

P.5

Le bilan du PPI 2012-2016

P.13

Les partenaires de l'EPF Normandie

P.19

Les orientations du PPI 2017-2021

P.43

Les moyens du PPI 2017-2021

P.47

Le suivi et l'évaluation du PPI 2017-2021

P.51

Annexes

Sommaire



Au côté des collectivités

Lors de sa session du 13 décembre 2016, le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie a approuvé son programme pluriannuel d'interventions pour la période 2017-2021.

Les objectifs en sont volontaristes. Ils ont été élaborés grâce à l'écoute des besoins exprimés par les collectivités normandes et la participation active des administrateurs de l'Établissement que je veux saluer.

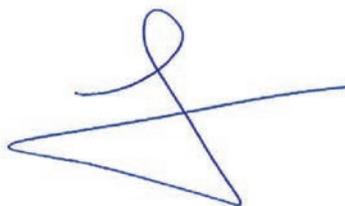
En mobilisant près de 280 millions d'euros sur les cinq prochaines années, tout en maintenant sa ressource fiscale au niveau le plus faible de France, l'EPF Normandie continue ainsi à faciliter l'aménagement sur tous les territoires normands. Ce cœur de mission sera élargi pour renforcer l'attractivité normande, dans le respect des orientations stratégiques de l'État.

Maître d'ouvrage reconnu, l'EPF Normandie s'affirme comme soutien de l'activité lorsque le contexte économique devient défavorable, au service notamment des collectivités territoriales traversant des difficultés dans leurs investissements.

En approfondissant les démarches déjà engagées, le PPI confortera le rôle d'effet levier reconnu de l'EPF Normandie sur ses champs d'actions traditionnels, tout en expérimentant de nouvelles modalités d'interventions. Il viendra aussi répondre à des enjeux de développement partagés en Normandie : dynamisation des quartiers gares, revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes de la reconstruction, maintien du commerce, renforcement du tourisme...

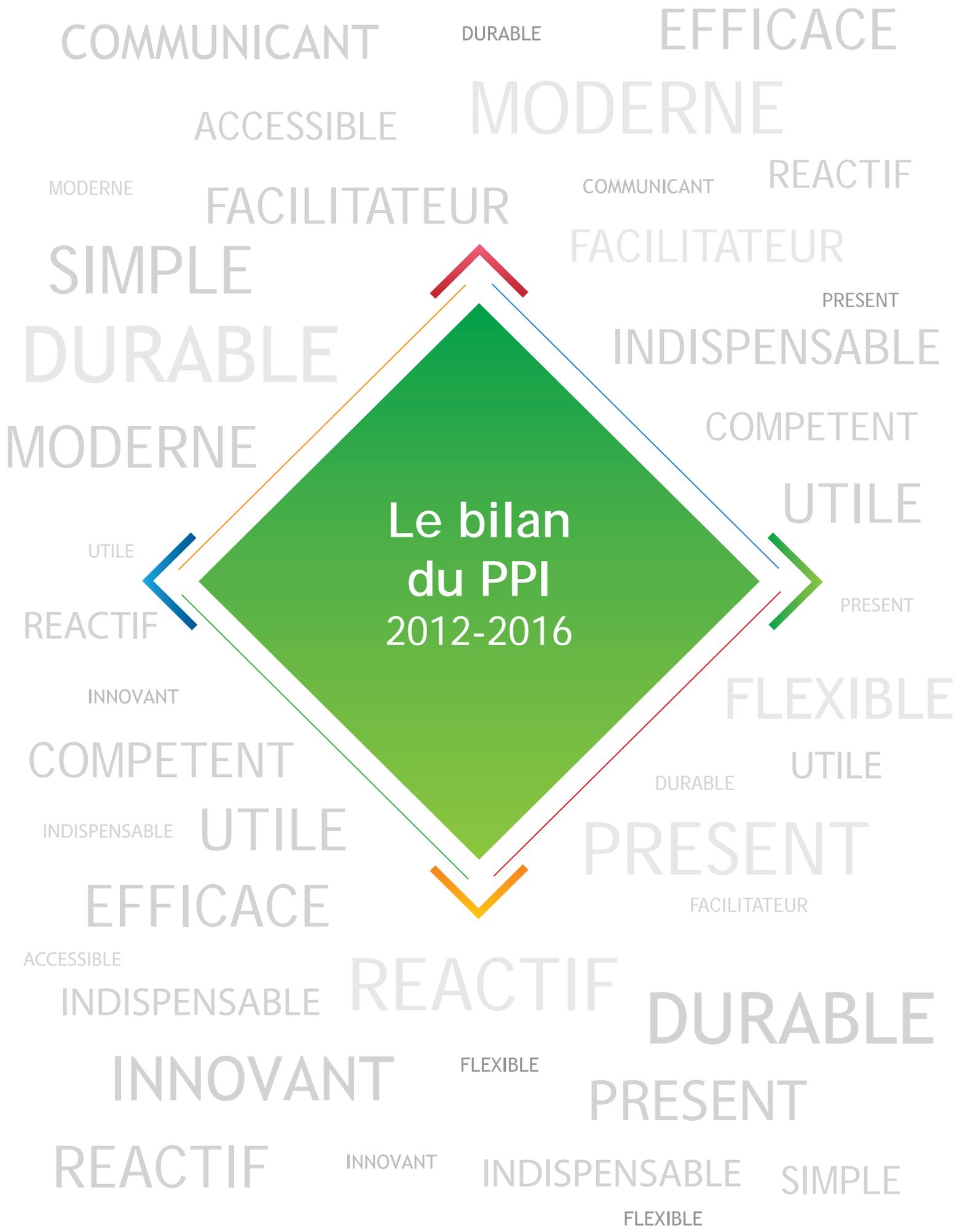
L'EPF Normandie ne réussira pas seul mais grâce au développement des coopérations et partenariats, moteurs premiers de ses interventions.

Faire plus, plus vite et plus efficace, voilà la feuille de route ambitieuse que je fixe à l'EPF Normandie pour les années 2017-2021.



M. Sébastien LECORNU,
Président de l'EPF Normandie





Les salariés de l'EPF Normandie ont souhaité exprimer la tonalité du futur PPI dont la traduction en mots se trouve sur cette page.

A la fois qualitatif et quantitatif, le bilan du PPI 2012-2016 rend compte de la réponse apportée aux besoins des collectivités normandes. Les données présentées s'appuient sur les documents de l'EPF Normandie, couplées à une enquête de notoriété menée auprès des collectivités au printemps 2016.

1 L'évaluation quantitative : principaux éléments chiffrés

Le PPI 2012-2016 a défini un scénario privilégié qui a été mis en œuvre. Il constitue la base de la présente évaluation.

Les ressources financières

Le niveau des cessions réalisées se révèle être plus important que celui qui avait été programmé. Cela s'explique principalement par une augmentation constante du stock lors de la période précédente et par la mise en place de conditions plus sévères de reports d'échéances.

Dans ce contexte, la **taxe spéciale d'équipement (TSE)** est restée stable alors que le PPI prévoyait une augmentation à partir de 2014.

La moindre mobilisation des **subventions** témoigne d'un niveau moins important d'actions co-financées (friches, habitat).

Le **besoin de financement** a fortement varié durant la période et a conduit à un recours à l'emprunt conjoncturel et plus limité que prévu.

Après une période d'étiage, la **trésorerie** conserve un niveau élevé.

Les **autres produits** comprennent les recettes locatives, le remboursement des taxes foncières, les produits financiers et les produits de prestations de services, liés au stock plus important sur la période.

Ressources financières (en M€ HT)	Prévisionnel	Réalisé*
Cessions	168,0	203,4
Taxe spéciale d'équipement (TSE)	86,0	65,9
Subventions	48,7	34,0
Besoin de financement	63,7	36,0
Trésorerie (point d'atterrissage à fin d'année 2016)	2,2	30,0
Autres produits	8,5	19,6

* Chiffres 2016 : Budget Rectificatif n°2

Les charges financières

La réalisation des **acquisitions foncières et immobilières** s'est déroulée en deux séquences temporelles. La première, au début du PPI, est marquée par des acquisitions plus importantes que programmées. A contrario, la seconde séquence correspond à une baisse brutale des demandes des collectivités pour de nouvelles interventions. Le niveau des acquisitions foncières s'en ressent fortement. Crise du financement public, évolution très favorable des taux de crédits bancaires, contraintes conjoncturelles des portages de l'EPF Normandie... expliquent ce changement de dynamique.

L'activité de **recyclage des friches** demeure à un rythme soutenu, illustrant ainsi les besoins des territoires, sans atteindre l'ambition du PPI. Il en va de même pour la mobilisation des **dispositifs en faveur de l'habitat** et des **études**.

Les **charges de structure** ont accompagné l'évolution modérée de l'activité.

Les **autres charges** comprennent les dépenses d'investissement, le capital emprunté, les intérêts d'emprunts, et les impôts. Les remboursements anticipés d'emprunts en 2016 les ont fortement impactés.

Charges financières (en M€ HT)	Prévisionnel	Réalisé*
Acquisitions foncières	229,0	174,0
Acquisitions portage immobilier	25,0	17,0
Recyclage friches	52,0	40,4
Dispositifs en faveur de l'habitat	13,0	11,2
Études	5,5	2,2
Charges de structure	36,3	29,4
Autres charges	25,1	50,2

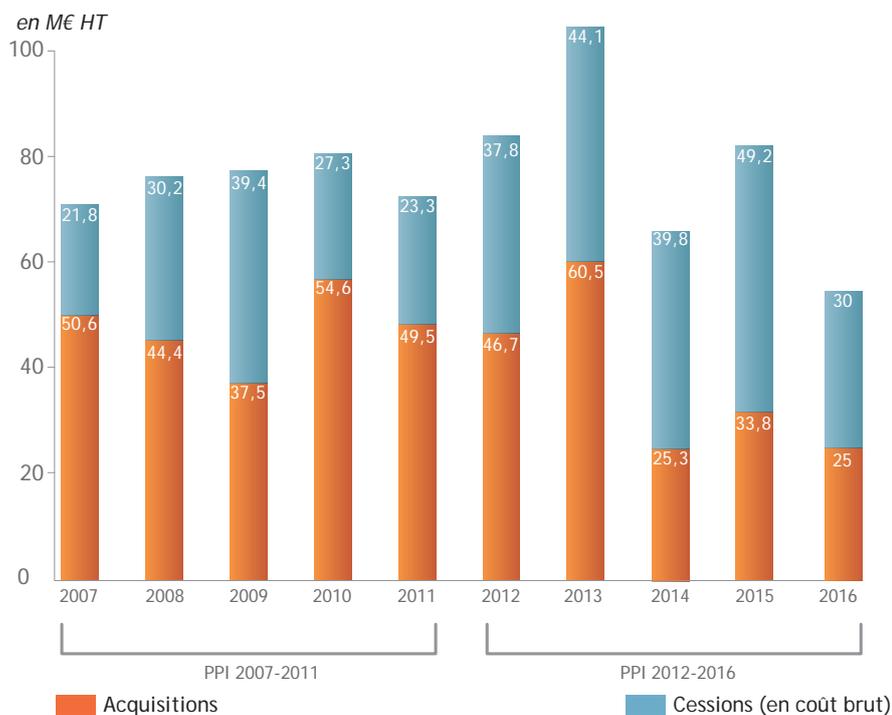
* Chiffres 2016 : Budget Rectificatif n°2

2 L'évolution détaillée des acquisitions et cessions

Il est apparu pertinent d'analyser non seulement le PPI 2012-2016 mais également le précédent (2007-2011). Cela a permis d'établir une référence sur la dernière décennie, sur laquelle s'appuie le PPI 2017-2021. A la fin du PPI 2012-2016, le stock représente 2 000 hectares pour un montant de 214 M€.

Les acquisitions et les cessions (en M€)

Après une stabilité relative de l'activité sur la période 2007-2011, les années 2012-2016 apparaissent très fortement fluctuantes.



Moyenne des acquisitions (en M€)

PPI 2012-2016	38
PPI 2007-2011	47

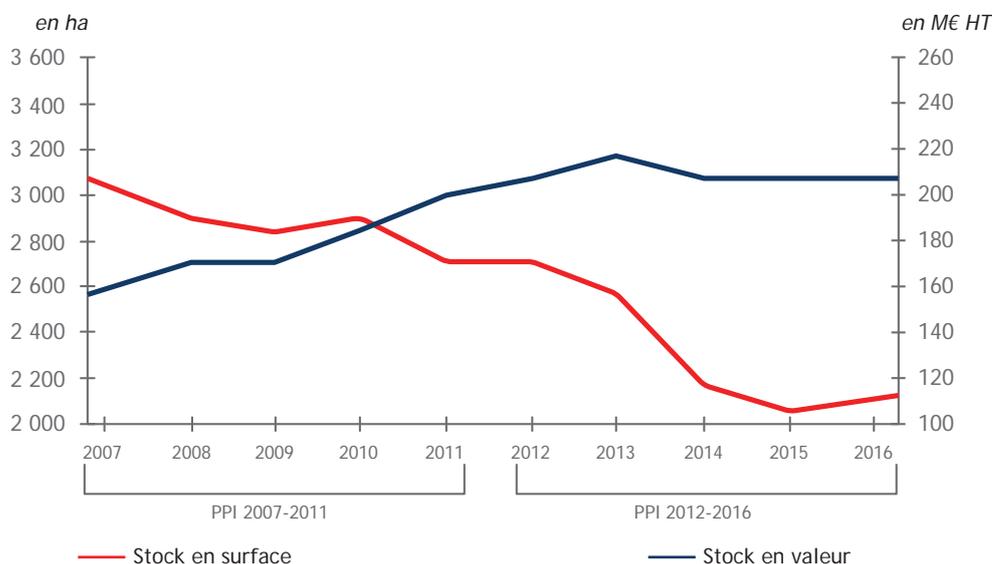
Moyenne des cessions (en M€)

PPI 2012-2016	40
PPI 2007-2011	28

Chiffres 2016 : Budget Rectificatif n°2

L'évolution du stock en valeur (en M€) et en surface (en ha)

La période du PPI 2012-2016 montre une relative stabilité du stock en valeur accompagnée d'une baisse marquée des surfaces portées. Sur la période considérée, les prix moyens du foncier évoluant peu dans la région, l'évolution significative de l'activité vers le foncier urbain (reconstruction de la ville sur elle-même, renouvellement urbain...) explique cette tendance.



3 Le taux de réalisation du PPI 2012-2016

Le bilan du PPI s'apprécie également au regard des taux de réalisation des interventions principales de l'EPF Normandie.

76 %

Acquisitions foncières



L'activité d'acquisition foncière a été très forte en début de PPI, avec un pic en 2013, à hauteur de 55.5 M€, puis a connu un très fort ralentissement sur les trois dernières années (réalisations entre 18,9 et 33,7 M€ annuels), lié à une baisse significative des demandes de prise en charge des collectivités pour de nouvelles interventions (61M€ en 2013 contre 11.8M€ en 2014).

