Ancienne cartonnerie, Pont-Audemer (27) - image h2o architectes

Auberge de jeunesse, Rouen (76)

Site Soferti, Donville les Bains Granville (50)

Hébergement d'urgence, Caen (14)
image Adoma - Fabien de Chavanes

Pépinière d'entreprises, Bellême (61) - photo :
Communauté de communes du Pays de bellêmois

EPF NORMANDIE

ECRIVONS ENSEMBLE
L'**AVENIR** DE
NOTRE **TERRITOIRE**

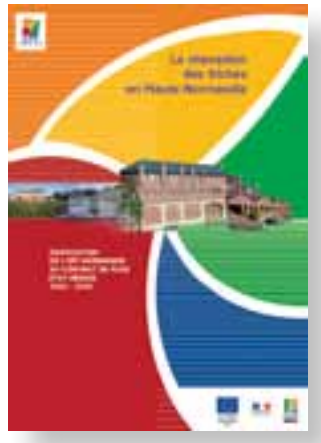
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2009

HABITAT • ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE • ÉQUIPEMENTS PUBLICS • ENVIRONNEMENT

L'EPF NORMANDIE
partenaire des collectivités

PROGRAMME
2007 > 2011
PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Le Fonds de
Minoration Foncière :
une aide au
logement social



SOMMAIRE

- Le mot du Président p.4
- Le mot du Directeur Général p.5
- L'Etablissement public foncier de Normandie p.6
- Le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) p.8
- Les Programmes et Conventions d'Action Foncière (PAF et CAF) p.9
- L'action foncière p.10
- Les travaux et la résorption des friches p.12
- Les biens non conventionnés et le portage immobilier en faveur du développement économique p.15
- Le Fonds de Minoration Foncière, le Fonds Mutualisé d'Intervention et les conventions spécifiques OPAH-RU p.16
- Les études et l'observation foncière p.17
- Les finances et les ressources p.18
- L'évolution et les perspectives p.19

© REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS-PLATEFORM

LE MOT DU PRÉSIDENT

En 2009, l'EPF Normandie a poursuivi et amplifié son partenariat avec les collectivités territoriales de toute la Normandie, avec une attention particulière pour le soutien à l'économie et au logement. A partir de son « cœur de métier », l'action foncière, il s'efforce d'être à l'écoute de ses interlocuteurs pour adapter ses modalités d'intervention.

Aujourd'hui, face aux incertitudes des marchés immobiliers et aux difficultés de financement que les collectivités peuvent rencontrer, l'EPF Normandie réaffirme son positionnement comme acteur du développement local et durable.

Comme acteur du développement local, il peut :

> accompagner des démarches et proposer des outils de renouvellement urbain
> favoriser la mixité urbaine et la diversité de l'offre de logements
> stimuler un développement économique dynamique et innovant

Comme acteur du développement durable, il souhaite :

> aider à maîtriser l'étalement urbain
> redonner de la valeur au foncier en tant que support de projets en luttant contre les risques naturels ou industriels
> préserver les espaces naturels et les terres agricoles.

Ces démarches s'inscrivent tout naturellement dans le « Grenelle de l'Environnement » , permettant ainsi de « reconstruire la ville sur la ville » et d'assurer une gestion économe de l'espace.

Grâce à la mobilisation de ses équipes et de ses compétences techniques et juridiques, l'EPF Normandie aspire à exercer au mieux son rôle de « réducteur de risques » et de « facilitateur ».

Le Président de l'EPF Normandie
Jean Louis DESTANS

LE MOT DU DIRECTEUR

L'année 2009 est avant tout marquée par un accroissement de l'activité. Les cessions foncières ont notamment augmenté de façon significative.

Les projets des collectivités portent principalement sur l'habitat et l'activité économique.

L'EPF Normandie a montré son implication dans la lutte contre l'habitat indigne par une convention spécifique dédiée aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain qui permet outre sa participation au volet foncier, la mise en œuvre d'autres dispositifs existants de l'EPF.

Par ailleurs il se positionne comme acteur du plan de relance national, notamment en mobilisant les financements de l'Etat et de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie pour des chantiers de dépollution dans le cadre de travaux de recyclage foncier urbain et industriel.

Il a accru de façon significative son engagement dans le portage immobilier à vocation économique.

Enfin, dans sa volonté d'ouverture, l'EPF a développé ses partenariats pour réaffirmer son ambition : s'investir et développer des coopérations foncièrement durables.

Le Directeur Général de l'EPF Normandie
Lucien BOLLOTTE

Image h2o architectes

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

L'Etablissement public foncier de Normandie est un établissement public à caractère industriel et commercial né en 1968.
Les ressources de l'EPF Normandie sont constituées de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE), ainsi que de ses produits de cession et de gestion.
Depuis sa création son périmètre d'intervention a évolué, pour couvrir depuis 2004 la totalité du territoire normand.

Le rôle de l'EPF Normandie est de conseiller et de concourir à la mise en œuvre des politiques publiques d'aménagement du territoire.
Il exerce ses missions dans le cadre de conventions passées avec les collectivités locales.

Outre l'action foncière, l'EPF a développé ses outils afin de participer au recyclage foncier urbain et industriel, de proposer des actions en faveur de l'habitat et du développement économique. Il co-finance également des études.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Son Conseil d'Administration est composé de 43 membres, acteurs du développement local : élus et représentants des Chambres professionnelles de Basse et Haute-Normandie.

