



Rapport d'activité

2010

Écrivons ensemble
l'avenir de notre territoire



Sommaire

Mot du Président	2
Mot du Directeur	3
L'activité de l'EPF Normandie en 2010	
Résultats globaux et faits marquants	4
L'EPF Normandie en actions	
L'habitat	6
L'activité économique	8
Les équipements publics	10
L'environnement	12
Les projets mixtes	14
Les conventions partenariales	
Les actions sur fonds propres	16
Les actions cofinancées	17
L'observation foncière	19
Les moyens	
Vie de l'établissement	20
Finances, ressources	22
Perspectives 2011	23



“Répondre aux attentes de nos partenaires”

L'Etablissement public foncier de Normandie poursuit ses engagements à un niveau élevé dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI 2007 - 2011) qui s'achève ; il répond ainsi aux préoccupations prioritaires de ses partenaires : développement durable, logement et développement économique.

Il enrichit la compréhension des enjeux territoriaux, à travers notamment sa contribution à l'observation foncière et sa participation aux démarches et réflexions stratégiques des grands projets de l'ensemble des territoires normands.

La démarche d'écoute et de concertation engagée en vue de l'élaboration du futur PPI 2012 – 2016 montre les attentes fortes des collectivités.

L'EPF est ainsi pleinement reconnu comme acteur majeur du développement local. À ce titre, il souhaite poursuivre son appui aux collectivités pour la réalisation de leurs projets.



Jean Louis DESTANS
Président de l'EPF Normandie



© La Fabrique Urbaine

“2010, une année de forte implication de l'EPF Normandie dans tous ses domaines d'activité.”

En effet, le niveau des acquisitions a été particulièrement élevé : plus de 55 M€, chiffre nettement supérieur aux années précédentes.

L'activité en faveur du développement économique a connu une évolution significative. 6M€ ont été investis pour des laboratoires de recherche et développement, pépinières et/ou hôtels d'entreprises.

L'investissement en faveur de l'habitat a été maintenu, 40% de l'action foncière étant consacrée au logement.

Par ailleurs, l'EPF a poursuivi sa contribution au plan de relance national par ses chantiers de dépollution.

Il a aussi œuvré à un accompagnement plus soutenu des collectivités, par le développement des études de référentiel foncier et de reconversion, sur des projets stratégiques de recomposition urbaine, et pour un niveau d'échanges plus développé avec les intercommunalités en vue de la programmation des interventions.

Enfin, il a amplifié le développement de ses coopérations et a cherché à se faire mieux connaître afin de répondre aux besoins de l'ensemble de ses partenaires.



Lucien BOLLOTTE
Directeur Général de l'EPF Normandie

L'ACTIVITÉ DE L'EPF NORMANDIE EN 2010

L'activité de l'établissement est toujours soutenue.

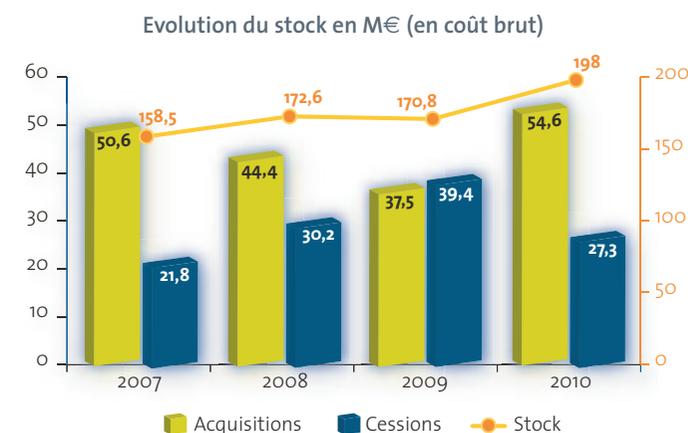
- Le montant des acquisitions atteint le chiffre record de **55 M€**, avec **plus de 60% d'actes** signés en 2010 par rapport à 2009 en action foncière.
- L'expérimentation en faveur de l'immobilier d'entreprises se poursuit avec de nouvelles opportunités.
- **41 hectares** ont été livrés aux collectivités après des travaux de recyclage.
- Une participation active dans le cadre du plan de relance sur les sols pollués.
- **282 logements** ont bénéficié du dispositif du Fonds de Minoration Foncière et une opération a été inscrite dans le cadre du Fonds Mutualisé d'Interventions.
- Une augmentation sensible du plan de charge des études.
- 22 nouveaux partenaires, dont 17 nouvelles communes.

Résultats globaux et faits marquants

L'établissement s'est attaché à poursuivre son élan en répondant activement aux demandes des collectivités territoriales.

Le bilan foncier à fin 2010 affiche ainsi un niveau de stock approchant les 200 M€ pour 2 930 hectares.

Le rythme soutenu des acquisitions marque un rebondissement après un ralentissement continu depuis 2007. Les cessions, quant à elles, suivent l'évolution inverse, marquée par des rachats anticipés en 2009 qui font décroître le niveau de 2010.



Le fonds friches

En 2010, trente six nouvelles opérations ont été programmées sur l'ensemble du territoire d'intervention de l'EPF Normandie pour 10,4 M€ TTC d'autorisations de programme.

L'année 2010 a été marquée par l'achèvement de la quasi-totalité des opérations financées au titre du CPER 2000/2006. Les opérations de réhabilitation importantes,

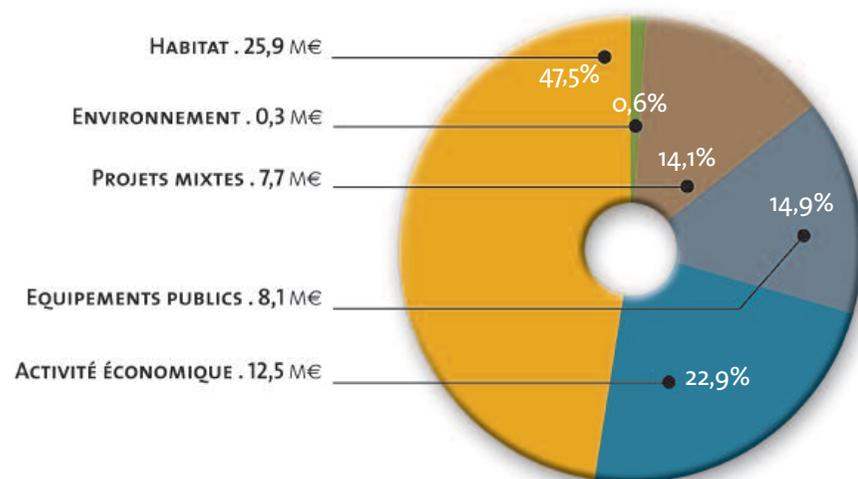
Pêcheries à Fécamp (76), casernes Tallandier à Petit-Quevilly (76) et Fieschi à Vernon (27), se poursuivent en 2011.

En Basse-Normandie, plusieurs études ont été conduites sur d'importants sites à reconverter à Flers (61), L'Aigle (61), Cherbourg (50), Isigny (14)..., qui donneront lieu par la suite à un programme de travaux conséquent.