Durant cette période, l'acquisition en 2013 de l'ancienne Caserne de gendarmerie Martin, au cœur de Caen, dans le cadre du programme d'action foncière de la Ville, va permettre la réalisation d'un programme d'aménagement mixte de 14 000 m² de surface de plancher composée d'une crèche, de bureaux et de logements (libres ou permettant l'accession sociale).

121 % Cessions foncières



Le montant des cessions sur la période du PPI a été significativement plus élevé que projeté, du fait d'une part d'anticipations importantes des collectivités sur les échéances de rachat contractuelles en vue de réaliser leurs projets, et d'autre part, en raison d'une gestion plus restrictive des durées de portage par l'EPF Normandie. La trésorerie en a été fortement impactée.

Entre 2013 et 2016, ont été revendus à Rouen Normandie Aménagement, aménageur pour la Ville de Rouen de la ZAC Luciline, 5 îlots de l'opération d'aménagement représentant au total une surface de près de 15 000 m² de terrains à bâtir et un prix de cession brut de plus de 5 M€. Ces cessions ont bénéficié du dispositif de régénération urbaine.

68 %

Portage immobilier



La poursuite du dispositif de portage immobilier de pépinières d'entreprises, de laboratoires de R&D et d'hôtels d'entreprises en sites politique de la Ville, a contribué significativement à la création ou au développement d'entreprises et d'emplois.

Dans ce cadre, sept opérations ont été livrées au cours du PPI pour un total de plus de 10 000 m² et 17 M€ d'investissements qui ont bénéficié aux acteurs économiques locaux.

L'intervention de l'EPF Normandie a permis d'asseoir le développement local du laboratoire de formulation pharmaceutique IDDXpert, implanté à Évreux, qui emploie aujourd'hui près de 50 salariés.

78 %

Recyclage des friches



Les interventions programmées entre 2012 et 2016 auront permis de recycler environ 100 sites représentant plus de 138 ha. Deux tiers des surfaces traitées concernent la réalisation de projets à vocation économique ou mixte. Le tiers restant est dédié à la réalisation de programmes de logements et d'équipements publics.

La Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives a sollicité l'intervention de l'EPF Normandie en 2015 pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de désamiantage et de déconstruction des bâtiments d'une ancienne usine de fabrication de feuilles de cuivre « Eurocel ». La surface traitée ainsi libérée permet d'offrir environ 5 ha prêts à accueillir l'implantation de nouvelles entreprises.

86 %

Habitat



La montée en charge des dispositifs d'aide à la production d'une offre de logements diversifiée a permis d'accompagner la réalisation d'un peu plus de 2 000 logements locatifs sociaux tout au long du PPI.

L'opération de 41 logements à Saint-Adresse illustre la pertinence du dispositif de minoration foncière qui rend possible la réalisation de logements sociaux de grande qualité en secteur tendu grâce à un abaissement de la charge foncière de l'ordre de 6 000 € par logement.

40 %

Études

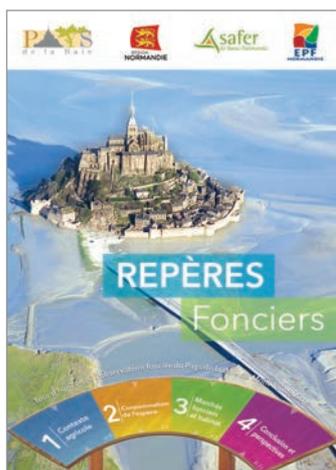


Au cours du PPI, ont été réalisées 56 études, financées par le fonds friches ou par le budget études générales de l'EPF Normandie. Le taux de réalisation de 40 % intègre uniquement ce dernier budget.

L'activité études s'accroît au fil des années avec un intérêt grandissant des collectivités pour les études de programmation urbaine.

La Ville de Bagnoles de l'Orne a souhaité que l'EPF Normandie l'accompagne pour définir une programmation urbaine et un schéma d'aménagement de l'ancienne gare. Classé pour partie en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain, ce site s'étend sur 22 000 m². Le projet qui concourt à renforcer l'attractivité touristique de la ville, prévoit l'implantation d'environ 80 logements et d'un équipement d'accueil touristique dans un schéma d'aménagement paysagé de grande qualité.

L'observation foncière s'est déployée au cours du PPI



A l'échelle locale, 14 démarches d'observation ont été accompagnées par l'EPF Normandie. Les analyses et données produites dans ce cadre nourrissent aujourd'hui les démarches de SCoT et PLUi, initiés par les territoires.

A l'échelle régionale, l'EPF Normandie a participé au développement de la connaissance du foncier au travers d'études, de recensements de friches, de production de données partagées, ou de co-organisation d'événements. Ces actions s'inscrivent dans un partenariat toujours plus élargi avec les acteurs de l'aménagement de la Normandie.

En 2016, l'EPF Normandie a accompagné le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel pour la réalisation de son observatoire foncier, outil d'aide à la décision des élus.

4 L'évaluation qualitative du PPI

« L'évaluation qualitative » du PPI 2012-2016 a été produite à la demande de l'État. Elle s'inscrivait dans la volonté de l'Établissement de développer en interne une culture d'évaluation. Intégrée au PPI 2017-2021, la démarche d'évaluation permettra de dégager des pistes d'amélioration et de renforcer l'efficacité des actions.

◆ L'évaluation qualitative sur les objectifs du PPI 2012-2016

Le rôle d'éclaireur et de facilitateur est reconnu mais reste à conforter. Les objectifs et actions de l'EPF Normandie répondaient aux attentes de l'État et des collectivités. En revanche, l'adéquation des modalités d'intervention vis à vis des spécificités des territoires pourrait être améliorée.

Le rôle « d'éclaireur » est essentiel pour toutes les collectivités et doit s'attacher à couvrir tous les

domaines d'intervention. La difficulté de passage en phase opérationnelle constitue également un point de vigilance qui doit être traité.

L'adaptation des conditions et durées de portages, ainsi que l'enrichissement des modalités d'accompagnement des projets adaptées aux enjeux de territoires, sont au cœur de l'exercice du rôle de « facilitateur » de l'EPF Normandie.

◆ L'évaluation qualitative sur les attentes des collectivités

Le PPI 2012-2016 était décliné en 5 axes stratégiques, représentant les attentes de l'État et des collectivités. Les objectifs prioritaires qui demeurent d'actualité se retrouveront dans le PPI 2017-2021.

Le développement durable

Le développement durable était inscrit en 2012 pour la première fois comme l'une des orientations principales du PPI de l'EPF Normandie. Plus particulièrement, la priorisation des interventions en renouvellement urbain et sur les friches, était unanimement souhaitée.

L'habitat et la cohésion sociale

L'habitat et la cohésion sociale constituaient un axe sur lequel les attentes étaient très fortes sur l'ensemble des territoires. Il s'agissait principalement pour l'EPF Normandie de faciliter la production du logement social.

Le développement économique

L'EPF Normandie était attendu par les collectivités comme un acteur pour le développement économique avec des actions adaptées.

La contribution que l'EPF Normandie pouvait apporter à la création d'offre immobilière pour les entreprises, le maintien de commerces et de services de proximité, la reconquête des zones d'activités existantes étaient jugées prioritaires.

Le développement équilibré et le soutien aux collectivités

La présence de l'EPF Normandie auprès de toutes les collectivités sur le champ du conseil et de l'accompagnement était une préoccupation forte, principalement pour le conseil en stratégie foncière, dans le cadre de la mise au point des documents de planification et de programmation.

Par ailleurs, et de façon plus significative, l'EPF Normandie était attendu sur le volet de l'ingénierie notamment pour les villes et territoires ruraux.

La réalisation des grands projets

La volonté de pouvoir constituer des réserves foncières d'anticipation répondait aux attentes des partenaires dans le cadre de la préparation des grands projets. L'EPF Normandie s'était positionné pour agir dans le cadre de l'Axe Seine.

◆ L'évaluation qualitative sur le déroulement annuel du PPI 2012-2016

Le PPI 2012-2016 se singularise par deux phases distinctes avec des disparités très fortes, et l'émergence de nouveaux défis pour les territoires et l'EPF Normandie.

2012

Un rythme élevé d'acquisition

L'entrée dans le nouveau PPI s'inscrit dans la continuité du précédent : rythme élevé d'acquisitions avec pour conséquence, la nécessité de recourir à l'emprunt. L'EPF Normandie se positionne en accompagnement de projets structurants pour le territoire et renforce son action vers la Basse-Normandie par des actions de communication pour conforter l'implantation de l'antenne de Caen.

2013

Des acquisitions encore plus importantes

Les acquisitions atteignent un pic historique, notamment avec des projets à forte valeur. La sensibilisation à l'appréciation du risque financier de l'action foncière pour les collectivités mais également pour l'Établissement, est accentuée. Les opérations de recyclage foncier prennent leur essor. Enfin, l'Établissement a la volonté d'inscrire les actions de l'EPF Normandie dans des coopérations et partenariats entre acteurs locaux et régionaux.

2014

Une tendance inversée et l'apparition de nouveaux enjeux

Cette année se distingue d'une part, par un fléchissement de l'activité foncière, lié principalement aux effets du cycle électoral et d'autre part par une forte mobilisation pour les opérations concourant à la création de logements. De nouvelles problématiques sont prises en compte comme les « villes reconstruites ».

2015

Vers l'attractivité des centres-bourgs

L'année 2015 voit une légère reprise des acquisitions foncières qui restent cependant à un niveau inférieur à la moyenne des deux PPI précédents. La mobilisation des outils pour l'habitat s'infléchit et le travail sur l'attractivité des centres-bourgs est lancé.

2016

Une réponse concrète aux attentes des collectivités normandes

Les dispositifs partenariaux confortent leur dynamique tant sur l'activité friches que pour le volet habitat. Pour mieux répondre aux attentes fortes des collectivités normandes et faciliter leurs projets, le Conseil d'Administration du 28 juin décide d'engager, par anticipation, des mesures de simplification et d'expérimentation.

Les partenaires
de l'EPF Normandie

EFFICACE UTILE DURABLE MODERNE
FACILITATEUR PRESENT FLEXIBLE
COMPETENT DURABLE EFFICACE UTILE
INDISPENSABLE DURABLE REACTIF
INNOVANT MODERNE
COMMUNICANT DURABLE
REACTIF INNOVANT
ACCESSIBLE UTILE
SIMPLE
PRESENT FLEXIBLE
FACILITATEUR PRESENT
DURABLE UTILE
COMMUNICANT
ACCESSIBLE INDISPENSABLE REACTIF
FACILITATEUR INNOVANT MODERNE
INDISPENSABLE SIMPLE INDISPENSABLE PRESENT
REACTIF FLEXIBLE COMPETENT

Le mode de fonctionnement partenarial est inscrit dans les gènes de l'EPF Normandie. Son décret constitutif rappelle sa mission de base, à savoir la réalisation d'acquisitions foncières et d'opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. L'EPF Normandie intervient alors soit pour son compte ou celui de l'État et de ses établissements publics, soit pour celui des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics, en application de conventions passées avec eux. Pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics, ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt souscrit. (article 2 du décret 2014-1732).

Au-delà de ce cadre juridique, l'EPF Normandie se singularise par la mise en place d'un partenariat très fort avec les collectivités normandes et en particulier avec la Région Normandie.

1 L'impact des lois MAPTAM et NOTRe sur les collectivités normandes

La réforme territoriale, dans la continuité des principes de la décentralisation, est portée par deux lois :

- ◆ La loi de modernisation de l'action publique territoriale et l'affirmation des métropoles (MAPTAM) promulguée le 27 janvier 2014.

- ◆ La loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), promulguée le 7 août 2015, confiant de nouvelles compétences aux régions et redéfinissant clairement les compétences attribuées à chaque collectivité territoriale.



À compter du 1^{er} janvier 2016, la Région Normandie réunit les régions Basse-Normandie et Haute-Normandie. Le Conseil régional a notamment compétence pour promouvoir le développement économique, social, sanitaire, culturel et scientifique de la région, le soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat, le soutien à la politique de la ville et à la rénovation urbaine, le soutien aux politiques d'éducation et, enfin, l'aménagement et l'égalité de ses territoires.

Départements



La loi NOTRe indique que le Conseil départemental « est compétent pour mettre en œuvre toute aide ou action relative à la prévention ou à la prise en charge des situations de fragilité, au développement social, à l'accueil des jeunes enfants et à l'autonomie des personnes » et pour « faciliter l'accès aux droits et aux services des publics dont il a la charge » (article L. 3211-1 du code général des collectivités locales). Il est le garant de la solidarité territoriale.

Communes et EPCI



La loi NOTRe prévoit le renforcement de l'intercommunalité avec le transfert de nouvelles compétences aux communautés de communes et aux communautés d'agglomération, notamment le développement économique, la promotion du tourisme et en matière d'urbanisme, l'élaboration des PLU (sauf exceptions prévues par la loi ALUR).

De nombreuses collectivités ont fusionné pour mieux répondre aux défis de leurs territoires. Au 1^{er} janvier 2016, la Normandie est passée de 3 231 à 2 885 communes, avec la création de 96 communes nouvelles. Spécificité normande, le nombre d'EPCI devrait diminuer de 161 à 73 intercommunalités, tendance plus marquée qu'au niveau national.

La loi MAPTAM constitue en métropoles les EPCI à fiscalité propre, formant un ensemble de plus de 400 000 habitants dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants. Le 1^{er} janvier 2015 a vu la création de la métropole de Rouen Normandie qui compte environ 500 000 habitants. La métropole voit également son champ d'intervention remanié : actions de restructuration urbaine, amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre, urbanisme et action foncière.