9 CONSEILLERS RÉGIONAUX

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

15 CONSEILLERS GÉNÉRAUX

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

9 REPRÉSENTANTS DES GRANDES AGGLOMÉRATIONS

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

10 REPRÉSENTANTS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

Chambres Régionales de Commerce et d'Industrie
de Basse-Normandie (2)
de Haute-Normandie (3)

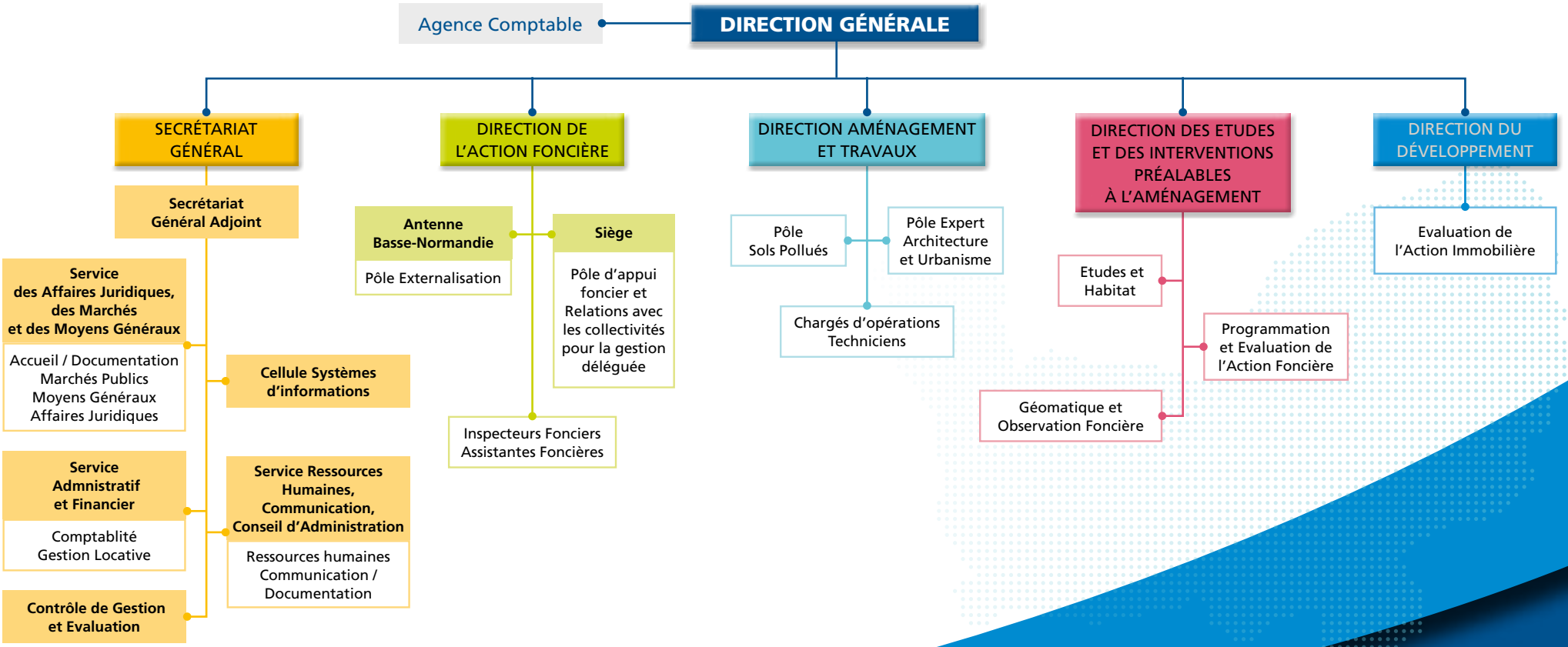
Chambres d'Agriculture
de Normandie (3)

Chambres Régionales des Métiers
de Basse-Normandie (1)
de Haute-Normandie (1)

En 2009, 56 professionnels formaient l'équipe de l'EPF Normandie (juristes, inspecteurs fonciers, ingénieurs, architecte…).
Pour faire face à l'accroissement de l'activité, de nouveaux collaborateurs ont été recrutés depuis 2007.
Par ailleurs un poste de contrôleur de gestion a été créé en 2009 pour être pérennisé en 2010.

LES PARTENARIATS DE L'EPF NORMANDIE

Déjà partenaire de l'Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine, l'EPF Normandie a adhéré en 2009 à l'Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole, ainsi qu'à celle de Rouen et des Boucles de Seine et Eure.
Par ailleurs, le pôle géomatique en charge de l'Observation Foncière a mis en place un partenariat avec la Région Basse-Normandie dont le but est de fournir aux collectivités des éléments de compréhension et de suivi des marchés fonciers qui leur sont utiles.



LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS (PPI)

ORIENTATIONS DES CONTRATS DE PROJETS ÉTAT-RÉGION 2007-2013	AXES D'INTERVENTIONS DU PPI 2007-2011
ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE, COHÉSION SOCIALE ET TERRITORIALE RÉGIONALE	Renforcer les agglomérations structurantes
	Favoriser le maillage territorial par les villes moyennes
	Coopérer aux politiques d'habitat et de cohésion sociale
RENFORCEMENT DE LA COMPÉTITIVITÉ ET DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE STRATÉGIE DE L'INNOVATION	Réaliser les études préalables aux interventions et développer des outils d'observation
	Accompagner le développement de l'activité économique
	Préparer la réalisation d'équipements et infrastructures de transports publics
PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	Participer à la protection du patrimoine et à la lutte contre les risques naturels et industriels
	Intervenir en faveur du renouvellement urbain

DESTINATION DES INTERVENTIONS

L'habitat

Dulcie September
Cléon (76)

L'activité économique

Laboratoire de R&D
Val-de-Reuil (27)

Les équipements publics

Laboratoire universitaire
Le Havre (76)

L'environnement

Sentier littoral du Bessin (14)

Projets mixtes

© REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS-PLATEFORM

Ancienne caserne Tallandier
Petit Quevilly (76)

LES PROGRAMMES ET CONVENTIONS D'ACTION FONCIÈRE (PAF ET CAF)

L'EPF Normandie joue le rôle de propriétaire foncier et immobilier intermédiaire et facilite ainsi la préparation des projets d'aménagement des collectivités. Les interventions sur les projets urbains, à l'échelle des agglomérations sont souvent complexes et nécessitent un conseil que l'établissement peut fournir. Ainsi, pour assurer ce lien entre l'action foncière et la stratégie d'aménagement, des programmes pluriannuels sont développés avec les collectivités : la Convention d'Action Foncière (CAF) pour des programmes à court et moyen terme, le Programme d'Action Foncière (PAF) pour des actions à plus long terme.

L'année 2009 a été marquée par la mise au point de nombreuses conventions au niveau intercommunal, avec les agglomérations d'Evreux, d'Elbeuf, de Rouen, de Pont-Audemer,…

Le PAF de GEA (Grand Evreux Agglomération), par exemple, est le fruit d'un long travail d'échanges intégrant une quinzaine d'opérations visant le développement de l'habitat, de l'activité économique, de la réalisation d'équipements structurants de voirie ou gestion des eaux pluviales tout en accompagnant les propres démarches de l'agglomération (Programme Local de l'Habitat, Schéma Directeur d'Assainissement, SCOT,…), pour un plafond global de 15,8 M€.

