EPF NORMANDIE

Etablissement public foncier de Normandie

Programme Pluriannuel d'Interventions

2012 • 2016

Présentation de l'Etablissement Public Foncier et de son Conseil d'Administration

L'Etablissement public foncier de Normandie a été créé, en 1968, afin de conseiller et de concourir à la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire. Son périmètre d'intervention couvre la totalité du territoire normand.

L'EPF Normandie exerce ses missions dans le cadre de conventions passées avec les collectivités locales, l'État, les établissements publics. L'action foncière constitue son cœur de métier. Il a également développé d'autres outils pour participer au recyclage foncier, urbain et industriel, et proposer des actions en faveur de l'habitat et du développement économique. Il cofinance aussi des études.
Pour réaliser ses missions, ses ressources sont constituées actuellement de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) et des produits de cession et de gestion du foncier.

Tous les 5 ans, l'EPF Normandie élabore son Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) qui définit le cadre technique, territorial et financier de ses interventions.
C'est son Conseil d'administration qui approuve et révise le PPI.

Le Conseil d'administration

Sous tutelle du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et du Ministère des finances, l'EPF Normandie est administré par un Conseil d'administration composé de 43 membres (décret modifié n° 68-376 du 26 avril 1968).

9 CONSEILLERS REGIONAUX
- de Basse-Normandie (4)
- de Haute-Normandie (5)

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

9 REPRESENTANTS DE GRANDES AGGLOMERATIONS
- Alençon (1)
- Caen (2)
- Cherbourg (1)
- Évreux (1)
- Le Havre (2)
- Rouen (2)

10 REPRESENTANTS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES
- Chambres Régionales de Commerce et de l'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)

Remarque : suite à l'ordonnance du 8 septembre 2011, un nouveau décret sur l'établissement précisera les évolutions du Conseil d'administration.

Face aux attentes et aux projets des territoires normands, le PPI 2012 - 2016 met sur la table pour les cinq ans d'une période-clé pour l'avenir de la Normandie, l'ensemble des réponses que la "boîte à outils" de l'EPF peut leur présenter. Pour ce faire, il conjugue la consolidation des outils anciens avec l'adaptation aux besoins nouveaux.

Il s'agit bien, dans un contexte économique et financier particulièrement incertain, de ne laisser passer aucune occasion d'accompagner, dans le cadre des missions de l'EPF, le développement durable et solidaire des territoires.

Il nous appartient désormais de faire vivre ce nouveau PPI, dont le fondement demeure le partenariat, avec ambition et dynamisme.

Sommaire

PPI 2012 - 2016 - présentation et méthodologie d'élaboration 4

Le bilan du PPI 2007-2011 6

PPI 2012 - 2016 - le contexte et les enjeux 10

PPI 2012 - 2016 - les grandes orientations 13

PPI 2012 - 2016 - les plans d'actions 17

PPI 2012 - 2016 - les outils d'intervention 29

PPI 2012 - 2016 - les moyens humains, techniques et financiers 33

PPI 2012 - 2016 : Les critères d'éligibilité des interventions et les critères d'incitation 38

PPI 2012 - 2016 présentation et méthodologie d'élaboration

Le Programme Pluriannuel d'Interventions définit, pour cinq ans, le cadre technique, territorial et financier des interventions de l'EPF Normandie.
Il permet la mise en œuvre et le suivi des plans d'actions en tenant compte des besoins territoriaux, exprimés par les collectivités, et des enjeux de gestion, profilés par les politiques publiques, les modes d'intervention et les ressources disponibles.

Le PPI est un support dynamique qui s'adapte aux évolutions en fonction des nécessités ; c'est le Conseil d'administration qui décide de sa révision.

Il s'organise en six volets complémentaires :

1 Le bilan du PPI 2007 - 2011

C'est l'analyse de l'activité réalisée au cours des 5 dernières années afin d'en tirer tous les enseignements pour préparer la période 2012 - 2016 :

- Niveau d'activité de l'action foncière.
- Répartition des acquisitions et cessions par type de projets.
- Les opérations cofinancées.

2 Le contexte et les enjeux à venir

La période 2012 - 2016 va être marquée par de profonds changements institutionnels et financiers et par de nouvelles dynamiques de développement sur l'ensemble des territoires normands.

L'EPF Normandie doit prendre en compte ces changements afin d'accroître son efficacité comme :

- "Eclaireur" au service des collectivités.
- "Facilitateur" du développement.

3 Les grandes orientations 2012 - 2016

5 axes stratégiques :

- Inscrire l'action de l'EPF dans les orientations du développement durable.
- Améliorer l'action en faveur de l'habitat et de la cohésion sociale.
- Agir en faveur du développement économique.
- Favoriser un développement équilibré des territoires et le soutien aux collectivités.
- Accompagner la réalisation des grands projets.

4 Les plans d'actions

Pour chaque orientation, le PPI 2012 - 2016 décrit les axes stratégiques de l'établissement et les décline par famille de territoires.

Deux grandes familles de territoires en Normandie :

- Les métropoles et les agglomérations.
- Les villes et territoires ruraux.

5 Les outils d'intervention

Pour agir, l'EPF dispose d'une "boîte à outils" lui permettant d'intervenir sur fonds propres et dans le cadre d'opérations cofinancées.

6 Les moyens

L'EPF doit adapter ses moyens pour mettre en œuvre les plans d'actions définis dans le cadre des orientations retenues pour la période 2012 - 2016 :

- Moyens humains.
- Moyens techniques
- Moyens financiers.

A l'écoute des collectivités

Le PPI 2012 - 2016 est le résultat d'une importante démarche de concertation engagée, en 2011, par l'établissement avec l'ensemble des collectivités normandes.

- Entretiens avec les principaux élus et responsables du territoire : Régions, Départements, grandes villes et agglomérations.
  16 personnalités rencontrées.
- Organisation de 5 réunions départementales : Alençon, Caen, Rouen, Evreux, Saint-Lô.
  160 élus mobilisés.
- Organisation de 5 réunions thématiques : agriculture, développement économique, habitat, développement durable, recyclage foncier.
  150 techniciens et experts présents.
- Consultation par internet de toutes les collectivités régionales grâce à un questionnaire d'évaluation mis en ligne.
  3 500 responsables sollicités.
  623 réponses reçues.

Elaboration du PPI : réunion de Rouen du 10 février 2011

Au service de la Normandie et des Normands

En Normandie, l'EPF est vu et attendu comme :

- Le lieu où tous les acteurs normands peuvent se retrouver pour échanger sur leurs projets et leurs politiques d'aménagement.
- Un conseiller des collectivités pour apporter de l'expertise, éclairer les décisions.
- Le partenaire naturel de tous les territoires, grands ou petits, porteurs de projet.

C'est l'un des enseignements de la consultation engagée, en 2011, auprès des élus normands pour mesurer leurs attentes à l'égard de l'établissement.

Elaboration du PPI : réunion de Caen du 8 février 2011

Le bilan du Programme Pluriannuel d'Interventions 2007 - 2011

L'activité de l'EPF Normandie s'est accrue au cours des 5 dernières années : une action foncière en hausse, des acquisitions pour l'habitat en forte augmentation, une grande diversité des projets des collectivités, des opérations co-financées plus nombreuses.

Action foncière : un niveau d'activité élevé

Entre 2007 et 2011 :

- 47 M€ d'acquisitions en moyenne, 29 M€ de cessions en moyenne.

Entre 2002 et 2006 :

- 23 M€ d'acquisitions en moyenne, 17 M€ de cessions en moyenne.

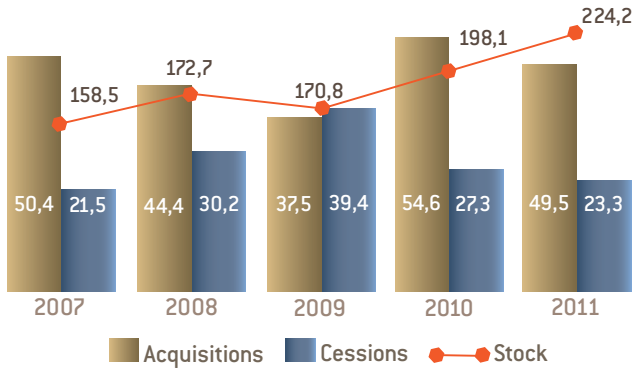
Cette croissance témoigne de la dynamique territoriale des collectivités normandes et de la confiance qu'elles portent à l'établissement. Elle résulte du travail de programmation de l'action foncière engagée avec les principaux territoires de projet.

- Progression continue de la valeur du stock depuis 2007.
  Depuis 2007, 890 ha acquis et 1240 ha cédés.
  On notera que le stock en surface diminue de 3 100 ha en 2007, à 2 800 ha en 2011.

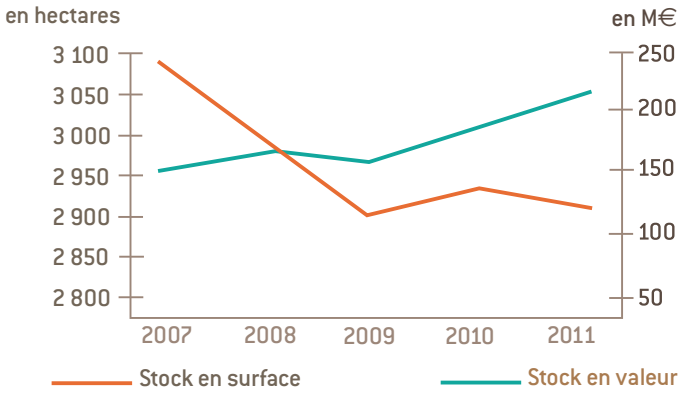
Sur toute la période du PPI 2007 - 2011 :
350 M€ de prises en charge.
100 nouvelles collectivités territoriales partenaires.
14 interventions en portage immobilier.

A fin 2011, 450 opérations en stock pour 224 M€.

