RAPPORT D'ACTIVITÉ

2019 > 2020

3 FAITS QUI MARQUENT
21 CHIFFRES QUI COMPTENT

www.epf-normandie.fr

EPF NORMANDIE

LA RELOCALISATION DU CAMPING DE QUIBERVILLE

Sollicité par la commune de Quiberville et par le Conservatoire du littoral pour déplacer le camping inondé à plusieurs reprises, l'EPF a acquis les terrains permettant de repositionner le camping à flanc de coteau, dans la continuité du village et à faible distance de la mer. L'EPF va renaturer le site actuel dans le cadre du fonds friches régional. Aves ses 640 km de côtes, la Normandie va se trouver particulièrement exposée au phénomène de retrait du trait de côte...

LA PRODUCTION DU POSSIBLE…

L'activité de l'EPF Normandie en 2019 ne pourrait se résumer en trois faits et vingt et un chiffres ! Derrière ces trois faits, ce sont de très nombreuses actions qui sont en fait abordées, comme derrière ces vingt et un chiffres, ce sont de très nombreuses données qui sont apportées.

Ces faits et chiffres se veulent, avant tout, un témoignage sensible sur ce qui nous paraît important et qui nous semble porteur d'avenir. C'est un choix qualitatif sur ce qui dessine des tendances et des orientations de fond pour le territoire normand, pour 2020 et au-delà.

Ce que racontent ces faits et chiffres, c'est le travail des équipes de l'EPF tout au long de l'année écoulée mais aussi tous les partenariats noués avec de nombreux acteurs, au premier rang desquels le conseil régional de Normandie. Sans ces partenariats, et sans la volonté des élus normands, de porter – et de porter toujours – des projets d'amélioration de la vie quotidienne de leurs citoyens, des projets de développement économiques et sociaux, ou des projets d'accompagnement de la transition écologique, rien ne serait possible.

C'est ainsi que le premier fait marquant de l'année 2019, ce sont les tendances qui se sont cristallisées en cours d'année, notamment autour de la montée en puissance des préoccupations liées à la transition écologique. Montée en puissance qui va imprégner les prochaines mandatures qui vont voir le jour en 2020 et 2021, avec les élections municipales, puis les régionales et les départementales. Mais montée en puissance qui se traduit aussi par les nouvelles politiques publiques de l'Etat.

Le deuxième fait marquant aura été le résultat de l'évaluation sur les deux premières années de fonctionnement du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPF (PPI 2017-2021). Le PPI constitue un véritable « programme de gouvernement » et il était essentiel de faire le point, sans attendre l'échéance finale, tant les ambitions de ce nouveau PPI étaient fortes. Enfin, troisième fait marquant, la production. Les élus le disent, comme aurait pu le dire André Malraux : « *L'EPF est ce qu'il fait* » mais c'est aussi ce qu'il fait en partenariat.

> « Ces faits et chiffres racontent l'histoire de projets publics et de territoires »

Quant aux « 21 chiffres qui comptent », seconde partie de ce rapport d'activité, certains symbolisent l'époque – les 17 000 km « économisés » grâce à la visioconférence, par exemple – d'autres soulignent des enjeux majeurs, comme la contribution de l'EPF à la production de logements en Normandie.

Bonne lecture…

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

SOMMAIRE

La transition écologique et les nouvelles missions
2019 ou l'antichambre de grands changements ..... Page 4

L'évaluation à mi-parcours du PPI 2017-2021
Quand l'EPF regarde son action dans les yeux des élus ..... Page 6

Le développement de la production
La carte qui raconte tous les engagements de l'EPF ..... Page 9

Du logement social au développement commercial en passant par l'axe Seine…
Les 21 chiffres qui comptent ..... Page 10

1ER FAIT > LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET LES NOUVELLES MISSIONS

2019 OU L'ANTICHAMBRE DE GRANDS CHANGEMENTS

Transition écologique, phénomènes climatiques, respect de la biodiversité, politique foncière en matière de logement, réindustrialisation et relocalisation, politique des villes, nouvelles politiques publiques de l'Etat : 2019 aura cristallisé toutes ces préoccupations. A partir de 2020, ce sera donc encore plus difficile de « regarder ailleurs… »

Les vœux de l'EPF pour 2020
Le choix de thèmes orientés sur les enjeux de la transition écologique… Plus que jamais, l'EPF répond « présent » pour les nouveaux élus qui vont être de plus en plus confrontés à ces sujets…

Les analystes appelaient cela des signaux faibles. Mais beaucoup de ces signaux-là sont devenus forts. La politique Action Cœur de ville, par exemple, a pris acte d'une demande d'urbanisation différente, de la part des élus et des habitants. Même chose, à une autre échelle, pour les centres-bourgs… Quant à la transition écologique, elle ne faisait plus depuis longtemps partie des signaux faibles mais les tempêtes du début de la décennie puis celles de l'hiver dernier, mettent en lumière les risques de retrait du trait de côte, de subversions marines ou d'inondations.

Beaucoup de sujets ont ainsi pris un tour plus critique en 2019 au point que les nouveaux exécutifs qui vont sortir des urnes, en 2020 pour les municipales, en 2021 pour les régionales et les départementales, « anticipent » déjà des évolutions dans les attentes des citoyens. Anticipation également à la région Normandie qui a approuvé fin 2019 son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Ce schéma, désormais prescriptif (il s'imposera aux SCoT et aux PLUi), va permettre de regrouper plusieurs anciens schémas : SRIT, SRI, SRCAE et PRPGD *(1)*.

Les outils et leviers d'actions se mettent donc en place pour faire de la transition écologique et de l'aménagement des territoires, le grand sujet des années qui viennent. De ces outils et leviers, l'EPF fait intégralement partie ! Ce n'est pas un hasard si les messages de vœux qui ont