En Basse-Normandie 14 sites concernés :	En Haute-Normandie 17 sites concernés :
2 études de reconversion 7 études techniques	2 études de reconversion 1 étude technique
9 opérations de travaux 6 déconstructions sélectives 1 réhabilitation 2 dépollutions	15 opérations de travaux 11 déconstructions sélectives 2 dépollutions 2 réhabilitations

Répartition des acquisitions 2010 par destination

Total 54,6 M€



Une année record en montant d'acquisitions avec près de 55 M€.

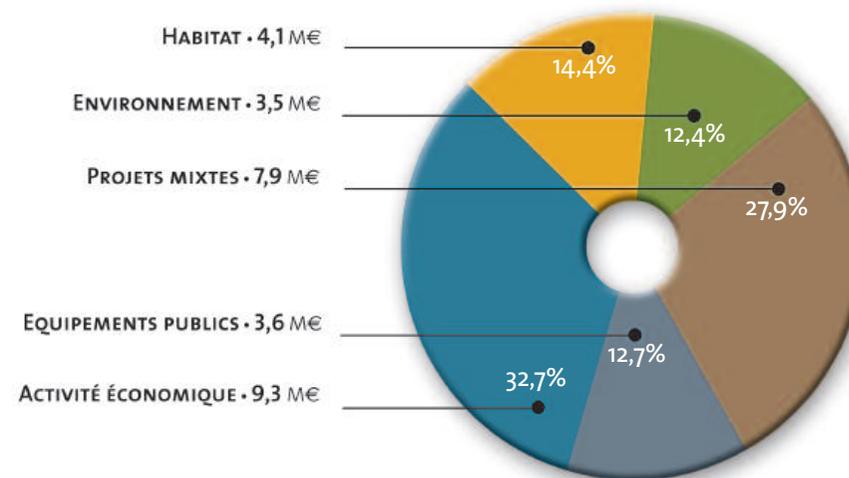
Ce résultat est la combinaison de l'amplification des demandes des collectivités et du glissement en 2010 des opérations non finalisées en 2009, soit 10 M€ de plus que la moyenne des trois dernières années et 60% d'actes supplémentaires signés par rapport à l'année précédente.

La part des acquisitions contributives au logement est toujours importante et majoritaire, ce qui confirme la priorité affichée dans les projets des collectivités.

Ce montant dépasse la fourchette haute inscrite dans le PPI pour le scénario dit de "Croissance Continue" (42 M€).

Répartition des cessions 2010 par destination (en prix de cession)

Total 28,3 M€



Une année faible à 28 M€ (contre 32 M€ dans l'EPRD et PPI).

L'année 2010 marque un fléchissement des cessions dans une courbe d'évolution progressive depuis 2007 ; baisse due en partie à des rachats anticipés des collectivités en fin d'année 2009.

L'établissement poursuit sa contribution au développement de l'activité économique. Ainsi la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, par l'intermédiaire de son aménageur Eure Aménagement Développement, a dans le cadre de la ZAC des Portes de Val de Reuil, racheté 4,8 hectares de terrains pré-commercialisés. Concernant les projets mixtes, l'établissement favorise la restructuration des cœurs de ville comme à Cabourg (14) ou à Petit Quevilly (76). Par ailleurs, douze opérations ont pu être finalisées dans le cadre du Fonds de Minoration Foncière et permettre ainsi la construction de près de 300 logements sociaux (en 2009, un peu plus de 200 logements bénéficiaient de ce dispositif).

L'EPF NORMANDIE EN ACTIONS

L'accès au logement est un véritable défi de société. La mobilisation de l'EPF Normandie en faveur de l'habitat est prioritaire et nécessaire. Elle répond aux difficultés techniques des collectivités à mettre du foncier à disposition en zones urbanisées et à financer des projets de construction de logements sociaux.

L'établissement s'inscrit également dans la mise en œuvre des principes du Grenelle de l'environnement en favorisant :

- la lutte contre l'étalement urbain (exemple de la requalification du centre ville de Dieppe),
- la lutte contre l'habitat indigne (exemple du projet de Dives-sur-mer),
- la production de logements sociaux (exemples de Bretteville-sur-Odon, Fleury-sur-Orne, Sotteville-lès-Rouen).
- l'aide à la réalisation des Programmes Locaux de l'Habitat des collectivités (exemple de la Communauté urbaine de Cherbourg).

La contribution de l'action foncière en faveur de l'habitat c'est (en valeur) :

- 47,5% des acquisitions pour 181 ha,
 - 14% des cessions pour 12 ha,
- soit une représentation à fin 2010 de 408 hectares sur l'ensemble du stock (14%).

Les travaux de recyclage foncier ont permis en 2010 la mise à disposition de 8 hectares de terrain à destination de l'habitat.

282 logements ont bénéficié du Fonds de Minoration Foncière (FMF) et une opération du Fonds Mutualisé d'Interventions (FMI).

L'habitat

Dieppe (76)



OPERATION CŒUR HISTORIQUE

Partenaire : Ville de Dieppe

Projet :

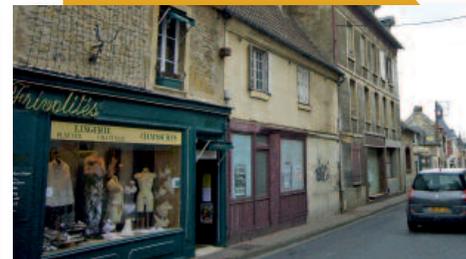
La Ville de Dieppe mène depuis les années 80 une politique de requalification de son centre ville. Elle a signé en 1990 une concession d'aménagement avec la SEMAD, lui confiant la mise en œuvre du Périmètre de Restauration immobilière et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat afin de réhabiliter les immeubles les plus dégradés, de restructurer et de résorber les îlots insalubres.

Intervention de l'EPF Normandie :

L'EPF Normandie a signé en 2010, avec la Ville de Dieppe et son opérateur, une convention partenariale visant à faciliter la maîtrise foncière de certains immeubles concernés par cette opération d'OPAH-RU.

En 2010, différents immeubles ont ainsi été acquis par l'EPF Normandie : Grande Rue, rue de l'Épée et Place du Petit Enfer.

Dives-sur-Mer (14)



ANCIENNE GRAINETERIE

Partenaire : Ville de Dives-sur-mer

Projet :

La commune souhaite réutiliser le site d'une ancienne graineterie en centre ville de Dives-sur-mer.

Le programme établi avec l'EPF Normandie porte sur la démolition de l'ensemble et la construction :

- d'un bâtiment de sept logements en accession à la propriété,
- de locaux commerciaux (200 m²)
- et de sept logements sociaux locatifs.

Intervention de l'EPF Normandie :

A la demande de la ville, l'EPF Normandie réalisera, dans le cadre du FMI, les études préalables, assurera la démolition et recherchera les opérateurs susceptibles de construire et gérer les immeubles.

Bretteville-sur-Odon (14)



ROUTE DE BRETAGNE

Partenaire : Communauté d'agglomération Caen la mer

Projet :

Réalisation au cœur de la Ville de Bretteville-sur-Odon, d'un programme de 35 logements collectifs.

Intervention de l'EPF Normandie :

À la demande de la Communauté d'agglomération Caen La mer, l'EPF Normandie a procédé à l'acquisition du terrain pour un montant de 463 000 €.

Le partenariat EPF/ Caen la mer/ Région de Basse-Normandie a permis à LogiPays de bénéficier d'une minoration foncière de 185 000 €

Les appartements à faible consommation énergétique ont été livrés en milieu d'année 2010.

