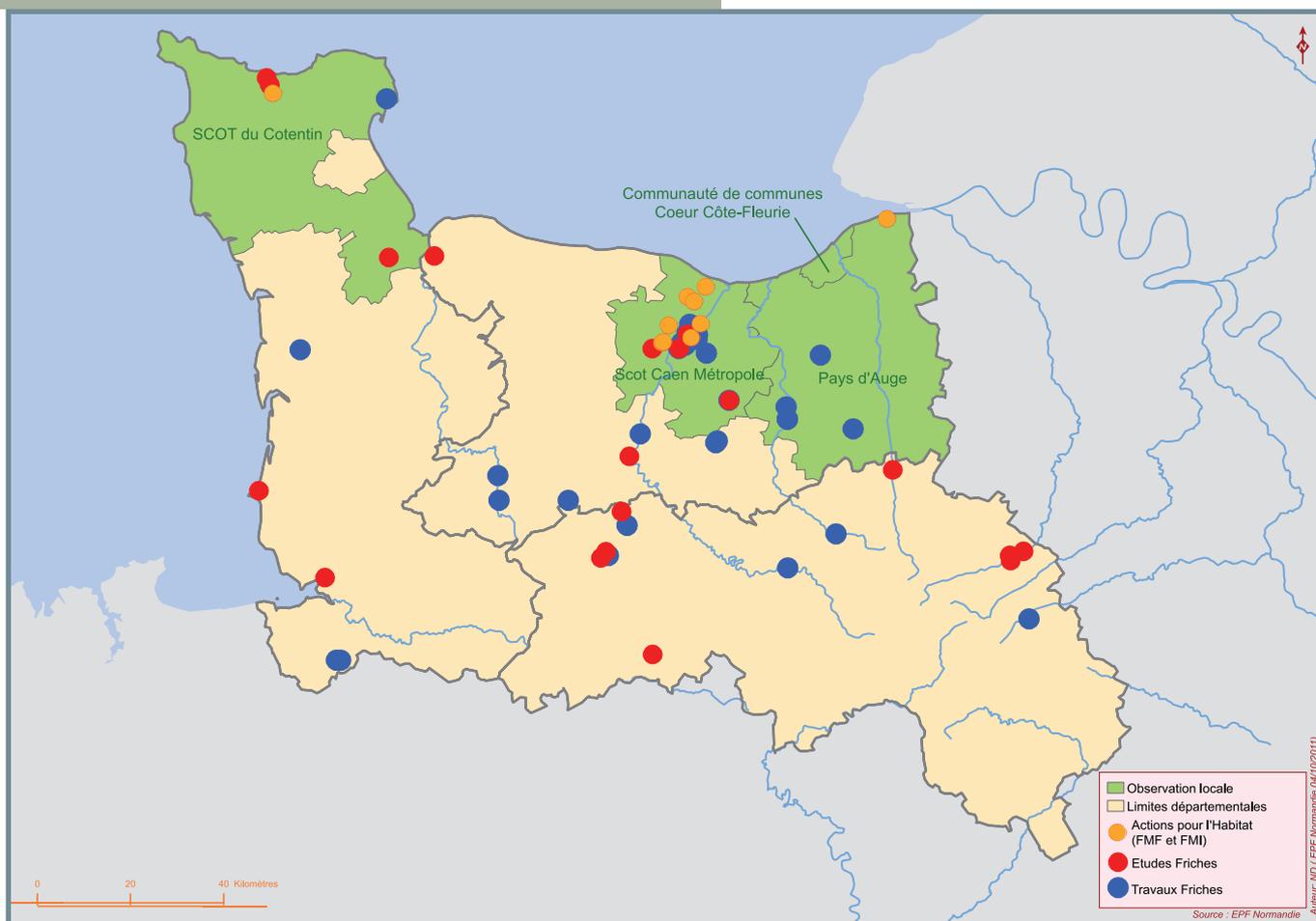
actions  
pour le  
développement  
économique

actions  
pour  
l'habitat  
(FMF, FMI)

RÉALISATION  
DU PROJET

Actions de l'EPF cofinancées  
par la Région

## INTERVENTIONS COFINANÇÉES DEPUIS 2007



## MOYENS FINANCIERS MOBILISÉS ENTRE 2007 ET 2011

Fonds friches	14,2 M€
Fonds Mutualisé d'Interventions	1,7 M€
Fonds de Minoration Foncière	1,1 M€
Observation foncière	0,3 M€

# L'OBSERVATION FONCIÈRE

## RAPPEL

Véritable préoccupation, le foncier reste souvent mal connu. L'objectif de l'observation foncière est d'aider les collectivités à produire des informations sur les logiques du marché foncier local, l'occupation des sols et son évolution, les capacités foncières... et à les partager. Elle permet d'établir des liens entre les acteurs du territoire qui disposent ainsi d'outils pour développer une politique cohérente de maîtrise des sols.