Évolution des flux du stock (en M€)



Évolution du stock (en surface (ha) et en valeur (M€))



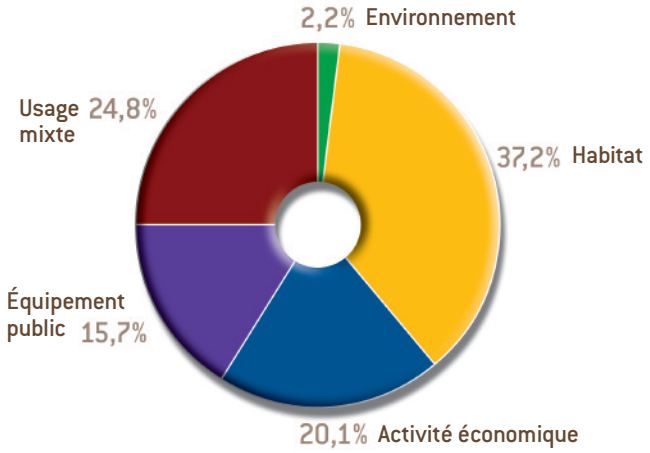
Répartition des acquisitions et des cessions par type de projets de 2007 à 2011 :

Acquisitions

Les acquisitions pour l'habitat ne cessent d'augmenter (18,5% en 2007, 42,2% en 2011).

Cet "élan" devrait favoriser la concrétisation des projets de logements dans le prochain PPI.

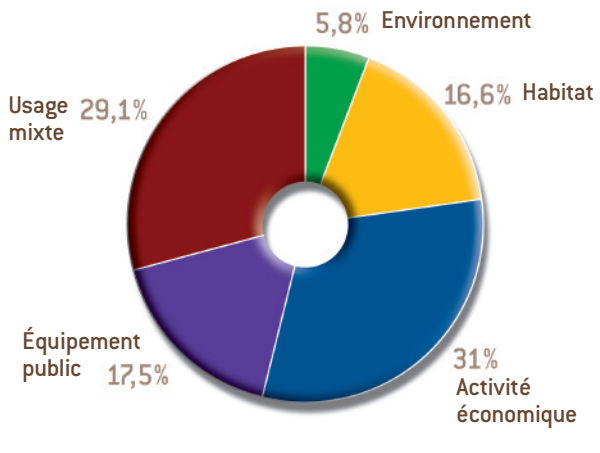
L'activité économique tient également une place importante qui demeurera significative avec le poids du portage immobilier.



Cessions

Les cessions reflètent la diversité des projets des collectivités.

La prédominance de l'activité économique s'explique, en partie, par des cessions importantes en 2009.



Le bilan du Programme Pluriannuel d'Interventions 2007 - 2011

Les opérations cofinancées

Les actions cofinancées sur la période 2007 - 2011 représentent un total de 10 M€ en moyenne par an.
L'EPF Normandie y participe à hauteur d'1/3 environ.

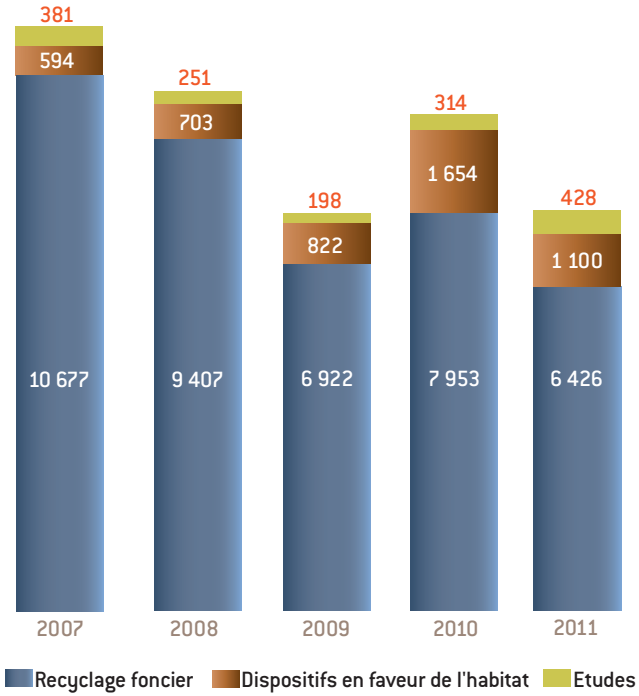
Les opérations réalisées dans le domaine du **recyclage foncier** s'inscrivent dans le cadre :
- des conventions passées avec les deux régions, avec un renforcement des moyens programmés depuis 2007 ;
- d'un programme spécifique "interfaces ville-port" soutenu par l'État en début de PPI ;
- de subventions de l'Europe et de l'État sur certaines opérations.

Ce PPI est également marqué par la progression de la contribution
de l'EPF Normandie aux logements par ses **dispositifs en faveur de l'habitat :**
FMF (Fonds de Minoration Foncière), PRH (Partenarial de Restructuration de l'Habitat).

Enfin, l'aide aux collectivités en matière d'élaboration de politique foncière
par la proposition d'**études d'urbanisme pré-opérationnel** est de plus en plus mobilisée.

Réhabilitation
du clos-couvert du site Wonder
à Lisieux (14).

Évolution des opérations cofinancées (en k€)



Étude de
Caudebec-en-Caux
(76).
Quartier Secteur Ouest
Renouvellement Urbain

Fonds de Minoration Foncière :
Cité Grenet
à Sotteville-lès-Rouen (76).
40 logements
(32 PLUS et 8 PLAI)

Sur la période du PPI :

Plus de **100** opérations de recyclage foncier terminées et **135** hectares traités.

26 études d'urbanisme pré-opérationnel.

1119 logements ont bénéficié du FMF.

23 logements ont bénéficié du FMI.

PPI 2012 - 2016 : le contexte, les enjeux

Le Conseil d'Administration définit et révise les orientations et les actions de l'EPF. L'ordonnance du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers a confirmé ce rôle et ce cadre d'action.

Dans un contexte budgétaire contraint pour tous et dans un contexte juridique marqué par l'émergence du droit communautaire et par la montée des préoccupations environnementales, l'action de l'EPF s'inscrit dans les orientations stratégiques de l'État qu'elle décline localement en tenant compte des attentes des collectivités et des autres acteurs de l'aménagement et du développement durable du territoire.

2012 - 2016 seront des années de profonds changements pour le territoire normand. L'EPF va s'y adapter pour renforcer son rôle "d'éclaireur" des collectivités et de "facilitateur" des projets publics, dans un contexte financier de plus en plus serré. Pour cela, il doit "articuler" différemment son action avec celle de ses partenaires institutionnels, en tenant compte de leurs évolutions.

L'Europe

La prise en compte du cadre européen avec notamment la politique des fonds structurels, les directives relatives à l'extension du champ concurrentiel, les directives environnementales, induit 3 nécessités pour l'EPF :

- Accentuer son action au service du développement durable : résorption des friches et des pollutions ; accompagnement de la R & D ; réalisation d'études ad hoc.
- Encourager la prise en compte des objectifs européens (compétitivité et attractivité des territoires, protection de l'environnement et cohésion sociale...) dans la définition des projets régionaux pour assurer la bonne mobilisation des fonds disponibles.
- Adapter ses modes d'intervention aux nouvelles procédures européennes de passation des marchés de travaux, de fournitures et de services, lesquelles ouvrent le champ concurrentiel.

L'Etat

L'Etat a fait évoluer le cadre de l'aménagement et de la planification urbaine avec, en particulier :

- La loi Engagement national pour l'environnement (ENE).
- Les lois Logement.
- La loi de Modernisation de l'agriculture.

Il a aussi lancé plusieurs grands projets, dont certains concernent le territoire normand comme le développement de la vallée de la Seine et la réalisation de la LNPN, dans la perspective du Grand Paris.

Trois enjeux pour l'EPF :

- La mise en place de critères qualitatifs et quantitatifs pour une utilisation rationnelle et économe des ressources foncières et un développement urbain maîtrisé.
- Le développement de l'offre de logements sociaux, pour répondre aux besoins croissants des habitants.
- La constitution progressive de réserves foncières dans la perspective des grands projets.

Les collectivités

Avec la réforme des collectivités, le paysage institutionnel normand évolue rapidement :

- Redéfinition des rôles et des compétences des Régions et des Départements.
- Recomposition des intercommunalités.
- Renforcement des métropoles et des agglomérations.

Trois priorités pour l'EPF :

- Permettre aux collectivités d'anticiper et de réaliser leurs projets grâce à une observation économique et foncière bien ajustée.
- Participer plus étroitement à l'élaboration des documents et outils de planification et de programmation.
- Aider les collectivités dans la conception et la mise en œuvre de stratégies foncières globales, visant à réguler le marché.