Fleury-sur-Orne (14)



ZAC DES HAUTS DE L'ORNE

Partenaire : Communauté d'agglomération Caen la mer

Projet :

La Communauté d'agglomération Caen la mer doit faire face à un besoin de production de logements, notamment sociaux pour répondre aux objectifs du PLH.

Intervention de l'EPF Normandie :

L'EPF Normandie a signé avec la Région de Basse-Normandie et la Communauté d'agglomération Caen la mer, une convention de mobilisation foncière pour la production de logements sociaux sur la période 2010-2011.

La première opération éligible à ce dispositif est celle de la ZAC des Hauts-de-l'Orne à Fleury-sur-Orne, zone d'habitat d'intérêt communautaire portant sur 90 hectares.

Dans ce cadre, une douzaine d'acquisitions représentant près de 80 hectares ont été réalisées avec le concours de la SAFER de Basse-Normandie en 2010.

Sotteville-lès-Rouen (76)



RUE VINCENT AURIOL

Partenaire : Communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe

Projet :

Réalisation de 29 logements PLUS dans le cadre des objectifs de production de logements liés au Programme Local de l'Habitat sur le territoire de Sotteville-lès-Rouen, rue Vincent Auriol.

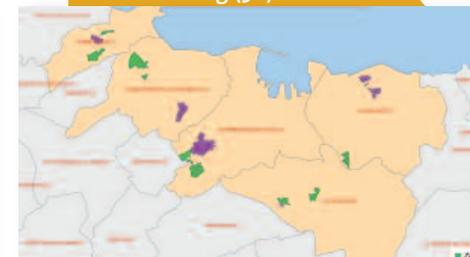
Intervention de l'EPF Normandie :

À la demande de la CREA, l'EPF Normandie a procédé en 2004 à l'acquisition du terrain pour un montant de 305 700 €.

Grâce à l'outil de minoration foncière basé sur le partenariat de l'EPF Normandie, de la CREA et du Département de Seine-Maritime, le Foyer du Toit Familial a bénéficié d'une baisse de prix du foncier de 107 000 €.

Les logements ont été livrés en fin d'année 2010.

Communauté urbaine de Cherbourg (50)



MISE EN ŒUVRE DU PAF DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE CHERBOURG

Partenaire : Communauté urbaine de Cherbourg

Projet :

Mise en place d'une stratégie foncière ayant pour objectif la maîtrise foncière de biens nécessaires à la réalisation du Programme Local d'Habitat sur le territoire de la communauté urbaine.

Intervention de l'EPF Normandie :

Dans le cadre du Programme d'Action Foncière passé avec la Communauté urbaine de Cherbourg, l'EPF Normandie s'est engagé en 2010 dans la mise en œuvre des six procédures visant à la maîtrise foncière des opérations de Cherbourg «Monturbet», de Tourlaville «Charline» et «Giffard Nord», de La Glacière «La Mare aux Canards Sud», Equeurdreville «Tôt Sud Margannes» et Querqueville «Val Fleuris Messent».

Les premières acquisitions amiables se sont déroulées en 2010, dans l'attente des ordonnances d'expropriation et de la phase judiciaire de fixation de prix qui auront lieu en 2011.

Photo de la signature de la convention le 22 février 2010, avec de gauche à droite Laurent SODINI (Conseiller régional), Philippe DURON (Président de la Communauté d'agglomération Caen la mer) et Lucien BOLLOTTE (Directeur de l'EPF Normandie), en présence de Claude LECLÈRE, Maire de Fleury-sur-Orne.
© Communauté d'agglomération Caen la mer.

L'EPF NORMANDIE EN ACTIONS

L'activité économique est une composante essentielle pour maintenir ou renforcer l'attractivité des territoires. Les tendances actuelles de l'économie favorisent la tertiarisation, la création de pôles de compétitivité, la restructuration du tissu industriel.

L'EPF Normandie est acteur de ce développement en facilitant :

- l'installation de pépinières et laboratoires R&D (exemple de Nonant dans le Calvados),
- l'implantation d'hôtels d'entreprises en site Politique de la Ville (exemple du Pôle santé à Caen) par le dispositif du portage immobilier,
- la création de zones d'activités (exemple de la Zac des Hauts de Glos à Lisieux) par l'action foncière,
- la reconversion d'un site industriel dans le cadre du renouvellement urbain (exemple de l'étude IMV à L'Aigle) par l'apport d'une aide à l'ingénierie,
- la restructuration du tissu économique (exemples des travaux sur les sites Regma à Arques-la-Bataille et Yorkshire à Oissel) par l'utilisation du Fonds Friches.

La contribution de l'action foncière en faveur de l'activité économique, c'est (en valeur) :

- 23% des acquisitions pour 30 ha,
- 33% des cessions pour 71 ha,

soit une représentation à fin 2010 de 251 hectares sur l'ensemble du stock (8,5%).

Une dizaine d'opérations de portage immobilier sont en cours. Les travaux de recyclage foncier ont permis en 2010 la mise à disposition d'un hectare de surfaces recyclées.

L'activité économique

Nonant (14)



PEPINIÈRE D'ENTREPRISES

Partenaire : Communauté de communes de Bayeux Intercom.

Projet :

Création d'une pépinière d'entreprises (bureaux et ateliers - Surface hors œuvre nette (SHON) d'environ 748 m²) dans un parc tertiaire offrant un accueil optimum pour l'installation de jeunes entreprises.

Destination : Surface utile privative de 423 m², surface utile commune de 226 m² comprenant : 9 bureaux (226 m²), 2 espaces tertiaires (38 et 40 m²) et 2 ateliers (104 et 105 m²), 34 aires de stationnement (dont 2 handicapés), et 2 ateliers, espaces verts de 1 390 m².

Intervention de l'EPF Normandie :

Portage immobilier pour 4 ans et 11 mois

Caen (14)



PÔLE SANTÉ DE LA GRÂCE DE DIEU

Partenaire : Ville de Caen, bâtiment construit par Normandie Aménagement.

Projet :

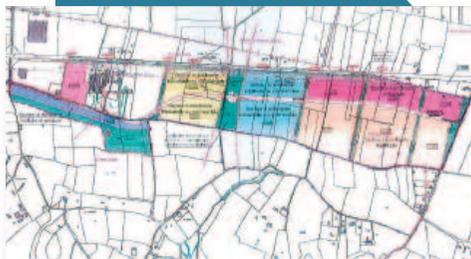
Hôtel d'entreprises, locaux à vocation de pôle médical développant une SHON d'environ 800 m², afin de développer une action de prévention de proximité, d'héberger des professionnels de santé du secteur médical et paramédical.

Destination : bâtiment locatif destiné à recevoir 4 cabinets médicaux, salle de réunion, 7 salles de soins, bureaux.

Intervention de l'EPF Normandie :

Portage immobilier pour 4 ans et 11 mois.

Glos (14)



ZAC DES HAUTS DE GLOS

Partenaire : Communauté de communes Lisieux Pays d'Auge.

Projet :

Création d'une zone d'activités communautaire en bordure de la RD 613, à vocation commerciale, industrielle, artisanale et logistique.

Intervention de l'EPF Normandie :

Acquisition des biens nécessaires à sa réalisation d'une superficie totale d'environ 30 ha.