accompagné les courriels de collaborateurs de l'EPF, en janvier et février, faisaient tous référence à des thèmes de « transition » : ici l'artificialisation des terres, là les bâtiments à énergie photovoltaïque ou encore la reconquête de la biodiversité. Reprenons quelques-uns des sujets qui vont s'installer de façon durable dans les problématiques d'aménagement. S'agissant des subversions et du retrait du trait de côte, avec ses 640 km de côtes, la Normandie est et sera très exposée. De nombreuses actions sont déjà engagées, du camping de Quiberville à la décharge de Lingreville en passant par la constitution de réserves foncières à Merville-Franceville. L'EPF travaille en relation étroite avec de nombreux partenaires, comme le Conservatoire du Littoral ou la Région, au sein du dispositif Notre littoral pour demain. Il contribue également à la Mission interservices de l'aménagement, mise en place par la préfecture de Seine-Maritime. L'EPF a d'ailleurs remis un rapport complet sur la problématique du trait de côte aux ministères de tutelle en fin d'année. La « philosophie » a évolué sur ces sujets : il s'agit moins aujourd'hui de se défendre contre la mer que de faire avec, c'est-à-dire, trouver des systèmes d'adaptation, planifier la recomposition du littoral – y compris en trouvant des usages transitoires -, et maîtriser l'urbanisation des zones à risques. En clair : il faut inventer dans les zones menacées, des territoires « résilients ». C'est le cas pour le quai Collins, à Cherbourg-en-Cotentin : le projet consiste ici à définir une programmation qui tienne compte – dans le temps – des évolutions des aléas dûs au changement climatique. D'autres projets, portés par l'EPF dans le cadre du CPIER, à Louviers, à Pont-Audemer et à Val-d'Hazey ouvrent la voie à de nouveaux processus de conception de projets urbains résilients.

> « Transitoire et résilient, l'urbanisme de demain devra davantage s'adapter aux aléas climatiques… .. »

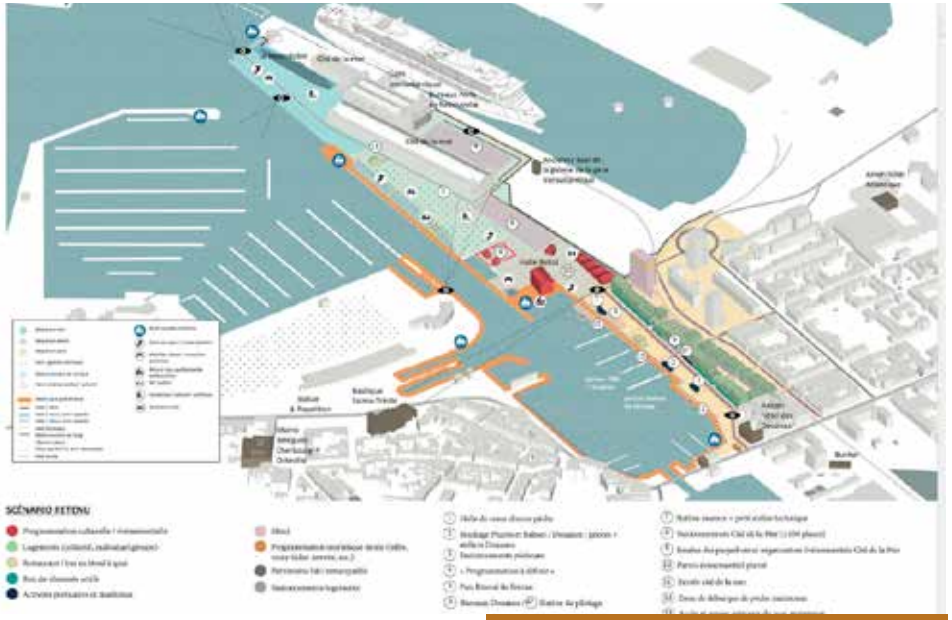
Les autres sujets de « transition » concernent la maîtrise de l'artificialisation des terres (mais aussi urbaine), la renaturation, notamment des friches industrielles polluées, grâce notamment à des techniques naturelles pour dépolluer des friches industrielles (*Lire page 17*) et les énergies renouvelables avec, par exemple, les installations photovoltaïques sur les bâtiments (*Lire page 15, les trois études lancées en 2019*). La loi sur la création de l'Office français de la Biodiversité en juillet 2019 contribuera en outre à renforcer ces préoccupations *(2)*. L'EPF participe d'ailleurs au Comité régional de la biodiversité.

Les deuxièmes grandes tendances à s'être renforcées en 2019, concernent l'urbanisme, dans une acception très large qui englobe les opérations cœur de ville et secteurs de gare – souvent mêlées dans la réalité -, la revitalisation des centres-bourgs, le développement des usages transitoires. Deux enjeux se confondent et se renforcent : un enjeu d'attractivité et de reconquête, d'une part, un enjeu de développement durable là encore, avec la nécessité de reconstruire davantage la ville sur la ville, d'augmenter sa densité, de façon à limiter l'étalement urbain et ses conséquences, d'autre part. Même si, pour des raisons de clarté, et dans un esprit cartésien, il est parfois plus aisé de séparer les domaines, on voit bien qu'en réalité toutes ces problématiques s'interpénètrent et inter-réagissent. L'apprentissage de la complexité devient donc de plus en plus nécessaire. Un exemple : la participation de l'EPF à la réflexion de la communauté urbaine de Caen-la-Mer sur la création d'un Office foncier solidaire (OFS) qui permettrait à ce grand EPCI de mieux maîtriser – et surtout durablement - les prix du foncier *(3)*. En dissociant le foncier du bâti (c'est-à-dire le terrain du logement), cet OFS conforterait le maintien des habitants en ville et limiterait l'étalement urbain et l'artificialisation de nouvelles terres. Tous les thèmes abordés ici, l'EPF en est convaincu, ne relèvent pas d'un effet de mode. Ils s'installent de façon durable dans la façon de penser – et repenser – l'urbanisme et l'aménagement du territoire du futur. Ils étaient déjà très présents dans le PPI 2017-2021. Ils le seront davantage encore dans le futur... ■

(1) Schéma régional des infrastructures et des transports, Schéma régional de l'intermodalité, Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, Plan régional de prévention et de gestion des déchets

(2) Loi d'août 2016 « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ».

(3) Le foncier étant désolidarisé du bâti, le logement devient un « droit d'usage ». Le premier OFS a vu le jour à Lille en 2017. La loi ALUR puis la loi ELAN ont renforcé le recours à ce dispositif prometteur.



Le quai Collins à Cherbourg-en-Cotentin
C'était là que s'amarrait *Le France*… Inséparable de l'histoire des traversées transatlantiques, le quai Collins accueille la Cité de la mer, un site touristique remarquable. La ville de Cherbourg veut poursuivre la mise en valeur du quai défiguré par des équipements portuaires en déshérence… Problème : potentiellement constructible, le quai est exposé à des risques de submersion. L'EPF a donc mobilisé l'assistance à maîtrise d'ouvrage du CEREMA, qui dispose d'une forte expertise en matière d'aménagement résilient. Objectif : concevoir un projet urbain avec un bureau d'études capable d'imaginer des constructions (y compris des logements) aptes à subir sans dommage des épisodes de submersion.