## ■ L'INTERVENTION EN BASSE-NORMANDIE : UNE PRESTATION ORIGINALE

Après avoir réfléchi aux besoins du territoire, la Région et l'EPF ont décidé de proposer une démarche d'étude aux intercommunalités (communauté de communes, communautés d'agglomération, Pays, parcs naturels régionaux, syndicats du SCOT (schémas de cohérence territoriale)...). Elles peuvent solliciter un bureau d'études pour améliorer leur connaissance du foncier et obtenir le soutien financier de l'EPF et de la Région - à raison d'un tiers chacun. Cette prestation a démarré en mai 2009. Depuis, quatre intercommunalités ont bénéficié de ce dispositif : le Pays d'Auge, la Communauté de communes Cœur Côte fleurie, le syndicat du SCOT Caen Métropole et le syndicat du SCOT du Cotentin.

La mise en place de cette observation foncière est aussi l'occasion de développer de bonnes pratiques, notamment la numérisation des documents d'urbanisme, que l'EPF subventionne à hauteur de 50 % (la Région prenant à sa charge 25 %). L'EPF et la Région incitent également les territoires à se réunir au sein de clubs ou forums fonciers pour partager leurs compétences.

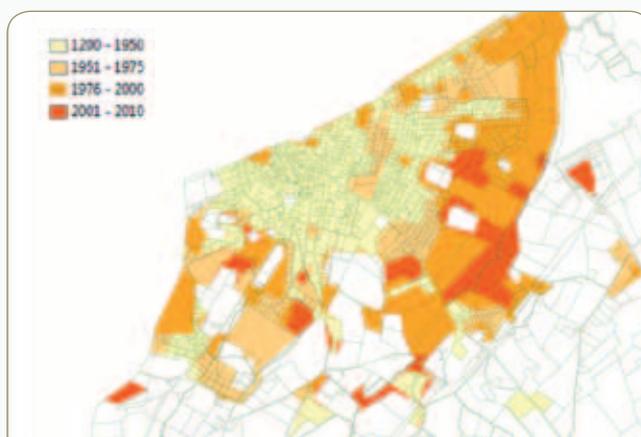
## ■ LES CHIFFRES

- Budget global défini par l'avenant à la convention et cofinancé par la Région, l'EPF, et les intercommunalités intéressées : **1 M€**.
- Montant conventionné avec les collectivités locales à l'achèvement de la convention : **300 000 €** dont **225 000 €** sur l'année 2011.

## Vincent Louvet

Conseiller régional,  
délégué à l'habitat et au foncier

Sur notre territoire, la pression foncière est forte, la surface agricole diminue au profit de l'habitat, du tourisme ou des activités économiques. La Région a donc besoin de connaître le fonctionnement et l'évolution des marchés pour orienter ses politiques foncières au plus près des problématiques locales et pour éviter le gaspillage. C'est tout l'intérêt des observatoires fonciers dont nous avons soutenu la mise en place avec l'aide de l'EPF Normandie. Ce partenariat sera également l'occasion d'harmoniser les systèmes d'observation de la Haute et de la Basse-Normandie, nous avons besoin de ce genre d'outils pour faire valoir nos intérêts au plan national.



Évolution de l'extension du tissu urbain bâti : exemple de traitement sur une commune littorale, par période de construction de bâtiments (document de travail juillet 2011).

# LE FONDS MUTUALISÉ D'INTERVENTIONS (FMI)

## RAPPEL

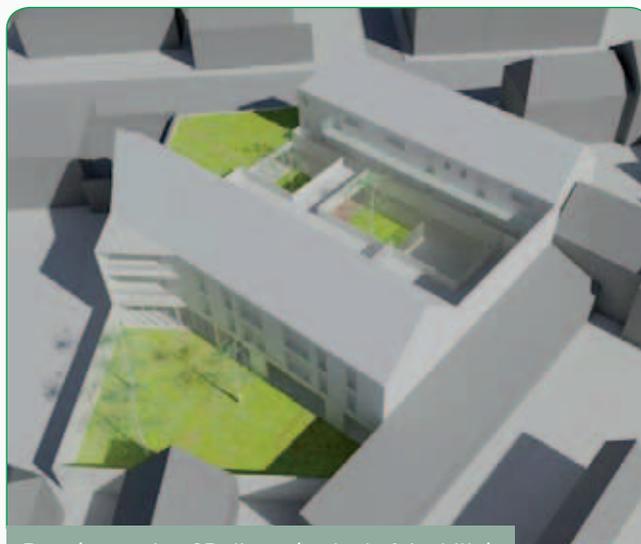
Le FMI aide les collectivités à requalifier des sites d'habitat ancien ou dégradé en permettant l'implantation de logements prioritairement sociaux, d'activités commerciales ou de services.