12 hectares sont déjà maîtrisés.

Une acquisition portant sur un peu plus de 16 hectares sera réalisée en 2011 pour finaliser la maîtrise foncière.

L'Aigle (61)



SITE IMV RUE CLEMENCEAU

Partenaire : Ville de l'Aigle.

Projet :

La commune souhaite mener une opération de renouvellement urbain qui intègre les sites de l'entreprise IMV, rue Clémenceau et Porte Rabel (ce dernier site a été acquis directement par la Ville de l'Aigle).

Intervention de l'EPF Normandie :

Acquisition du site principal de l'entreprise IVM rue Clémenceau d'une contenance de 10 827 m².

L'étude de programmation urbaine multitesites, réalisée par l'EPF Normandie en 2010, propose plusieurs scénarii pour orienter une partie de l'ensemble immobilier, rue Clémenceau, vers la construction de logements et reconvertir le bâtiment principal en programmes d'équipements et de services.

Arques-la-Bataille (76)



REGMA

Partenaires : CCI de Dieppe, Communauté d'agglomération de la région dieppoise, Ville d'Arques-la-Bataille.

Projet :

Ancienne usine spécialisée dans la fabrication de rubans de transfert thermique et encres pour l'impression, ce site, d'une superficie d'environ 13 ha, propriété de la CCI de Dieppe, a vocation à accueillir diverses activités industrielles, tertiaires et artisanales.

Intervention de l'EPF Normandie:

L'EPF Normandie est intervenu au titre de l'action foncière (entrée de site), des études préalables à l'aménagement et du fonds friches. Les travaux réalisés ont compris la déconstruction de bâtiments vétustes pour permettre l'accueil de nouvelles activités. D'autres travaux de déconstruction sont programmés, parallèlement à la réhabilitation de bâtiments en entrée de site qui devraient être reconvertis en locaux tertiaires.

Oissel (76)



YORKSHIRE

Partenaires : Communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe.

Projet :

Dans le cadre du projet "Seine Sud", la CREA envisage la reconversion de ce site pour y installer des activités innovantes de recherche, de logistique, de services et d'industrie.

Intervention de l'EPF Normandie:

Une partie du site (2,2 ha) a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF et de la démolition de bâtiments sociaux. A la demande de la CREA, et avant qu'elle n'acquière le reste du site au liquidateur judiciaire, l'EPF va programmer la prise en charge d'études et expertises sur la pollution des sols et la déconstruction de bâtiments industriels pour un montant de 100 000 € TTC.

L'EPF NORMANDIE EN ACTIONS

L'attractivité du territoire nécessite d'adapter et de moderniser les équipements publics. Favoriser la mobilité conforte la structuration des territoires car elle renforce l'accessibilité aux services et les échanges.

Améliorer et moderniser les équipements publics sont des actions de soutien à l'économie résidentielle.

L'EPF Normandie participe, auprès des collectivités, à tous ces projets :

- acquisition de foncier pour des projets d'amélioration de la mobilité (exemple de l'autoroute à Barentin),
- renouvellement urbain pour des équipements collectifs (exemple de déconstruction des halles Dresser au Havre),
- ouverture à de nouveaux services (exemple du Golf d'Evreux, travaux de voirie et d'aménagement, diagnostic pollution et démolition sur le site SER à Argentan).

La contribution de l'action foncière en faveur de l'équipement public, c'est (en valeur) :

- 15% des acquisitions pour 37 ha,
 - 13% des cessions pour 13 ha,
- soit une représentation à fin 2010 de 77 hectares sur l'ensemble du stock (3%).

Les travaux de recyclage foncier ont permis en 2010 la mise à disposition de 22 hectares de surfaces recyclées.

Les équipements publics

Barentin (76)



A 150

Partenaire : Etat/Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

Projet :

Création d'un barreau Écalles-Alix-Barentin de l'A150.

L'EPF est missionné pour intervenir sur une partie du tracé, hors périmètre d'aménagement foncier, sur le territoire des communes de Barentin, Roumare et Villers-Écalles.

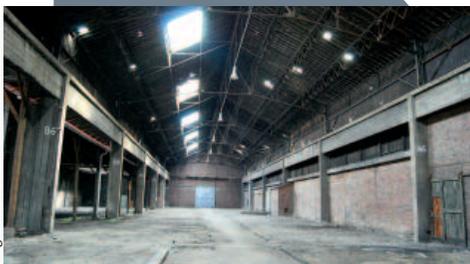
Intervention de l'EPF Normandie :

Pour le compte de l'Etat, l'EPF va procéder à l'acquisition d'environ 50 ha qui seront cédés, au terme d'un portage de trois ans maximum, au concessionnaire autoroutier désigné par l'Etat à l'issue de la procédure d'avis d'appel public à la concurrence initiée en 2009.

Premières acquisitions des propriétés concernées en 2010 sur le territoire de Barentin.

La clôture de cette opération est prévue pour l'EPF en 2011.

Le Havre (76)



© Ag. L'Anton & Ass.

DRESSER

Partenaire : Ville du Havre.

Projet :

Dans le cadre de l'aménagement de l'entrée du Havre, la ville a souhaité déconstruire partiellement d'anciennes halles appartenant précédemment à l'entreprise DRESSER, pour y aménager un square et une aire de jeux à ciel ouvert.

Intervention de l'EPF Normandie :

La ville a sollicité l'EPF pour acquérir ce bien en 2007. En 2010, l'EPF a déconstruit partiellement les anciennes halles en conservant et en rénovant les poteaux en béton et la charpente métallique de la halle principale DRESSER.

Ces travaux ont été en partie réalisés de nuit pour limiter les perturbations sur cet axe à fort trafic.



© Ag. L'Anton & Ass.

Évreux (27)



© Golf d'Evreux

GOLF

Partenaire : Ville d'Evreux.

Projet :

Aménagement d'un golf public.

Intervention de l'EPF Normandie :

Au début des années 90 l'EPF Normandie a acheté, pour le compte de la Ville d'Evreux, un ensemble de bois et de terres agricoles dans le cadre du PAF d'Evreux, en vue d'une urbanisation du plateau de Cambolle.

Fin 2010, le Golf public, aménagé sur une partie du site, a été cédé à la ville d'Evreux (68 ha) après un bail de 18 ans consenti par l'EPF Normandie à la ville et ayant permis la réalisation de cet équipement.

Argentan (61)



SER

Partenaire : Communauté de Communes du Pays d'Argentan.

Projet :

Ancien site de traitement de métaux, situé au cœur de la zone d'activité de l'Expansion, à l'état de friche. La Communauté de communes a souhaité démolir les bâtiments dans le cadre de la requalification de cette zone.

Intervention de l'EPF Normandie :

L'EPF a procédé à la démolition et au diagnostic pollution du bâtiment pour permettre les travaux de voirie et d'aménagement nécessaires à la transformation du site.

L'EPF NORMANDIE EN ACTIONS

Le foncier est un bien public qu'il faut préserver et les régions de Haute et Basse Normandie présentent une véritable richesse environnementale. Dans un cadre conventionnel, l'EPF Normandie participe à la protection des espaces, à la valorisation du patrimoine, à la reconquête des zones à risques.