2E FAIT > L'ÉVALUATION DU PPI 2017-2021

QUAND L'EPF REGARDE SON ACTION DANS LES YEUX DES ÉLUS NORMANDS

« *Faire plus, plus vite, plus efficace* »… Les objectifs fixés par le président du Conseil d'administration de l'EPF en 2017 ne pouvaient pas attendre l'échéance du PPI en 2021 sans vérification. C'est pour cette raison que l'EPF s'est soumis en 2018-2019 à l'évaluation de ses actions au cours d'une enquête auprès des élus normands… Résultats.

Dès le départ, le désir de l'EPF d'appréhender la valeur de ses interventions, était là ! Dans la page 49 du Programme pluriannuel d'interventions 2017-2021, la promesse était lancée : « *L'évaluation du PPI 2017-2021 est envisagée de manière continue et selon deux échéances distinctes…* ». La première, à mi-parcours a bel et bien eu lieu en 2019. La seconde devra attendre 2021, c'est-à-dire l'échéance finale du PPI en cours, dans la perspective de la préparation du PPI 2022-2026. Les ambitions affichées en 2017 – aussi bien en termes de production qu'en termes de diversification des activités – justifiaient largement de procéder à une mesure de la perception de l'EPF sans attendre la fin du PPI. Le choix d'une méthode rigoureuse et d'une assistance extérieure devaient être les conditions indispensables pour disposer d'une vision fiable et honnête de l'action de l'EPF (*Lire page 8* « *Question de méthode* »). Il n'était donc pas question de s'autoévaluer. Cela aurait été un comble pour un établissement qui commande lui-même des études, et auquel les élus font confiance à l'heure des décisions. A la rentrée 2019, les résultats étaient donc très attendus… Les enseignements de cette évaluation peuvent être classés en trois parties : le vif intérêt porté par les collectivités au développement de nouvelles missions et outils, la très grande solidité du socle traditionnel des interventions, et l'atteinte des objectifs financiers et budgétaires. ■

1 Cinq outils innovants et pertinents

L'action de l'EPF en direction des centres-bourgs est toujours jugée très positivement et 63 % des élus interrogés placent ce sujet en tête de leurs besoins. Expérimentée dès 2014, cette action est aujourd'hui reconnue puisqu'elle a fait l'objet d'une trentaine d'études sur la période 2017-2018. Et la tendance observée en 2019 s'inscrit dans la continuité. Sans surprise, les collectivités qui soulignent ce besoin sont surtout des communes. Et c'est sans surprise non plus que le travail sur les secteurs de gare est particulièrement apprécié des EPCI… qui possèdent des secteurs de gare ! Si le besoin est moindre, il demeure important et surtout stratégique : ces secteurs représentent des enjeux forts en matière d'opportunités foncières. Les études pré-opérationnelles lancées sur ce thème concernent d'ailleurs plutôt des villes moyennes et des gares d'importance régionale. Les 12 conventions signées à ce jour impliquent également la mise en place de comités de gouvernance et un travail partenarial important. Il n'est pas étonnant que les études de secteurs de gare soient davantage considérées – à juste titre et à ce stade – comme des outils de connaissance du territoire en amont de l'opérationnel.

> « Rapides, très orientées sur l'opérationnel et l'aide à la décision, peu coûteuses et prises en charge par l'EPF, les études flash sont plébiscitées par les élus… »

Tout le contraire, en somme, des études flash ! Avec 96 % des répondants, ces études correspondent à des besoins qui tiennent presque du plébiscite ! Rapides, peu coûteuses (et prises en charge par l'EPF), très orientées sur l'opérationnel et l'aide à la décision, ces études sont passées de 2 en 2017, à 20 en 2019, soit presque 43 % des études générales.

Quatrième domaine évalué, celui du bâti amianté. Les outils mis en place par l'EPF répondent à un vrai besoin et l'EPF est reconnu comme un acteur important en matière de désamiantage, surtout dans les secteurs des bâtiments publics et du parc de logement social. Une trentaine de sites étaient concernés au moment de l'évaluation et en 2019, d'autres sites sont venus s'ajouter, avec notamment

la mise en place de chantiers-pilotes expérimentaux concernant l'Ecole nationale supérieure de la marine marchande (*Lire également page 14*). L'évaluation a, en revanche, mis en lumière une statistique inquiétante : 19 % des collectivités qui ont répondu ne savent pas si elles possèdent du bâti amianté sur leur territoire...
Enfin, c'est dans le domaine du tourisme que les réponses sont les plus nuancées. Certes le besoin est clairement identifié par les collectivités mais c'est l'EPF que ces mêmes collectivités ont du mal à associer à cette problématique. Explications : les modes d'accompagnement (bail longue durée, participation à des SCI porteuses de murs...) encore insuffisamment identifiés et l'absence de partenariats significatifs avec les agences de valorisation départementales. Pourtant, plusieurs réalisations en 2019 montrent que l'EPF peut trouver sa place dans un domaine qui flirte souvent entre tourisme, patrimoine et culture.