2 Les spécificités politiques et territoriales normandes

G6

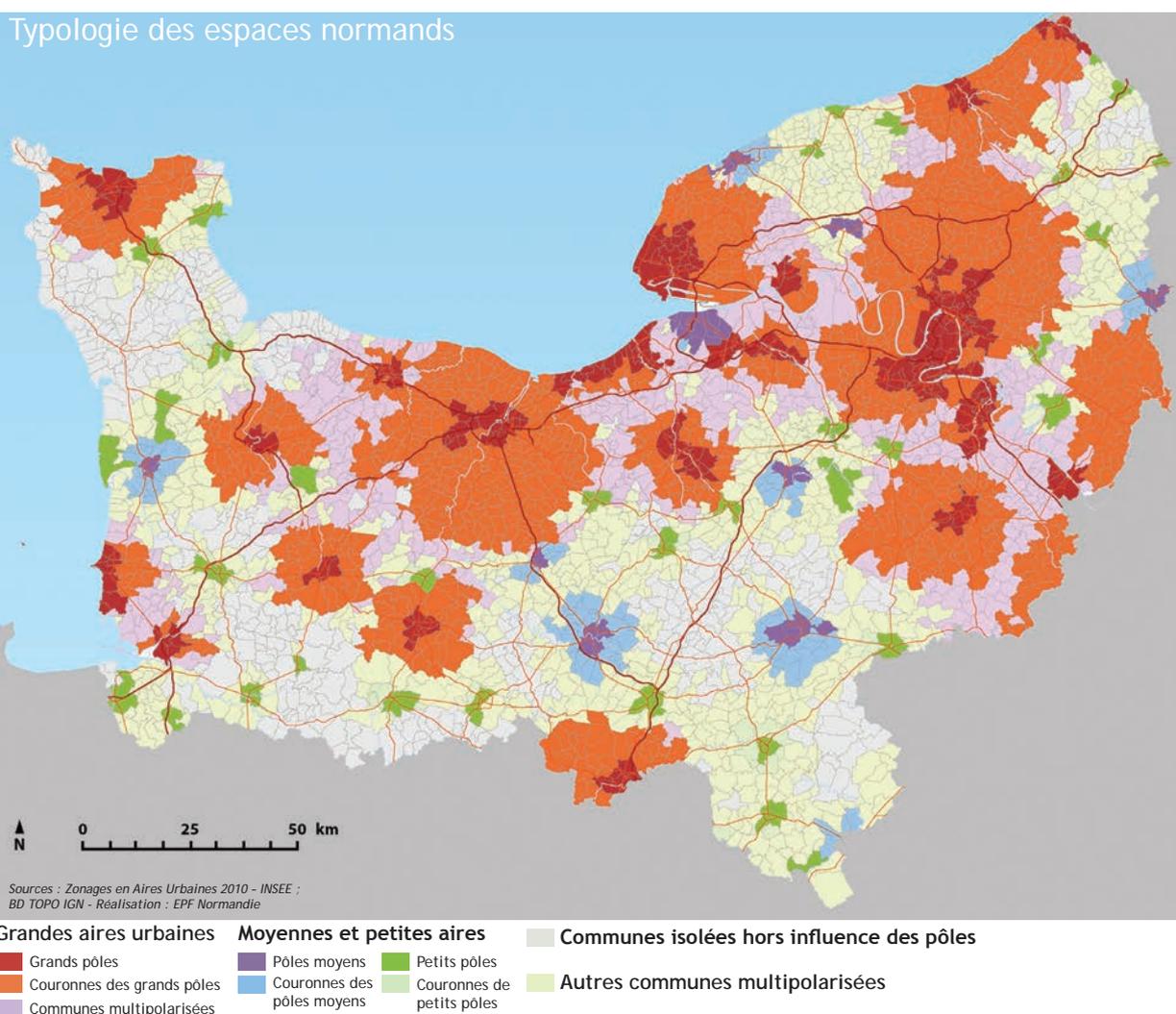
Au niveau politique, les cinq Départements et la Région Normandie réunifiée se sont unis le 22 janvier 2016 pour créer le G6 normand. Cette démarche de rassemblement avait été initiée en 2015 après les élections départementales, accompagnant l'unité politique des cinq Départements. Cette structure informelle inscrit son action dans les principes suivants : la cohérence politique, la volonté de rendre visible l'action publique, la solidarité territoriale, la subsidiarité, l'apport de réponses concrètes et efficaces aux attentes des normands.



La structuration du territoire se caractérise par une répartition de la population, propre au territoire normand, entre espaces urbains et espaces ruraux.

L'armature urbaine de la région est constituée par quatre grands pôles et une constellation de villes moyennes. Concentrant emplois, commerces et services, ces villes moyennes rayonnent sur de vastes espaces et jouent un rôle moteur dans l'économie.

Les bourgs des bassins de vie ruraux ont un rôle de structuration du territoire et d'organisation de centralités de proximité. Ces centres-bourgs, souvent en perte de vitalité, sont notamment confrontés à des enjeux de requalification de l'habitat et de l'activité.



Cette approche du territoire permet d'apprécier l'influence des villes au-delà de leurs limites physiques définies par la continuité du bâti.

3 Les opportunités partenariales : une démarche d'ouverture

Un des enjeux de l'intervention de l'Établissement : savoir adapter ses partenariats à l'évolution du paysage institutionnel, consécutive aux lois MAPTAM et NOTRE, en apportant des réponses à tous les niveaux du territoire

Vers de nouveaux partenariats avec les collectivités

L'EPF Normandie a engagé, durant la phase de construction du PPI 2017-2021, une démarche renforcée de dialogue, d'échanges avec les collectivités territoriales.

La réunification de la Normandie conduit la Région et l'EPF Normandie à proposer un nouveau cadre contractuel aux politiques partenariales et plus spécialement à la politique de résorption des friches, à l'aide au développement d'une offre de logement diversifiée et à l'observation foncière.

Pour répondre aux enjeux spécifiques de leurs territoires, l'EPF Normandie renforcera également son partenariat avec les cinq Départements et pourra s'appuyer sur les politiques de contractualisations que ceux-ci mettent en œuvre avec les collectivités territoriales.

Les évolutions institutionnelles devraient faciliter la relation de l'EPF Normandie avec les territoires, en s'appuyant sur les nouveaux relais que vont constituer les EPCI redimensionnés. Cette nouvelle organisation apparaît comme une opportunité pour envisager un dialogue sur les projets susceptibles de déboucher sur des contractualisations. Le renforcement attendu des moyens des intercommunalités est de nature à susciter l'émergence de projets plus pertinents et de plus grande envergure pour lesquels l'action foncière constitue souvent un préalable essentiel.

Les partenariats avec les autres acteurs de l'aménagement et du développement

Plusieurs conventions cadres sont signées ou à l'étude avec les principaux partenaires de l'Établissement : Caisse des Dépôts, Safer, Conservatoire du littoral, Agence de Développement pour la Normandie...

Les conventions cadres feront l'objet de déclinaisons en conventions opérationnelles (voir p44 de ce document).

L'EPF Normandie souhaite :

- ◆ partager et fiabiliser les analyses dans le domaine de l'observation foncière,
- ◆ renforcer les capacités de l'intervention publique,
- ◆ offrir aux collectivités un accompagnement de leurs projets d'aménagement plus complet et fiabilisé.

Un
partenariat
premier avec
la nouvelle
Région Normandie



Septembre 2016

**Convention
cadre de partenariat
avec les Safer de Basse
et Haute-Normandie**

L'objectif de ce partenariat est de mettre en place les outils d'une action commune, efficace et cohérente, au service des projets d'aménagement portés par les collectivités publiques. Il devra prendre en compte les impératifs de développement durable de l'agriculture, notamment en zones péri-urbaines, en apportant les moyens de la préservation des structures agricoles existantes. Il s'inscrit dans le partenariat national entre les dix établissements publics d'État et la fédération nationale des Safer.

Novembre 2016

**Convention
cadre de partenariat
avec la Caisse
des Dépôts**

Intervenant souvent sur les mêmes sites en mobilisant leurs outils et moyens d'actions propres, l'EPF Normandie et la Caisse des Dépôts conviennent que leurs interventions pourraient être optimisées par un partage de connaissances mutuelles et souhaitent rechercher les moyens d'articuler leurs actions au service des projets. La convention offre un moyen complémentaire d'appréhender les besoins des collectivités et d'innover sur les modalités opérationnelles d'interventions au profit des collectivités.

Décembre 2016

**Convention cadre
de partenariat avec
le Conservatoire
du littoral**

L'action commune des deux établissements a pour objectif de créer un effet levier :

- ◆ pour favoriser la protection et la restauration des paysages et des espaces naturels remarquables.
- ◆ pour faciliter sur les espaces littoraux des opérations portées par les collectivités locales, et ainsi constituer des actions corollaires aux abords des sites naturels et notamment des actions de valorisation des sites par la création d'équipements touristiques.

Décembre 2016

**Convention cadre
de partenariat de
mise en œuvre du CPIER
Vallée de la Seine**

L'objectif de cette convention signée par l'EPF Normandie, l'EPF Île-de-France, les Régions Normandie et Île-de-France et l'État, est de mettre en réseau les outils d'observation foncière et de préparer les interventions foncières sur les sites identifiés comme stratégiques.

4 Les partenariats financiers : la mobilisation des subventions

Au delà de la participation des collectivités territoriales aux dispositifs contractualisés avec l'EPF Normandie, l'Établissement mobilise d'autres aides régionales, nationales ou européennes, au profit des projets portés par les collectivités :

- ◆ Le fonds européen de développement régional (FEDER) a pour vocation de renforcer la cohésion économique et sociale dans l'Union européenne en corrigeant les déséquilibres entre ses régions.

- ◆ Le fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT) soutient les actions qui concourent à la mise en œuvre des choix stratégiques de la politique d'aménagement du territoire, notamment en terme de développement durable : développement économique, solidarité et qualité de l'environnement.
- ◆ Les aides mises en œuvre par la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Normandie accompagnent des projets de réhabilitation et de mise en valeur d'éléments du patrimoine.

5 Les partenariats techniques

Le travail partenarial sera développé avec les réseaux d'experts, le monde universitaire et les grandes écoles, présentes dans la région.

Le monde universitaire et les grandes écoles formant à nos métiers et carrières seront des partenaires privilégiés qui permettront à l'Établissement de bénéficier d'une certaine notoriété, indispensable à la captation de potentiels sur des métiers en tension. En s'associant aux parcours pédagogiques, l'Établissement pourra accéder aux recherches et technologies spécifiques et innovantes.

Les partenariats avec les réseaux d'experts seront confortés et permettront le partage d'expériences. Ces coopérations qui favoriseront également les innovations sont envisagées avec :

- ◆ le Cerema,
- ◆ les parcs naturels régionaux (PNR),
- ◆ les chambres de commerce et d'industrie,
- ◆ les CAUE,
- ◆ la Maison de l'architecture de Normandie - le Forum,
- ◆ les agences d'urbanisme,
- ◆ la mission nationale R&D sur l'amiante,
- ◆ la mission nationale sur les sols pollués,
- ◆ les représentants du secteur immobilier et foncier,
- ◆ l'Ademe,
- ◆ l'Agence de l'eau Seine-Normandie,
- ◆ l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie,
- ◆ ...

REACTIF
INNOVANT

DURABLE

INDISPENSABLE

COMMUNICANT

COMPETENT

ACCESSIBLE

MODERNE
FLEXIBLE

FACILITATEUR

DURABLE
PRESENT

DURABLE

EFFICACE

SIMPLE

REACTIF

MODERNE

Les orientations
du PPI
2017-2021

PRESENT

UTILE

UTILE

REACTIF

PRESENT

INDISPENSABLE

FACILITATEUR

FACILITATEUR

COMPETENT

UTILE

MODERNE

EFFICACE
INDISPENSABLE

ACCESSIBLE

INNOVANT

PRESENT

COMMUNICANT

FLEXIBLE

DURABLE

FLEXIBLE

INNOVANT

INDISPENSABLE

SIMPLE

REACTIF

Les orientations du Programme Pluriannuel d'Interventions 2017-2021

Le programme pluriannuel d'interventions définit, pour cinq années, les orientations et les moyens de l'EPF Normandie.

Il tient compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'État. Par courrier du 11 mars 2015, Madame la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, a fait connaître à l'EPF Normandie les orientations stratégiques de l'État pour les Établissements publics d'État.

Plus récemment, le 1^{er} août 2016, Madame la Préfète de la Région Normandie a fait part, de manière détaillée, des orientations à prendre en compte dans l'action de l'Établissement pour la période 2017-2021 (annexe 1 du présent document).

La construction de la stratégie du nouveau programme s'appuie largement sur l'analyse du contexte et des enjeux du territoire. Elle est enrichie par les résultats de la consultation des collectivités normandes (enquête de notoriété de mai 2016) et des nombreuses contributions des collectivités reçues en cours d'année.

Le Conseil d'Administration et le personnel de l'Établissement ont élaboré, tout au long de l'année 2016, le programme pluriannuel d'interventions pour la période 2017-2021, en s'appuyant sur les travaux des commissions spéciales PPI réunissant l'ensemble des administrateurs.

Les orientations et les objectifs du futur PPI sont déclinés selon quatre axes.

1 Axe Renforcer l'attractivité productive

L'EPF Normandie souhaite participer au renforcement de l'attractivité productive du territoire dans toutes ses dimensions : à la fois économiques, sociales et environnementales. La préservation des terres agricoles, les quartiers autour des gares, l'Axe Seine en seront les fers de lance. Les trois objectifs poursuivis visent à :

- ◆ Élargir l'offre foncière en faveur du développement économique en préservant les terres agricoles
 - développer le recyclage foncier dans le cadre du partenariat régional (Fonds friches),
 - aider à la requalification des zones d'activités obsolètes,
 - revitaliser les zones d'activités,
 - proposer une démarche partenariale intégrée sur les secteurs des gares,
 - agir en synergie avec l'Agence de Développement Normande (ADN),
 - ouvrir le portage immobilier.
- ◆ Adapter les outils sur l'habitat pour une offre de logements diversifiée
 - développer la réponse aux besoins de logements en accession sociale à la propriété,
 - renforcer l'efficacité des dispositifs d'aide à l'habitat.
- ◆ Agir pour l'Axe Seine
 - accompagner le développement urbain de l'Axe Seine,
 - soutenir le développement économique durable de l'Axe Seine.

2 Axe Consolider l'attractivité résidentielle

Le corrélat de l'attractivité productive est l'attractivité du cadre de vie normand. Maintenir l'activité des commerces et des services des centres-bourgs ou des centres-villes, intervenir sur les villes reconstruites ou les projets touristiques caractérisent cet axe stratégique. Les quatre objectifs de cet axe sont les suivants :

- ◆ Accompagner les projets touristiques
 - accompagner le développement touristique,
 - développer de nouveaux outils.
- ◆ Revitaliser les centres-bourgs
 - créer un dispositif d'ensemble permettant de redynamiser le commerce et redonner de l'attractivité aux centres-bourgs.
- ◆ Intervenir sur les villes reconstruites
 - répondre à la problématique spécifique des villes reconstruites.
- ◆ Maintenir l'activité des commerces et des services
 - mettre en place un dispositif innovant pour maintenir l'activité commerciale dans les centres-villes,
 - donner aux collectivités la possibilité de maintenir ou d'implanter un commerce.