Lorsqu'une collectivité sollicite l'EPF, une intervention complète peut ainsi lui être proposée : étude de faisabilité économique et technique, acquisition foncière, réalisation de travaux et remise sur le marché.

Le FMI finance tout ou une partie du déficit de l'opération.

## ■ LES CHIFFRES

- **7 opérations** en cours de montage en Basse-Normandie.
- **Une centaine** de logements à créer par réhabilitation ou construction neuve, complétés de commerces et de services.



Représentation 3D d'une étude de faisabilité.

# LE FONDS DE MINORATION FONCIÈRE (FMF)

## RAPPEL

Le FMF est un outil partenarial destiné à favoriser la réalisation de logements sociaux.

À la demande d'une collectivité, l'EPF achète et porte un bien qu'il cède ensuite à un bailleur, en lui faisant bénéficier d'une réduction de 30 % à 60 % du prix de revient.

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS CRÉÉS ET MOYENS FINANCIERS CONSACRÉS

année	en nombre	en montant
2007	39	138 939 €
2008	4	24 539 €
2009	30	213 717 €
2010	66	374 875 €
2011	59	321 713 €
Total	198	1 073 783 €

## Xavier Le Coutour,

Élu communautaire en charge de l'Habitat à la communauté d'agglomération Caen la mer



Caen la mer s'est engagée à produire du logement dans l'agglomération et notamment du logement social malgré un contexte difficile. Le dispositif Fonds de Minoration Foncière (FMF) proposé par l'EPF et la région Basse-Normandie a été renforcé dans le territoire de Caen la mer grâce à une convention spécifique. Il permet, après portage foncier par l'EPF, de céder aux bailleurs sociaux un foncier à coût minoré, pouvant aller jusqu'à 60%. Grâce à ce dispositif, les bailleurs sociaux équilibrent davantage leurs opérations et peuvent les réaliser plus rapidement. C'est aussi un moyen pour eux de conserver une part de leurs fonds propres pour d'autres projets notamment.

## LES CHIFFRES

- 10 interventions en Basse-Normandie.
- 198 logements créés.
- 1 million d'euros : le montant total des minoration.

## ZOOM SUR DEUX INTERVENTIONS SPÉCIFIQUES, À CAEN



Photo transmise par le Centre d'hébergement d'urgence et de stabilisation - La Cotonnière.

### LA COTONNIÈRE : L'INSERTION PAR LE LOGEMENT

Le partenariat entre l'EPF, la Région et la Ville de Caen a permis la création en 2010 de 32 logements.

L'EPF a d'abord acquis le foncier, puis a mobilisé le FMF (108 300 €) au moment de la revente au bailleur Adoma, spécialisé dans le logement pour les personnes en difficulté.

### CAP HORN : DES HÉBERGEMENTS D'URGENCE

Pour réaliser 36 logements d'urgence, l'EPF a acheté des parcelles qui seront revendues à l'organisme « La Caennaise » pour un montant de 72 000 €.

La minoration foncière dont il bénéficiera atteindra 60 % de la valeur du foncier (20 % EPF - 20 % Région - 10 % Caen la Mer - 10 % Ville).

## ZOOM SUR UNE INTERVENTION

### HONFLEUR : UNE OPÉRATION EXPÉRIMENTALE

L'intervention a porté sur un ensemble immobilier situé en centre-ville, comprenant un immeuble, des ateliers et des hangars en mauvais état.

La Ville a souhaité utiliser ce potentiel foncier pour y créer des logements sociaux destinés à accueillir des personnes âgées et de petits commerces.

La mairie a sollicité l'EPF qui a mobilisé le FMI. En 2007, l'EPF a acheté les immeubles, fait démolir les bâtiments et organisé la recherche d'un opérateur pour mener à bien cette opération.

Grâce au partenariat de l'EPF avec la Région et la Ville, cette intervention permettra la réalisation par le Foyer normand de 23 logements et l'ouverture de petits commerces au pied de l'immeuble.



Projet rue des prés à Honfleur.