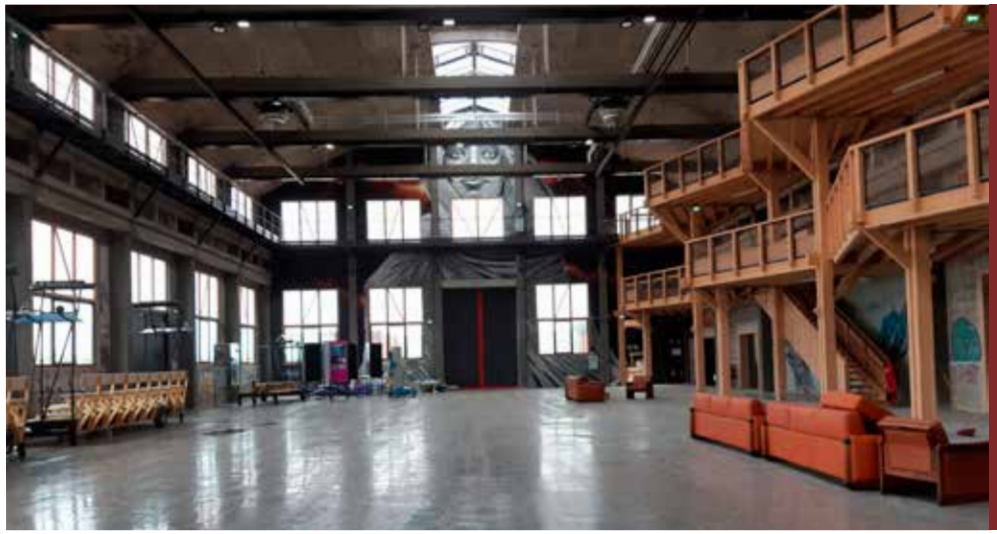
2 Un socle d'interventions très solide

L'action foncière et le recyclage foncier demeurent de puissants outils au service des collectivités. Les deux représentent chacun environ 39 % des sollicitations des collectivités, avec une légère baisse de la première et une légère hausse du second. Dans les deux cas, les demandes émanent des mêmes catégories de collectivités : les villes moyennes représentent 45 à 47 % des demandes et les grandes agglomérations 28 à 29 %. En matière d'action foncière, les élus insistent sur l'expertise de l'EPF et sur l'importance de cette mission à leurs yeux, considérée comme le cœur de métier de l'EPF. En matière de recyclage foncier, les sollicitations s'expliquent à leurs yeux par le fait que l'EPF apporte son soutien financier aux projets et qu'il est devenu un gage de qualité technique, notamment dans des domaines comme la dépollution des sites ou le désamiantage des bâtiments. Dans le film réalisé auprès des élus, lors des 50 ans de l'EPF à la rentrée 2018, beaucoup d'élus avaient déjà souligné la valeur qu'ils accordaient aux interventions de l'EPF. Dans l'évaluation, deux grandes qualités sont largement confirmées : la capacité à comprendre et à s'adapter aux besoins du territoire et la capacité à innover à travers des outils et des modalités nouveaux.
D'ailleurs le terme de « socle », pour désigner l'action foncière et le recyclage foncier, ne doit pas faire oublier qu'une dynamique est à l'œuvre dans ces domaines traditionnels. Cette dynamique s'exprime à travers de nouvelles modalités comme la dynamisation des conditions de portage, la vente directe aux opérateurs, l'action en faveur du logement et la lutte contre l'étalement urbain.

> « L'action foncière, le recyclage foncier, l'expertise et la technicité de l'EPF constituent son coeur de métier... »

S'agissant de la dynamisation des conditions de portage, unanimement attendue (presque 96 % des répondants), elle a levé des freins sur le terrain comme ont pu le constater les équipes de l'EPF. Mais elle reste toutefois méconnue, malgré la diffusion du PPI à toutes les collectivités normandes.
Situation presque identique pour la vente directe aux opérateurs après mise en concurrence. Même intérêt manifesté par les collectivités répondantes (72 %) mais seules deux promesses de vente avec des opérateurs privés ont été signées sur la période de l'évaluation. Pourtant deux avantages de cette méthode ont bien été repérés par des collectivités : la procédure permet d'éviter les ventes en cascade et de limiter les frais de mutation.

Enfin, deux nouvelles modalités relèvent à la fois des politiques publiques de l'Etat, des politiques publiques régionales et des demandes des élus. L'action en faveur du logement en fait partie. L'Etat souligne la contribution de l'EPF au logement social (près de 15 % de la production en 2019) et les collectivités insistent sur la réalisation de logements en accession sociale, produits encore rares, et qui, à ce titre, poussent les ménages à s'éloigner des centres... La seconde modalité concerne la lutte contre l'étalement urbain. Bonne nouvelle pour L'EPF (comme pour l'Etat) : il est clairement identifié par les élus comme porteur de projets économes en consommation foncière. Dans le cadre de la loi Biodiversité d'août 2016 (*déjà citée page 5*), l'EPF va pouvoir accentuer son action et contribuer à la réduction de l'artificialisation des terres, notamment agricoles. L'Etat comme les collectivités, considèrent également comme essentiel le rôle d'observation foncière tenu par l'EPF, dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain.



Le tiers lieu de Colombelles
Les deux halles de l'ancienne Société métallurgique de Normandie comportent d'immenses plateaux modulables sur trois niveaux destinés aussi bien à recevoir des expositions, des activités de création, des entreprises ou des espaces de détente.
Sur les 5 millions € de l'opération, l'EPF a pris en charge 1 million.

3 Une bonne trajectoire financière et budgétaire

Cette partie de l'évaluation, par définition purement comptable et financière, s'est entièrement appuyée sur des données internes et n'a pas donné lieu à des entretiens ou des questionnements externes. Les indicateurs au moment de l'évaluation – confirmés à l'issue de l'année 2019 – démontrent que l'EPF respecte son plan de marche financier et budgétaire. Plusieurs éléments chiffrés dans la deuxième partie de ce rapport (*Lire pages 10 à 18*) confirment la bonne tenue des comptes de l'EPF : les stocks sont reconstitués, l'évolution de la trésorerie est conforme au plan de marche initial, les moyens financiers permettront d'aller jusqu'à l'échéance de l'actuel PPI en 2021. Dans le dispositif financier et budgétaire de l'EPF, la convention signée avec la région Normandie le 12 avril 2017, au démarrage de l'actuel PPI et pour toute sa durée, prend une grande importance. En effet, 100 millions € y sont prévus pour servir au financement de six dispositifs, tous en faveur en de la requalification foncière et de la revitalisation urbaine. A la fin de 2019, 98 millions € sur 100 étaient programmés. Sur les six dispositifs, le fonds friches se taille la plus grande part, avec près de 90 millions €, suivi par le dispositif de minoration foncière pour 3,8 millions €, puis par les expérimentations urbaines – revitalisation des centres, secteurs de gare – avec 2,7 millions €. L'observation et la stratégie foncière comptent pour 0,5 million €, tandis que d'autres dispositifs comme les éco-quartiers ou les restructurations de l'habitat bénéficient de 1,1 million €. Toutefois, ces chiffres ne tiennent pas compte des aléas inhérents à la vie des projets. Fin 2019, une vingtaine de millions demeuraient disponibles pour programmer de nouveaux projets d'ici l'échéance du PPI en 2021. Tous ces éléments vont permettre d'imaginer le futur PPI dans un contexte maîtrisé. La prochaine évaluation – celle de 2021 – viendra compléter ce « portrait » de l'EPF. Elle servira aussi, au vu de la qualité des résultats obtenus, à inspirer les orientations du futur PPI. Ce sera d'autant plus nécessaire que d'autres défis, d'autres besoins, d'autres évolutions législatives se font jour... ■

EFFICACITÉ ET SOLLICITATIONS

Trois chiffres donnent une mesure de l'efficacité de l'EPF sur les territoires pour les années 2017-2018 concernées par l'évaluation :