Accompagner les transitions

Afin d'accroître l'attractivité productive et résidentielle, les collectivités ont tout d'abord besoin de diagnostics fiables pour sécuriser leurs projets d'aménagements. Plusieurs années peuvent être nécessaires entre l'intention de réaliser un projet et sa concrétisation. L'EPF Normandie souhaite apporter des solutions opérationnelles et innovantes pour accompagner cette transition : recyclage foncier et plus particulièrement des bâtiments amiantés, usages éphémères, renaturation... Les cinq objectifs de cet axe sont les suivants :

- ◆ Observer pour agir
 - poursuivre le développement de l'observation foncière sur l'ensemble du territoire normand,
 - accompagner les collectivités dans la conception et la mise en place de stratégies foncières permettant la réalisation des projets de développement,
 - renforcer la diffusion de l'information autour des actions de l'EPF Normandie.
- ◆ Valoriser les usages transitoires
 - adapter les moyens techniques aux calendriers des projets notamment sur les sites pollués et développer des montages innovants,
 - inscrire les actions dans le champ de l'économie circulaire, de la transition économique et énergétique,
 - en matière commerciale, favoriser l'implantation de magasins éphémères dans les centres urbains en perte de vitesse,
 - intervenir de manière limitée sur la réhabilitation de bâtiments d'intérêt patrimonial afin de permettre des usages transitoires,
 - redonner de la qualité urbaine, apporter de la nature en ville.
- ◆ Intégrer le développement durable dans chaque projet
 - accompagner les démarches SCoT et PLUi et inciter à économiser le foncier utilisé,
 - créer un dispositif en faveur de la compensation écologique en accompagnement d'un projet
 - développer le partenariat avec la Safer,
 - aller plus loin sur le recyclage foncier (dépollution et démolition), développer les interventions de renaturation, faire évoluer les participations de l'EPF Normandie.
- ◆ Intervenir sur le foncier impacté par les risques naturels et technologiques
 - accompagner les collectivités sur les mesures foncières des PPRT,
 - mutualiser l'action au bénéfice de projets de renaturation.
- ◆ Répondre aux enjeux de recyclage des bâtiments amiantés
 - devenir un maître d'ouvrage de référence régionale sur le traitement des matériaux contenant de l'amiante,
 - intervenir et réduire les coûts de recyclage des équipements publics et des logements sociaux concernés par la problématique amiante.

L'EPF de toutes les collectivités

Un des enjeux majeurs de l'intervention de l'EPF Normandie consistera à apporter des réponses à tous les niveaux du territoire : partenariats, innovations, et adaptation des nombreux outils disponibles. L'objectif de cet axe est de :

- ◆ Simplifier et répondre efficacement aux besoins de chaque collectivité normande
 - aller vers une contractualisation globale visant l'ensemble des dispositifs sur un même territoire et développer une ingénierie de projet,
 - élargir les interventions foncières à certains biens maîtrisés par les collectivités pour les besoins d'un projet identifié
 - définir les conditions de la vente directe aux opérateurs,
 - dynamiser les conditions de portage,
 - éclairer la faisabilité des projets par de brèves expertises préalables,
 - accompagner les collectivités sur les difficultés rencontrées en cours de portage dans la mise en œuvre de leurs projets,
 - ménager un fonds d'expérimentations afin de développer de nouveaux outils,
 - élargir les partenariats de l'EPF Normandie,
 - informer pour être mieux et plus sollicité.



1
Axe Renforcer l'attractivité productive

Élargir l'offre foncière en faveur du développement économique en préservant les terres agricoles

Développer le recyclage foncier dans le cadre du partenariat régional (Fonds friches)

Le recyclage des friches constitue une opportunité au service du développement économique durable des territoires et une alternative à la consommation excessive des terres agricoles, des espaces naturels et forestiers.

L'EPF Normandie propose aux collectivités, dans le cadre d'opérations cofinancées au titre du Fonds friches, des champs d'actions élargis portant notamment sur :

- ◆ la mise en œuvre de techniques de dépollution innovantes,
- ◆ la démolition des bâtiments non réutilisables,
- ◆ la dépollution des sols, pour permettre un nouvel usage,
- ◆ la réhabilitation des enveloppes de bâtiments présentant une valeur patrimoniale et d'usage remarquable,
- ◆ la valorisation des temps d'attente.

Aider à la requalification des zones d'activités obsolètes

La requalification ou l'extension des zones d'activités existantes sont prioritaires sur la création de nouvelles zones. Les politiques et actions en faveur de la limitation de la consommation foncière ont été largement développées pour le champ de l'habitat. Les principales modalités concernent les documents d'urbanisme, les mesures incitatives, l'accompagnement pour la reconstruction de la ville sur elle-même et la densification urbaine. Ces politiques restent encore limitées sur le champ économique et plus particulièrement sur celui des zones d'activités, auprès des acteurs privés.

L'EPF Normandie accompagne les collectivités et les acteurs économiques locaux dans un diagnostic des zones d'activités afin d'en définir les conditions techniques et financières de restructuration au niveau de :

- ◆ la requalification urbaine, environnementale et fonctionnelle,
- ◆ la définition des termes d'une réponse durable aux besoins des entreprises,
- ◆ la mise en place d'une gouvernance adaptée permettant le contrôle par la collectivité publique,
- ◆ l'animation dynamique et la gestion efficiente de la zone d'activité.

Revitaliser les zones d'activités

Réinvestir les bâtiments vacants des zones d'activités leur redonne une image et une nouvelle vitalité.

L'EPF Normandie accompagne les collectivités pour connaître les conditions de revalorisation du bâti par :

- ◆ une analyse succincte des possibilités de transformation ou de démolition au regard de la valeur foncière du terrain libéré,
- ◆ une étude de reconfiguration du bâtiment selon les orientations de la collectivité,
- ◆ une recherche de partenariat pour le montage d'une opération immobilière.

Proposer une démarche partenariale intégrée sur les secteurs des gares

Sites stratégiques pour le renouveau urbain au delà de leur rôle de pôle multimodal, les secteurs des gares sont des espaces à enjeux qui s'inscrivent dans les objectifs de développement durable et appellent la conception et la mise en œuvre de projets urbains globaux.

L'EPF Normandie participe à l'émergence d'une gouvernance de projet et à la mise en place d'une convention d'intervention unique pour articuler les divers outils mobilisables :

- ◆ l'étude d'urbanisme pré opérationnelle,
- ◆ l'ingénierie et l'action foncière,
- ◆ la mobilisation des outils de recyclage renforcés,
- ◆ le développement de nouveaux outils adaptés aux besoins spécifiques des secteurs de gares.

Agir en synergie avec l'Agence de Développement Normande (ADN)

Guichet unique pour les entreprises de Normandie, l'ADN est au plus près des préoccupations des acteurs économiques.

L'ADN est le vecteur du développement économique de la nouvelle Région. Dans le cadre de projets portés par les collectivités, doivent être recherchés, au delà du partage d'informations, les modalités d'association et de complémentarités permettant de mieux agir pour l'activité économique et, in fine, l'emploi.

Ouvrir le portage immobilier

Le portage immobilier, réservé jusqu'ici aux laboratoires de R&D, aux pépinières et aux hôtels d'entreprises en site politique de la ville, est ouvert aux :

- ◆ lots de copropriétés d'immobilier tertiaire,
- ◆ bâtiments de services aux entreprises en zones d'activités,
- ◆ bâtiments de commerces et services de proximité en centres-bourgs,
- ◆ hôtels d'entreprise dans les secteurs gares.

L'EPF Normandie propose un portage, d'une durée maximale de 5 ans, incluant non seulement l'assiette foncière mais aussi les immeubles à construire ou à réhabiliter destinés à des laboratoires de recherche et développement, des pépinières et des hôtels d'entreprise. La collectivité qui s'engage au rachat assurera la gestion des biens et pourra déléguer cette mission à un professionnel.



1

Axe Renforcer l'attractivité productive

Adapter les outils sur l'habitat pour une offre de logements diversifiée

Développer la réponse aux besoins de logements en accession sociale à la propriété

Les programmes locaux d'habitat (PLH) mettent en évidence la nécessité d'une offre d'accession aidée, spécialement en zone urbaine en alternative à la périurbanisation. Il est proposé d'étendre le bénéfice des dispositifs d'abaissement de la charge foncière aux opérations d'accession aidée à la propriété.

L'EPF Normandie abaisse la charge foncière inhérente aux projets de logements en accession aidée à la propriété en permettant d'appliquer à la part « accession sociale » des opérations :

- ◆ l'aide au titre de la minoration foncière,
- ◆ la restructuration pour l'habitat,
- ◆ le dispositif de régénération urbaine en EcoQuartiers.



Renforcer l'efficacité des dispositifs d'aide à l'habitat

L'évaluation des dispositifs d'aide au développement d'une offre de logement diversifiée mis en place par l'EPF Normandie a permis de mettre en évidence l'intérêt, mais aussi les limites de dispositifs qui ont accompagné la réalisation d'environ 10 % de la production de logement social en région.

L'adaptation des dispositifs vise, d'une part à renforcer les aides au logement dédiées aux ménages démunis et, d'autre part, à maximiser l'effet levier permettant de rendre possible la réalisation des opérations les plus difficiles, mais aussi les plus pertinentes, notamment en termes de localisation :

- ◆ communes soumises aux obligations de la loi SRU,
- ◆ secteurs tendus du littoral,
- ◆ cœurs d'agglomération,
- ◆ franges franciliennes,
- ◆ centres-bourgs en revitalisation,
- ◆ villes de la reconstruction.

L'EPF Normandie simplifie les outils et obtient ainsi un effet levier permettant d'atteindre les objectifs de production d'une offre de logement diversifiée (LLS et accession aidée) en focalisant les dispositifs sur les opérations dont le montage financier est le plus difficile compte tenu de la valeur du foncier ou des coûts liés à son recyclage.



1
Axe Renforcer l'attractivité productive

Agir pour l'Axe Seine

Accompagner le développement urbain de l'Axe Seine

Le schéma stratégique pour le développement de la Vallée de la Seine, publié en juillet 2015, traduit des ambitions collectives fortes pour la Région Normandie et la Région Île-de-France tant en termes de développement que d'exemplarité de ce développement. Celui-ci est articulé autour de trois axes principaux :

- 1- La gestion de l'espace et le développement durable,
- 2- La maîtrise des flux et des déplacements,
- 3- Le développement économique, l'enseignement supérieur et la recherche.

Le schéma à horizon 2030, se traduit de manière opérationnelle dans le premier Contrat de Plan Interrégional État-Régions de la Vallée de la Seine pour la période 2015-2020.

L'objectif stratégique « la gestion de l'espace et le développement durable », incite notamment à mettre fin à la consommation excessive des espaces naturels et agricoles, au profit de l'urbanisation et des activités économiques. La priorité est de reconverter les friches urbaines et industrielles, de restaurer les continuités écologiques, et de lutter contre les pollutions.

L'EPF Normandie acquiert et partage un observatoire foncier avec les acteurs du projet, afin d'avoir une vision globale des besoins et des opportunités foncières de la Vallée de la Seine.

A ce titre, l'EPF Normandie et l'EPF Île-de-France coordonnent :

- ◆ la connaissance du potentiel foncier et de son utilisation,
- ◆ la production d'informations de référence,
- ◆ le partage des outils d'observation foncière,
- ◆ le suivi de l'évolution des sites stratégiques et la reconversion des friches par la production d'étude.



Soutenir le développement économique durable de l'Axe Seine

Le schéma stratégique pour le développement de la Vallée de la Seine définit un objectif prioritaire confortant un développement économique durable au profit de la création d'emplois. Pour ce faire, une offre foncière et immobilière doit se trouver répartie harmonieusement sur la Vallée de la Seine et ses abords.

Afin de participer concrètement à cet objectif, l'EPF Normandie a vocation, de par sa compétence et ses capacités d'intervention, à se mobiliser, notamment pour faire émerger des projets sur les sites stratégiques et plus précisément dans le corridor logistique.

L'EPF Normandie met en œuvre un programme spécifique d'intervention visant à faire émerger des projets sur les sites stratégiques localisés le long du corridor logistique, autour de trois dispositifs principaux visant à :

- ◆ *mobiliser l'ingénierie foncière pour mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière,*
- ◆ *procéder aux acquisitions foncières et aux portages fonciers,*
- ◆ *assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux rendus nécessaires par la reconversion des sites (démolition, dépollution, réhabilitation d'immeuble à valeur patrimoniale, renaturation, traitement des espaces pour usage transitoire...).*





2
Axe Consolider l'attractivité résidentielle

Accompagner les projets touristiques

Accompagner le développement touristique

Une part de l'activité économique en Normandie est liée au tourisme. La région dispose d'atouts majeurs, avec un linéaire de côtes important et des sites historiques remarquables.

A l'échelle nationale, la fréquentation touristique génère 3 % de la richesse et seulement 2.4 % sur la Normandie (source Comité Régional du Tourisme, à partir des données INSEE 2014). Un potentiel de développement existe. Aussi, l'EPF Normandie est prêt à accompagner ses partenaires après une étude visant à identifier les actions qu'il pourrait conduire.

L'EPF Normandie amène l'ingénierie nécessaire pour identifier les gisements potentiels de développement ainsi que les obstacles à la réalisation des projets possibles.

Développer de nouveaux outils

L'objectif est de développer des actions complémentaires à l'action foncière, susceptibles de faciliter la réalisation de projets touristiques.

D'ores et déjà, des interventions foncières ont été menées au profit de projets à vocation touristique (le réaménagement du sentier littoral du Bessin, la création d'une base de canoë-kayak à Thury-Harcourt, les bases de loisirs et golfs publics, etc) et le tourisme est un des principaux axes de la convention cadre avec la Caisse des Dépôts. Le partenariat signé avec le Conservatoire du littoral permettra également des actions aux abords des sites naturels, en vue de leur valorisation :

- ◆ développement d'infrastructures complémentaires,
- ◆ création d'équipements touristiques (déplacement envisagé du camping municipal de la commune de Quiberville et développement d'un projet plus large d'hébergement touristique).

L'EPF Normandie prolonge l'appui technique apporté aux partenaires pour la création de la réserve foncière nécessaire au projet, en lui permettant d'étaler l'investissement sur plusieurs années sous la forme, par exemple :

- ◆ d'un dispositif de création ou de maintien d'un commerce (pour les projets d'hébergement ou de restauration),
- ◆ d'un échelonnement de paiement du prix de cession,
- ◆ d'une durée de portage plus longue définie au cas par cas, avec une possibilité de bail de longue durée sur des équipements structurants portés par les collectivités,
- ◆ d'un appui aux projets privés à travers la participation de l'EPF Normandie à une SCI porteuse des murs.





Consolider l'attractivité résidentielle

Axe 2

Revitaliser les centres-bourgs

Créer un dispositif d'ensemble permettant de redynamiser le commerce et redonner de l'attractivité aux centres-bourgs

Les centres-bourgs connaissent, depuis la fin des trente glorieuses, un phénomène d'érosion de leur attractivité par le développement de la périurbanisation dans un modèle produisant une ville segmentée et dévitalisée. Les communes ont besoin d'être accompagnées pour ramener de la convivialité et se réapproprier l'héritage rural. Plus largement, la revitalisation des villes moyennes et des centres-bourgs constitue un enjeu majeur d'équilibre, d'aménagement, d'urbanisme et de préservation et valorisation du patrimoine bâti.