Certaines évolutions à noter de 2007 à 2009 :

> une couverture croissante du territoire avec une progression lente mais continue vers la Basse-Normandie

> la création du premier PAF d'agglomération dans le département de la Manche : le PAF de la Communauté urbaine de Cherbourg

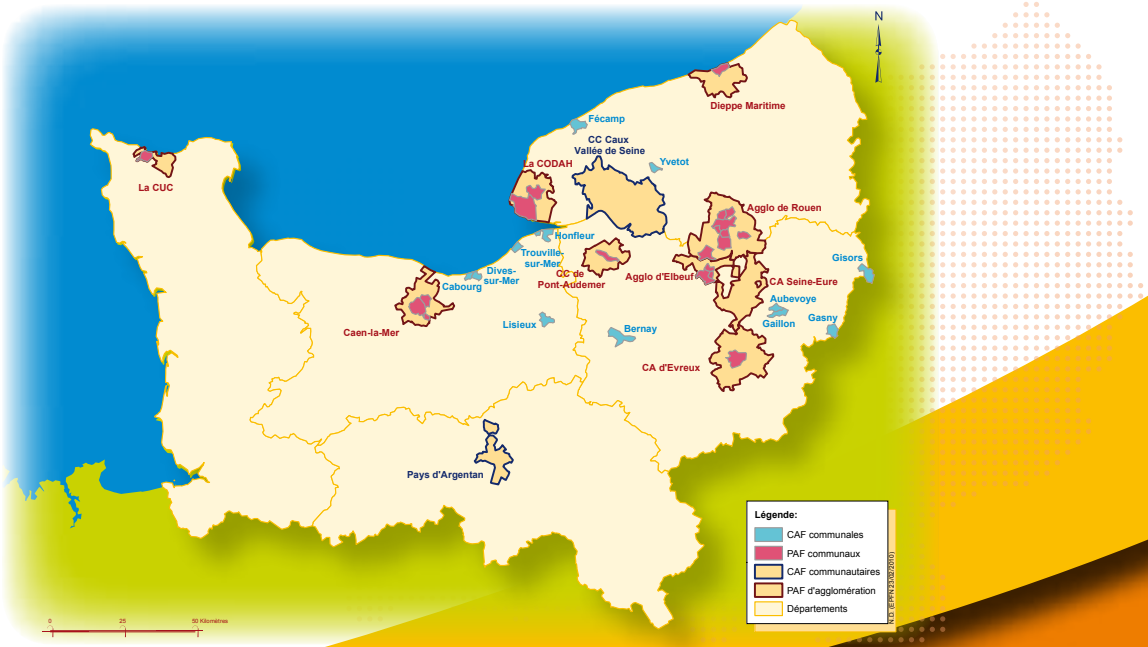
> la transformation de la CAF en PAF de la Communauté de Communes de Pont-Audemer et la création d'un PAF pour la commune de Pont-Audemer

> l'accompagnement de l'évolution des territoires avec le PAF de la nouvelle Communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) étendue

> la fusion de trois Communautés de communes au sein de la Communauté de communes Caux vallée de Seine

> la mise en place de deux nouveaux PAF d'agglomération en Seine-Maritime : PAF de la CODAH (Communauté de l'Agglomération Havraise) et PAF de Dieppe-Maritime (Communauté d'agglomération de la région dieppoise).

PAF et CAF en Normandie *(au 31 Décembre 2009)*

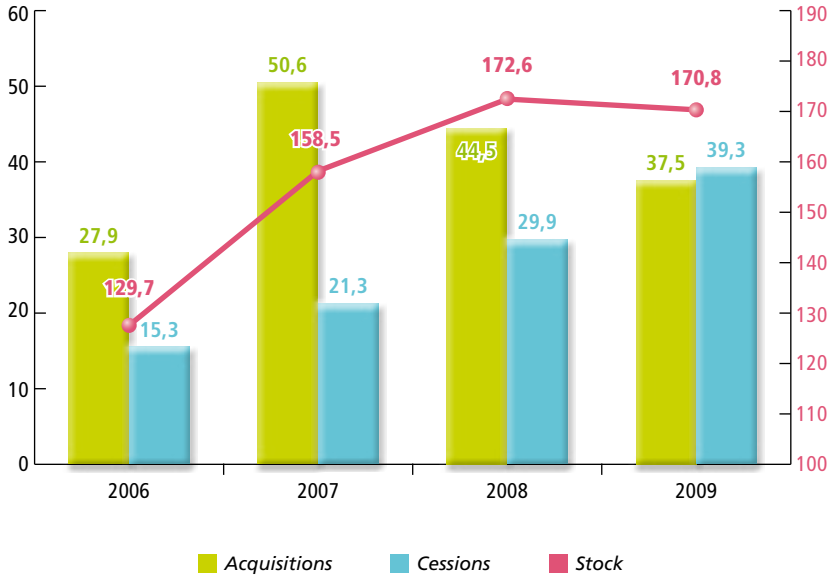


BILAN DE 2007 À 2009 :

Le stock foncier affiche un niveau de près de 171 M€ et 2900 hectares.
L'année 2009 marque un fléchissement dû au rapport inversé acquisitions/cessions : des cessions plus importantes (39,3 M€ contre une moyenne de 26 M€ sur 2007-2008) et des acquisitions en baisse (37,5 M€ contre 48 M€ sur 2007-2008).

C'est un bilan positif qui dénote une activité soutenue avec un glissement de quelques réalisations d'acquisitions importantes en 2010.

Évolution du stock en M€ (en prix de revient)



Des exemples d'acquisitions en 2009 :

Pour l'habitat :
Le projet de renouvellement du secteur Marignan à Elbeuf (76) s'inscrit dans la politique de reconquête des berges et se traduit par la réalisation d'un important programme de logements qui permettra en outre le désenclavement d'un îlot d'habitat social voisin.

Secteur Marignan, Elbeuf (76)

Pour le compte de la CREA, ce projet est intégré dans le Programme d'Action Foncière communautaire et concerne des locaux commerciaux en activité ou restés vacants sur une surface d'environ 2 hectares.
Cette acquisition a été conduite par exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU).