- 44 % des EPCI normands ont confié au moins une mission à l'EPF pendant la période (soit 33 missions)
- 8 % des communes normandes ont confié au moins une mission à l'EPF pendant la période (soit 207 missions)
- 5 missions n'ont finalement pas été réalisées sur un total de 495. ■

QUESTION DE MÉTHODE

La méthode retenue pour cette évaluation a été présentée aux Journées françaises de l'évaluation, à Sciences-Po Bordeaux. Lors d'un atelier dédié aux pratiques innovantes d'évaluation et à l'évaluation mixte (consultant extérieur-évaluateur interne), Quadrant Conseil (consultant de l'EPF) et l'EPF ont présenté la méthode retenue pour cette évaluation à mi-parcours. Plus de 80 personnes ont été interrogées au cours d'entretiens pour cette enquête : membres de l'équipe de direction et collaborateurs (16), partenaires de l'EPF (15), dont le Conseil régional, le Conseil départementale de l'Eure, le Conservatoire du littoral, Latitude Manche, la SAFER, le CEREMA, la CDC…, aménageurs et opérateurs (4), des représentants des collectivités bénéficiaires de l'EPF (25), des représentants des collectivités non bénéficiaires ou dont les sollicitations n'ont pas abouti (12), et les services de L'État.

246 collectivités (communes et EPCI confondus) ont reçu des questionnaires. 175 ont été choisies parce qu'elles n'avaient pas sollicité l'EPF en 2017-2018, et 71 parce qu'elles l'avaient sollicité. Les taux de réponse ont été de 7 % dans le premier cas et de 25 % dans le second. ■

Une école de l'image et des logements à Caudebec-lès-Elbeuf
C'est dans les anciens locaux des Tissages de Gravigny, situés en plein coeur de Caudebec-lès-Elbeuf, que s'installeront bientôt une école de formation aux images animées (Laniméa), des locaux de bureaux et des logements réalisés par un aménageur privé. L'EPF a mené ici de multiples opérations : action foncière et portage, désamiantage, déconstruction, mobilisation du fonds friches… Sur les 2,85 millions € de l'opération, l'EPF a apporté 579 000€.

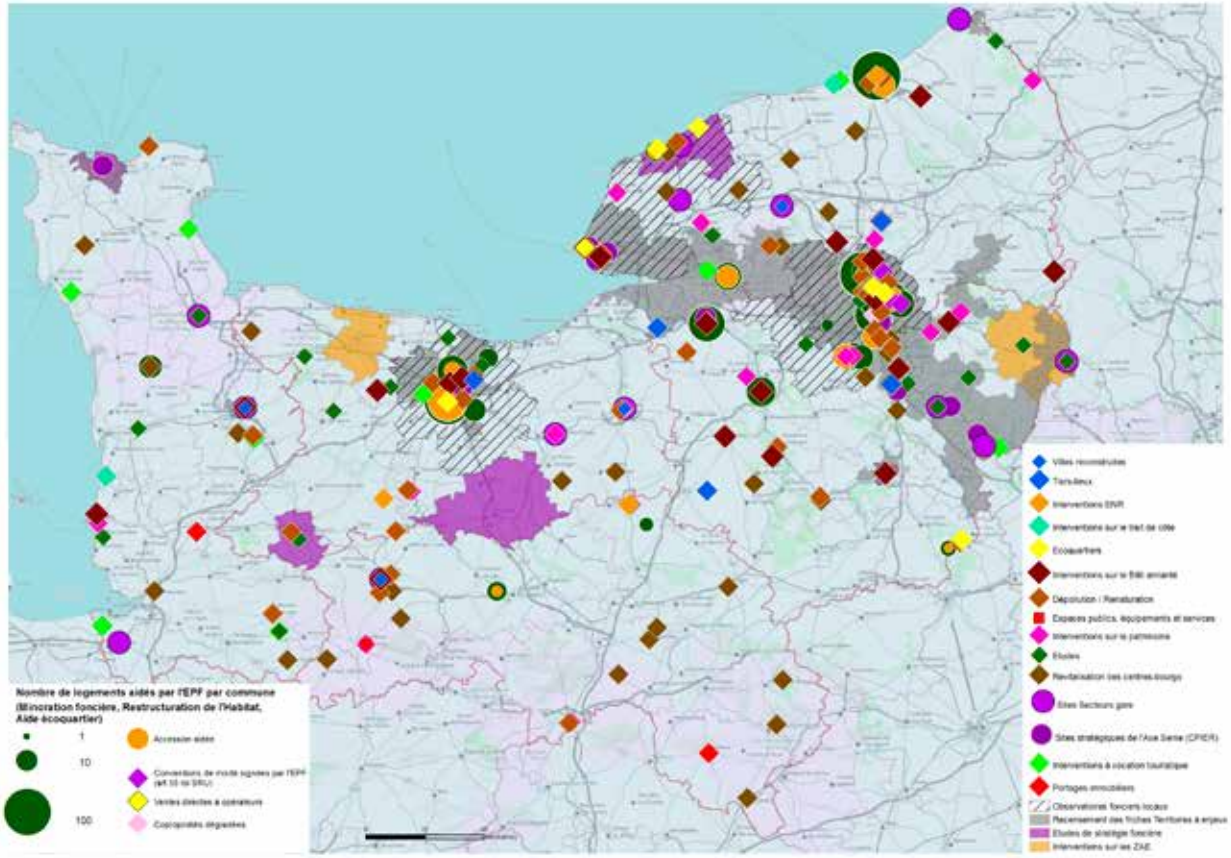
3E FAIT > LE DÉVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION

LA CARTE QUI RACONTE TOUS LES ENGAGEMENTS DE L'EPF

Cette carte est un « fait marquant » en soi. Elle raconte tout ce que l'EPF produit dans les cinq départements de la Région et ce qu'il y fait. Une sorte de résumé de tous les types d'actions engagées, de la revitalisation des centres-bourgs aux interventions sur les ZAE en passant par les villes de la reconstruction…

«*Produire, produire, produire…*» Ce mot d'ordre lancé au tout début du PPI par le nouveau directeur général, c'est tout un programme en train de se réaliser. Et ce n'était pas qu'un mot d'ordre : depuis le début du PPI l'EPF sera passé de 7 à 19 millions € d'engagements… La carte qui illustre cette page en témoigne. Si l'axe Seine, avec l'Eure et la Seine-Maritime, constitue le socle historique de l'EPF (à l'origine son action se limitait à la Basse-Seine), le Calvados représente également le deuxième point d'ancrage de l'établissement. La Manche et l'Orne ont connu une forte intensification de la production, notamment sur Cherbourg-en-Cotentin, Saint-Lô et Avranches d'un côté, Alençon, Flers ou Domfront-en-Poiraie de l'autre. Mais c'est aussi la variété des interventions qui est frappante. Parmi celles-ci, le réinvestissement sur les centralités, porté et par l'État et les collectivités, a pris une nouvelle dimension, notamment avec le dispositif Action coeur de ville qui concerne douze villes normandes. Les projets secteurs de gare rejoignent les mêmes types de préoccupations.