À la demande des collectivités concernées, l'EPF Normandie assure la maîtrise d'ouvrage d'études de repérage des facteurs d'attractivité puis la mise en place d'un conventionnement « centres-bourgs » permettant l'intervention foncière et les travaux sur les périmètres des projets.





2
Axe Consolider l'attractivité résidentielle

Intervenir sur les villes reconstruites

Répondre à la problématique spécifique des villes reconstruites

Les villes de la reconstruction présentent des caractéristiques communes qui viennent amplifier les difficultés identifiées sur les centres-bourgs. L'obsolescence du parc immobilier conjuguée au statut fréquent de copropriété limite l'effet des politiques incitatives et de l'initiative individuelle. L'EPF Normandie souhaite s'engager dans des actions de requalification du bâti et des espaces extérieurs pour renforcer l'attractivité de ce patrimoine et contribuer à l'amélioration du cadre de vie de ces villes normandes.

En complément des dispositifs existants, l'EPF Normandie a la capacité de proposer des modes d'actions forts tant en ingénierie, qu'en action immobilière et travaux pour étudier les possibilités de transformation, porter et requalifier des îlots d'habitat de la reconstruction en vue d'une remise sur le marché.





Consolider l'attractivité résidentielle

Axe

2

Maintenir l'activité des commerces et des services

Mettre en place un dispositif innovant pour maintenir l'activité commerciale dans les centres-villes

Facilitée par l'amélioration des modes et infrastructures de transport, l'extension urbaine s'est accompagnée de la périurbanisation de l'offre commerciale. Son corollaire est la disparition progressive des commerces des centres-villes. Ce modèle dominant semble montrer aujourd'hui quelques signes d'essoufflement. Cependant, les communes peinent à trouver des moyens d'inciter les acteurs locaux à réinvestir ce champ économique.

Sous réserve d'une étude préalable ayant identifié les secteurs et les types d'activités à potentiel, l'EPF Normandie met en place une convention d'intervention commerciale permettant d'acquérir, sous certaines conditions, les biens à mettre à disposition de professionnels qui pourront y exercer leur activité pendant le portage mené par l'EPF Normandie.

Donner aux collectivités la possibilité de maintenir ou d'implanter un commerce

En l'absence ou en cas d'insuffisance d'initiative privée, les collectivités peuvent acquérir des locaux susceptibles d'accueillir une activité commerciale ou de service.

L'EPF Normandie prend en charge l'acquisition et le portage du bien qui peut recevoir, dès son acquisition, des travaux d'adaptation en vue de sa destination finale et être mis à disposition de l'occupant par bail commercial. D'autres solutions plus flexibles seront également recherchées.





Axe 3 Accompagner les transitions

Observer pour agir

Poursuivre le développement de l'observation foncière sur l'ensemble du territoire normand

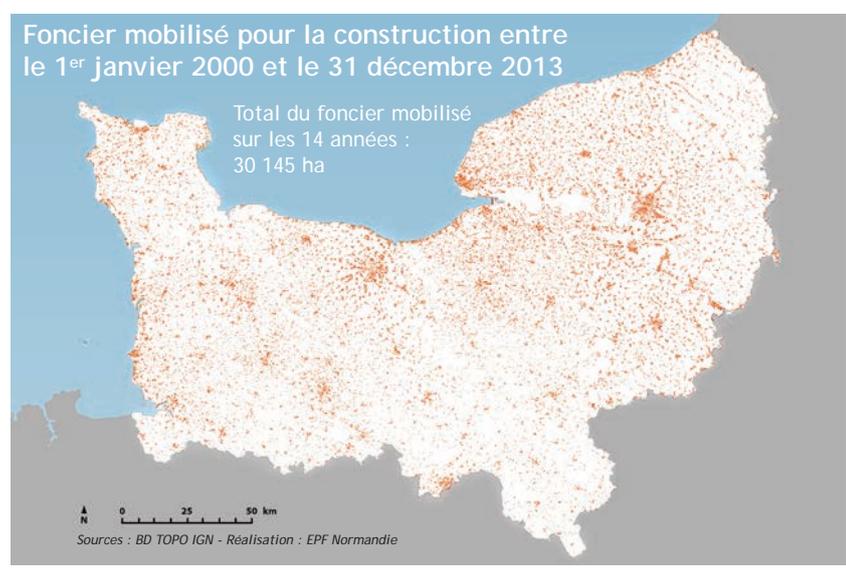
La connaissance et l'observation des marchés fonciers sont des préalables indispensables à une action foncière efficace. La mise en place de dispositifs d'observation foncière constitue une première étape pour définir une stratégie foncière éclairée par une véritable connaissance objective du terrain. L'observation foncière contribue alors à :

- ◆ répondre aux obligations posées par la loi ALUR en termes de mesure de la consommation foncière,
- ◆ nourrir l'élaboration et le suivi des outils de planification et de programmation (SCoT, PLUi, PLH...),
- ◆ une connaissance objective des marchés fonciers et au développement de manière pérenne de l'information sur le foncier dans une logique d'open data.

Pour encourager l'observation foncière locale, l'EPF Normandie propose aux intercommunalités en partenariat avec la Région Normandie, la mise en place d'observatoires fonciers locaux.

Pour consolider l'observation foncière régionale, l'EPF Normandie produit des études thématiques à l'échelle régionale. La connaissance foncière développée est valorisée dans le cadre d'un club foncier régional, permettant d'acculturer les sphères publiques et privées à la problématique foncière.

Enfin, l'EPF Normandie est amené à apporter son expertise dans l'observation foncière à l'échelle nationale : participations aux travaux de commissions nationales ou du groupe national « demandes de valeurs foncières » (GN DVF)...



Accompagner les collectivités dans la conception et la mise en place de stratégies foncières permettant la réalisation des projets de développement

Les projets de développement doivent prendre en compte de nombreux enjeux auxquels pourront répondre les collectivités par l'observation et la stratégie foncière. Il s'agit de :

- ◆ répondre aux obligations posées par la loi ALUR en termes de mesure du potentiel foncier en tissu bâti,
- ◆ mobiliser le foncier nécessaire dans la localisation et la temporalité voulues,
- ◆ limiter au maximum la consommation de terres agricoles et naturelles,
- ◆ favoriser le renouvellement urbain,
- ◆ mobiliser les outils adaptés à leurs projets (maîtrise foncière publique, outils de l'urbanisme réglementaire, fiscalité...).

L'EPF Normandie propose, en partenariat avec la Région Normandie, la co-maîtrise d'ouvrage et le cofinancement d'études de définition de stratégie foncière afin de :

- ◆ dresser un inventaire qualitatif du foncier mobilisable,
- ◆ confronter l'offre et le besoin foncier pour élaborer une stratégie d'action foncière comportant notamment un programme d'intervention prioritaire.

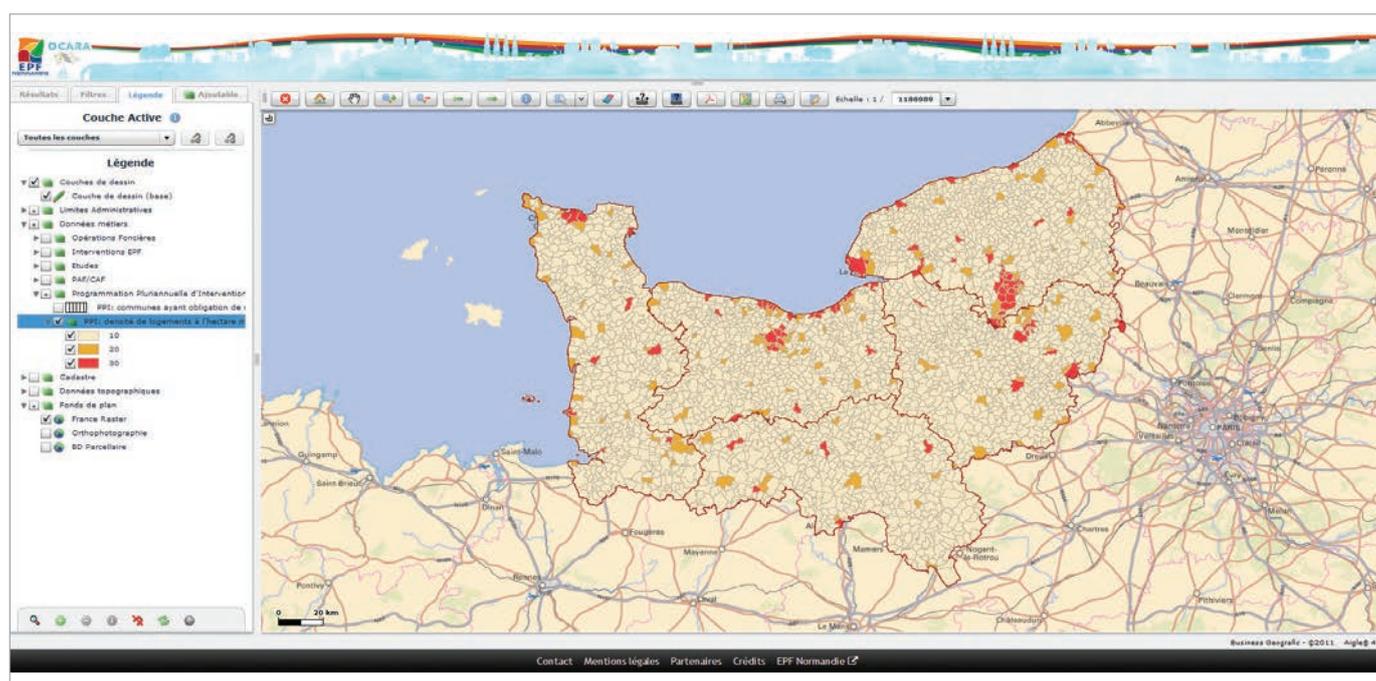
L'EPF Normandie analyse également la problématique foncière sur certains projets à enjeux (autours des gares, dans les secteurs de renouvellement urbain...).

Renforcer la diffusion de l'information autour des actions de l'EPF Normandie

Une meilleure connaissance des actions de l'EPF Normandie est une priorité afin de :

- ◆ mieux faire connaître les actions de l'Établissement auprès des collectivités territoriales,
- ◆ faciliter le dialogue avec les partenaires,
- ◆ partager largement la connaissance, issue des démarches d'observation foncière.

Mis en ligne au début de l'année 2017, le portail cartographique de l'EPF Normandie, permettra à la fois au grand public, mais aussi aux acteurs publics de l'aménagement et au personnel de l'EPF Normandie d'avoir un accès aux principales données produites.





3
Axe Accompagner les transitions

Valoriser les usages transitoires

Adapter les moyens techniques aux calendriers des projets notamment sur les sites pollués et développer des montages innovants

Le recyclage foncier de friches ou d'espaces urbains délaissés s'inscrit dans un calendrier adapté aux enjeux réglementaires, environnementaux, financiers et plus récemment à la dégradation du contexte économique. Il convient de reconsidérer et valoriser cet espace-temps en apportant de nouvelles réponses, notamment sur la réhabilitation des sites pollués.

L'EPF Normandie propose aux collectivités de nouvelles réponses et perspectives pour la gestion des emprises foncières dégradées, en mobilisant dès la mise au point du projet, l'ingénierie interne et/ou externe pour valoriser les temps d'attente en privilégiant des techniques de dépollution douces et innovantes. Cette démarche peut par ailleurs aboutir à une valorisation paysagère transitoire ou définitive de tout ou partie des emprises concernées.

Inscrire les actions dans le champ de l'économie circulaire, de la transition économique et énergétique

La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte, promulguée le 17 août 2015, doit permettre à la France de lutter contre le dérèglement climatique et de renfoncer son indépendance énergétique à horizon 2025/2030. S'agissant du développement des énergies renouvelables, l'arrêté du 24 avril 2016 fixe des objectifs à atteindre dès 2023, concernant notamment le volume de biogaz à injecter dans les réseaux et la part des installations électriques photovoltaïques ou éoliennes à atteindre.

L'EPF Normandie propose d'inscrire son action dans ce champ d'intervention en accompagnant les collectivités dans la réalisation de leurs projets à vocation économique permettant d'apporter une contribution à la réduction de gaz à effet de serre (GES), à la baisse de la consommation d'énergies fossiles et à l'augmentation de la part des énergies renouvelables.

L'EPF Normandie contribue par une étude spécifique à l'analyse du gisement potentiel à l'échelle d'un territoire, puis teste la faisabilité des projets au regard notamment des contraintes réglementaires et de la pertinence économique.

Dans le cadre de la réflexion urbaine de requalification des friches d'activités et des espaces délaissés très contraints (anciennes carrières et décharges par exemple), l'EPF Normandie encourage le développement de la valorisation énergétique et/ou économique du site.

En matière commerciale, favoriser l'implantation de magasins éphémères dans les centres urbains en perte de vitesse

A l'image des incubateurs ou pépinières d'entreprises, les locaux commerciaux vacants peuvent servir de lieux d'accueil à des porteurs de projets souhaitant tester un concept commercial sur une courte durée et contribuer ainsi directement à la redynamisation des centres-villes ou centres-bourgs en perte de vitesse. L'EPF Normandie souhaite s'inscrire dans ces démarches souvent initiées, et portées sur le plan de l'accompagnement du porteur de projet, par les chambres de commerces et d'industrie.

L'EPF Normandie, dans le cadre de la convention d'attractivité commerciale, peut assurer l'acquisition et le portage des locaux, complété le cas échéant par la maîtrise d'ouvrage de diagnostics préalables et d'études de faisabilité en partenariat avec les acteurs du développement commercial.

Les immeubles portés par l'EPF Normandie dans ce cadre, sont remis à la collectivité qui en assurera la transformation et la mise à disposition au profit des porteurs de projet.

Intervenir de manière limitée sur la réhabilitation de bâtiments d'intérêt patrimonial afin de permettre des usages transitoires

La volonté des collectivités de préservation du patrimoine industriel se confronte au délai nécessaire pour la définition des projets de requalification. L'EPF Normandie est régulièrement sollicité pour la mise en œuvre de mesures conservatoires, préalablement à la définition de nouveaux usages. Pour préserver la richesse patrimoniale régionale, et participer à la valorisation et à la reconquête d'espaces dégradées, la réutilisation transitoire de ces bâtiments par une intervention minimaliste limitera les dégradations liées à la non exploitation du site.

L'EPF Normandie intègre la nécessité d'une temporalité de la reconversion de la friche et propose une intervention qui se situe à l'interface de l'étude de reconversion et de l'intervention opérationnelle. L'ingénierie de l'EPF Normandie et les outils d'études techniques sont mobilisables pour répondre à la contrainte de durée et à la définition d'interventions préservant le bâtiment. Dans le même temps, un usage transitoire est possible, participant ainsi à la valorisation du patrimoine, préfigurant le changement d'usage et la réappropriation du lieu.