Pour un projet mixte :
Le projet mixte de renouvellement urbain se situe à l'entrée de ville, rue de Falaise à Ifs (14). Il est constitué d'un secteur d'activités commerciales, d'un secteur de logements et d'espaces publics recomposés. Intégrées dans le Programme d'Action Foncière passé avec Caen la Mer les acquisitions se réalisent par exercice du Droit de Préemption Urbain portant en 2009 sur un immeuble d'habitation. La poursuite de l'opération, portant sur des immeubles dans lesquels subsistent des commerces et des activités de services, sera réalisée sous le couvert d'une Déclaration d'Utilité Publique (DPU) en cours de préparation et en liaison avec Normandie Aménagement.

Rue de Falaise, Ifs (14)

Pour l'activité économique :
Aux Pieux (50) le Syndicat Mixte du Cotentin (qui regroupe 13 Communautés de communes du Cotentin, la CUC et le Département de la Manche) projette de créer un parc d'activités.
Les premières acquisitions sur le parc d'activités des Costils s'étendent sur un périmètre de 15 hectares.

Pour la protection des espaces et de l'environnement :

Sentier littoral du Bessin (14)

Le Département du Calvados a souhaité réhabiliter le sentier littoral du Bessin (14). D'une bande de 20 mètres sur une portion de côte de 25 km, il s'étend sur 16 communes, entre Grandcamp-Maisy et Arromanches.

Les acquisitions sont en cours avec l'appui d'un prestataire foncier pour les négociations (plusieurs centaines de propriétaires) et se poursuivront dans le cadre d'une procédure d'expropriation en 2010.

Les cessions en 2009 :

Près de 60% des cessions sont destinées à des projets pour le développement de l'activité économique :

> pour des implantations dans des parcs d'activité économique :

- cession à la CREA d'une parcelle pour l'installation d'un laboratoire s'inscrivant dans un cadre plus vaste de la création du parc de la plaine de la Ronce (sur 96 hectares), des Plateaux Nord de Rouen,
- cession au profit de Normandie Aménagement sur Fleury sur Orne (14) qui va permettre l'implantation d'un grand centre commercial dédié à la maison,

> pour le développement des entreprises locales :

- cession à la ville du Havre (76) d'entrepôts pour un pôle dédié au bâtiment, et d'anciens locaux d'activité reconvertis en centre d'appels et investis par de nouvelles entreprises.

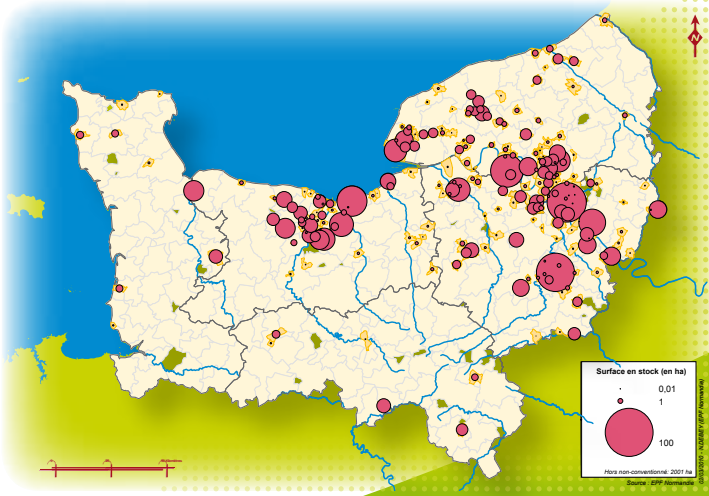
D'autres cessions se sont également concrétisées pour des projets d'accompagnement foncier de grands projets d'infrastructures, comme la cession à la CREA des biens compris dans le périmètre d'aménagement du futur palais des sports à Rouen, actuellement en construction.

Répartition des acquisitions et des cessions par destination en 2009

	MONTANTS		SURFACES	
	Montant total des **Acquisitions**	Montant total des **Cessions**	Surface totale des **Acquisitions**	Surface totale des **Cessions**
	36 420 034 €	42 771 630 €	178ha 07a 90ca	261ha 09a 69ca
HABITAT	48,5 %	19,1 %	30,9 %	22,4 %
ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	36,5 %	59,0 %	30,7 %	35,3 %
ÉQUIPEMENTS PUBLICS	13,4 %	17,8 %	4,8 %	12,9 %
ENVIRONNEMENT	1,6 %	4,1 %	33,6 %	29,4 %

Acquisitions : valeurs calculées après déduction du stock «SAFER»
Cessions : valeurs calculées en prix de cession

Stock foncier de l'EPF Normandie (au 31 Décembre 2009)



« Contribuer au renouvellement urbain et améliorer le cadre de vie »
LES TRAVAUX ET LA RÉSORPTION DES FRICHES

Objectifs :

En appui aux projets de renouvellement urbain des collectivités, l'EPF a développé des actions de reconquête des espaces dégradés, en partenariat avec l'Etat et les Régions.

Ainsi, l'EPF co-finance et assure la maîtrise d'ouvrage de travaux de déconstruction, de réhabilitation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial, de pré-verdissement et de gestion des sols pollués.

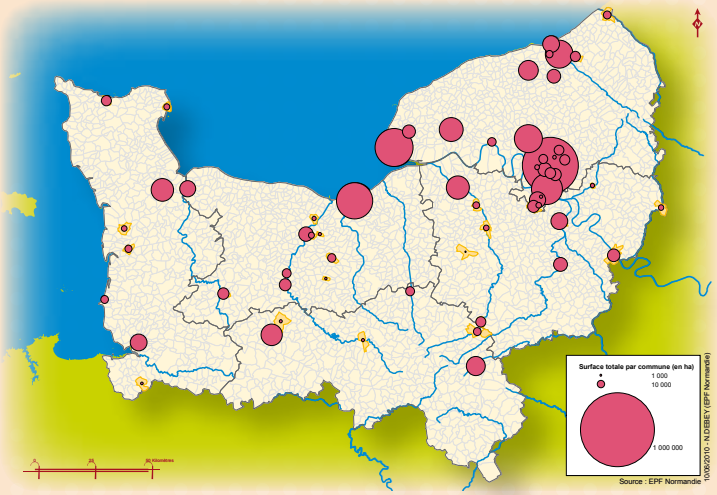
Financement :