Quatre cœur de ville ont déjà signé des conventions intégrant les secteurs de gare (Vernon, Lisieux, Fécamp et Flers) et quatre autres peuvent être concernés par ce dispositif (Evreux, Cherbourg-en-Cotentin, Argentan et Dieppe). Les actions de revitalisation des centres-bourgs procèdent de la même logique ainsi que les actions sur les villes de la reconstruction. Le bilan budgétaire et financier établi en 2019 confirme que l'engagement de production se poursuivra jusqu'à l'issue du PPI 2017-2021. De belles histoires restent donc encore à écrire...



21 CHIFFRES QUI COMPTENT

Les 21 chiffres qui comptent dans l'activité de l'année 2019 donnent une idée précise de ce que l'EPF Normandie contribue à produire au profit des territoires. Mais derrière ces chiffres, il y en a d'autres qui racontent ce que cette production implique en matière de gestion…

Le rapport d'activité, cela ne consiste pas seulement à afficher les réalisations. C'est aussi le moment où la gestion est convoquée au rapport ! Et en cette troisième année d'exécution du PPI 2017-2021, la gestion de l'établissement peut se résumer à quatre éléments marquants.

D'abord, **les différents postes de dépenses liés à l'activité ont tous connu une forte progression**. C'est le cas des acquisitions avec une consommation proche de 35,5 millions €, à comparer aux 27 millions € de 2018. Le bond le plus spectaculaire concerne les interventions sur les friches, avec un quasi doublement entre 2016 et 2019. Ces interventions ont atteint 15,7 millions € en 2019, contre 11,8 millions en 2018, 9,4 millions € en 2017 et 8,6 millions € en 2016. Le dispositif des « études flash » affiche également une forte augmentation.

Ensuite, **l'EPF peut se féliciter d'avoir fait baisser de 9 millions € sa trésorerie,** une baisse sensible par rapport aux 5,3 millions € de 2018. Une nouvelle baisse au service des investissements !

Le taux de réalisation des dépenses d'acquisition s'établit à 97 % des prévisions en crédit de paiement. Et comme, elles sont supérieures aux cessions, elles permettent une reconstitution des stocks (*Lire également page 15*).

Quant aux taux de réalisation du budget, ils montrent qu'un pilotage précis de l'activité a été mis en place. Ces taux de réalisation atteignent des niveaux élevés, avec 95 % pour les dépenses et 88 % pour les recettes.

Enfin, l'ensemble de ces résultats doivent également s'apprécier en tenant compte du fait que l'EPF les obtient sans recours à l'emprunt. ■

LE NOUVEAU TIERS LIEU DE COLOMBELLES
Vues de face, les deux halles de l'ancienne Société métallurgique de Normandie (SMN) ouvertes au public depuis la rentrée 2019. Une réhabilitation de grande qualité avec de très beaux plateaux intérieurs, adaptables à une grande variété d'usages…

Les anciens ateliers de rotation de Verson (14) en train d'être transformés en salle polyvalente

51

Equipements publics et services : les prises en charge des besoins exprimés par les collectivités

De très nombreuses interventions sur des projets d'équipements publics ont généré de l'activité en 2019, portés par 51 collectivités. Ces projets, partiellement ou totalement orientés vers une offre d'équipements publics, se répartissent selon plusieurs thématiques. Les équipements publics dans les domaines de la santé (*Lire page 18*) et de la voirie-stationnement représentent chacun 23 % des projets. Viennent ensuite, avec 14 % chacun, les équipements pour l'enfance, les équipements culturels et les bâtiments publics. Dans le domaine de l'enfance, la future école Samuel-Beckett à Saint-Lô sera particulièrement remarquable : elle répondra aux critères Passivhaus, un label allemand de performance énergétique des bâtiments. Elle sera inaugurée au premier semestre 2020. En matière de bâtiments publics, après les études menées en 2019, l'EPF vient d'entreprendre en janvier dernier le désamiantage et la démolition de l'ancien collège de Fleury-sur-Andelle, dans l'Eure, pour laisser la place ensuite à la construction de la nouvelle gendarmerie. Enfin, dernière catégorie d'équipements publics, les équipements destinés aux loisirs (aires de jeux, ludothèques, parcours sportifs, salles associatives...) représentent 12 % des activités de l'EPF. Dans ce domaine, la ville de Verson est accompagnée par l'EPF dans son projet de créer, à l'horizon 2021, une salle polyvalente dans les anciens ateliers de rotation : un ancien moulin à blé, devenu fabrique de meubles et de balais au XIXe siècle. ■

472

Logement locatif social : 15 % de la production normande...

Les cessions foncières réalisées l'année dernière par l'EPF permettront la construction de 472 logements locatifs sociaux (LLS). Cela représente 15 % de la programmation des LLS dans la région normande qui s'élève à 3 193 logements. Toutefois, ce chiffre peut être en dessous de la réalité... Pourquoi ? parce qu'il ne prend en compte – et pour cause – que les seules cessions pour lesquelles la destination future des projets est décidée. En effet, des cessions peuvent se faire sans que la décision d'affectation du futur projet soit encore complètement connue. Ce résultat de 472 logements présente une assez grande stabilité, puisque la production de l'EPF s'est établie à 470 logements en 2017 et à 461 logements en 2018. La stabilité de ces résultats s'explique par le fait que la Normandie est plutôt bien pourvue en logements sociaux et que les efforts s'orientent davantage vers les réhabilitations et les programmes d'accession sociale à la propriété. ■

Le programme Logéal de logements sociaux au Mesnil-Esnard (76)

Le projet de programme de logements sociaux à Fresnoy-Folny (76)