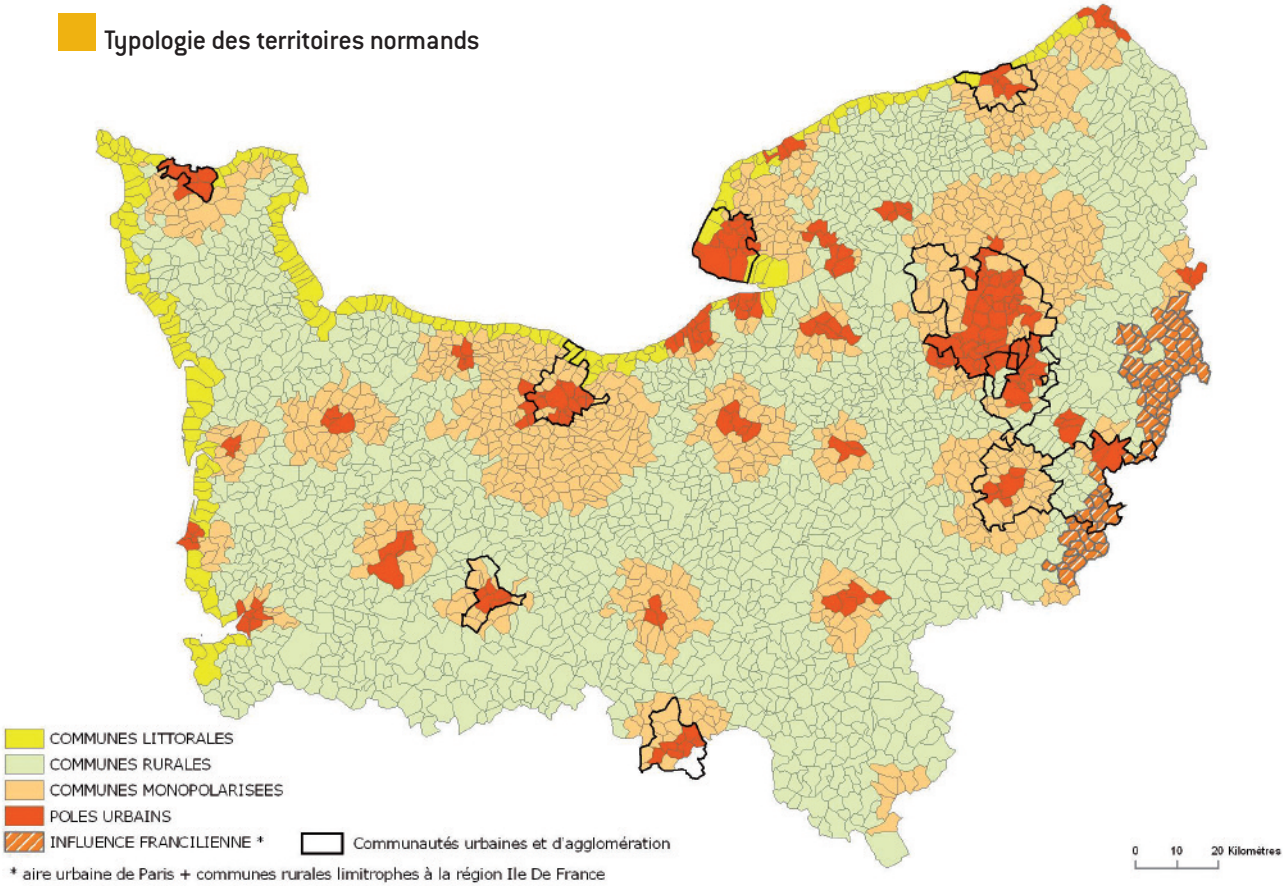
Les autres acteurs

Agences d'urbanisme, SAFER, CCI, ADEME, CAUE... les autres acteurs de l'aménagement et du développement durable du territoire sont nombreux. Cette diversité est une chance s'ils savent travailler ensemble.

La volonté de l'EPF :

- Renforcer le travail en réseau notamment sur le champ de l'observation foncière.

Typologie des territoires normands



Source : INSEE RGP 1999.

Les atouts de la Normandie sont importants.

- Un ensemble portuaire unique en France, accessible aux plus grands navires, aux portes de l'Europe, sur l'une des mers les plus fréquentées du monde.
- Une aire métropolitaine Rouen-Caen-Le Havre d'envergure internationale.
- Un fleuve navigable jusqu'à Paris, point d'appui pour le développement des activités logistiques.
- Des filières industrielles d'excellence comme celles de l'automobile, de l'énergie, de l'aéronautique et de la chimie pour s'ouvrir à la croissance verte.
- Une agriculture à développer pour la qualité de ses productions mais aussi pour la préservation des paysages.
- Un patrimoine touristique à valoriser dans toutes ses dimensions, en particulier culturelle.

Mais son territoire présente aussi des faiblesses à corriger :

- Une croissance démographique faible, voire négative.
- Des activités traditionnelles en reconversion.
- Un enseignement supérieur de qualité mais trop souvent dispersé.
- Des dessertes ferroviaires à améliorer.
- Un étalement urbain, préjudiciable aux terres agricoles, qu'il faut enrayer.

Dans ce contexte, l'EPF s'intéresse notamment :

- À la maîtrise foncière des sites dédiés à la logistique et aux pôles de développement urbain, en particulier autour de nouvelles gares dans le cadre des grands projets de l'axe Seine.
- Au recyclage du foncier, notamment sur les interfaces ville/port et dans les quartiers anciens.
- Au nouveau souffle économique des territoires ruraux, confrontés aux mutations des activités agricoles et au phénomène de résidentialisation.
- À la reconversion des anciennes zones d'activités pour assurer un développement durable des filières d'avenir.
- À la mise en place de stratégies de régulation foncière pour produire des terrains constructibles à des prix abordables en cœur de ville, seule alternative à la périurbanisation.
- À l'émergence des préoccupations en matière d'environnement et de biodiversité pouvant se traduire par la constitution de “trames vertes et bleues”.

PPI 2012 - 2016 : les grandes orientations

Réhabilitation du clos - couvert des pêcheries de Fécamp (76) pour sa transformation en musée.

PPI 2012 - 2016 - les grandes orientations

Les orientations de l'EPF Normandie pour la période 2012 - 2016 résultent de l'analyse du contexte et des enjeux du territoire, établies à partir des enseignements de la consultation préparatoire au PPI.
Cette consultation a été aussi l'occasion de rappeler et de préciser les principes d'intervention de l'EPF.

Les principes d'intervention

L'EPF est au service de l'intérêt public général :

- Il intervient en amont des projets des collectivités, en particulier pour favoriser la maîtrise des prix du foncier.
- Son action doit être cohérente avec les outils de planification existants localement.
- Il sélectionne les projets en fonction de critères (cf annexe).
- Il exerce, après coup, un droit de regard sur la réalité des projets développés afin d'évaluer la pertinence et l'efficacité de son action, dans le respect des objectifs affichés.

5 axes stratégiques

Ils ont été retenus pour répondre aux enjeux et attentes des territoires :

- Inscrire l'action de l'EPF dans les orientations du développement durable.
- Amplifier les actions en faveur de l'habitat et de la cohésion sociale.
- Agir en faveur du développement économique.
- Favoriser un développement équilibré des territoires et le soutien aux collectivités.
- Accompagner la réalisation des grands projets.

Ils sont déclinés en fonction de deux grandes familles de territoires :

- Les métropoles et les agglomérations, d'une part.
- Les villes et territoires ruraux, d'autre part.

De fait, les problématiques d'aménagement ne sont pas de même envergure en fonction des "deux familles" et cette différenciation territoriale est nécessaire pour garantir une action équilibrée de l'établissement sur la totalité du territoire normand.

Développement durable

Promouvoir une gestion économe du foncier

Plus que jamais, les exigences du développement durable sont prises en compte dans la totalité des actions de l'EPF, sur l'ensemble des territoires normands : métropoles et agglomérations ; villes et territoires ruraux.

Dans ce cadre, une attention particulière est portée à la gestion "économe" du foncier rural et périurbain, soumis à des pressions de toute nature, afin de réduire la surconsommation des espaces agricoles et naturels et de promouvoir un aménagement équilibré des territoires.

Des outils existent pour atteindre cet objectif ; l'EPF, en partenariat avec les autres acteurs concernés, est aux côtés des collectivités pour les mettre en oeuvre de façon adaptée.

Restauration et mise en valeur du patrimoine naturel du cours d'eau "Le Beuvron" à Saint-James (50).

PPI 2012 - 2016 : Les axes stratégiques et leur déclinaison par famille de territoires

La déclinaison des axes stratégiques par famille de territoires se traduit par le tableau suivant.

	Métropoles et agglomérations	Villes et territoires ruraux
Inscrire l'action de l'EPF dans les orientations du développement durable	**1** - Conforter et prioriser les interventions en renouvellement urbain et sur les friches, en accompagnant les démarches d'inventaires et de programmation sur les territoires. **2** - Introduire des critères d'éco-conditionnalité pour les projets soutenus par l'EPF : densité, mixité des fonctions, transports collectifs, modes doux, etc. **3** - Appuyer la mise en œuvre des schémas régionaux de cohérence écologique (trames vertes et bleues...) et accompagner la maîtrise d'espaces naturels majeurs à valoriser ou à protéger. **4** - Contribuer à la mise en œuvre des mesures foncières des Plans de Prévention des Risques Technologiques et, le cas échéant, des Plans de Prévention des Risques Naturels. **5** - Aider les collectivités à mettre en œuvre les périmètres de protection des captages d'eau prioritaires dits "Grenelle".	
Amplifier les actions en faveur de l'habitat et de la cohésion sociale	**1** - Contribuer à la définition et à la mise en oeuvre du volet foncier des PDH et des PLH. **2** - Adapter et consolider les partenariats pour la minoration foncière en faveur du logement locatif social. **3** -Favoriser le montage d'opérations mixtes répondant à des besoins identifiés dans les PLH en secteurs tendus. **4** -Compléter les dispositifs existants pour requalifier les quartiers d'habitat ancien dégradé.	**5** - Soutenir les projets répondant à des besoins spécifiques : jeunes travailleurs, travailleurs saisonniers, etc. **6** - Intervenir sur l'habitat dégradé en centres-villes et bourgs, en apportant des solutions spécifiques en cas de carence d'opérateurs.
Agir en faveur du développement économique	**1** - Accompagner les projets de zones logistiques multimodales. **2** - Appuyer les programmes de revitalisation des zones d'activités vieillissantes. **3** - Poursuivre le portage d'immobilier d'entreprise en faveur de la recherche/développement, de pépinières et d'hôtels d'entreprises pour permettre la création d'emplois ou pour renforcer l'attractivité de zones dépréciées. **4** - Participer à des actions de requalification le long des axes d'entrées des agglomérations.	**5** - Accompagner des projets d'investissements immobiliers d'entreprises sur les territoires et les filières soutenus par les Régions et les Départements. **6** - Adapter les portages pour favoriser l'accueil ou le maintien de commerces ou de services en centres-bourgs.
Favoriser un développement équilibré et le soutien aux collectivités	**1** - Proposer un conseil global en stratégie foncière et adapter les modalités de portage en conséquence. **2** - Développer la communication au moyen d'outils vivants et dynamiques. **3** - Améliorer l'articulation des missions de l'EPF avec celles des autres structures publiques œuvrant dans le champ de l'aménagement des territoires : Agences d'urbanisme, DDT, CAUE, SAFER, etc... **4** - S'impliquer davantage dans l'élaboration et le suivi des SCOT.	**5** - Développer les capacités de conseil en aménagement et l'accompagnement des collectivités dans le choix des opérateurs.
Accompagner la réalisation des grands projets	**1** - Grand Paris/ Axe Seine, sites majeurs à reconvertir : anciens hôpitaux, sites militaires désaffectés... **2** - Amplifier l'action de constitution de réserves foncières d'anticipation sur les territoires les plus stratégiques dans le cadre de programmes d'action foncière. **3** - Reconversion des interfaces ville-port.	

PPI 2012 - 2016 : les plans d'actions

Cartonnerie de Pont-Audemer (27).
Démolition et réhabilitation
du clos-couvert pour accueillir
une pépinière d'entreprises.