L'EPF a signé, en 2007, avec chacune des Régions normandes, une convention cadre précisant les moyens et modalités de financement des interventions :

RÉGION	PÉRIODE COUVERTE PAR LA CONVENTION	ENVELOPPE FINANCIÈRE	TAUX DE PARTICIPATION RÉGION	TAUX DE PARTICIPATION COLLECTIVITÉ BÉNÉFICIAIRE	TAUX DE PARTICIPATION EPF MAXIMUM
Haute-Normandie	2007-2013	64 000 000 € TTC	25% du TTC	30% ou 50%* du TTC	25%* ou 45% du TTC
Basse-Normandie	2007-2011	12 000 000 € TTC	33% du HT	30% ou 50%* du TTC	22%* ou 42% du TTC

**études de reconversion*

Friches prises en charge par l'EPF Normandie
(de 2007 à 2009)



La réhabilitation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial

TEINTURERIE AUVRAY À ROUEN (76)

L'EPF a été sollicité par la Ville de Rouen pour réhabiliter le clos et le couvert de cette ancienne teinturerie inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
Elle abrite aujourd'hui une auberge de jeunesse qui a ouvert ses portes au début 2010.

La démolition de bâtiments pour le renouvellement des centres urbains

EMPRISE DU FUTUR PALAIS DES SPORTS DE LA CREA À ROUEN (76)

Préalablement aux opérations de construction du futur équipement sportif communautaire, l'EPF a démoli l'ensemble des bâtiments industriels situés sur l'emprise du projet.

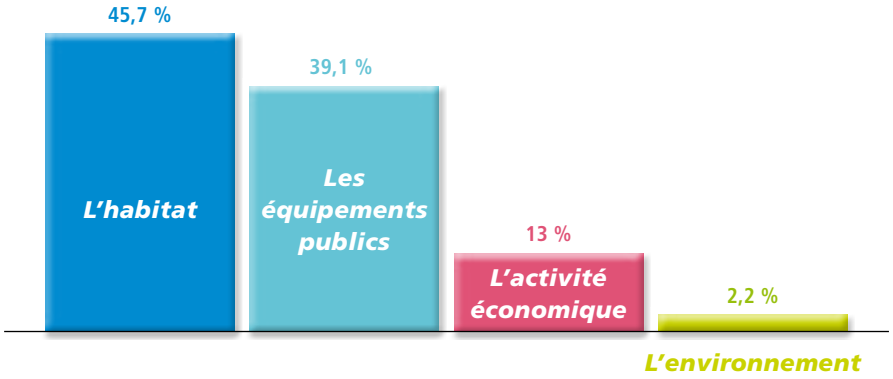
La démolition / dépollution des sols pour des projets de construction de logements et de services en milieu rural

ANCIENNE FONDERIE SFAR À RANDONNAI (61)

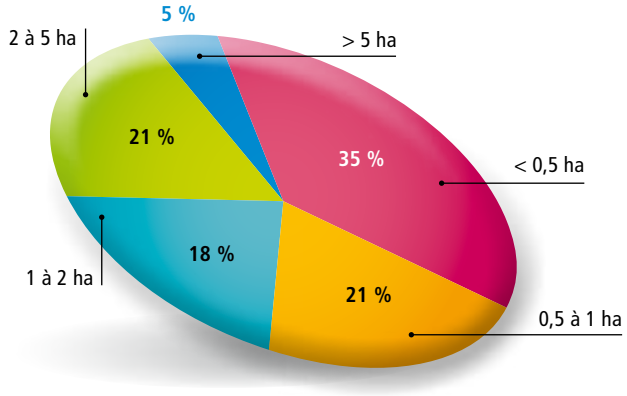
Pour lui permettre de renforcer son centre-bourg et d'accueillir des services, la commune de Randonnai a sollicité l'EPF pour démolir et dépolluer le site.

38 OPÉRATIONS TERMINÉES ENTRE 2007 ET 2009

Répartition du nombre d'opérations par destination (%)



Répartition du nombre d'opérations par superficie (%)



Les interventions de l'EPF sur la caserne Tallandier (cf article ci-dessous) reflètent les différents types d'interventions (portage foncier, études, démolition, réhabilitation) favorisant le déroulement dans le temps des projets de la collectivité : installation d'un nouveau collège, accueil d'entreprises de NTIC, création de nouveaux logements.

12 Rouen

Un projet ambitieux

ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI. L'ancienne caserne Tallandier rive gauche fera place un nouveau centre-ville.

A l'origine, la fermeture de la caserne Tallandier, ensemble bâti de 2 hectares sur une assiette foncière de 3,5 hectares au centre du Petit-Quevilly, aura marqué le point de départ de ce projet ambitieux. « En 2002, l'EPFN, l'Agglo (Crea) et la Ville du Petit-Quevilly nous confient l'étude de faisabilité pour la restructuration du site avec comme objectif principal la réutilisation du bâtiment central (ancienne usine « La Foudre ») en site d'accueil d'entreprises intervenant dans le domaine des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) », explique le cabinet d'architecte. Rapidement, l'étude met en évidence le caractère stratégique du terrain : il est proposé de passer de la problématique de réutilisation d'un bâtiment à celle de redynamisation urbaine du centre-ville. Le périmètre de l'opération s'étend, alors, à l'ensemble de l'îlot en introduisant de nouveaux programmes : le collège et des logements et commerces.

Le bilan financier démontrait la faisabilité du projet, il restait aux collectivités à faire le montage technique, économique et juridique avant d'engager l'opérationnel.

En 2008, la ville du Petit-Quevilly lance un appel à projets auprès de promoteurs pour la construction d'un ensemble immobilier sur l'avenue J.-Jaurès, comprenant des logements et des commerces sur l'espace public. L'équipe Sogéa/Ataub est désignée lauréate fin 2008.

Le projet situé au Petit-Quevilly comprend 155 logements, 2000 m² de commerces et quelques locaux d'activités tertiaires

Une nouvelle façade urbaine

Le projet est construit avec le double objectif, d'une part, de mettre en valeur le bâtiment principal du projet urbain, « La Foudre », d'autre part, de construire une nouvelle image urbaine de la ville sur l'avenue J.-Jaurès. Pour traiter un tel développé de façade, le parti architectural engage un jeu sur la fragmentation des volumes tout en donnant une identité à chaque ensemble résidentiel. Le démarrage des travaux est prévu dès septembre 2010.