± 1200

Construction de logements : les cessions de l'EPF en 2019 ont progressé de 20 %

Les cessions de foncier réalisées en 2019 par l'EPF permettront la construction de près de 1200 logements, parc social et parc privé confondus. Ce chiffre est à comparer aux ± 900 logements de 2017 et aux ± 1 000 logements de 2018, soit une progression en un an d'environ 20 %. Les chiffres « plus ou moins » affichés ici s'expliquent par le fait qu'il existe un décalage dans le temps entre les cessions foncières et les réalisations des logements. Les chiffres exacts de logements construits pour une cession ne sont connus que plusieurs années plus tard. La progression forte entre 2017 et 2019 marque une préoccupation particulière des collectivités normandes en faveur de la création de logements. Comparés au nombre total de cessions foncières (89 actes en 2019), les projets orientés vers des logements (58 actes) représentent 65 % du total. ■

Un projet de construction de logements privés dans l'îlot Haudry, au Havre (76)

Un projet de logements mixtes (location et accession) à Epron (14)

79

Accession sociale à la propriété : une forte demande en cœur d'agglomération

La question de l'accession sociale à la propriété est devenue une priorité en Normandie. Et elle apparaît pour la première fois de manière significative dans les chiffres de production de l'EPF. Il existe une très forte demande de programmes d'accession en cœur d'agglomération car les élus s'inquiètent de voir de nombreux ménages s'éloigner des villes faute de pouvoir y acheter à des prix raisonnables. Ce besoin, pointé dans les objectifs du PPI 2017-2021, a donc reçu de nouvelles réponses en 2019, avec 79 logements produits dans cette catégorie. L'accession sociale à la propriété est rendue possible par un abaissement des charges foncières consenti par l'EPF. La Région Normandie et les collectivités participent également fortement au dispositif d'aides qui permet non seulement aux habitants de se loger plus près de leur lieu de travail – et ainsi de limiter les déplacements – mais également de maîtriser l'artificialisation de nouveaux territoires jusqu'alors non urbains. ■

124/140

Accords amiables : un taux record dans une copropriété dégradée

Au sein de la copropriété Robespierre à Saint-Etienne-du-Rouvray, c'était l'immeuble de toutes les fragilités… En effet, des six bâtiments (et 306 logements) de cet ensemble dégradé, l'immeuble Sorano et ses 140 logements ne pouvaient pas échapper à la démolition, tandis que les cinq autres pouvaient entrer dans un dispositif de plan de sauvegarde. En dix-huit mois, l'EPF va pouvoir assurer la maîtrise foncière complète de l'immeuble, malgré les difficultés techniques et juridiques. Il a fallu tout à la fois opérer une scission de la copropriété, obtenir une déclaration d'utilité publique en février 2019 pour permettre à l'EPF d'acquérir le bâtiment, puis moins de six mois plus tard, le 2 juillet, disposer d'une ordonnance d'expropriation au profit de l'EPF…L'urgence commandait car l'immeuble devait être sécurisé et évacué au plus vite. C'est dans ce contexte d'urgence et en l'absence de références sur le marché immobilier – aucun logement ne s'était vendu depuis plusieurs années dans la copropriété – que l'équipe de l'EPF réussit à négocier des accords amiables pour 124 des 140 logements que compte Sorano, soit avec 65 copropriétaires sur 76. Une proportion record ! Les 11 autres propriétaires ont préféré s'engager dans une phase judiciaire d'indemnisation qui a commencé en novembre dernier. Les 124 accords amiables ont été conclus pour un montant global de 3,3 millions €. Quant à l'immeuble, après la signature des derniers actes, puis les investigations techniques en vue de sa démolition, il devrait disparaître dans le courant de l'année prochaine. ■

A Saint-Etienne-du-Rouvray (76), 65 propriétaires de l'immeuble Sorano sur 76 ont signé un accord amiable avec l'EPF

7 ha

Fonds friches : une intervention partenariale à Mondeville sur le site PSA

Les 7 ha sur lesquels l'EPF intervient depuis novembre 2019 (et jusqu'en juin 2020) concernent la seule surface des bâtiments. PSA à Mondeville, c'était 38 ha en tout ! Il s'agit donc d'un site très vaste, porteur d'enjeux pour Caen-la-Mer. Une partie du site permettra le développement d'une activité propre à PSA, le reste sera réaménagé en zone d'activités. Sur les 1,8 million € de travaux, l'EPF apporte 35 % du financement, la Région Normandie 25 % et la communauté urbaine de Caen-la-Mer 40 %. Le fonds friches, mobilisé à cette occasion, a permis de financer les études préalables, les diagnostics techniques (notamment liés au curage et à la présence d'amiante dans les bâtiments à déconstruire) et les travaux de déconstruction proprement dits. ■

L'ancienne usine Cinram de Louviers (27), avec sa « Filature », abrite un des plus grands sites de coworking-networking de Normandie. Deux autres implantations, dont Hermès, ont suivi en 2019.

250

Emplois et coworking : la belle histoire d'une étude de reconversion

C'est une étude d'urbanisme pré-opérationnel dont l'EPF a assuré la maîtrise d'ouvrage qui a permis d'écrire la belle histoire de la transformation de l'ancienne usine Cinram de Louviers. La fabrique de disques vinyls puis de CD, liquidée en 2012, laisse progressivement la place à un pôle numérique, à une cité des congrès, à un espace de coworking, et à l'installation d'entreprises et de PME-PMI. « La Filature » fonctionne déjà et accueille, sur 1 350 m2 (ex-bâtiment 4), l'un des plus grands sites de coworking de Normandie. ... Dans cet espace convivial de rencontre et de réseau, les « coworkers » s'appellent « les tisseurs », clin d'œil au nom du lieu qui les abrite mais aussi au passé de l'industrie du textile en Normandie. En septembre 2019, La Filature a été rejointe par Hermès Maroquinerie-Sellerie (ex-bâtiment 5), qui ouvrira une autre usine sur le site en 2021, avec 250 emplois nouveaux prévus. A la fin de 2019, c'est la pépinière d'entreprises et le campus numérique qui ont rejoint La Filature et Hermès sur les 9 ha du site, dont 1,5 ha de bâti. ■

Le site PSA de Mondeville (14) avec l'imposant bâtiment 60 voué à la déconstruction.