Redonner de la qualité urbaine, apporter de la nature en ville

Les anciennes friches et autres espaces délaissés sont considérés comme des lieux peu attractifs porteurs d'une image souvent dégradée. La reconquête de ce foncier est souvent longue et contrainte. Apporter de la nature peut contribuer à la réappropriation progressive et à l'attractivité de ces espaces.

L'EPF Normandie valorise les temps d'attente, trouve une fonction intermédiaire, participe à la réappropriation des espaces délaissés en contribuant à la transition progressive et à la valorisation de l'image par le paysage (jardin coopératif - partagé, valorisation de la faune et de la flore, préfiguration d'aménagement paysager...).





3
Axe Accompagner les transitions

Intégrer le développement durable dans chaque projet

Accompagner les démarches SCoT et PLUi et inciter à économiser le foncier utilisé

L'accompagnement de la collectivité à un stade très amont des projets, dans l'élaboration des documents d'urbanisme a deux finalités. D'une part, lui proposer les appuis utiles résultant de la connaissance des marchés fonciers afin de mettre en place une stratégie foncière. D'autre part, la conseiller dans le but de faire émerger des projets vertueux et économes en foncier.

L'EPF Normandie participe au processus d'élaboration des SCoT et PLUi en étant présent aux réunions constituant les étapes essentielles de ces démarches. La mise à disposition de moyens en ingénierie de l'Établissement doit permettre de faciliter le passage de l'étape de décision à la mise en œuvre opérationnelle.

Créer un dispositif en faveur de la compensation écologique en accompagnement d'un projet

L'obligation légale faite aux maîtres d'ouvrage d'éviter, de réduire et de compenser les impacts de leurs projets sur les milieux naturels a pour finalité de promouvoir un mode de développement intégrant les objectifs de la transition écologique, en favorisant une gestion raisonnée de l'utilisation du foncier naturel. Lorsque tous les impacts négatifs ne peuvent être évités, des mesures de compensation environnementale s'imposent. L'EPF Normandie souhaite apporter un appui aux collectivités qui lui ont confié une mission foncière et se trouvent soumises à cette obligation. A cette fin, il mettra en place un dispositif leur permettant de répondre en tout ou partie à cette obligation.

L'EPF Normandie amène aux collectivités des solutions concrètes leur permettant de répondre à leur obligation de compensation écologique en accompagnement d'un projet. Elles consistent à :

- ◆ mettre en place un mécanisme de préfinancement pour constituer un stock de terrains répondant aux caractéristiques requises, dans le cadre du partenariat avec les Safer Basse Normandie et Safer Haute Normandie,
- ◆ identifier et traiter des sites de friches industrielles ne pouvant être recyclés pour d'autres usages,
- ◆ affecter des terrains non conventionnés de l'EPF Normandie,
- ◆ rechercher d'autres solutions dans le cadre de la convention de partenariat avec la Caisse des Dépôts.

Développer le partenariat avec la Safer

La recherche d'un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles et naturels représente aujourd'hui un enjeu majeur. L'artificialisation importante des sols engendre de plus en plus de difficultés dans le maintien de l'agriculture normande. Il convient donc de limiter cette consommation d'espace et d'être particulièrement vigilant quant à la localisation des projets afin de préserver l'agriculture.

Dès 2013, une convention de partenariat a été signée entre l'EPF Normandie et la Safer de Haute Normandie prévoyant des modalités précises de coopération. Dans la perspective de la fusion des deux Safer Basse et Haute Normandie, à l'échéance du 30 juin 2017, et en vue de poursuivre le même partenariat sur l'ensemble de la Normandie, une convention tripartite a été signée le 12 septembre 2016. L'objectif de ce partenariat est de trouver les moyens d'une action commune, efficace et cohérente, au service des projets portés par les collectivités, tout en prenant en compte les impératifs de développement durable de l'agriculture, notamment en zones périurbaines, en apportant les moyens de la préservation des structures existantes.

L'EPF Normandie mutualise les informations dont il dispose avec la Safer sur l'ensemble du territoire normand. Ensemble, ils proposent ainsi des diagnostics et des analyses plus complètes aux collectivités qui les sollicitent. Les interventions foncières bénéficient de l'appui des structures de l'EPF Normandie et de la Safer, dans le cadre d'une convention opérationnelle. Les négociations doivent pouvoir, ainsi, se concrétiser dans des conditions plus favorables. Pour la collectivité, l'intervention de la Safer facilite la relation avec propriétaires et exploitants. Pour l'activité agricole, il s'agit de prendre en compte les besoins et les conditions d'une cohabitation constructive avec le projet porté par la collectivité.

Aller plus loin sur le recyclage foncier (dépollution et démolition), développer les interventions de renaturation, faire évoluer les participations de l'EPF Normandie

Les projets de reconversion soutenus pourront s'inscrire notamment en déclinaison des SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) ou des SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie). Les friches peuvent en effet constituer des opportunités foncières intéressantes pour la déclinaison de la Trame Verte et Bleue (renaturation) en tant qu'usage alternatif ou transitoire dans l'attente de la définition d'un projet de reconversion.

L'EPF Normandie propose aux collectivités dans le cadre d'une opération cofinancée au titre du Fonds friches, des champs d'actions élargis portant notamment sur la renaturation, les usages transitoires, la mise en œuvre de techniques de dépollution innovantes. Sont confortées les possibilités d'intervention en faveur du recyclage des friches d'activités actuelles, à savoir, la démolition des bâtiments non réutilisables, la dépollution des sols ou encore la réhabilitation des enveloppes de bâtiments présentant une valeur patrimoniale et d'usage.





Axe 3 Accompagner les transitions

Intervenir sur le foncier impacté par les risques naturels et technologiques

Accompagner les collectivités sur les mesures foncières des PPRT

Les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) délimitent, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques dans le voisinage de sites industriels, plusieurs types de zones réglementées, en fonction des phénomènes dangereux susceptibles de s'y produire, de l'intensité de leurs effets, de leur probabilité, etc. Sur les zones les plus impactées, des mesures foncières (droit de délaissement, expropriation) sont prescrites pour réduire les risques, elles font l'objet de conventions de financement signées entre l'État, l'industriel à l'origine du risque et la collectivité.

Les nouvelles dispositions législatives permettent de financer ces mesures foncières et travaux associés jusqu'à 40 % par l'État, un tiers par l'industriel et le solde par la collectivité.

L'EPF Normandie propose néanmoins d'accompagner les collectivités concernées par ces mesures foncières, en apportant l'ingénierie et les moyens financiers susceptibles d'accompagner dans les meilleures conditions la mise en œuvre des PPRT.

L'EPF Normandie propose à la collectivité une mission globale comprenant la définition d'un projet de valorisation paysagère en complément des mesures foncières financées du site (acquisitions et travaux).

Mutualiser l'action au bénéfice de projets de renaturation

L'EPF Normandie a signé une convention cadre avec le Conservatoire du littoral, à décliner en conventions opérationnelles sur des projets de renaturation afin de créer un effet levier plus important au bénéfice, soit :

- ◆ d'opérations foncières visant à la mise en œuvre de projets en faveur de la protection et de la restauration des paysages et des espaces naturels remarquables,
- ◆ d'opérations portées par une collectivité locale, partenaire du Conservatoire du littoral, et sur lesquelles l'EPF Normandie serait susceptible de mener une action corollaire aux abords du site naturel, en vue de sa valorisation, telle que le développement d'infrastructures périphériques : voies d'accès, aires de stationnement, sanitaires, autres équipements publics ou privés.

Les conventions opérationnelles entre le Conservatoire du littoral et l'EPF Normandie pourront porter sur :

- ◆ le partage des données foncières entre les deux établissements,
- ◆ des protocoles de veille foncière,
- ◆ la mise à disposition pour les collectivités d'un appui technique afin de définir et de mettre en œuvre, sur le plan foncier, les projets de reconstructions localisées hors du périmètre d'intervention du Conservatoire,
- ◆ sur l'action foncière et le portage,
- ◆ sur les biens de type friches, qui nécessitent une remise en état avant renaturation ou changement d'usage (réalisation d'études préalables, de diagnostics techniques, de travaux de démolition des constructions existantes et de remise en état des sols dans le cadre du Fonds friches...).



DANGER AMIANTE

Accompagner les transitions

Axe

3

Répondre aux enjeux de recyclage des bâtiments amiantés

Devenir un maître d'ouvrage de référence régionale sur le traitement des matériaux contenant de l'amiante

La réglementation encadrant l'identification et le traitement de l'amiante évolue depuis l'interdiction de son utilisation en 1996. Les évolutions réglementaires de 2012 ont généré une première restructuration de la filière du traitement de l'amiante.

Dans ce contexte, les maîtres d'ouvrage sont confrontés à de nouveaux enjeux tant financiers que juridiques. L'EPF Normandie a acquis une technicité dans le cadre de son activité de déconstruction des friches industrielles. Sa capacité d'expertise doit, aujourd'hui, être renforcée afin de conforter son positionnement d'opérateur régional et pour répondre aux enjeux de démolition des bâtiments amiantés.

L'EPF Normandie souhaite accroître sa capacité d'expertise dans le domaine de l'identification et du traitement de l'amiante par un renforcement de la technicité interne de l'Établissement et par la capitalisation de l'expérience acquise sur les friches industrielles traitées.

Viendront ensuite la constitution et l'animation d'un réseau de partenaires institutionnels, universitaires, donneurs d'ordres, acteurs de la R&D, professionnels de la filière amiante.

A terme, l'EPF Normandie pourra devenir un maître d'ouvrage de référence régionale et contribuer au développement des programmes R&D.

Intervenir et réduire les coûts de recyclage des équipements publics et des logements sociaux concernés par la problématique amiante

Les collectivités sont confrontées à des difficultés techniques et financières sur les emprises foncières de bâtiments amiantés. En effet, un certain nombre d'équipements publics désaffectés, notamment des collèges et des lycées, tardent à faire l'objet de démolition qui permettrait de libérer une emprise foncière souvent bien localisée pour le développement urbain. Par ailleurs, certains immeubles de logements sociaux frappés d'obsolescence technique par leur classement thermique et la présence d'amiante sont vacants. Ils nécessiteraient également d'être démolis.

L'intervention de l'EPF Normandie permettrait :

- ◆ de faire bénéficier les collectivités et les bailleurs sociaux de la technicité développée par l'EPF Normandie,
- ◆ de diminuer le coût des démolitions par la massification de la commande et par la mise en œuvre de techniques innovantes de retrait des matériaux amiantés,
- ◆ de mettre en place des plans de financement rendant supportable le coût de ces interventions.



Simplifier et répondre efficacement aux besoins de chaque collectivité normande

Aller vers une contractualisation globale visant l'ensemble des dispositifs sur un même territoire et développer une ingénierie de projet

L'EPF Normandie souhaite offrir aux collectivités un accompagnement plus complet et fiabilisé de leurs projets d'aménagement.

L'EPF Normandie propose une convention cadre présentant l'ensemble des dispositifs mobilisables par l'EPF Normandie sur un territoire et contenant les conditions de leur mise en œuvre, leur articulation sur un programme d'opérations et les engagements de chacun. La convention doit pouvoir être le support d'un dialogue continu avec la collectivité.

Élargir les interventions foncières à certains biens maîtrisés par les collectivités pour les besoins d'un projet identifié

L'intervention de l'Établissement constituera un levier par la mise en œuvre de ce dispositif d'aide à la réalisation de projets ciblés.

L'EPF Normandie acceptera, dans certaines conditions, le rachat de biens propriétés de collectivités qui sont destinés à un nouvel aménagement.

Définir les conditions de la vente directe aux opérateurs

L'EPF Normandie élargit son intervention foncière pour permettre ou faciliter la réalisation des projets d'aménagement.

La cession directe à des opérateurs sera autorisée dans le cadre d'une mise en concurrence, dans le respect des réglementations. L'EPF Normandie amène l'ingénierie nécessaire à :

- ◆ la définition du projet en concertation avec la collectivité,
- ◆ la préparation d'un cahier des charges de consultation d'opérateurs.

Dynamiser les conditions de portage

L'EPF Normandie souhaite rendre plus attractives les conditions de portage pour les collectivités.

L'EPF Normandie a modifié ses conditions de portage en 2016 avec la suppression des frais fixes et la gratuité du taux d'actualisation sur les cinq premières années de portage. Les conditions de cessions du foncier garantissent un usage conforme aux missions de l'Établissement.

Éclairer la faisabilité des projets par de brèves expertises préalables

Pour le compte des collectivités qui le sollicitent, l'EPF Normandie assure des missions de maîtrise d'ouvrage d'études afin d'analyser rapidement la faisabilité sommaire d'un projet.

Il s'agit d'aider les collectivités à disposer rapidement d'une expertise afin d'analyser la faisabilité sommaire d'un projet et d'en mesurer les éventuels risques avant la prise de décision. L'EPF Normandie assurera la maîtrise d'ouvrage de ces études et leur financement intégral.

Accompagner les collectivités sur les difficultés rencontrées en cours de portage dans la mise en œuvre de leurs projets

L'EPF Normandie soutient les collectivités qui rencontrent des blocages dans la réalisation de leurs projets d'aménagement en cours de portage et ainsi facilite le passage en phase opérationnelle.

Ce soutien se traduit par :

- ◆ la fixation d'une réunion de concertation avec les collectivités à mi-portage sur le suivi du projet,
- ◆ la mise en place de dispositifs d'aide à la redéfinition du projet,
- ◆ ou encore l'aide à la recherche d'un opérateur.

Ménager un fonds d'expérimentations afin de développer de nouveaux outils

L'EPF Normandie propose de développer une démarche innovante et pro active pour répondre au développement de nouveaux outils.

La multiplicité des problématiques auxquelles peuvent être confrontées les collectivités et le besoin de réactivité pour adapter les réponses imposent de pouvoir, sans délais, développer une ingénierie adaptée et agir au profit du projet. L'absence de visibilité sur les thématiques émergentes nécessite de réserver des moyens spécifiques par un fonds d'expérimentations.

Élargir les partenariats de l'EPF Normandie

L'EPF Normandie optimise son intervention en créant une synergie avec de nouveaux partenaires.

Diverses structures agissent parallèlement à l'EPF Normandie, au service de l'intérêt général et de l'aménagement du territoire. En développant des partenariats avec ces structures, il s'agit de trouver des complémentarités avec ces organismes et de renforcer l'effet levier apporté aux projets publics.

Informier pour être mieux et plus sollicité

La notoriété et la connaissance des collectivités sur les outils proposés par l'EPF Normandie sont renforcées.

L'EPF Normandie souhaite diffuser des informations régulières aux collectivités sur les outils et les modalités de ses interventions, les actions innovantes... Une démarche de communication sera structurée en réponse à cet objectif partagé.