Ataub Architectes comprend 50 collaborateurs. Créée il y a plus de 40 ans, l'agence est depuis 4 ans dirigée par une nouvelle équipe de 4 architectes associés – A. Korganow, L. Saint Martin, P. Lemoigne et J.-L. Requin – et développe également une activité importante en Afrique centrale. Ses domaines de prédilection sont les équipements publics, le logement, l'industrie et le tertiaire.

Ataub, 606 chemin de la Bretèque, à Bois-Guillaume. Tél. : 02.35.60.30.30.

PARIS-NORMANDIE (Édition ROUEN) du 26 mars 2010

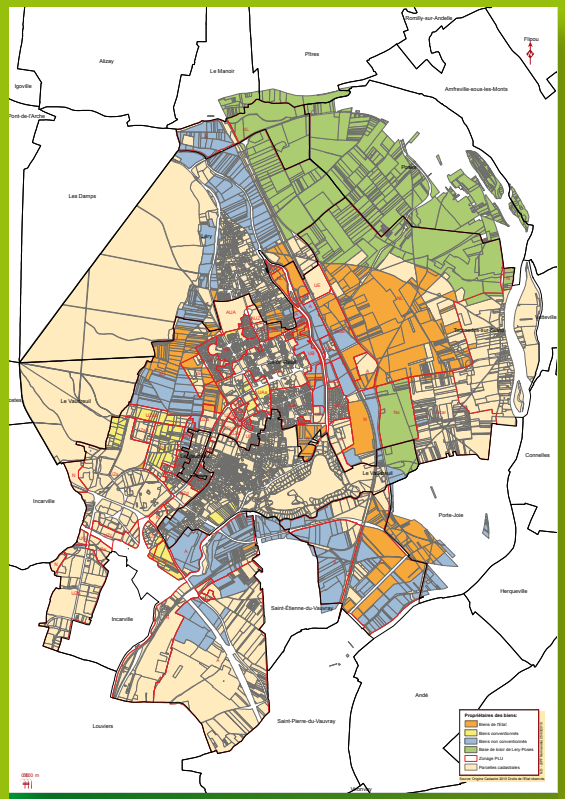
« Préparer l'aménagement des territoires »
LES BIENS NON CONVENTIONNÉS

L'EPF compte à ce jour dans son patrimoine plus de 1 000 ha de biens non conventionnés (sans engagement de rachat d'une collectivité) essentiellement situés sur les grands pôles de croissance du schéma d'aménagement de la Basse-Seine (Val-de-Reuil, Mesnil Roux et le Roumois).

Le 25 novembre 2009, un rapport de stratégie sur le devenir de ces réserves foncières a été soumis au Conseil d'Administration, qui a validé les axes de valorisation proposés, eu égard au potentiel d'aménagement des terrains par rapport aux objectifs actuels de l'aménagement du territoire et du développement durable.

Les déclinaisons opérationnelles sont engagées : conventionnements, cessions…, dispositifs qui situent bien l'EPF dans son rôle de « porteur foncier » et permettent aux collectivités de planifier leurs projets.

Site de Val-de-Reuil Réserve foncière



Sur le site de l'ancienne Ville nouvelle de Val-de-Reuil par exemple, on peut observer sur la carte ci-dessus l'importance du potentiel foncier constitué par les biens non conventionnés (en bleu) et les biens Etat gérés par l'EPF (en orange).

LE PORTAGE IMMOBILIER EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

« Faciliter l'implantation d'entreprises »

L'EPF propose un dispositif de portage sur 5 ans, incluant non seulement l'assiette foncière, mais aussi l'immeuble à construire ou à réhabiliter, à destination de pépinières d'entreprises, d'hôtels d'entreprises en politique de la ville ou de laboratoires de R&D. Cet outil permet l'implantation d'activités génératrices d'emplois.

8,6 M€ dépensés en 2009 :

- **1 opération livrée :** 3 laboratoires R&D situés à Val-de-Reuil (27)
- **4 opérations en cours de réalisation**
  - > 3 hôtels d'entreprises : Mont Gaillard au Havre (76), Quartier Fresnel et Grâce de Dieu à Caen (14)
  - > 1 pépinière d'entreprises à Bellême (61)
- **2 opérations engagées**
  - > 1 laboratoire R&D à Val-de-Reuil (27)
  - > 1 pépinière d'entreprises à Bayeux (14).

Les laboratoires de R&D à Val-de-Reuil (27) ont été réalisés par la SODEVIL et portés par l'EPF Normandie pour le compte de la Communauté d'Agglomération Seine Eure.

La pépinière de Bellême (61), portée pour le compte de la Communauté de communes du Pays Bellêmois, est destinée à faciliter le développement d'activités artisanales en milieu rural.

Photo : Communauté de communes du Pays bellêmois

«Coopérer aux politiques d'habitat et de cohésion sociale»

LE FONDS DE MINORATION FONCIÈRE ET LE FONDS MUTUALISÉ D'INTERVENTIONS

Le Fonds de Minoration Foncière (FMF) est un dispositif partenarial avec la Région de Basse-Normandie et les Départements de l'Eure et de la Seine-Maritime, mais également avec la collectivité concernée par le projet, pour faciliter la construction de logements sociaux en diminuant le coût du foncier de 30 % à 50 % (selon les territoires et la nature des projets).

0,8 M€ ont permis la création, en 2009, de 216 logements à vocation sociale, sur des terrains vendus par l'EPF aux bailleurs :

> 10 logements dans le Calvados
> 21 logements dans l'Eure
> 38 logements dans la Manche
> 147 logements en Seine-Maritime, dont ceux réalisés dans le cadre de l'opération « rue Vincent Auriol » à Sotteville-lès-Rouen. Le partenariat EPF / CAR (Communauté d'Agglomération de Rouen) et Département de la Seine-Maritime a facilité le montage d'un projet de 29 logements sociaux du Foyer du Toit Familial incrits dans les objectifs du Programme Local d'Habitat de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

Image Adoma - Fabien de Chavanes

Par ailleurs en 2009 l'EPF a mobilisé le FMF pour l'opération « Rue de la Cotonière » à Caen (14) pour permettre à Adoma de réaliser 32 places d'hébergement d'urgence, dont la livraison est prévue au premier semestre 2010.