Axe 1 : le développement durable

	Métropoles et agglomérations	Villes et territoires ruraux
Inscrire l'action de l'EPF dans les orientations du développement durable	**1** - Conforter et prioriser les interventions en renouvellement urbain et sur les friches, en accompagnant les démarches d'inventaires et de programmation sur les territoires. **2** - Introduire des critères d'éco-conditionnalité pour les projets soutenus par l'EPF : densité, mixité des fonctions, transports collectifs, modes doux, etc. **3** - Appuyer la mise en œuvre des schémas régionaux de cohérence écologique (trames vertes et bleues...) et accompagner la maîtrise d'espaces naturels majeurs à valoriser ou à protéger. **4** - Contribuer à la mise en œuvre des mesures foncières des PPRT et, le cas échéant, des PPRN. **5** - Aider les collectivités à mettre en œuvre les périmètres de protection des captages d'eau prioritaires dits "Grenelle".	

L'inscription des actions de l'EPF dans les orientations du développement durable, est une préoccupation transversale qui concerne tous les territoires et toutes les interventions.

Les actions

1 Les interventions en renouvellement urbain et sur les friches.

- Dans le cadre des études de stratégie foncière, compléter et enrichir l'analyse de la situation du foncier (gisements disponibles, pollution des sols, évaluation des besoins, etc.) pour mettre à la disposition de la collectivité l'ensemble des informations nécessaires à l'élaboration d'une stratégie de renouvellement urbain et de recyclage, dans le cadre d'une démarche de développement durable.
- Pour la résorption des friches, reconduire les conventions signées avec les Conseils régionaux qui ont fait la preuve de leur efficacité.
- Renforcer l'implication des collectivités dans les études pré-opérationnelles grâce à la mise en place de démarches participatives, innovantes et inscrites dans la durée.
- Systématiser l'évaluation globale des opérations de reconversion réalisées pour en faire le retour d'expérience avec les collectivités.

2 L'éco-conditionnalité.

- Etablir une typologie des surfaces acquises (urbanisées, agricoles, forestières, naturelles, etc.) et mettre en place un suivi et un bilan annuel afin d'évaluer la contribution de l'EPF à la maîtrise des consommations d'espaces.
- Appliquer des critères d'éco-conditionnalité à la sélection des projets : densité du parcellaire, mixité des fonctions, transports collectifs, modes doux, etc.
- S'associer à toutes les démarches visant à limiter la consommation du foncier agricole et naturel.
- Définir un partenariat équilibré avec les SAFER (voir encadré).

3 Les Schémas régionaux de cohérence écologique

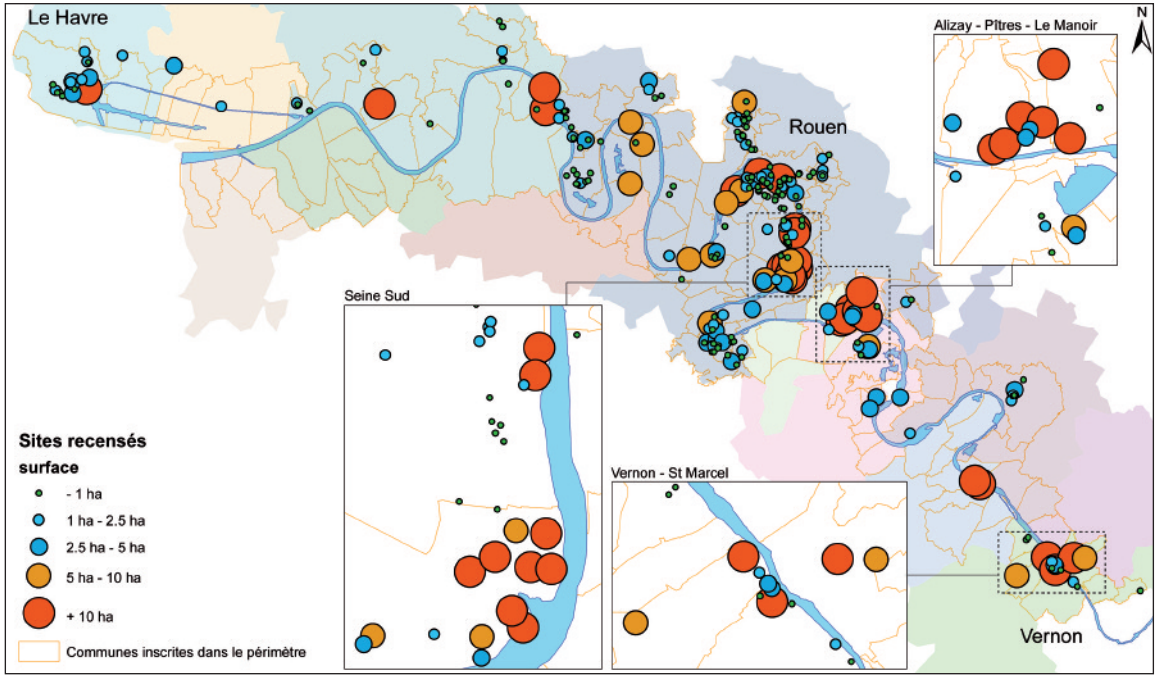
- Contribuer à la remise en état des continuités écologiques identifiées dans les trames vertes et bleues, en mobilisant les outils de portage et de recyclage, en liaison avec les opérateurs spécialisés.

4 Les PPRT et PPRN

- Intervenir auprès des collectivités intéressées pour les aider à gérer les conséquences des zonages PPRT et PPRN sur les territoires, les habitats et les populations.
- Accroître l'expertise de l'EPF sur la gestion du foncier à risques (démolitions, sécurisation, etc.) et sur les réutilisations possibles des espaces délaissés.

5 Les périmètres de captage

- Accompagner les collectivités dans les actions de maîtrise foncière visant à protéger les captages d'eau prioritaires dits "Grenelle".



Associé à l'élaboration du schéma "Grande Seine 2015" initié par le Département 76, l'EPF effectue un recensement des friches et des bâtiments en déshérence en zones d'activités sur 144 communes, du Havre jusqu'à Vernon.

Acquisitions foncières pour la réhabilitation du sentier du Bessin (14).

L'EPF et les SAFER

Le PPI 2012 - 2016 est l'occasion de resserrer les liens avec les SAFER de Haute et Basse-Normandie. Un grand sujet les rapproche : la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'EPF propose de travailler à la mise au point d'une convention-cadre équilibrée avec chacune des deux sociétés, permettant de fixer :

- les champs d'intervention : échanges d'informations sur les données foncières au titre des observatoires régionaux, modalités de gestion et de négociation foncière par la SAFER pour le compte de l'EPF, dans le respect des règles de mise en concurrence ; modalités de compensation des exploitations touchées par les projets portés par l'EPF ;
- des modes de coopération favorisant le retour à l'agriculture des réserves foncières non conventionnées lorsqu'aucun projet d'urbanisation n'est identifié.

Le renforcement de ces liens est important pour le développement durable du territoire normand.

Axe 2 : L'habitat et la cohésion sociale

	Métropoles et agglomérations	Villes et territoires ruraux
Amplifier les actions en faveur de l'habitat et de la cohésion sociale	**1** - Contribuer à la définition et à la mise en oeuvre du volet foncier des PDH et des PLH. **2** - Adapter et consolider les partenariats pour la minoration foncière en faveur du logement locatif social.	
	3 -Favoriser le montage d'opérations mixtes répondant à des besoins identifiés dans les PLH en secteurs tendus. **4** -Compléter les dispositifs existants pour requalifier les quartiers d'habitat ancien dégradé.	**5** - Soutenir les projets répondant à des besoins spécifiques : jeunes travailleurs, travailleurs saisonniers, etc. **6** - Intervenir sur l'habitat dégradé en centres-villes et bourgs, en apportant des solutions spécifiques en cas de carence d'opérateurs.

La part de l'habitat ne cesse de progresser dans l'activité de l'EPF. Les dispositifs de l'établissement évoluent pour répondre à toutes les demandes.
A ce titre, l'action renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne est un facteur de cohésion sociale attendu par de nombreuses collectivités.

Les actions

1 Le volet foncier des PLH et PDH

- Accompagner les collectivités dans la définition des volets fonciers des démarches PDH et PLH.
- Proposer une mission d'ingénierie externalisée, co-financée à hauteur de 75 %, pour les territoires présentant un fort déficit en logement social. Cette mission consiste à rechercher et analyser le foncier mutable et à réaliser des études de capacité et de faisabilité d'opérations de logement social.

2 La minoration foncière en faveur de l'habitat

- Pérenniser et renforcer l'outil FMF (Fonds de Minoration Foncière), en portant l'aide de l'EPF de 10 à 20% du prix de revient du foncier, avec un objectif global de production de 25% de PLAI.
  Pour un effet d'entrainement amplifié, la contribution d'au moins un autre partenaire à hauteur de 10% est attendue.
- Pérenniser et renforcer l'outil Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat (FPRH anciennement FMI), en instaurant une nouvelle règle de plafonnement des déficits pour les partenaires, à 5000 euros par logement. L'objectif du FPRH est de remettre sur le marché des habitats dégradés ou délaissés, prioritairement destinés aux populations les plus fragiles.

3 Le montage d'opérations mixtes

- Favoriser le montage d'opérations mixtes en étendant, à titre expérimental, le bénéfice de la minoration foncière à certaines opérations de logement locatif social comportant une part d'accession sociale à la propriété (sous la forme exclusive de PSLA).
- Expérimenter le dispositif de minoration foncière en ZAC et en VEFA.

4 La requalification des quartiers

Pour l'habitat ancien ou dégradé :

- Développer, en liaison avec les collectivités et les autres partenaires institutionnels, une mission de conseil et d'assistance pour définir, sur la base d'un diagnostic partagé, une stratégie d'intervention adaptée.

La mobilisation des outils de l'EPF s'effectuera sous réserve :

- que les dispositifs RHI ou THIRORI ne soient pas mobilisables,
- que la Ville ait mené les procédures de sécurité et de salubrité sur les immeubles,
- que l'étude économique justifie l'intervention publique,
- que l'opération concoure aux objectifs généraux de renouvellement urbain.

Il sera notamment proposé :

- de co-financer, selon les enjeux, des études économiques et de bilan pour aider la collectivité à décider.
- de mobiliser de façon adaptée le dispositif FPRH.

Pour les logements sociaux obsolètes :

- Contribuer à la recomposition des ensembles concernés en expérimentant, après expertise et diagnostic partagé, l'intervention de l'EPF pour assurer la maîtrise foncière, la démolition des immeubles vétustes et la remise sur le marché du foncier ainsi libéré.