Des exemples :

- la protection des espaces naturels (exemple du sentier littoral du Bessin),
- la sécurisation d'un secteur d'habitation à Trouville-sur-Mer,
- la préservation des espaces naturels (exemple du programme environnemental de gestion des étangs et des zones humides à Rolleville),
- la participation à l'aménagement d'une prairie inondable à Autretot.

La réserve foncière et le recyclage des friches permettent la gestion raisonnée de l'espace en favorisant le renouvellement urbain.

Le développement durable, c'est aussi la ville durable. L'établissement accompagne les collectivités dans des projets d'éco-quartiers.

La contribution de l'action foncière en faveur de l'environnement, c'est (en valeur) :

- 0,5% des acquisitions pour 25 ha,
 - 12% des cessions pour 94 ha,
- soit une représentation à fin 2010 de 1 250 hectares sur l'ensemble du stock (43%).

L'environnement

Littoral du Bessin (14)



SENTIER LITTORAL

Partenaire : Département du Calvados.

Projet :

Le Département du Calvados a souhaité réhabiliter le sentier du littoral du Bessin. Correspondant à une bande de 20 m sur une portion de 25 km, il s'étend sur 16 communes entre Grandcamp-Maisy et Arromanches.

Intervention de l'EPF Normandie :

Pour mener à bien ce projet, les acquisitions se réalisent sous couvert d'une Déclaration d'Utilité Publique.

En 2010, une cinquantaine d'acquisitions ont été effectuées.

En 2011, la phase judiciaire de cette intervention foncière se poursuivra. Elle concerne encore plus d'une centaine de propriétaires.

Trouville-sur-Mer (14)



ROUTE DE HONFLEUR

Partenaire : Ville de Trouville-sur-Mer.

Projet :

Sécurisation d'un secteur d'habitations menacé par des glissements de terrain, accentués par des épisodes orageux en 2003.

Intervention de l'EPF Normandie :

L'EPF a été sollicité pour acquérir les habitations destinées à la démolition, dont certaines étaient déjà très dégradées.

En 2010, la Ville a bénéficié pour ce rachat d'une subvention de l'État, au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs. Une dizaine de propriétés avaient été acquises entre 2007 et 2008.

Rolleville (76)



MOULIN

Partenaire : Ville de Rolleville.

Projet :

Ouverture au public des secteurs verts de fonds de vallée, en créant un chemin piéton à partir du bourg, un programme environnemental de gestion des étangs et des zones humides, l'amélioration de la gestion de la rivière en cas de fortes précipitations, la réutilisation des bâtiments par la commune.

Intervention de l'EPF Normandie :

Acquisition d'un ensemble immobilier de 1ha 14a 80ca, composé de bâtiments en bordure de la Lézarde : un ancien moulin, une charreterie et deux bâtiments annexes.

Autretot (76)



PRAIRIE INONDABLE

Partenaire : Commune d'Autretot.

Projet :

Remise en herbe de terrains pour l'aménagement d'une prairie inondable qui sera gérée par le Syndicat mixte des bassins versants de la Durdent, St-Valery et Veulettes.

Intervention de l'EPF Normandie :

Acquisition d'un ensemble de terrains situés sur la commune d'Hautot-le-Vatois d'une superficie totale de 3ha 24a 16ca.

© GIP Seine Aval

L'EPF NORMANDIE EN ACTIONS

La réserve foncière, les études pré-opérationnelles, les travaux de recyclage sont autant d'outils de politique foncière favorisant la mise en œuvre de projets mixtes (mixité entre de l'habitat, de l'activité économique et des équipements publics). Ce sont des interventions en amont de projets destinés à densifier la richesse socio-économique du territoire, comme par exemple :

- la mise à disposition de zones pour l'installation d'activités mixtes (exemple de la dépollution de la fonderie des Ardennes à Pont-Audemer),
- des études de reconversion et démolition de sites (Saint-Aubin-lès-Elbeuf),
- la revitalisation des quartiers (exemple de la démolition d'un centre commercial à Caen),
- la reconversion de structures existantes (exemple de Lactalis à Longueville-sur-Scie) pour changer l'image de la ville avant d'autres projets (exemple de Sfar à Randonnai).

La contribution de l'action foncière en faveur des projets mixtes, c'est (en valeur) :

- 14% des acquisitions pour 8 ha,
 - 28% des cessions pour 48 ha,
- soit une représentation à fin 2010 de 948 hectares sur l'ensemble du stock (32%).

Les travaux de recyclage foncier ont permis en 2010 la mise à disposition de 10 hectares de surfaces recyclées.

Les projets mixtes

Pont-Audemer (27)



FONDERIE DES ARDENNES

Partenaire : Ville de Pont-Audemer.

Projet :

Ancienne fonderie que la ville a souhaité réaménager en nouveau quartier comprenant : un parc public, une zone de commerces et de services et quelques plots d'habitations.

Intervention de l'EPF Normandie :

En 1999, à la demande de la Ville de Pont-Audemer, l'EPF a acquis le site puis a été missionné au titre du Fonds friches pour la démolition, le préverdissement et le préaménagement du site

L'EPF a également mobilisé les moyens du plan de relance national, avec le concours de l'ADEME, pour réaliser les travaux de dépollution.

Saint-Aubin-lès-Elbeuf (76)



D1

Partenaire : Commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf.

Projet :

La Ville a souhaité poursuivre ses actions de renouvellement urbain en traitant trois sites d'activité délaissés : une ancienne filature, des hangars et bâtiments de stockage et une ancienne usine de traitement d'huiles usagées. L'objectif est de réaliser un programme mixte, constitué d'activités économiques, d'équipements publics et de logements.

Intervention de l'EPF Normandie :

L'EPF a été sollicité au titre de l'action foncière, puis pour mener des études de reconversion, évaluer les risques de pollution des sols et déconstruire une partie des bâtiments.

Caen (14)



CENTRE COMMERCIAL DE LA GRÂCE DE DIEU

Partenaire : Ville de Caen.

Projet :

Restructuration des activités commerciales et des espaces publics dans le cadre du projet de renouvellement urbain, afin de changer durablement l'image des quartiers sensibles de la ville de Caen.

Intervention de l'EPF Normandie :

Les travaux de déconstruction de l'ancien centre ont été réalisés, en 2010, pour 110 700 € TTC.



Longueville-sur-Scie (76)



LACTALIS

Partenaire : Communauté de Communes Varenne et Scie.

Projet :

La Communauté de Communes souhaite réhabiliter une ancienne laiterie pour y recréer une activité économique et y installer le siège communautaire.

Intervention de l'EPF Normandie :

L'étude de réutilisation du site a été programmée au titre du fonds friches en 2008 pour 60 000 €. Elle a permis de mettre au point un schéma d'aménagement tenant compte des besoins exprimés par les différentes collectivités concernées. Cette étude servira de support aux négociations foncières avec Lactalis et a, d'ores et déjà, permis de programmer des travaux de démolition.

Randonnai (61)



SFAR

Partenaire : Commune de Randonnai.

Projet :

Dans le cadre de la restructuration de son centre bourg (conservation de services et création de logements sociaux), la commune a souhaité démolir cette ancienne fonderie installée à proximité du centre ville sur un terrain d'environ 1,2 ha.

Intervention de l'EPF Normandie :

L'EPF, sollicité par la commune, est intervenu pour la mise au point du schéma d'aménagement, la gestion des sols pollués, la démolition des dallages et le préverdissement.