Stanislas Hennig Architecte

# FONDS FRICHES

## RAPPEL

L'EPF intervient à la demande d'une collectivité pour la réalisation d'actions visant à permettre l'affectation de friches à un nouveau cycle d'urbanisation, offrant ainsi une alternative à la consommation d'espaces naturels ou agricoles périurbains. Ces actions, réalisées sous maîtrise d'ouvrage EPF et en copilotage avec la collectivité, portent :

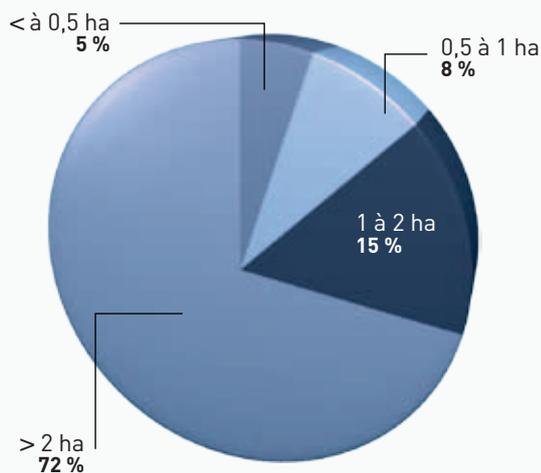
- sur des études d'urbanisme pré-opérationnel, financées à 50 % par le fonds friches, qui permettront de guider la collectivité sur les projets de réutilisation qu'elle pourra ensuite mettre en œuvre,
- sur des interventions de recyclage foncier, financées aux 2/3 par le fonds friches, pour lesquels des travaux de démolition, de traitement de la pollution des sols, de préverdissement et de réhabilitation de l'enveloppe de bâtiments présentant un intérêt patrimonial peuvent être réalisés.

## LES CHIFFRES

- **14 millions** d'euros programmés au titre du fonds friches ;
- **55 hectares** traités dont :
  - **16,5 hectares** déjà réalisés,
  - **19 hectares** en cours,
  - **19,5 hectares** en préparation ;
- **49 sites** concernés :
  - **16 études** de reconversion,
  - **14 études** techniques sur la pollution des sols,
  - **32 opérations** de travaux dont **4 réhabilitations** et **28 démolitions** (dont 3 dépollutions).

## SUPERFICIE DES SITES TRAITÉS

Surface traitée : 55 ha



La majorité des interventions concerne des surfaces supérieures à 2 ha.



## Raymond Polinière,

Maire-adjoint aux Travaux et aux Affaires foncières à la Ville de Vire

Nous avons eu recours au fonds friches pour la déconstruction d'un abattoir municipal qui a été déterminant pour la construction d'un bâtiment BBC en centre ville. Sur cette opération, l'EPF Normandie a été un facilitateur. Il nous a apporté un savoir-faire juridique et technique. Sans son aide financière, et celle de la Région, l'opération n'aurait pas été réalisable pour la collectivité seule.



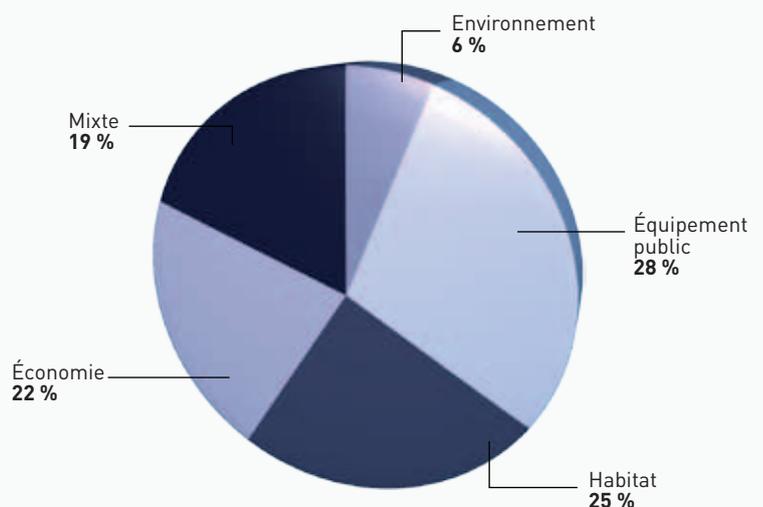
## Francis Pilfert,

Maire de Randonnai

Nous avons l'idée de créer sur l'ancienne fonderie un poste, un cabinet médical et trois logements pour répondre à la demande des habitants. Randonnai est une petite commune de 800 habitants. À la fermeture de la fonderie, 600 emplois ont été perdus et notre budget de fonctionnement a été réduit de moitié.