5 La prise en compte des besoins de cohésion sociale

- Etudier et soutenir les projets répondant à des besoins spécifiques de cohésion sociale comme, par exemple, l'accueil des jeunes travailleurs, des professionnels saisonniers et de leurs familles à proximité des grands chantiers...

6 L'intervention en cas de carence d'opérateurs

- Rechercher, au cas par cas, des solutions permettant le recyclage des immeubles dégradés, en centres-villes et bourgs, pour du logement social ou adapté : par le recours aux baux emphytéotiques permettant de reporter la charge immobilière des projets, et/ou par la dissociation de la maîtrise d'ouvrage de travaux et de la gestion ultérieure des ensembles réalisés.

Projet de réalisation de 23 logements locatifs sociaux et d'un commerce sur la commune de Honfleur (14).

Fonds de Minoration Foncière
Château Monin à Colombelles
(14)
10 logements
(6 PLUS et PLAI).

Fonds de Minoration Foncière
La Saillanderie à la Glacerie
(50)
20 logements
(PLUS).

Axe 3 : Le développement économique

	Métropoles et agglomérations	Villes et territoires ruraux
Agir en faveur du développement économique	**1** - Accompagner les projets de zones logistiques multimodales. **2** - Appuyer les programmes de revitalisation des zones d'activités vieillissantes. **3** - Poursuivre le portage d'immobilier d'entreprise en faveur de la recherche/développement, de pépinières et d'hôtels d'entreprises pour permettre la création d'emplois ou pour renforcer l'attractivité de zones dépréciées.	
	4 - Participer à des actions de requalification le long des axes d'entrées des agglomérations.	**5** - Accompagner des projets d'investissements immobiliers d'entreprises sur les territoires et les filières soutenus par les Régions et les Départements. **6** - Adapter les portages pour favoriser l'accueil ou le maintien de commerces ou de services en centres-bourgs.

Le PPI 2012 - 2016 réaffirme la vocation de l'EPF à agir en faveur du développement économique des territoires normands, grâce à des interventions très différentes.

Nouveauté : La problématique de l'étalement urbain et de la gestion économe de l'espace sera mieux prise en compte dans le cadre d'une concertation renforcée avec les collectivités.

Les actions

1 Les zones logistiques multimodales

- Contribuer à identifier et résoudre les difficultés de mobilisation du foncier potentiellement disponible et utilisable pour les zones logistiques multimodales qui constituent une priorité stratégique pour la Normandie.

2 La revitalisation des zones d'activités vieillissantes

- Participer aux études et réflexions portant sur la requalification des zones concernées et, une fois le diagnostic établi, réfléchir aux conditions d'une éventuelle intervention de l'établissement comme opérateur foncier, avec toutes les parties prenantes.

A noter : cette action s'applique aussi à la requalification des sites le long des axes d'entrées des agglomérations.

3 Le portage immobilier

- Faire émerger, après étude détaillée de chaque projet, une offre immobilière nouvelle, grâce au portage de pépinières, de laboratoires de R&D, ou d'hôtels d'entreprises, en site "politique de la ville".
- Les villes et territoires ruraux sont aussi concernés (voir l'action n°5).
- Mais d'abord, engager sur les deux premières années du PPI une démarche d'évaluation des retombées en termes d'emplois et d'attractivités des portages réalisés.
- Puis, poser les critères de sélection des projets futurs.

4 La requalification des sites le long des axes d'entrées des agglomérations

- **Voir l'action n°2 :** "La revitalisation des zones d'activités vieillissantes"

5 L'immobilier d'entreprise pour les villes et territoires ruraux

- Assouplir les dispositifs de portage immobilier pour permettre aux villes et territoires ruraux de mixer les produits "pépinières" et "hôtels d'entreprises" afin d'accroître leur attractivité.
- L'objectif de l'établissement est d'assurer un développement économique équilibré du territoire normand.

6 Le maintien des commerces et services de proximité

- Intervenir pour acquérir et autoriser l'aménagement (après audit) des locaux destinés à accueillir ou à maintenir les commerces ou services de proximité en milieu rural.

Les halles Dresser
Le Havre (76)- avant.

Les halles Dresser
Le Havre (76)- après.

©Agence Anton & Ass.

Portage immobilier
pour une pépinière
d'entreprises
à Nonant (14)

Portage immobilier
pour la création
de laboratoires de R&D
à Val-de-Reuil (27) :
3 start-up
dans le secteur
Chimie Biologie Santé.

Reconversion d'anciens
entrepôts de la ville du Havre
(76) en activités de services
et de commerce.

Axe 4 : Le développement équilibré et le soutien aux collectivités

	Métropoles et agglomérations	Villes et territoires ruraux
Favoriser un développement équilibré et le soutien aux collectivités	**1** - Proposer un conseil global en stratégie foncière et adapter les modalités de portage en conséquence. **2** - Développer la communication au moyen d'outils vivants et dynamiques. **3** - Améliorer l'articulation des missions de l'EPF avec celles des autres structures publiques œuvrant dans le champ de l'aménagement des territoires : Agences d'urbanisme, DDT, CAUE, SAFER, etc... **4** - S'impliquer davantage dans l'élaboration et le suivi des SCOT.	**5** - Développer les capacités de conseil en aménagement et l'accompagnement des collectivités dans le choix des opérateurs.

Les attentes des collectivités normandes sont fortes en matière de conseil et d'appui à la conception et à la mise en place des projets. L'objectif de l'EPF est de proposer un dispositif d'aides complet qui va du diagnostic jusqu'à l'action foncière et aux travaux ; un dispositif adapté aux différents territoires : les besoins des métropoles et agglomérations, des villes et territoires ruraux ne sont pas toujours les mêmes.

Les actions

1 Le conseil en stratégie foncière

Pour toutes les collectivités :

- Développer les compétences et les moyens pour renforcer les capacités de conseil global en stratégie foncière : urbanisme réglementaire, fiscalité de l'urbanisme, maîtrise foncière, hiérarchisation du recyclage foncier en fonction des plans de référence.
- Poursuivre la démarche partenariale d'observation foncière (aux niveaux local, régional et interrégional) et développer son exploitation afin de révéler les "dynamiques foncières" des différents territoires.
- Participer à la démarche de numérisation des documents d'urbanisme et à la création d'une couche géomatique de "mode d'occupation des sols".
- Systématiser les études foncières préalables à la mise en place d'un Programme d'Action Foncière (PAF) ou d'une Convention d'Action Foncière (CAF).
- Adapter les conditions de prise en charge des réserves d'anticipation foncière sur des périmètres de projets identifiés à long terme et faisant appel à un outil de type ZAD.

Hors pôles urbains :

- Autoriser des délais de portage plus longs (pouvant être portés de 5 à 7 ans) sous réserve de la définition d'un calendrier de rachats partiels sur la période de 3 à 7 ans.
- Autoriser, sous certaines conditions, l'engagement de travaux pendant la durée de portage.

2 Le développement de la communication

- Créer un nouveau site internet, vecteur d'une communication dynamique et vivante au service des collectivités : informations pratiques, retours d'expérience, partage de bonnes pratiques.
- Développer et mieux diffuser les publications : PPI, rapports d'activités, lettres d'informations, fiches-outils, données issues de l'observatoire foncier.
- Renforcer la présence et la visibilité sur le terrain : organisation de rencontres thématiques et territoriales ; désignation d'un référent EPF par zone géographique ; valorisation du rôle et des ressources de l'antenne de Basse-Normandie.

3 Le réseau des acteurs du foncier

- Renforcer les contacts et les échanges avec toutes les structures publiques œuvrant dans le champ de l'aménagement des territoires (agences d'urbanisme, DDT, CAUE, SAFER, etc.) pour créer un "effet réseau" positif.
- Poursuivre la mobilisation de l'EPF au sein des clubs fonciers de Haute et Basse Normandie afin de développer un usage partagé des outils d'observation et d'analyse.

- Développer, à chaque fois que cela est possible, utile et nécessaire, le conventionnement avec les différents partenaires, en particulier les SAFER (voir l'Axe 1 : "Le développement durable").

4 L'élaboration des SCOT.

- Créer les conditions, en termes d'organisation et de compétences, d'une participation de l'EPF aux processus d'élaboration et de révision des SCOT. Il s'agit pour lui d'apporter son conseil et son appui pour préciser la faisabilité des projets, définir les scénarii d'aménagement, élaborer une stratégie foncière et faciliter sa mise en œuvre opérationnelle.

5 L'accompagnement des villes et territoires ruraux

- Développer les capacités de conseil en aménagement et l'accompagnement des collectivités dans le choix des opérateurs.
- Etendre le champ des études co-financées et sécuriser les modalités de contractualisation avec les collectivités.

L'observatoire foncier de Normandie

L'observatoire foncier de Normandie, lancé dans le cadre du précédent PPI, propose aux acteurs du territoire normand un accès aux informations foncières sous différentes formes : production d'études adaptées permettant la mise en place d'observatoires locaux, production d'études régionales (marché foncier, consommation foncière, recensement de friches,...) développement de clubs fonciers, en partenariat avec les institutions régionales ou départementales. Ces clubs organisent régulièrement des colloques ou des ateliers de travail sur les différents aspects des problématiques foncières.

L'observatoire foncier de Normandie renforcera ces actions sur la période 2012-2016. Il développera tout particulièrement : la production de référentiels géographiques partagés favorisant le suivi du territoire et le dialogue avec les partenaires, l'accompagnement des collectivités souhaitant prendre en compte la dimension foncière dans leur SCOT, au moment de son élaboration ou pour participer à son évaluation en continu, la mise en réseau des acteurs, afin de renforcer encore la culture du foncier sur notre territoire.

Axe 5 : La réalisation des grands projets

	Métropoles et agglomérations	Villes et territoires ruraux
Accompagner la réalisation des grands projets	**1** - Grand Paris/ Axe Seine, sites majeurs à reconvertir : anciens hôpitaux, sites militaires désaffectés... **2** - Amplifier l'action de constitution de réserves foncières d'anticipation sur les territoires les plus stratégiques dans le cadre de programmes d'action foncière.	
	3 - Reconversion des interfaces ville-port.	