INNOVANT COMMUNICANT EFFICACE INDISPENSABLE
FLEXIBLE DURABLE PRESENT

INDISPENSABLE FLEXIBLE REACTIF
MODERNE FACILITATEUR

DURABLE PRESENT DURABLE
EFFICACE SIMPLE

MODERNE REACTIF PRESENT
UTILE UTILE

REACTIF INDISPENSABLE
COMPETENT FACILITATEUR

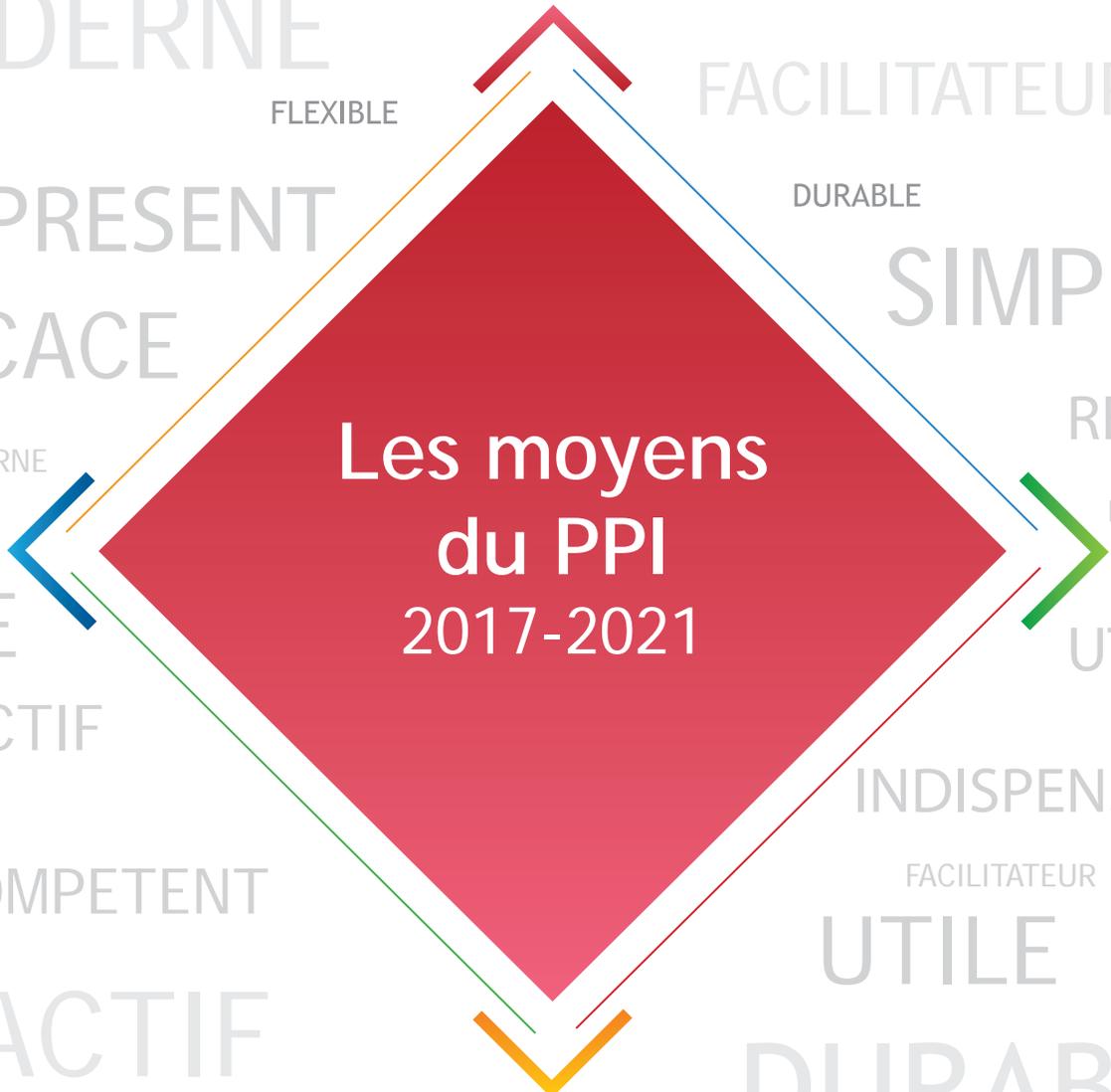
REACTIF UTILE DURABLE
INNOVANT

INDISPENSABLE PRESENT
COMMUNICANT

ACCESSIBLE COMPETENT INNOVANT
ACCESSIBLE

MODERNE SIMPLE FACILITATEUR

Les moyens
du PPI
2017-2021



1 Une coopération agile

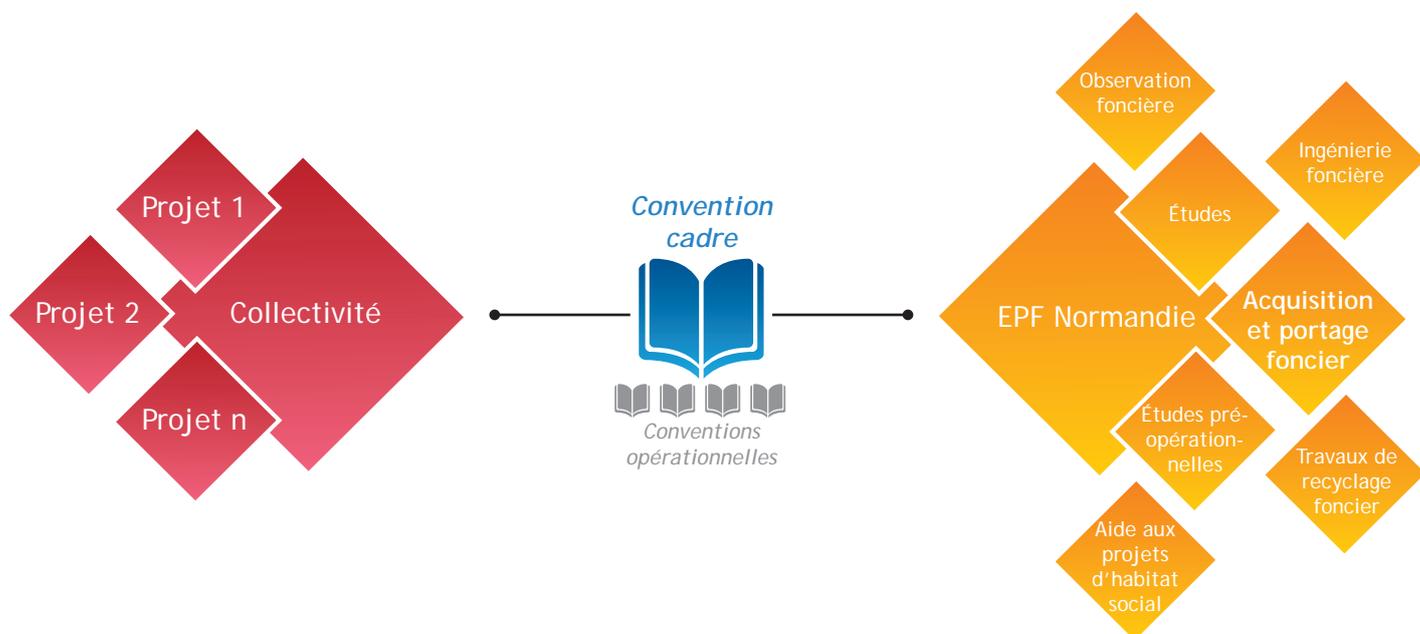
L'EPF Normandie souhaite renforcer les collaborations avec les collectivités et ses partenaires afin d'apporter la réponse la mieux adaptée aux enjeux du PPI 2017-2021. Les modalités de coopération s'inscrivent dans les différentes conventions :

◆ Les conventions cadres : l'EPF Normandie propose un processus novateur en termes de gestion et d'organisation. Il s'agit de développer des conventions cadres plus globales que les conventions actuelles par projet. Cette organisation présente l'avantage de répondre de manière plus adaptée aux besoins multiples des collectivités, en précisant les engagements et responsabilités de chacun. Les conventions cadres définissent un périmètre d'actions tout en laissant des possibilités d'adaptation en fonction du déroulement des projets.

◆ Les conventions opérationnelles : elles visent à décliner les conventions cadres en modalités précises d'interventions (périmètre, objet, financement, délai, responsabilités...)

◆ Les conventions techniques et institutionnelles : afin d'atteindre les objectifs du PPI 2017-2021, l'EPF Normandie souhaite s'entourer de partenaires susceptibles de l'appuyer dans ses interventions. Parce que les actions qu'il conduit requièrent souvent des compétences diversifiées et mobilisent de nombreux intervenants, l'EPF Normandie souhaite développer ces contractualisations.

Une nouvelle manière de dialoguer



2 Les compétences mobilisées

L'EPF Normandie est un opérateur dont les compétences principales sont l'action foncière, et la maîtrise d'ouvrage, juridique et technique associée. L'Établissement souhaite, dans son organisation interne, mieux adapter son savoir-faire aux besoins des collectivités et à l'évolution actuelle de l'action foncière.

L'EPF Normandie sollicitera différents leviers pour faire face aux besoins d'évolution de ses compétences et de ses missions :

- ◆ l'externalisation accompagnera l'évolution des compétences en interne et viendra en complément de celles-ci, pour faire face au volume d'activité.
- ◆ le recrutement permettra un ajustement mesuré des effectifs et répondra ainsi aux axes ambitieux du PPI.
- ◆ l'adaptation interne répondra à la fois à la recherche d'efficacité et d'optimisation des moyens avec, le cas échéant, des redéploiements.

Le renfort et le développement des compétences existantes concernent plus particulièrement la capacité à intervenir sur des champs prioritaires du PPI.

Des besoins en compétences nouvelles ont été identifiés :

- ◆ l'expertise amiante,
- ◆ la prospection auprès des collectivités,
- ◆ la compréhension du fonctionnement des entreprises afin d'être en mesure de bien les accompagner,
- ◆ le développement de la communication afin de mieux faire connaître les compétences de l'EPF Normandie auprès de ses partenaires et des collectivités.

La démarche GPEC (gestion prévisionnelle des emplois et des compétences) accompagnera le développement des compétences à renforcer ou à créer.

Rappel

L'EPF Normandie est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

3 Une gamme d'outils élargie et évolutive

L'EPF Normandie dispose d'une gamme d'outils élargie pour concrétiser le PPI. Innovants, adaptables, ces outils sont en constante évolution. L'Établissement mettra à disposition de ses partenaires, en 2017, sa « Boîte à outils ». Celle-ci indiquera précisément les caractéristiques et les modalités d'utilisation de chacun des outils que les collectivités peuvent mobiliser. Elle sera mise à jour régulièrement.

Afin de piloter le PPI, les moyens techniques seront adaptés. Le système d'information a déjà fait l'objet d'une première transition avec la mise en place de la GBCP (gestion budgétaire et comptable publique). Il conviendra de poursuivre cette évolution afin de répondre aux besoins de gestion opérationnelle. Le système d'information devra faciliter le dialogue avec les partenaires grâce à une approche transversale et territoriale.

La transition numérique, également amorcée, facilitera les échanges à travers différents canaux d'information et permettra le partage de la connaissance foncière.

A titre d'exemple, le portail cartographique de l'EPF Normandie, mis en ligne début 2017, offrira au grand public, et aux acteurs de l'aménagement un accès aux principales données produites par l'Établissement.

Article L300-1 du code de l'urbanisme

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

4 Les moyens financiers

Pour mettre en œuvre le PPI 2017-2021, l'EPF Normandie mobilise les moyens financiers nécessaires. La programmation financière du PPI est pluriannuelle pour apporter une vision à moyen et long terme des investissements et des actions à mener. Le PPI s'appuie sur un modèle économique stable sur la période et engage ainsi un programme volontariste.

Les ressources financières

La programmation financière du PPI nécessite de disposer de ressources financières adaptées.

Le scénario retenu implique :

- ◆ le maintien du stock foncier à un niveau stable d'où une gestion maîtrisée des acquisitions et des cessions. Le stock foncier est maintenu à 210 M€, ce qui correspond à la valeur de référence du stock de l'EPF Normandie au cours de la dernière décennie.
- ◆ la stabilité à 13 M€ par an de la **taxe spéciale d'équipement (TSE)**, en conservant la possibilité d'une évolution accompagnant les perspectives d'activités lors de l'ajustement prévu du PPI.
- ◆ avec les hypothèses précédentes, la mobilisation de la trésorerie disponible pour le PPI 2017-2021. Près de 26 M€ seront mobilisés. 4 M€ serviront de stock de sécurité.
- ◆ un niveau de recettes liées au portage en cohérence avec le patrimoine de l'Établissement. Elles proviennent des revenus locatifs, du remboursement de la taxe foncière et des assurances.
- ◆ de ne pas recourir à l'emprunt, sauf si l'activité foncière le rendait nécessaire, moyennant une relecture de l'équilibre du PPI.

Ressources financières prévisionnelles (en M€ HT)

Cessions	175
Taxe spéciale d'équipement (TSE)	65
Trésorerie mobilisable (issue du PPI 2012-2016)	26
Recettes liées au portage	17
Total sur le PPI 2017-2021	283

Les charges financières

La programmation financière du PPI prévoit l'utilisation des ressources financières selon un scénario défini à 5 ans.

Le scénario retenu implique :

- ◆ le maintien du stock foncier à un niveau stable d'où une gestion maîtrisée des **acquisitions**.
- ◆ une augmentation annuelle modérée des **dépenses de structure**, permettant de nouveaux recrutements, au regard des enjeux ambitieux du PPI 2017-2021.
- ◆ des **participations** en fonds propres montrant l'engagement significatif de l'EPF Normandie dans le cadre des partenariats avec la Région, les Départements et les EPCI.
- ◆ un niveau d'investissement nécessaire au fonctionnement de l'Établissement. Il correspond aux immobilisations corporelles (matériel informatique, véhicules, agencement...) et immobilisations incorporelles (logiciels...).

Charges financières prévisionnelles (en M€ HT)

Acquisitions	175
Dépenses de structure	58
Participations EPF Normandie aux actions partenariales	41
Remboursements des emprunts	7
Investissement	2
Total sur le PPI 2017-2021	283

Le bilan prévu après les deux premières années permettra d'ajuster le scénario retenu pour la fin du PPI en fonction des moyens effectivement mobilisés sur la première période et grâce à une plus grande visibilité sur les années restantes.

FLEXIBLE

INNOVANT

ACCESSIBLE

COMPETENT

DURABLE

INDISPENSABLE

COMMUNICANT

PRESENT

DURABLE

MODERNE

UTILE

INDISPENSABLE

MODERNE

FACILITATEUR

INDISPENSABLE

EFFICACE

REACTIF

DURABLE

Le suivi et

l'évaluation du PPI

2017-2021

REACTIF

UTILE

FACILITATEUR

PRESENT

REACTIF

UTILE

SIMPLE

INNOVANT

SIMPLE

PRESENT

COMMUNICANT

COMPETENT

MODERNE

EFFICACE

FLEXIBLE

UTILE

INNOVANT

FLEXIBLE

ACCESSIBLE

REACTIF

PRESENT

FACILITATEUR

INDISPENSABLE

DURABLE

1 Le déroulement du PPI 2017-2021

Le suivi du PPI 2017-2021 déclinera sa programmation annuelle, dans le cadre des budgets votés sous la forme GBCP (gestion budgétaire et comptable publique).