Ces interventions ont été réalisées, au titre du fonds friches pour 609 K€ TTC (avec le soutien de l'ADEME, dans le cadre du plan de relance, à hauteur de 50% des dépenses relatives à la dépollution).

Les conventions partenariales

Les actions sur fonds propres

- **La Convention de réserve foncière (CRF)** est proposée au partenaire qui sollicite l'EPF Normandie ponctuellement pour assurer la maîtrise foncière d'un projet d'aménagement. La durée de portage est limitée à cinq ans.
- **La Convention d'action foncière (CAF)** est une convention globale pluriannuelle, incluant des opérations de réserve foncière menées avec l'EPF Normandie à court et moyen terme. La durée de portage ne peut pas excéder dix ans.
- **Le Programme d'action foncière (PAF)** est une convention globale pluriannuelle, incluant des opérations de réserve foncière menées avec l'EPF Normandie dans le cadre de projets urbains longs et complexes. Le PAF s'inscrit dans le cadre d'un plafond financier fixé contractuellement avec une obligation annuelle de rachat.
- **La Convention de portage immobilier**, est un dispositif de portage du foncier et de l'immeuble à construire ou à réhabiliter pour des opérations dédiées à des pépinières d'entreprises et laboratoires de recherche & développement ainsi qu'au portage d'hôtels d'entreprises en secteurs urbains sensibles.

Tableau des typologies des contrats à fin 2010 :

	Poids en valeur (M€)		Poids en nombre d'opérations	
Convention de réserve foncière (CRF)	64	34 %	266	55 %
Convention d'action foncière (CAF)	9	5 %	44	9 %
Programme d'action foncière (PAF)	99	52 %	153	32 %
Portage immobilier	18	9 %	8	2 %
Bail	2		9	2 %
Autres			2	
Total	192	100 %	482	100 %

→ Histoire d'un PAF

La Ville de Sotteville-lès-Rouen (commune de 30 000 habitants dans l'agglomération rouennaise) a défini sa stratégie dès le POS élaboré en 1991-1992, autour de trois grands thèmes :

- poursuivre et commercialiser les réserves foncières de centre ville ;
- poursuivre la requalification et le marquage des entrées de ville ;
- résorber les quelques poches d'habitat insalubre.

Elle s'adresse à l'EPF Normandie avec lequel elle signe un Programme d'Action Foncière (PAF) en 1998 et dont les principales étapes ont été :

- l'engagement d'une première opération correspondant au périmètre du Droit de préemption urbain (plafond 0,93 M€) ;
- l'augmentation progressive du plafond du programme jusqu'en 2006 ;
- la révision du POS en PLU fin 2006 : nouveau projet urbain et éclatement de l'opération unique en 18 opérations correspondant aux secteurs opérationnels de la ville ;
- l'évolution des périmètres et la mise à jour régulière du plafond qui atteint aujourd'hui 5 M€.

Les actions cofinancées

→ Le recyclage foncier urbain et industriel

L'objectif est d'accompagner les collectivités dans leurs démarches d'aménagement durable du territoire en favorisant le renouvellement urbain par le recyclage foncier d'anciens sites d'activités et le traitement environnemental et paysager (démolition, pré-verdissement, traitement de la pollution...).

Le dispositif comporte la maîtrise d'ouvrage d'études sur les possibilités et les conditions de réutilisation d'une friche d'activités, puis de travaux de réhabilitation permettant la résorption de la friche. C'est un dispositif partenarial avec les régions de Haute et Basse-Normandie et les collectivités.

L'éligibilité au dispositif s'appuie sur les conditions suivantes :

- la connaissance de la vocation future du projet et le ciblage sur des opérations de restructuration urbaine,
- la nécessité d'une implication des pouvoirs publics face aux surcoûts de remise en état du foncier,
- l'inscription du projet dans les contrats territoriaux en Haute-Normandie.

Financement du fonds friches

Région	Période couverte par la convention cadre	Enveloppe financière	Taux de participation Région	Taux de participation Collectivité	Taux de participation maximum EPF
Haute-Normandie	2007-2013	64 M€	25 % du TTC	30 % ou 50 %* du TTC	25 %* ou 45 % du TTC
Basse-Normandie	2007-2011	12 M€	33 % du HT	30 % ou 50 %* du TTC	22 %* ou 42 % du TTC

*études de reconversion

→ Le Fonds de Minoration Foncière (FMF)

L'objectif est de favoriser la création de logements sociaux dans des secteurs à forte pression foncière.

Le dispositif concerne les constructions neuves et les opérations d'acquisition-amélioration. C'est un dispositif partenarial avec la Région Basse-Normandie et les départements de l'Eure et de Seine-Maritime permettant de diminuer le coût du foncier de 30 à 50%.

L'éligibilité au dispositif s'appuie sur les conditions suivantes :

- une charge foncière de l'opération supérieure à la charge foncière de référence,
- un partenariat devant réunir au minimum trois cofinanceurs,
- un quota de type de logements sociaux (PLS, PLUS) selon les territoires et les départements.

Depuis sa création en 2002, 1 224 logements ont bénéficié du dispositif.

La participation moyenne par logement est de l'ordre de 3 500 €, dont 20% financé par l'EPF Normandie.

Les conventions partenariales

Les actions cofinancées

→ Le Fonds Mutualisé d'Interventions (FMI)

L'objectif est de proposer aux collectivités une intervention complète assortie d'une maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux dans le cadre de la restructuration d'îlots d'habitat anciens et dégradés.

Le dispositif comporte une étude de faisabilité, l'acquisition foncière, la réalisation des travaux et la remise sur le marché d'ensembles immobiliers. Le FMI permet de financer tout ou partie du déficit d'opération.

L'éligibilité au dispositif s'appuie sur les conditions suivantes :

- un projet de recomposition d'habitat dégradé en renouvellement urbain,
- la non mobilisation d'une RHI (Résorption de l'habitat insalubre) ou d'un THIRORI (Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des Opérations de restauration immobilière),
- un bilan d'opération montrant la nécessité d'une intervention publique, dans le cadre d'une étude de faisabilité
- un partenariat.

En 2010, une opération à Honfleur offrant 23 logements sociaux a bénéficié de ce dispositif.

→ Autres conventions en faveur de l'habitat :

L'EPF Normandie souhaite participer au volet foncier des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain suite à son adhésion, en 2009, au Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (76).

Deux conventions OPAH RU ont été signées en 2010 avec les villes du Havre et de Dieppe.

→ Les études

L'objectif est de proposer aux collectivités une ingénierie et des outils d'aide à la décisions dans le champ de l'action foncière et de l'urbanisme pré-opérationnel, afin d'élaborer, à plus grande échelle, une politique foncière adéquate et, à plus petite échelle, de rechercher la meilleure option d'urbanisation et de réutilisation d'un site.

Le dispositif : L'EPF propose d'assurer la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement d'études. La collectivité étant étroitement associée à la préparation de ces études, elle en assure le copilotage et la validation des résultats.

Plusieurs types d'études sont proposées :

- études de définition de stratégie foncière à l'échelle de vastes territoires,
- études de recensement de gisements fonciers pour la réalisation de logements locatifs sociaux,
- études de référentiel foncier permettant de construire une action foncière opérationnelle,
- études d'urbanisme portant sur de nouveaux secteurs à urbaniser ou sur des sites en reconversion,
- assistance à maîtrise d'ouvrage sur les phases opérationnelles.