Plusieurs grands projets sont au cœur du débat sur l'aménagement du territoire normand, dans la perspective du Grand Paris : le développement de l'Axe Seine et sa structuration autour de la LNPN ; le renforcement des infrastructures autoroutières, portuaires et logistiques ; le renouvellement urbain des interfaces ville-port. L'EPF suit ces projets avec beaucoup d'attention car ils vont générer des besoins de maîtrise foncière considérables et des programmes de recyclage foncier spécifiques portant, notamment, sur les grands sites d'activités de bord de Seine.

Les actions

1 La préparation des projets Grand Paris /Axe Seine

- Etre présent auprès des collectivités pour mettre à leur disposition les savoirs et savoir faire de l'EPF si elles le jugent nécessaires;
- Mener et co-financer des études de "référentiel foncier", dans le cadre d'un partenariat élargi à tous les acteurs concernés, afin de bâtir une stratégie d'anticipation foncière, chiffrée et phasée dans l'espace et le temps.
- Travailler à la constitution d'espaces de compensation écologiques de ces grands projets, en accord avec les Schémas régionaux de cohérence écologique, en relation avec les autres acteurs publics de la protection de l'environnement.
- Coordonner l'intervention avec les opérateurs dédiés, et proposer des modalités de portage spécifiques permettant, notamment, la réalisation d'aménagements et de travaux durant le portage.

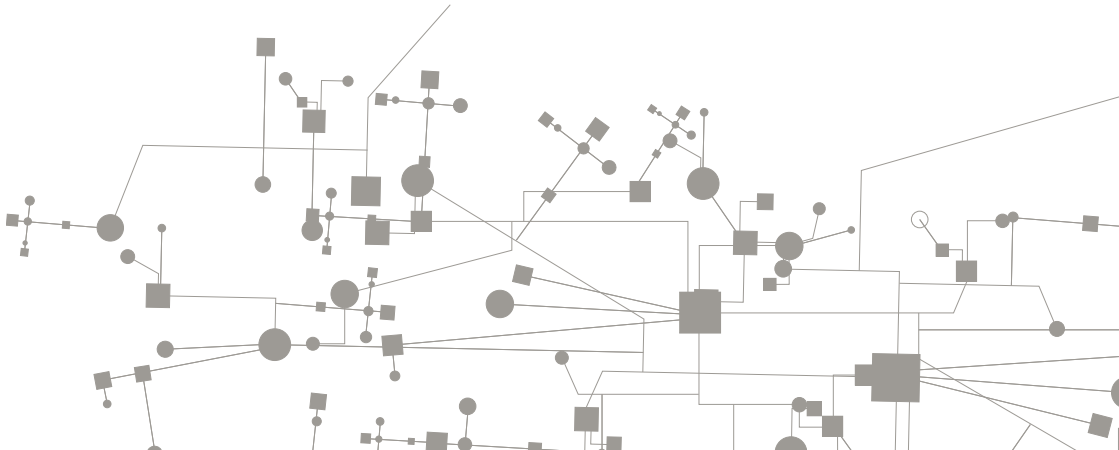
A noter : *ces actions s'appliquent aussi à la reconversion des interfaces ville-port.*

2 La constitution de réserves d'anticipation

- Adapter, en matière de durée et de prise en charge, les Programmes d'Actions Foncières (PAF) concernés par cette nécessité.
  Pour les collectivités déjà signataires d'un Programme d'Action Foncière (PAF), intégrer le portage de ces grandes emprises dans le programme.
- Dans les autres cas, mettre au point une convention d'intervention spécifique prévoyant un portage de 15 ans maximum et, à la signature de l'acte d'achat par l'EPF, une avance à verser par la collectivité partenaire de 25%.

3 La reconversion des interfaces ville - port

Voir l'action n°1 : "La préparation des projets Grand Paris/Axe Seine".



Le Pont Flaubert
à Rouen (76).

© Arnaud Bertereau - Ville de Rouen.

Le Pont de Normandie
(76 et 14).

© CAUE du Calvados : Gilbert GUILLOTIN.

Des opérations “hors normes”

Si l’EPF n’a pas vocation à assurer la maîtrise foncière des emprises des grandes infrastructures linéaires, les maîtres d’ouvrage sont susceptibles de le solliciter sur des opérations qui, par leur ampleur, leur durée, leurs impacts environnementaux et leur gouvernance, sortent de son champ d’intervention habituel.

A court et moyen termes, quatre projets devraient nécessiter une intervention foncière :

- le prolongement de l’A150,
- les grandes zones logistiques,
- les projets urbains localisés aux interfaces ville-port de Caen, du Havre et de Rouen,
- le recyclage de certaines ZA, notamment le long de l’Axe Seine.

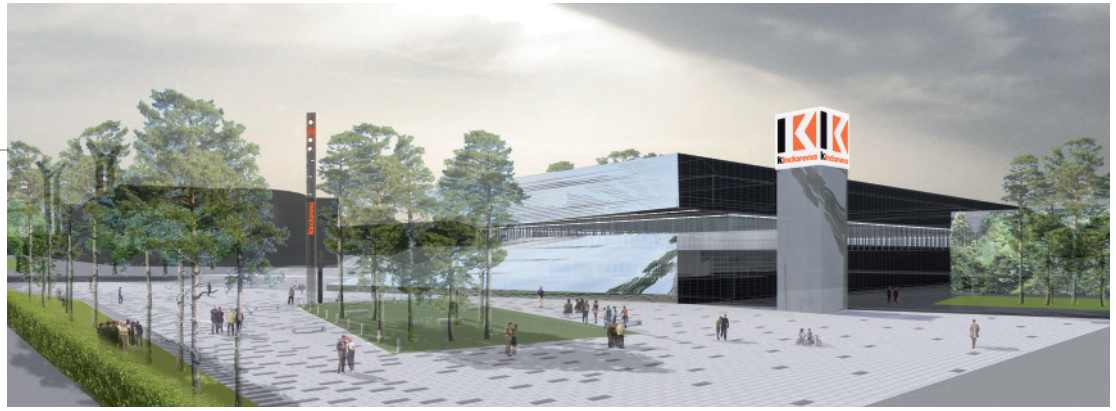
Trois autres projets, de plus long terme, vont devoir aussi mobiliser de la veille foncière :

- la LNPN,
- la liaison A28/A13,
- les zones de développement économique liées au projet Axe Seine.

L’EPF va renforcer sa présence auprès de tous les acteurs publics intéressés.

PPI 2012 - 2016 : les outils d'intervention

2011
construction du nouveau
palais des sports
de Rouen (76).



PPI 2012 - 2016 : Les outils d'intervention

Pour mettre en œuvre ses actions, l'EPF dispose d'une "boîte à outils" lui permettant d'intervenir :

- sur fonds propres ;
- dans le cadre d'opérations cofinancées.

Les actions sur fonds propres

La Convention de réserve foncière (CRF)

est proposée au partenaire qui sollicite l'EPF, ponctuellement, pour assurer la maîtrise foncière d'un projet d'aménagement. La durée de portage est limitée à 5 ans.

La Convention d'action foncière (CAF)

est une convention globale pluriannuelle, incluant des opérations de réserve foncière menées avec l'EPF à court et moyen termes. La durée de portage ne peut pas excéder 10 ans.

Le Programme d'action foncière (PAF)

est une convention globale pluriannuelle, incluant des opérations de réserve foncière menées avec l'EPF 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 ou hôtels d'entreprises et à des laboratoires de recherche.

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, réhabilitation de l'enveloppe de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et pouvant être réutilisés, 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 sur les 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 locales.

Le Fonds de Minoration Foncière (FMF)

L'objectif est de favoriser la création de logements sociaux dans les 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 %.

Le Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat (FPRH, anciennement 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 FPRH permet de financer tout ou partie du déficit d'opération.

Les études

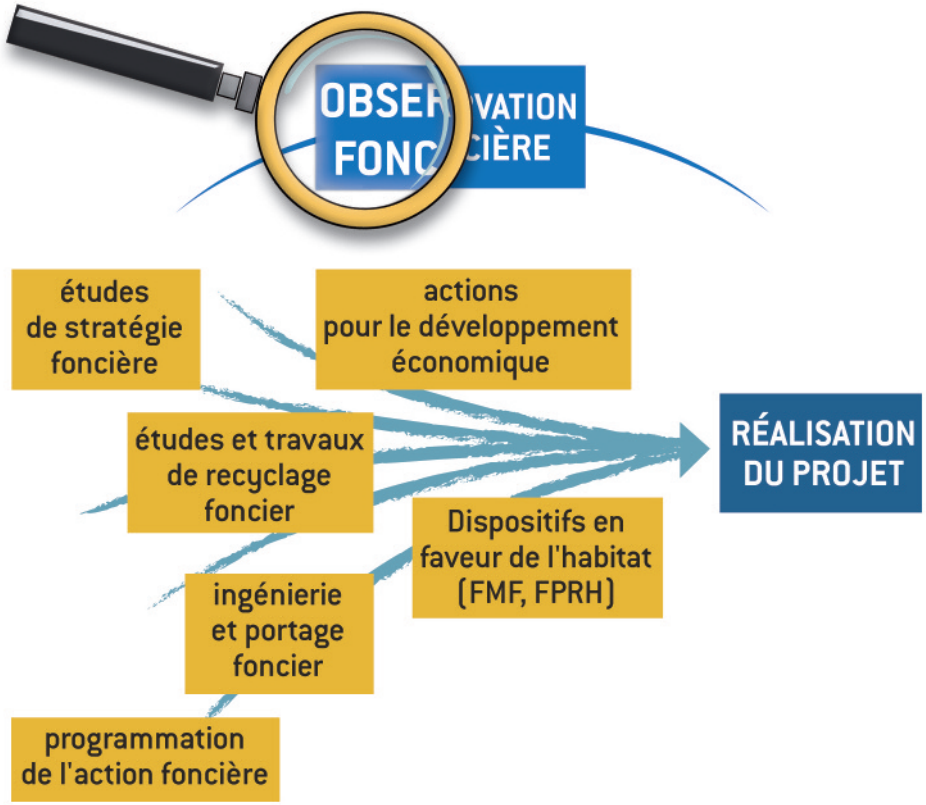
L'objectif est de proposer aux collectivités une ingénierie et des outils d'aide à la décision dans le champ de l'action foncière et de l'urbanisme pré-opérationnel, afin d'élaborer, à grande échelle, une politique foncière adéquate et, à petite échelle, de rechercher la meilleure option d'urbanisation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

Autres conventions en faveur de l'habitat

L'EPF 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.