Le Fonds Mutualisé d'Interventions (FMI) est un dispositif dédié aux ensembles immobiliers situés dans des sites de renouvellement urbain ou en centre bourg.
Il comprend l'acquisition foncière, la réalisation de travaux, puis la remise sur le marché de ces ensembles après mise en concurrence des opérateurs potentiels.

Dans le cadre du FMI deux opérations couplées avec le FMF ont été engagées.

ANCIENNE POSTE DE PONT AUDEMER (27)
15 logements locatifs sociaux et un commerce à réaliser par la SECOMILE

RUE DES PRÉS À HONFLEUR (14)
23 logements locatifs sociaux et un commerce à réaliser par le Foyer Normand

Image du cabinet d'architectes HENNIG

LES CONVENTIONS SPÉCIFIQUES DÉDIÉES AUX OPAH-RU

L'EPF a souhaité s'impliquer dans la lutte contre l'habitat dégradé par son adhésion, fin 2008, au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.
Cet engagement se traduit par la participation au volet foncier des OPAH-RU, la mise en œuvre des dispositifs d'aide à la réalisation d'opérations d'habitat social, comprenant la maîtrise d'ouvrage d'études d'ingéniérie.
Une démarche expérimentale a ainsi été réalisée dans le périmètre OPAH-RU de la Ville de Rouen dans le secteur « Pasteur ». L'étude comprenant un volet économique et financier apporte les éléments nécessaires à une conduite de projet opérationnelle et maîtrisée.

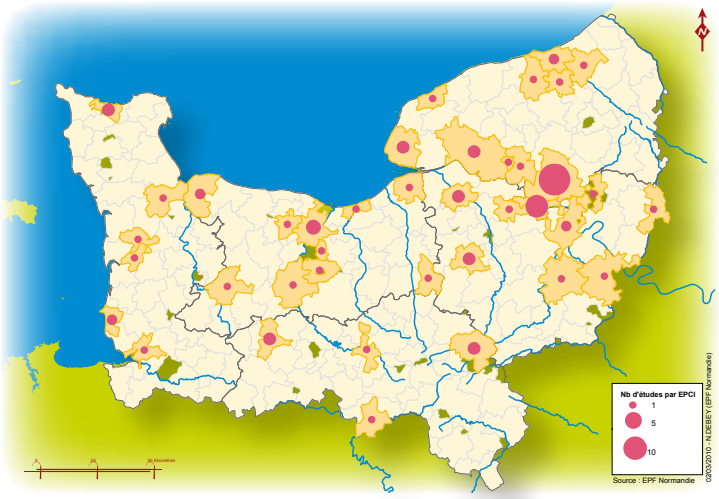
Ce partenariat se manifeste également par des conventions spécifiques destinées à adapter les modes d'intervention de l'EPF aux particularités des OPAH-RU.
Un premier contrat a été signé en 2009 avec la Ville du Havre portant sur les deux périmètres d'OPAH-RU engagés par la Ville : Quartiers Sud et Centre Ancien.

LES ÉTUDES

8 études ont été engagées pour un montant de 0,2 M€ :
> 4 études de reconversion de sites,
> 2 études de réaménagement,
> 2 de référentiel foncier.

Parmi les études achevées, on notera les études de reconversion des sites Schocher à Elbeuf (76) et du secteur Seine Sud sur l'agglomération de Rouen ainsi que les études foncières de la Communauté de Communes d'Avranches (50) et sur les quartiers de la Presqu'île et Mont Coco à Caen (14).

Études prises en charge par l'EPF Normandie
(de 2007 à 2009)



Exemple Schocher à Elbeuf :

En 2004, l'EPF a été sollicité par la Communauté d'agglomération Elbeuf Boucle de seine (CAEBS) pour procéder à l'acquisition foncière et au portage des anciens sites industriels Schocher. Composés de cinq îlots séparés en centre ville et couvrant une superficie totale de près de 4 ha, ces sites représentent un enjeu majeur de renouvellement urbain pour la Ville d'Elbeuf.
À la demande de la CAEBS, l'EPF a assuré la maîtrise d'ouvrage et le co-financement d'une étude de reconversion de ce site pour qu'elle puisse définir un programme et les principes d'aménagement.
Le projet arrêté, qui permet une requalification d'ensemble des secteurs, vise à la réalisation de 255 logements et 1 000 m² de surface d'activité.

©La Fabrique Urbaine

L'OBSERVATION FONCIÈRE

L'observation foncière, permettant la connaissance des marchés fonciers, entre en phase opérationnelle.

L'EPF Normandie a mis en place cette année un partenariat avec la Région de Basse-Normandie. Il prévoit une maîtrise d'ouvrage et une participation au financement de prestations de mise à disposition de données foncières utiles aux collectivités pour comprendre et suivre les évolutions des marchés fonciers.

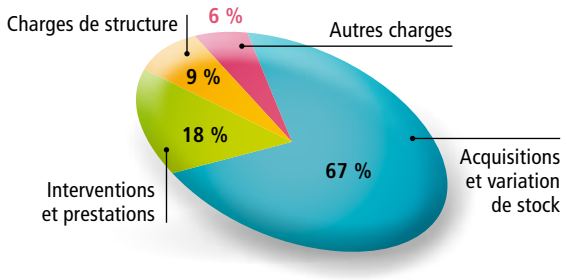
CONSTAT DE 2007 À 2009 :

Le montant moyen annuel d'acquisitions, qui s'élevait à 20 M€ pendant la période du précédent PPI (2002-2006), a doublé entre 2007 et 2009.

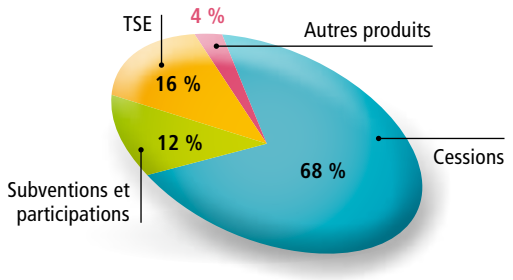
Il en a résulté une contraction progressive de la trésorerie de l'EPF Normandie depuis 2004, avec un niveau très bas à partir de 2007 (75 M€ fin 2004, 13M€ fin 2007, 6M€ fin 2008).