Les aides technique et financière de l'EPF et de la Région ont été indispensables pour mener à terme ce projet.

## RÉPARTITION DES SURFACES TRAITÉES PAR DESTINATION



## ■ ZOOM SUR QUATRE INTERVENTIONS

### SOUMONT-SAINT-QUENTIN (14) : RÉHABILITATION DES GRANDS BUREAUX DE LA MINE



Construit au début du XX<sup>e</sup> siècle, cet ancien bâtiment administratif des Grands Bureaux de la mine de fer reste l'unique vestige de l'activité du site depuis l'arrêt des extractions en 1989. Le projet de la Communauté de Communes du Pays de Falaise est de réhabiliter ce bâti-

ment en espace d'exposition, école de musique et bureaux pour l'office de tourisme.

Dans le cadre du fonds friches, l'EPF intervient en groupement de commandes avec le Syndicat Intercommunal du Bassin Minier de Soumont sur le clos-couvert, comprenant des travaux de démolition, de couverture, de menuiseries et de métalleries extérieures pour un montant de 245 000 €HT.

### RANDONNAI (61) : DÉCONSTRUCTION ET DÉPOLLUTION SUR LE SITE DE L'ANCIENNE FONDERIE



Démolie dans les années 80, il ne restait de l'ancienne fonderie SFAR sur la commune de Randonnai, que ses dallages et ses galeries polluées. L'EPF, au titre du fonds friches, a aidé la commune à mettre au point son projet de réhabilitation. Le projet, dont l'opérateur est Orne Habitat, comprend

la construction de logements, d'un cabinet médical et d'une poste à proximité immédiate du centre-bourg.

Les travaux de démolition des dallages, réalisés sous maîtrise d'ouvrage EPF, ont été effectués entre janvier et mai 2009. Durant cette période, des sources supplémentaires de pollutions ont été identifiées, nécessitant la réalisation de travaux de dépollution. L'ADEME, via les mesures du plan de relance, a permis une intervention rapide et a financé 50 % des dépenses liées au traitement de la pollution. Les travaux ont été totalement réceptionnés en janvier 2010.

Montant total de l'opération démolition/dépollution : 609 000 € TTC.

### SAINT-JAMES (50) : RENATURATION DU COURS D'EAU « LE BEUVRON »



La Communauté de Communes de Saint-James, après l'incendie de l'ancienne usine de tricot, a souhaité intervenir sur les restes du bâtiment pour réaliser un projet de restauration et de mise en valeur du patrimoine naturel du site.

Certains murs du bâtiment ont été conservés à titre de patrimoine industriel et, à proximité, le cours d'eau naturel du Beuvron a été restauré.

Le fonds friches a financé l'opération à hauteur de 168 000 €HT. Le nouvel espace vert ouvert au public a été inauguré en juin 2011

### ISIGNY-SUR-MER (14) : ÉTUDE DE RECONVERSION DE L'ANCIENNE LAITERIE



La Communauté de Communes Isigny-Grandcamp-Intercom souhaite, en liaison avec la Ville, reconverter ce site de 5 ha, à proximité du centre-ville. L'EPF, au titre du fonds friches, a mené en 2009 une étude d'urbanisme pour 60 000 €TTC. Le schéma d'aménagement retenu tient compte des besoins des collectivités locales et des enjeux écologiques du site et pourra servir de

support aux négociations foncières avec le groupe industriel encore propriétaire.

## PERSPECTIVES

Au vu des résultats obtenus par la convention qui s'achève, la Région Basse-Normandie et l'EPF de Normandie ont prévu de s'engager à nouveau pour continuer à favoriser les politiques d'aménagement et de développement durable des territoires en Basse-Normandie, par la signature d'une nouvelle convention fin 2011 ; elle coïncidera avec l'approbation du nouveau Plan Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'EPF, élaboré suite à un travail de concertation approfondie avec les collectivités normandes.



**ETABLISSEMENT PUBLIC  
FONCIER DE NORMANDIE**

Siège :  
Carré Pasteur  
5, rue Montaigne  
BP 1301  
76178 Rouen Cedex 1

Antenne de  
Basse-Normandie :  
Immeuble Paseo  
Parc Athéna  
12, rue Ferdinand Buisson  
14280 Saint-Contest

[www.epf-normandie.fr](http://www.epf-normandie.fr)

**CONSEIL RÉGIONAL  
DE BASSE-NORMANDIE**

Abbaye-aux-Dames  
BP 523  
14035 Caen Cedex

[www.region-basse-normandie.fr](http://www.region-basse-normandie.fr)