L'éligibilité au dispositif s'appuie sur les conditions suivantes :

- la prise en charge d'études foncières et d'urbanisme pré-opérationnel, quelle qu'en soit l'échelle, doit avoir pour finalité la mise au point d'une stratégie foncière et déboucher sur une programmation d'actions foncières mobilisant l'intervention de l'EPF Normandie.

L'observation foncière

L'observatoire porté par l'EPF Normandie cherche à répondre aux attentes des autorités et des opérateurs en charge du développement territorial.

La diversité de leurs contextes d'intervention a conduit l'Établissement à concevoir différentes modalités d'observation, qui peuvent être différenciées selon des niveaux géographiques.

→ Observation régionale et inter-régionale

- production d'études thématiques,
- implication dans l'organisation des clubs fonciers régionaux,
- production d'informations et de données dans des cadres partenariaux,
- participation aux observatoires thématiques en lien avec le foncier.

Le club foncier bas-normand, piloté par la Région, s'est réuni à deux reprises. En janvier, sur le double thème de l'actualité législative et des marchés immobiliers.

En juin, sur l'avenir des territoires ruraux.



Cette année a également vu la création du club foncier haut-normand, issu d'un partenariat Etat/Région/Départements et EPF Normandie, qui se veut participatif et ouvert aux autres acteurs de l'action territoriale. Un premier colloque a été organisé en novembre sur le thème du recyclage foncier.

Le prochain colloque se tiendra à la fin de l'année 2011 à Évreux sur le sujet des territoires ruraux et périurbains.

Pour en savoir plus :

http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/article.php3?id_article=519

Document d'étude

Un document d'étude sur les marchés fonciers à destination de maisons individuelles a été produit par l'EPF en novembre 2010. Il met en perspective la situation des territoires normands dans le temps et permet des comparaisons avec les autres régions françaises. Ce document est téléchargeable sur le site de l'EPF Normandie (www.epf-normandie.fr/telechargement/autre/Etude_MarcheFoncierNormand_Habitat.pdf).

Premier club foncier haut-normand, Rouen, 16 novembre 2010.

→ Observation locale

- production de données et d'études en partenariat avec les régions et les intercommunalités intéressées,
- accompagnement dans la création de clubs fonciers locaux.

Le dispositif d'observation foncière locale permet le co-financement, avec les Régions, de la création d'un observatoire à l'échelle intercommunale (EPCI, Pays, PNR ou Syndicat SCOT).

Il est devenu effectif en Basse-Normandie fin 2009, et a connu une première concrétisation en 2010 au travers du démarrage des études sur le Pays d'Auge. Pour 2011, plusieurs nouvelles études sont en cours (Caen Métropole), ou sont programmées.

L'accompagnement à la mise en place d'observatoires fonciers locaux devrait également voir le jour en Haute-Normandie à la fin de l'année 2011.

→ Observatoire interne à destination des services de l'EPF Normandie

- développement de l'information géographique partagée,
- outils favorisant l'appréciation de valeurs immobilières et l'évaluation,
- communication : présentations thématiques, mise à disposition de ressources documentaires.

Les moyens

Vie de l'établissement

En 2010, l'EPF Normandie a fait le choix de déplacer son antenne sur la commune de Saint-Contest (14) dans de nouveaux locaux plus adaptés afin d'accompagner le développement de son activité en Basse-Normandie. Parallèlement une cellule communication a été créée afin d'asseoir sa notoriété sur l'ensemble du territoire normand.



Au niveau des ressources humaines, l'année 2010 fut marquée par :

- la mise en place d'un nouvel accord ARTT,
- un plan de formation permettant de développer les compétences de façon homogène et collective,
- et la création de nouvelles instances représentatives du personnel.

Création du Comité d'Entreprise

À l'occasion du renouvellement des délégués du personnel dont le mandat arrivait à expiration en 2010 et en raison de l'effet de seuil des effectifs (plus de 50 salariés), un Comité d'Entreprise - Délégation Unique du Personnel- s'est mis en

place en avril 2010.

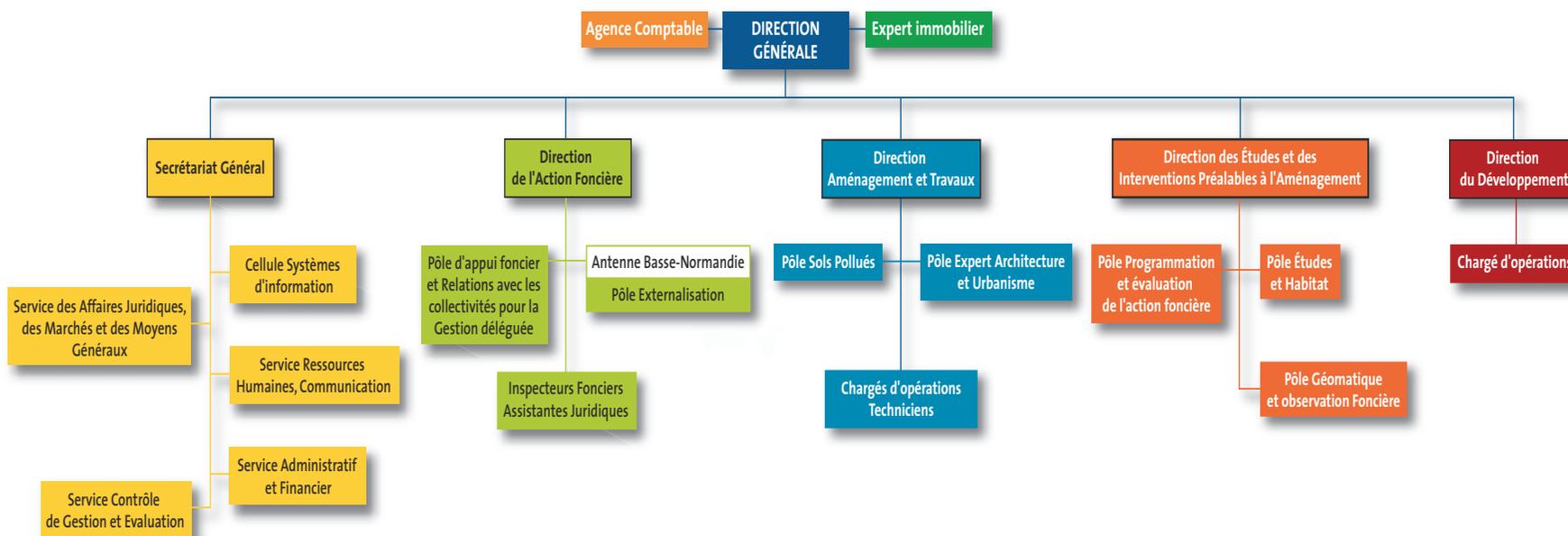
La délégation Unique du Personnel se compose de deux titulaires et deux suppléants "cadres", ainsi qu'un titulaire et un suppléant "employés et agents de maîtrise".

Les membres du Comité sont également délégués du personnel.

CHSCT

Créé en juin 2010, le CHSCT est composé de deux salariés "employés et agents de maîtrise" et un salarié "cadres".

En 2010, 58 professionnels formaient l'équipe de l'EPF Normandie.



Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration, instance délibérante de l'Etablissement, est composé de quarante-trois membres.

Les élections régionales de mars 2010 ont donné lieu à un renouvellement partiel des membres du Conseil d'administration de l'EPF Normandie.

Deux nouveaux administrateurs ont été installés dans leur fonction lors de la réunion du 3 juin 2010.

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 3 juin 2010 et le 15 décembre 2010

Le Bureau du Conseil d'Administration a tenu deux réunions, le 10 mars et le 13 octobre 2010.

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 la Seine-Maritime (6)

9 REPRÉSENTANTS DE GRANDES AGGLOMÉRATIONS

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

10 REPRÉSENTANTS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

**Chambres Régionales
de Commerces et d'Industrie**
de Basse-Normandie (2)
de Haute-Normandie (3)
**Chambre d'Agriculture
de Normandie (3)**
Chambres Régionales des Métiers
de Basse-Normandie (1)
de Haute-Normandie (1)

Les moyens

Finances et ressources

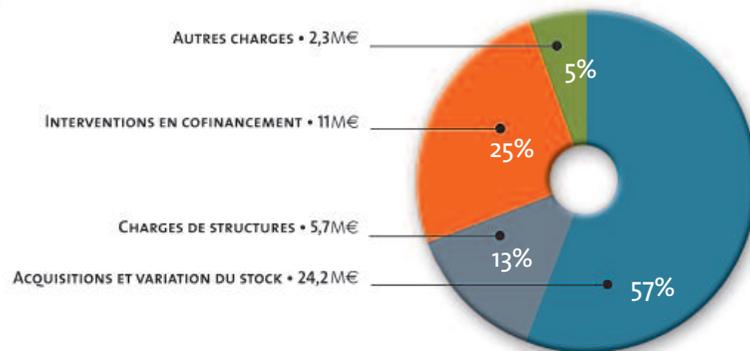
La part du stock dans l'actif est passé de 58% en 2009 (180 M€) à 65 % en 2010 (211 M€). Les acquisitions ont été importantes et la part des cessions dans les recettes a décliné de 68% en 2009 à 56% en 2010.

L'établissement affiche une activité record en acquisitions foncières. Il montre par ailleurs une stabilité pour ses actions cofinancées et de nombreuses études en 2010 vont permettre une programmation de recyclage foncier significative.

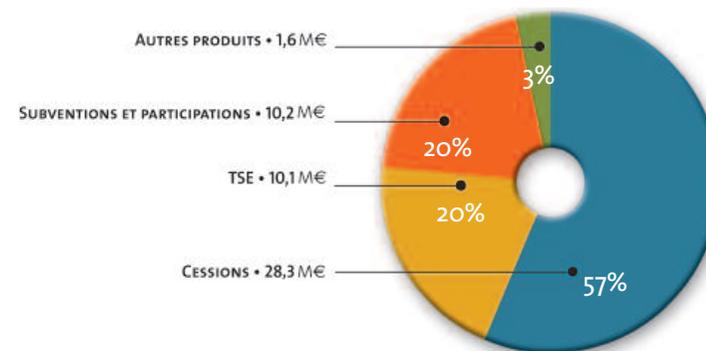
Les charges de structure, quant à elles, prennent en compte l'évolution de l'effectif (2 personnes en plus) et l'impact de départs en retraite.

A la lecture des flux de l'année, l'établissement a pu trouver son équilibre budgétaire grâce à l'emprunt de 15 M€ mobilisé au cours de l'année 2009.

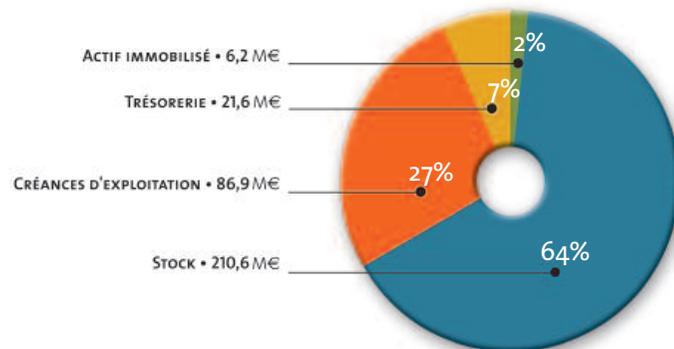
Dépenses d'exploitation 2010
Total 43,2 M€



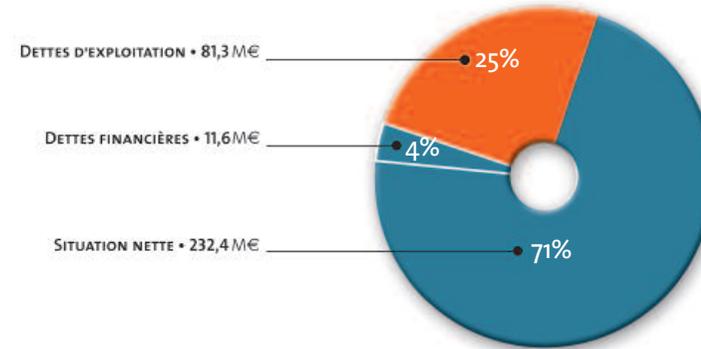
Recettes d'exploitation 2010
Total 50,2 M€



Actif 2010
Total 325,3 M€



Passif 2010
Total 325,3 M€



Les moyens

	Scénarii du PPI 2007 - 2011		Réalisations
	Activité contenue (moyenne annuelle)	Croissance continue (moyenne annuelle)	Année 2010
Total dépenses (en K€)	48 500	72 500	72 525
Acquisitions foncières	21 000	42 000	48 470
Spécifiques (dont portage immobilier)	10 000	10 000	6 110
Travaux	10 000	12 000	7 953
Habitat	2 000	2 000	1 654
Études	1 000	1 000	314
Fonctionnement	4 500	5 500	5 677
Autres charges			2 347
Total recettes	48 500	72 500	94 109
Cessions	22 000	33 000	28 323
Taxe Spéciale d'Équipement	4 500	6 860	10 107
Subventions	8 000	9 800	6 966
Emprunts		9 840	
Ressources propres	13 000	13 000	46 005
Autres produits	1 000		2 709
Solde de la trésorerie à fin 2010 : 21 585			

Perspectives 2011

Préparation du nouveau PPI

Afin de préciser les attentes et les enjeux des territoires, l'EPF Normandie a organisé en début d'année 2011 des réunions territoriales, à raison d'une par département, et des réunions sur les thématiques suivantes :

- habitat
- agriculture et consommation d'espace
- entreprises et développement économique
- recyclage foncier
- environnement, risques et développement durable.

Y ont été invités les interlocuteurs présents sur le territoire concerné ou sensibilisés à la thématique : élus, responsables socio-professionnels, services de l'Etat et des collectivités. Au total, ces réunions ont rassemblé plus de 250 participants.

Fort de ces contributions et du bilan de l'actuel PPI, le nouveau PPI sera approuvé fin 2011 pour une application à partir de 2012 et jusqu'en 2016.



Etablissement public foncier de Normandie

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 Paséo
Parc Athéna
12 rue Ferdinand Buisson
14280 Saint-Contest
Tél. : 02 50 08 90 03
02 50 08 90 04
Fax. : 02 31 47 61 68

www.epf-normandie.fr