2016

L'anticipation du PPI

Plusieurs mesures phares ont été prises dès juin 2016 pour accompagner les projets fonciers des collectivités normandes. Il s'agit de mesures immédiates de simplification des outils de l'EPF Normandie :

- ◆ suppression des frais d'intervention pour le portage foncier et gratuité des taux d'actualisation sur les portages les cinq premières années,
- ◆ développement des quartiers autour des gares,
- ◆ actions pour les centres-bourgs,
- ◆ élargissement des interventions foncières aux biens maîtrisés par les collectivités,
- ◆ expertises gratuites, rapides et efficaces sur projets,
- ◆ désamiantage et démolition d'équipements publics et de logements sociaux,
- ◆ renforcement de l'efficacité du dispositif de restructuration de l'habitat.

2017
2021

Une programmation annuelle

Chaque année, le Conseil d'Administration, votera la programmation opérationnelle du PPI.

2017
2018

Acte 1 : Les actions prioritaires

Les EPCI ont besoin d'un temps institutionnel pour la mise en place de leur nouveau périmètre d'intervention. Cela pourrait entraîner un décalage dans le calendrier de réalisation des projets.

Au-delà d'un repérage des projets matures qui pourraient être réalisés dans la première partie du PPI, l'EPF Normandie souhaite lancer des expérimentations pour faciliter l'amélioration ou la mise en place de nouveaux outils, répondant mieux aux besoins spécifiques des territoires.

Les actions prioritaires sur les deux premières années du PPI pourraient concerner du fait de leur maturité et des besoins du territoire :

- ◆ le développement économique,
- ◆ la revitalisation des centres-bourgs et l'élargissement de ces dispositifs aux centres-villes de la reconstruction,
- ◆ l'engagement des démarches partenariales intégrées sur les secteurs de gares,
- ◆ la démolition du bâti amianté,
- ◆ les usages transitoires.

Sur la question des durées de portage, d'ores et déjà, les interventions menées au titre des programmes d'action foncière et des conventions d'action foncière peuvent faire l'objet de portages de 10 ans ou 15 ans, gérés au cas par cas.

2019

Acte 2 : L'ajustement du PPI

Un premier bilan après deux années de déclinaison opérationnelle du PPI permettra de procéder aux ajustements nécessaires dans une temporalité impactée par l'évolution institutionnelle majeure que constitue la réforme territoriale. Ce sera également un moyen d'informer et de (re)mobiliser les collectivités et les partenaires.

2019
2021

Acte 3 : Le pilotage du PPI et l'anticipation du futur PPI

Se projeter à la fin du PPI 2017-2021 reste difficile. Anticiper le PPI 2022-2026 l'est encore davantage dans le contexte actuel, en forte évolution.

Dans l'hypothèse d'une forte activité sur le PPI 2017-2021, il conviendra d'être attentif aux conséquences sur les capacités financières de l'Établissement pour le PPI 2022-2026.

2 La démarche d'évaluation du PPI 2017-2021

La démarche d'évaluation du PPI doit amener l'EPF Normandie à mieux appréhender la valeur de ses interventions sur le territoire normand, en complémentarité des autres acteurs, afin de prendre des décisions adaptées permettant de réajuster, de renforcer son action.

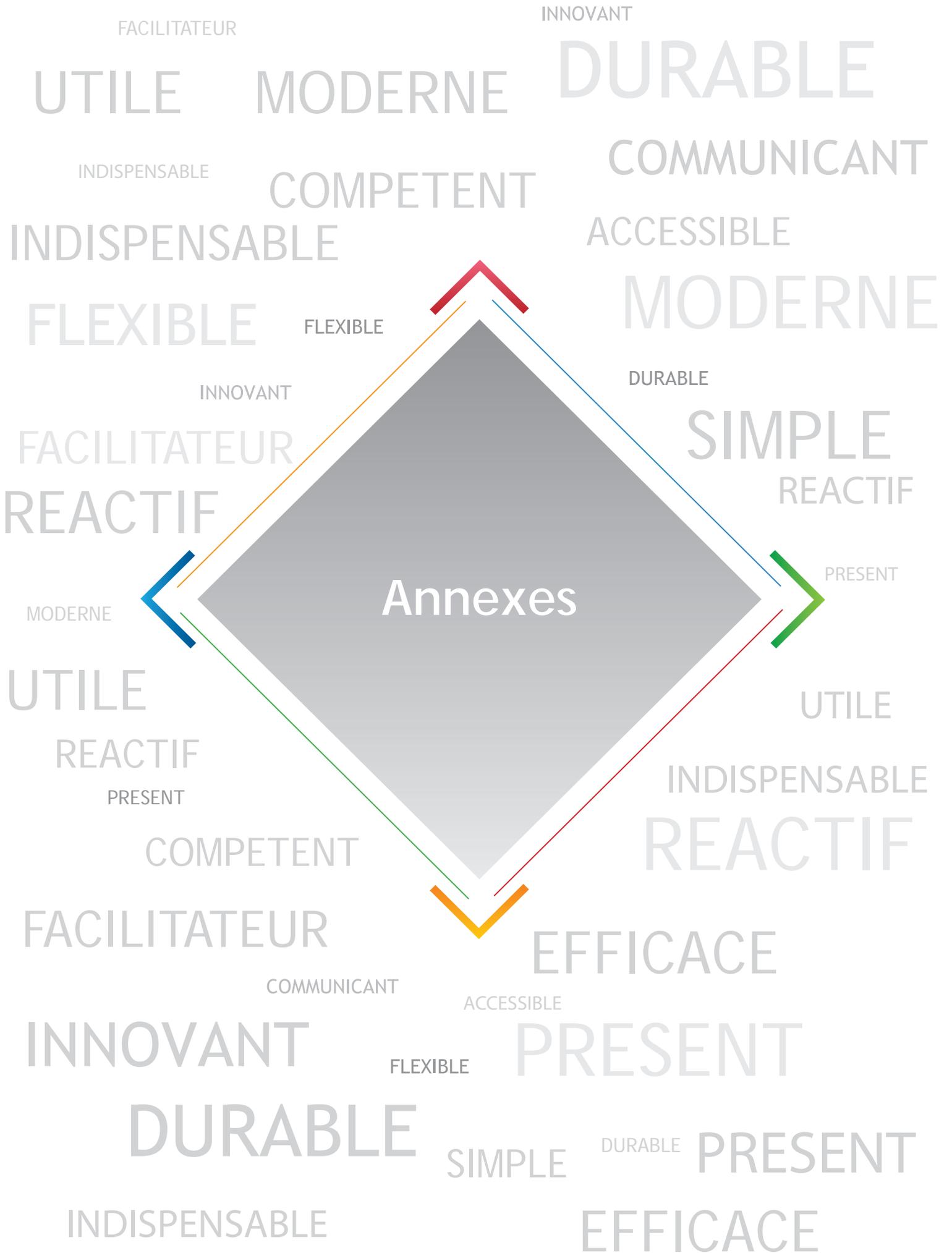
Les objectifs pluriannuels sont suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'EPF Normandie, depuis le stade opérationnel, comme outil de pilotage, jusqu'au Conseil d'Administration, sur le plan stratégique.

Répondant à une méthodologie précise, l'évaluation du PPI 2017-2021 est envisagée de manière continue et selon deux échéances distinctes. À mi-parcours, en 2019, la première échéance marquera un premier bilan de la mobilisation des dispositifs de l'Établissement auprès des collectivités.

Au fil du déroulement du PPI, des évaluations plus ciblées portant sur des outils de l'Établissement seront menées. L'appréciation des nouveaux dispositifs « expérimentaux » proposés par l'EPF Normandie, permettra de réfléchir aux améliorations et de généraliser ou non l'expérimentation.

La deuxième échéance, en 2021, analysera les actions déployées par l'EPF Normandie au cours du PPI, dans la perspective de préparation du futur PPI.

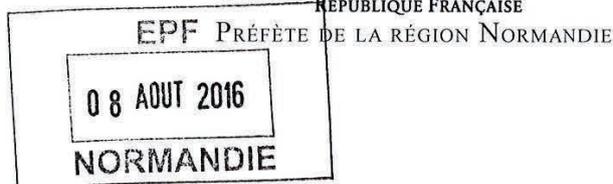






Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



LA PRÉFÈTE

Rouen, le

01 AOUT 2016

03568

Monsieur le Président,

Depuis le début de l'année 2016 votre établissement s'est engagé dans la procédure d'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention pour les années 2017 - 2021.

Lors de la commission du 17 mai dernier, ont été dégagés les principaux axes de travail que vous allez poursuivre sur les quatre prochaines années. Ces premières pistes de réflexion ont été présentées lors du Conseil d'Administration du 28 juin dernier.

La construction de la stratégie du nouveau programme s'appuie largement sur l'expression des politiques publiques et les besoins identifiés par tous les partenaires de l'établissement. Par courrier en date du 11 mars 2015, Madame la Ministre du logement vous a transmis les orientations stratégiques qu'elle souhaite voir poursuivies par les établissements publics d'État. Il s'agit en premier lieu de répondre à l'urgence que constitue la crise du logement en France en contribuant fortement à l'objectif de construction et de réhabilitation.

Je souhaite, à travers l'annexe ci-jointe, vous faire part de manière détaillée des orientations à prendre en compte dans l'action de l'établissement pour la période 2017 - 2021.

L'ensemble des actions poursuivies par l'EPFN devra s'inscrire explicitement dans le cadre de référence de la loi ALUR et notamment des objectifs assignés dans le domaine de la construction de logements et de l'urbanisme :

- limitation des consommations des espaces agricoles et naturels,
- lutte contre l'étalement urbain,
- mise en œuvre d'un urbanisme de conception globale harmonisant les documents d'orientations et de planification à l'échelle intercommunale,
- préservation de la biodiversité.

Ces orientations générales complétées de celles mentionnées dans le document annexé en pièce jointe devront être prises en compte par votre établissement pour la formulation des objectifs du nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions 2017 - 2021.

Le document que vous trouverez joint à ce courrier a été établi en concertation avec la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et reprend, pour une meilleure lisibilité, le plan en quatre axes que vous avez déterminé et présenté lors de votre dernier Conseil d'administration.

Monsieur Sébastien LECORNU
Président de l'EPF Normandie
Président du Conseil départemental de l'Eure
Carré Pasteur
5 rue Montaigne
BP 1301
76178 ROUEN CEDEX 1

Votre travail des quatre prochaines années devra bien entendu prendre en compte les orientations stratégiques qui vous ont été transmises par courrier en date du 11 mars 2015 signé de Madame la Ministre du Logement.

Enfin, il paraît essentiel qu'une évaluation de vos outils soit réalisée et communiquée à l'ensemble des collectivités et partenaires de votre établissement afin de préparer le travail de définition des orientations qui interviendra dans le second semestre 2016. L'évaluation du PPI 2012 - 2016 doit être partie intégrante de la réflexion sur le nouveau PPI.

Les services de l'État se tiennent à votre disposition pour développer et préciser, si besoin, les différents aspects du document joint.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète,
Pour la Préfète absente et par délégation,
le Secrétaire Général pour les Affaires
Régionales



Nicolas HESSE

Copie : Monsieur Gilles GAL, Directeur Général de l'EPF de Normandie
Madame Ghislaine BORDES, DGALN/DHUP/AD3

Préfecture de la région Normandie - 7 place de la Madeleine - CS16036 - 76036 ROUEN CEDEX
Standard : 02 32 76 50 00 - Courriel : prefecture@seine-maritime.gouv.fr
Site Internet : <http://www.prefectures-regions.gouv.fr/normandie>

Annexe 2

Glossaire :

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ (ASP) : elle permet aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaire de leur logement. C'est donc une offre de logements à prix inférieurs à ceux du marché, mais généralement destinée à des personnes ne dépassant pas certains plafonds de revenus. Ces logements profitent des aides de l'État et des collectivités pour afficher des prix attractifs et bénéficient de la même qualité de construction qu'un logement en accession libre.

ACTION FONCIÈRE : l'action sur le foncier d'une collectivité résulte d'une démarche volontariste de sa part dans le cadre d'une réponse à ses besoins dans une logique d'optimisation de ses actions.

ALUR - LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ : elle a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ». Elle vise aussi à engager la transition écologique des territoires en densifiant les zones urbaines, en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

DISPOSITIF DE RESTRUCTURATION POUR L'HABITAT : il permet d'accompagner les collectivités dans le traitement des friches urbaines pour produire principalement du logement mais aussi pour faciliter le développement d'activités et de service de proximité. Sa mobilisation est privilégiée là où une action publique forte est nécessaire afin de pallier le déficit d'investissement privé.

FONDS FRICHES : le Fonds friches dont l'EPF Normandie est l'opérateur désigné. Il permet de soutenir la réalisation d'études préalables puis ensuite les travaux de remise en état des sites (démolition, dépollution, réhabilitation de bâtiments remarquables...).

MINORATION FONCIÈRE (MF) : elle vise, en abaissant le coût du foncier, à rendre réalisable et à faciliter le montage d'opérations de construction de logements sociaux bien localisées et s'inscrivant dans les objectifs des politiques locales de l'habitat.

PORTAGE FONCIER / PORTAGE IMMOBILIER : l'EPF Normandie a vocation à acquérir directement les biens fonciers et immobiliers, les porter, les gérer puis les rétrocéder à la collectivité ou à une personne désignée par elle lorsque le projet est finalisé et peut démarrer.

PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT) : ils ont été institués suite à la catastrophe de l'usine AZF de Toulouse de 2001 par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages. Ils ont pour objectifs de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future.

RECYCLAGE FONCIER : il s'agit, pour l'EPF Normandie, de la maîtrise foncière, l'achat, le portage, la gestion, la remise en état des terrains (et donc sa possible dépollution), ainsi que la gestion de l'ensemble des études utiles à cette maîtrise foncière.

RÉSERVE FONCIÈRE : elle est définie comme l'acquisition progressive de terrains ou de bâtiments, dans l'intérêt général, afin d'anticiper des actions ou opérations d'aménagement telles que définies à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

TAXE SPÉCIALE D'ÉQUIPEMENT (TSE) : Elle est prélevée sur les quatre taxes directes locales : la taxe d'habitation, la taxe foncière des propriétés bâties, la taxe foncière des propriétés non bâties et la cotisation foncière des entreprises. Son montant est voté annuellement par le Conseil d'Administration.

Faciliter l'aménagement



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

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



www.epf-normandie.fr