Cette situation, accompagnée d'une perspective toujours élevée d'acquisitions pour les années suivantes (55 M€ en 2008 et 2009) et soutenue pour les cessions (30 M€ en moyenne par an) a conduit l'EPF Normandie à solliciter dans le cadre de l'EPRD 2008, la mise en place d'un emprunt de 15 M€ perçu en mai 2009. Cet emprunt a pour objectif de financer le scénario de « croissance continue » acté dans le PPI 2007-2011.

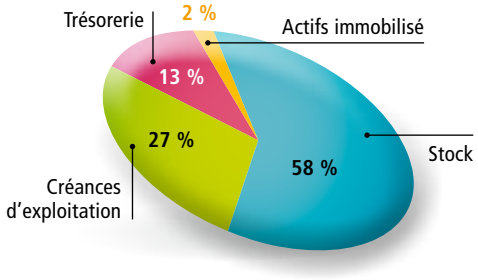
Dépenses 2009



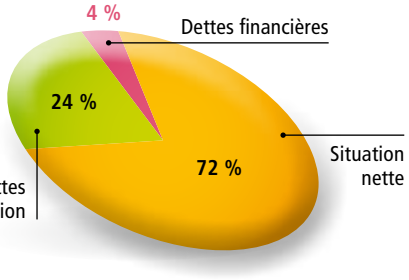
Recettes 2009



Actif 2009



Passif 2009



	2009	2008
TOTAL ACTIF	310,8 M€	302,7 M€
Actif immobilisé	6,3 M€	16,6 M€
Stock	180,2 M€	181,9 M€
Créances d'exploitation	84,8 M€	98,4 M€
Trésorerie	39,5 M€	5,8 M€

	2009	2008
TOTAL PASSIF	310,8 M€	302,7 M€
Situation nette	223,9 M€	216,5 M€
Dettes financières	13,0 M€	4,7 M€
Dettes d'exploitation	73,9 M€	81,5 M€

L'ANNÉE 2009 : UNE ANNÉE CHARNIÈRE DANS LE PPI

	PPI 2007-2011 Moyenne Annuelle		
	Activité contenue	**Croissance continue**	Année 2009
TOTAL DÉPENSES	**48,5 M€**	**72,5 M€**	**59,3 M€**
Acquisitions	21,0 M€	42,0 M€	37,5 M€
Travaux	10,0 M€	12,0 M€	10,5 M€
Habitat	2,0 M€	2,0 M€	0,2 M€
Etudes	1,0 M€	1,0 M€	0,2 M€
Spécifiques	10,0 M€	10,0 M€	6,3 M€
Fonctionnement des services	4,5 M€	5,5 M€	4,6 M€
TOTAL RECETTES	**48,5 M€**	**72,5 M€**	**91,4 M€**
Taxe Spéciale d'Equipement	4,5 M€	6,9 M€	10,1 M€
Cessions	22,0 M€	33,0 M€	42,9 M€
Gestion d'exploitation	12,5 M€	13,0 M€	5,4 M€
Subventions	8,5 M€	9,8 M€	7,8 M€
Emprunts		9,8 M€	15,0 M€
Produits financiers	1,0 M€		10,2 M€

En cumul, de 2007 à 2009 les résultats s'inscrivent dans le scénario dit de « croissance continue » du PPI.

La projection jusqu'à la fin du programme s'affiche également dans ce cadre, au vu des engagements de l'EPF Normandie, pour les prochaines années.

LES ORIENTATIONS ENVISAGÉES :

> une activité d'action foncière soutenue ;
> l'amplification des dispositifs FMF et FMI ;
> la montée en puissance des interventions sur les territoires les plus récents (Manche et Orne) ;
> la poursuite de la résorption des friches à un niveau élevé en Haute-Normandie et en croissance en Basse-Normandie, en liaison avec les Conseils régionaux et en recherchant des partenariats avec l'ADEME ;
> la consolidation et éventuellement la prolongation du portage immobilier d'entreprises et d'autres actions visant à favoriser le développement économique ;
> la définition des nouveaux produits :
- opérations s'inscrivant dans les critères du Grenelle de l'environnement, dans les domaines de la consommation d'espaces et de la construction ;
- renforcement d'interventions de type « renouvellement urbain » dans les centres villes dégradés.

Une nouvelle convention signée avec la Communauté d'agglomération de Caen la Mer mobilisera les différents outils d'interventions de l'EPF Normandie.

Basse-Normandie

Maison de l'habitat pour Caen et Caen la mer ...

Les services de la ville de Caen (Calvados) et ceux de la communauté d'agglomération Caen la mer ont ouvert, le 15 mars, une maison de l'habitat à destination du grand public pour le renseigner en matière de location, d'accession sociale et d'aides au logement. Située dans les anciens locaux de Caen Habitat, cette structure accueille le service logement de Caen. Cinq personnes sont chargées de recevoir le public, en appui aux services des 29 communes de l'agglomération.

... et mobilisation sur le foncier social

Caen la mer, le Conseil régional de Basse-Normandie et l'Etablissement public foncier de Normandie (EPFN) ont signé, le 22 février, une convention de mobilisation du foncier en faveur du logement social. Caen accuse un retard de 9 000 logements sociaux et a fait de ce dossier une priorité de son PLH 2010-2015. Après la signature, en novembre, d'une convention avec la Safer pour trouver du foncier, hors secteur urbain, Caen la mer se dote d'un nouvel outil apte à renforcer des dispositifs peu mobilisés : préaménagement, fonds de minoration foncière (FMF), fonds mutualisé d'intervention (FMI) et fonds friche. Un comité de pilotage se tiendra tous les six mois pour suivre la convention signée pour deux ans. (Corres/JLP)

N°506
LE COURRIER DU LOGEMENT
du 19 mars 2010

EPF
NORMANDIE

SIÈGE SOCIAL :

Carré Pasteur
5, rue Montaigne
BP 1301
76178 ROUEN CEDEX 01

Tél : 02-35-63-77-00
Fax : 02-35-72-31-84

ANTENNE DE BASSE-NORMANDIE :

Immeuble Citipolis
6, place de Boston
BP 50076
14203 HEROUVILLE SAINT CLAIR CEDEX

Tél : 02-50-08-90-03
02-50-08-90-04
Fax : 02-31-47-61-68

www.epf-normandie.fr
contact@epf-normandie.fr

agiccom - ROUEN B 347 686 529 - juillet 2010