Panel des outils proposés par l'EPF



PPI 2012 - 2016 : les moyens humains, techniques et financiers

Fonds de Minoration Foncière : rue de la Cotonnière à Caen (14). 32 places d'hébergement d'urgence.

PPI 2012 - 2016 : Les moyens

L'EPF doit adapter ses moyens pour mettre en œuvre les plans d'actions définis dans le cadre des orientations retenues pour le PPI 2012 - 2016.
Ces moyens sont humains, techniques et financiers.

Les moyens humains

Répondre aux attentes

L'organisation interne de l'établissement sera adaptée au développement et à l'évolution de ses missions dans 5 grandes directions :

- Le développement de l'observation foncière en Haute et Basse Normandie.
- Le renforcement du conseil auprès des collectivités : études urbaines et pré-opérationnelles, études de stratégie en liaison avec les démarches de planification territoriale, programmation foncière...
- Le renforcement du suivi et de l'anticipation des cessions.
- Le développement du recyclage des friches.
- La sécurisation de la gestion du patrimoine.

Accroître les compétences par la formation

L'EPF poursuivra le développement de sa politique de formation, par la mise au point d'un plan pluriannuel de formation, qui mettra l'accent sur les compétences techniques et juridiques requises pour atteindre les objectifs du PPI : environnement, développement durable, démarche projet, conseil aux collectivités...

Le cas échéant, l'EPF fera appel à des prestataires de formation spécialisés pour accroître son expertise.

Etre plus présent

L'EPF renforcera sa présence auprès des collectivités, en particulier en Basse-Normandie, en s'appuyant sur son antenne de Saint-Contest près de Caen dont le rôle et les ressources seront valorisés.

Les moyens techniques

Développer la communication

L'objectif est de renforcer la communication externe pour être mieux "connu et reconnu" de toutes les collectivités, en particulier celles des territoires ruraux, en mettant en œuvre les actions prévues dans l'Axe 4 : **"Le développement équilibré et le soutien aux collectivités"** (voir page 24)

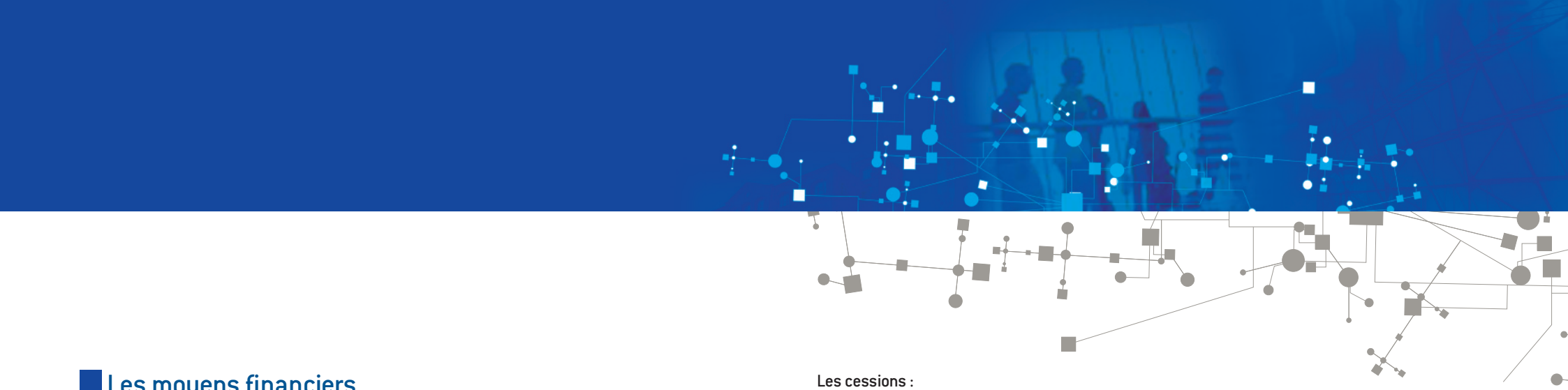
Améliorer le système d'information

La mise en place à partir de 2010 d'un contrôle de gestion a permis d'engager le développement en interne d'une démarche d'objectifs, compte-rendu, évaluation et pilotage.
Les premiers résultats en sont apparus dans la mise au point des tableaux de bords.
Il convient de poursuivre l'optimisation de notre système d'information, en vue de permettre une meilleure efficience et de faciliter la prise de décision et le pilotage stratégique.

Mieux évaluer l'activité

Fondée sur l'analyse d'indicateurs qualitatifs et quantitatifs, une démarche d'évaluation de l'activité de l'EPF sera mise en place. L'objectif est d' apprécier l'efficacité des actions engagées, axe par axe, dans le cadre des orientations retenues pour la période 2012-2016.

Un bilan à mi-parcours sera présenté en 2014 afin de permettre au Conseil d'administration de réajuster les objectifs et les moyens du PPI si cela est nécessaire.



Les moyens financiers

Les engagements en cours et leur impact sur le nouveau PPI

Les interventions prises en charge au titre de l'action foncière représentent environ 400 M€, avec une moyenne de 70 M€ par an sur le dernier PPI.

Sans compter les demandes d'intervention à venir des collectivités, les engagements actuels vont générer : une moyenne annuelle de 35 M€ d'acquisitions sur la période. Puis, en fonction des hypothèses retenues sur les engagements nouveaux, le montant des acquisitions pourrait atteindre 55 M€ par an.

Le niveau des engagements influe sur les sources de financement. Ainsi l'année 2011 a vu la consommation progressive de la totalité de la trésorerie. Il a donc été décidé le recours à un financement externe.

Au fil des flux considérés dans les différents scénarii et sur la base de l'encours d'emprunt au 31 décembre 2011, le plan de financement intègrera d'autres recours au financement externe et une évolution de la TSE.

Les hypothèses retenues pour le nouveau PPI

L'action foncière :

Les acquisitions :

Elles sont calculées à partir des interventions foncières déjà acceptées à la fin 2011 et du montant des nouveaux engagements à partir de 2012.

2 scénarii ont été retenus (dernière partie du chapitre) :

- 50 M€ d'engagements annuels sur la durée du PPI conduisant à des acquisitions moyennes annuelles de l'ordre de 50 M€,
- 60 M€ d'engagements annuels sur la durée du PPI conduisant à des acquisitions moyennes annuelles de l'ordre de 55 M€.

Les cessions :

Elles sont calculées par rapport aux acquisitions du PPI précédent.

1 scénario a été retenu (dernière partie du chapitre) :

- 28 M€ les 2 premières années, puis 32 M€, puis 40 M€ les 2 dernières années.

Les actions cofinancées :

Croissance du recyclage des friches :

- 12 M€ en 2012 puis 10 M€ pour les quatre années restantes.

Actions plus soutenues pour les dispositifs en faveur de l'habitat :

- 2,4 M€ en 2012 puis une progression de +5% par an.

Montée en puissance des études et du conseil :

- 0.9 M€ en 2012, 1.0 M€ en 2013 puis 1.2 M€ par an sur les trois années restantes.

A noter : la part de l'EPF dans les actions cofinancées est de l'ordre de 30% sur la durée du PPI.

Les charges de structure :

Une évolution de + 5% / an tenant compte de :

- + 3.5% pour les charges de personnel.
- Des autres charges de fonctionnement courantes.
- Des divers frais générés par un développement de l'activité sur l'ensemble du territoire.

La CAF et l'encours d'emprunt :

Ces deux indicateurs sont des paramètres contraignants pour la validité des scénarii :

- La CAF évoluera en fonction du niveau de la TSE.
- L'encours d'emprunt évoluera en fonction du besoin de financement principalement lié à l'activité foncière.

Les moyens humains, techniques et financiers

Les modalités

L'évolution de la TSE

Quel que soit le scénario, la TSE est fixée à 13 M€ dès 2012 et à 20 M€ à partir de 2014.

Le calcul du prix de cession

Avant 2012, le prix de cession était issu du coût brut auquel sont ajoutés des frais d'ingénierie de 3.5% et une actualisation annuelle de 2% ou 1% (depuis le 1er janvier 2007).

A partir de 2012, le prix de cession sera calculé de la façon suivante et sera appliqué sur les nouvelles conventions et au cours des révisions des conventions relevant d'une programmation (PAF, CAF) :

Abandon du coût d'ingénierie :

- Dès 2012, abandon des 3.5 % appliqués au montant du coût brut.

Nouvelle définition de l'actualisation :

- Le taux de base annuel est de 2% dès la première année et peut évoluer en fonction de la qualité du projet avec l'application d'un bonus ou d'un malus.

Application d'un bonus/malus :

- En fonction de la destination du projet de la collectivité, et de sa finalisation (en accord ou pas avec la convention, dans les délais, projet vertueux...), il sera appliqué un bonus (cf annexe sur les critères) traduit par une diminution du taux d'actualisation ou un malus dans le cas d'un non respect du délai de rachat traduit par une augmentation du taux d'actualisation à 5% (dès le premier jours de dépassement du délai de rachat).

Les frais de maîtrise d'ouvrage sur l'activité de recyclage foncier

Toujours appliqués sur les opérations relevant des conventions antérieures avec les Régions (4% sur les montants des travaux HT), ils seront abandonnés pour les opérations relevant des nouvelles conventions passées au cours du PPI 2012 - 2016.

Les différents scénarii

Scénario 1 :

- 50 M€ d'engagements nouveaux annuels,
- 50 M€ d'acquisitions moyennes annuelles.

	2012	2013	2014	2015	2016
Acquisitions foncières	50,0	48,0	45,0	44,0	42,0
Acquisitions portage immobilier	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Recyclage friches	12,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Dispositifs en faveur de l'habitat	2,4	2,5	2,6	2,8	2,9
Études	0,9	1,0	1,2	1,2	1,2
Charges de structure	6,6	6,9	7,2	7,6	8,0
Autres charges	3,6	4,6	5,6	5,6	5,7
TOTAL	**80,4**	**78,0**	**76,6**	**76,1**	**74,7**

Cessions	28,0	28,0	32,0	40,0	40,0
TSE	13,0	13,0	20,0	20,0	20,0
Subventions	10,5	9,3	9,6	9,6	9,7
Besoin de financement	25,0	23,8	11,2	2,6	1,1
Trésorerie	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Autres produits	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
TOTAL	**80,4**	**78,0**	**76,6**	**76,1**	**74,7**

Scénario 2 :

- 60 M€ d'engagements nouveaux annuels,
- 55 M€ d'acquisitions moyennes annuelles.

	2012	2013	2014	2015	2016
Acquisitions foncières	52,0	51,0	49,0	48,0	48,0
Acquisitions portage immobilier	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Recyclage friches	12,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Dispositifs en faveur de l'habitat	2,4	2,5	2,6	2,8	2,9
Études	0,9	1,0	1,2	1,2	1,2
Charges de structure	6,6	6,9	7,2	7,6	8,0
Autres charges	3,6	4,7	5,8	5,8	6,0
TOTAL	**82,4**	**81,1**	**80,8**	**80,3**	**81,1**

Cessions	28,0	28,0	32,0	40,0	40,0
TSE	13,0	13,0	20,0	20,0	20,0
Subventions	10,5	9,3	9,6	9,6	9,7
Besoin de financement	27,0	26,9	15,4	6,8	7,5
Trésorerie	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Autres produits	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
TOTAL	**82,4**	**81,1**	**80,8**	**80,3**	**81,1**

Equeurdreville (50)

Ce que l'on retient

- Une trésorerie de début de période de 2,2 M€ dégagée fin 2011 et maintenue pendant la période du PPI (comme stock de sécurité).
- Une TSE augmentée à 13 M€ dès 2012 et une évolution vers 20 M€ au cours du PPI (en 2014 à priori).
- Un scénario de début de PPI à 50 M€ d'engagements nouveaux annuels et si cela est possible budgétairement une évolution en cours de PPI vers le scénario à 60 M€ d'engagements nouveaux annuels.
- Un niveau de recours au financement externe de 25 M€ en 2012, 24 M€ en 2013 et une baisse significative du besoin de financement sur les années suivantes.

PPI 2012 - 2016 : Les critères d'éligibilité des interventions et les critères d'incitation (bonus dans le calcul des prix de cession)

Rattachement à un axe	Nom du critère	Finalité	Consistance	Bonus
Inscrire l'action de l'EPF dans les orientations du développement durable	Préservation des surfaces agricoles	Limiter la consommation d'espaces agricoles et de manière organisée pour que les structures agricoles soient préservées	Diagnostic préalable des exploitations agricoles disponibles avant la prise en charge d'une intervention foncière en extension urbaine sur une superficie de plus de 5 hectares (voire moins dans un secteur spécialisé de petites exploitations). Ce diagnostic pourra être réalisé soit à l'initiative de la collectivité partenaire, soit sur la recommandation de l'EPF et son coût répercuté dans le prix de cession des terrains. La valeur agronomique des sols qui sera développée dans le cadre de l'observatoire foncier piloté par l'EPF sera prise en compte dans l'application de ce critère.	Taux d'actualisation minoré à 1% si l'étude préalable s'est traduite par une préservation des structures agricoles initiales, avec l'appui de la collectivité (préservation transitoire, réinstallation à terme)
	Densité et localisation des opérations de logement	S'assurer que le projet portant en tout ou partie sur la création de logements s'inscrive, à minima, dans l'objectif de l'optimisation de la ressource foncière. Encourager la réalisation d'opérations de logements denses et localisées à proximité d'une offre de transport collectif ou d'un mode de transport doux.	Indicateur de compacité, à minima supérieur ou au moins égal à l'environnant et s'inscrivant dans les objectifs planchers de densité brute suivants: • dans les secteurs à faible intensité urbaine (zones rurale) : 10 logements/hectare • dans les secteurs à intensité urbaine moyenne (pôles secondaires, périphérie urbaine) : 20 logements / hectare • dans les secteurs à forte densité urbaine (agglomération) : 30 logements / hectare Une cartographie des secteurs sera proposée.	Taux d'actualisation minoré à 1% si les opérations ont une densité supérieure au double des valeurs planchers, sont accessibles aux modes doux et desservies à moins de 300 mètres par un transport collectif.
Inscrire l'action de l'EPF dans les orientations du développement durable	Taille des anciens sites d'activité pour les interventions de recyclage foncier	Concentrer l'action sur les sites de taille importante (appréciée selon la typologie du territoire) et à fort enjeu pour lesquels l'intervention de l'EPF constitue un véritable effet levier et peut à priori se réaliser en dehors d'une approche en bilan d'aménagement.	Seuils d'intervention retenus : • pour les « métropoles et agglomérations » : terrain de + de 5000 m² ou emprise bâtie de + de 2000 m² • pour les « villes et territoires ruraux » : terrain de + de 1000 m² ou emprise bâtie de + de 500 m²	Non
Un concept transversal « Innovation durable » peut : • Inciter les collectivités à aller au-delà » des exigences actuelles du Grenelle en faisant naître des initiatives entrant dans le champ de l'anticipation et de l'innovation • Encourager de bonnes pratiques environnementales tout au long de la filière de production du bâtiment, de la commande à l'exploitation Indicateur du concept : mesure des performances HQE, H&E Les bonus attribués sont la minoration du taux d'actualisation et le cofinancement des études liées à la qualité durable du projet.				
Amplifier les actions en faveur de l'habitat et de la cohésion sociale	Diversification de l'offre de logement	Encourager la réalisation de logements locatifs sociaux et d'opérations mixtes comportant une part d'accession sociale à la propriété.	Sauf exception dûment justifiée par des orientations précises fixées par un PLH ou encore par un contexte local spécifique, (existence dans la commune ou le quartier d'une offre de logement social très importante), la collectivité qui sollicite l'intervention de l'EPF en vue de la réalisation d'une opération de logement dans les zones urbaines tendues définies par référence au zonage B1, B2, devra justifier : • d'une programmation comportant au moins 20% de logements locatifs sociaux(PLUS, PLAI)et qui devra inclure au moins 20% de PLAI. Une cartographie des zonages sera proposée.	1) Les opérations comportant plus de 30% de LLS et/ou plus de 30% de PLAI. 2) Les opérations mixtes expérimentales de logement locatif social comportant une part d'accession sociale à la propriété(sous la forme exclusive de PSLA). Ces expérimentations ne seront engagées qu'à la demande et avec l'appui des intercommunalités ayant identifié dans le cadre de leur PLH une carence de l'offre d'accession en secteur tendu(B1 et B2).

Rattachement à un axe	Nom du critère	Finalité	Consistance	Bonus
Agir en faveur du développement économique	Portage immobilier	Appuyer les projets d'offre immobilière (R&D, pépinière et hôtels d'entreprises) avec de réelles perspectives d'emplois nouveaux sur le secteur	L'aide de l'EPF ne doit pas contribuer à la délocalisation d'entreprises déjà implantées en Normandie. Sauf exceptions à négocier précisément dans le cadre du contrat d'objectifs, tels que les entreprises en sortie de pépinière, hôtel d'entreprises en site de la ville, ... Les montages alternatifs seront étudiés et l'offre de l'EPF devra constituer une proposition plus pertinente. Le dispositif ne doit pas avoir pour effet d'introduire une concurrence sur le marché visé. Et éventuellement, proposition d'une étude dont les résultats concluants permettraient de s'assurer de la faisabilité économique et financière du projet.	Minoration du taux d'actualisation à 1% si les objectifs négociés dans le cadre d'un « Contrat d'objectifs » sont atteints.
	Zones d'activité	Privilégier le soutien aux projets de collectivités ayant fait l'objet de démarches concertées et approuvées par les acteurs locaux et éviter la dispersion des zones d'activité.	Privilégier les interventions des EPCI et pour les autres interventions, examen de la cohérence avec la stratégie intercommunale. Et éventuellement, proposition d'une étude dont les résultats concluants permettraient de s'assurer de la faisabilité économique et financière du projet.	Minoration du taux d'actualisation à 1% si les objectifs sont atteints dans le cadre d'un « Contrat d'objectifs » axé sur l'aménagement durable des territoires et sur la qualité environnementale du projet.
Favoriser un développement équilibré des territoires et le soutien aux collectivités	Cohérence du projet avec les schémas d'aménagement et de développement et les documents d'urbanisme	Éviter d'accompagner des projets non pertinents et susceptibles d'entrer en concurrence avec des projets similaires, notamment en référence aux schémas de planification Ad hoc.	La collectivité qui sollicite l'intervention de l'EPF devra justifier dans une brève note : • de l'insertion de son projet dans les documents d'orientation et de programmation • de la compatibilité et/ou de la conformité de l'opération avec les documents d'urbanisme	Non
	Respect des engagements déjà souscrits par la collectivité à l'égard de l'EPF	Privilégier le soutien aux collectivités en capacité de réaliser leurs projets d'aménagement dans les délais conventionnels	Le comité d'engagement de l'EPF prendra en compte l'état (le montant global et l'échelonnement dans le temps) des engagements d'une collectivité à l'égard de l'EPF, lors de l'examen d'une nouvelle demande d'intervention. • Un avis défavorable sera donné à la collectivité défaillante, tant qu'elle n'aura pas régularisé sa situation à l'égard de l'EPF (signature d'une nouvelle convention reportant l'échéance initiale de rachat). La répétition éventuelle de plusieurs demandes de report sera prise en compte pour se prononcer sur une nouvelle demande. Une proposition d'étude préalable pourra, le cas échéant, accompagner et conditionner la prise en charge d'une intervention nouvelle pour le compte d'une collectivité, n'ayant pas été en capacité dans le passé de mener à bien un projet dans le délai imparti.	Non
	Capacité financière de la collectivité à porter le projet	Apprécier la situation financière de la collectivité pour éviter que la collectivité ne s'engage sur un projet qui fragiliserait sa situation et compromettrait la sortie du projet.	L'examen « d'une fiche partenaire » renseignée d'indicateurs inspirés des ratios du réseau d'alerte sur les collectivités pourra éclairer la prise en charge de nouvelles interventions : • Coefficient d'autofinancement • Ratio de rigidité structurelle • Ratio de surendettement • Coefficient de mobilisation du potentiel fiscal	Non

Siège

Carré Pasteur - 5, rue Montaigne
B.P. 1301 - 76178 Rouen cedex 1
Tél. : 02 35 63 77 00 - Fax : 02 35 72 31 84
www.epf-normandie.fr

Antenne de Basse Normandie

Immeuble Paseo - Place Athéna
12, rue Ferdinand Buisson
14280 Saint-Contest
Tél. : 02 50 08 90 03 - Fax : 02 31 47 61 68

EPF NORMANDIE

Imprimerie Gabel - Maromme