50 emplois

Hôtel d'entreprises : Pôle Delta ouvre la porte aux PME

Le portage de l'immeuble Pôle Delta aura permis de créer une cinquantaine d'emplois au cœur d'une zone franche urbaine... Cet hôtel d'entreprises de 1 500 m² s'inscrit en effet dans l'opération d'ensemble de requalification de la zone franche urbaine (ZFU) de la Grand Mare à Rouen. Réservé aux quartiers de plus de 10 000 habitants situés en zones sensibles ou défavorisées, ce statut permet aux entreprises qui s'y implantent de bénéficier d'une exonération complète des charges fiscales et sociales pendant cinq ans. Le nouvel hôtel d'entreprises va contribuer, avec d'autres programmes immobiliers, au changement d'image du quartier et à son désenclavement. Il a permis également d'apporter des offres de locaux neufs pour la location au profit de PME : une offre quasi inexistante sur Rouen. L'EPF a revendu l'immeuble après travaux à la SEM Rouen Immobilier qui en assure dorénavant la gestion. Aujourd'hui, les 7 lots proposés à la location sont tous occupés. ■

L'immeuble Pôle Delta va permettre de changer l'image d'un quartier de Rouen (76)

12

Amiante : de nouvelles mises en chantier et des innovations

12 opérations de désamiantage ont été lancées ou se sont achevées en 2019. Parmi les opérations très marquantes, on trouve les désamiantages de l'hôpital Saint-Louis à Evreux et d'une tour de logements à Rouen. Une innovation a été introduite avec l'opération de l'ancienne Ecole nationale supérieure maritime de Sainte-Adresse, déménagée dans les quartiers sud du Havre. Le site offre une vue remarquable sur l'estuaire de la Seine et cet espace de transition entre les espaces naturels du Cap de la Hève et la partie urbanisée de Sainte-Adresse représente un enjeu majeur d'aménagement pour la ville, en raison de la rareté du foncier disponible. Elle souhaite implanter des projets principalement dédiés à l'habitat sur les 3,5 ha du site. Seul le bâtiment central de l'école sera conservé. Mais il est fortement amianté en raison de la présence de peinture goutelettes. Face aux enjeux financiers du désamiantage – entre 3 et 4 millions € - l'EPF a proposé de mener cinq chantiers-pilotes sur les bâtiments à démolir afin de définir la meilleure technique pour le désamiantage du bâtiment principal. A la fin de l'année 2019, cinq techniques ont donc été testées sur site, des plus classiques aux plus modernes : le piquetage, le ponçage manuel, la projection de matériaux abrasifs composite, le décapage haute-pression et le surfaçage robotique. Les résultats sont en cours d'analyse... ■

Une des machines des chantiers-pilotes de désamiantage dans une salle d'un des bâtiments de l'ENSM

Les bâtiments de l'ENSM à Sainte-Adresse (76) où ont eu lieu les chantiers-pilotes de désamiantage et qui vont être démolis en 2020

Le plan d'un projet d'aménagement à Tilly-sur-Seules (14)

20

Etudes flash : la montée en puissance de l'ingénierie au service des collectivités

Elles étaient 2 en 2017, 9 en 2018 et 20 en 2019. La montée en puissance des études flash met en lumière les besoins en ingénierie des collectivités. Réalisées en général sur une durée de 5 à 6 semaines (en fonction du calendrier de la collectivité) et pour un coût moyen d'environ 12 000 € - intégralement prises en charge par l'EPF -, ces études connaissent un fort développement car elles constituent un outil précieux d'aide à la décision. Elles sont réservées à la programmation de sites simples et pour lesquels la collectivité a déjà une idée de destination. L'étude flash permettra alors de valider techniquement et économiquement la faisabilité du projet envisagé. Dans des cas plus complexes, l'EPF devra mobiliser plus de moyens et plus de temps afin de réaliser des démarches d'études urbaines approfondies, rendues nécessaires notamment par la multiplicité des acteurs concernés et les exigences de concertation. Ces études atteignent des prix nettement supérieurs, compris entre 60 000 et 150 000 € (comme les études de secteurs de gare, par exemple) et font l'objet de cofinancement. 27 de ces études ont été suivies en 2019. ■

10

Secteurs de gare : la mise en place des comités de gouvernance

Le comité de gouvernance, c'est l'instance qui va permettre aux élus d'assurer pleinement leur rôle de maître d'ouvrage, de chef d'orchestre de la conception et de la réalisation du projet urbain... En effet, les secteurs de gare impliquent la participation de nombreux acteurs. Tous les partenaires vont ainsi se retrouver dans une instance unique au service du projet de la collectivité. Et parmi les principaux partenaires, on peut citer la SNCF (dans toutes ses composantes), la Région (directement impliquée dans le financement des pôles d'échanges multimodaux), la Caisse des Dépôts et l'EPF, qui gère les dispositifs de recyclage foncier. A ces acteurs, peuvent aussi s'ajouter des aménageurs, par exemple, en fonction de l'avancement du projet. Ces comités de gouvernance sont essentiels pour les maires et les présidents d'intercommunalité – qui en sont les « patrons » - car ils vont les aider, les conseiller, les accompagner tout au long de projets particulièrement complexes. En 2019, l'EPF a terminé l'année avec 12 conventions « secteurs de gare » signées et 10 comités de gouvernance installés. Quant aux études de programmation urbaine sur les secteurs de gare, 7 sont actuellement en cours. Dès 2020, les premières actions seront engagées. ■

Une réunion du comité de gouvernance du projet de secteur de gare à Lisieux (14)

3

EnR : le lancement de trois études sur l'implantation d'énergies renouvelables sur les friches

Sur les trois études de faisabilité lancées en 2019 par l'EPF sur des projets d'énergies renouvelables, une a rendu son verdict à la fin de l'année. Elle concerne l'ancien site PAMCO, à Ponchardon (61), en friche depuis 2011 et qui s'étend sur 8 ha en bordure de la Touques. Le site présentait peu d'opportunités de reconversion. L'étude a démontré que l'exploitation d'une ferme photovoltaïque sur 20 ans était possible, en respectant les critères de biodiversité, en intégrant les coûts de déconstruction et en ménageant les capacités du site à recevoir de nouveaux usages. Deux scénarios sont privilégiés : le premier prévoit une production de 3 300 mégawatts-heure par an, couvrant les besoins annuels de près de 600 familles et le second une production de presque 5 000 mégawatts-heure couvrant les besoins de 870 familles. ■

L'étude réalisée sur la friche Pamco à Pontchardon (61) conclut à la faisabilité d'une implantation photovoltaïque

Le Conseil d'administration du 25 novembre dernier à Rouen, en visioconférence avec l'antenne de l'EPF dans le Calvados.

95 %

Réalisation budgétaire : un pilotage précis du suivi des dépenses

Bonne performance pour l'EPF en 2019, avec un taux de 95 % de réalisation budgétaire ! Une performance qui s'applique sur une enveloppe totale de dépenses de 71 060 100 €. Un taux de ce niveau implique un pilotage précis du suivi des dépenses. Pour autant, il ne faut pas oublier que l'action de l'EPF, comme celle de tout EPF, est « vivante » : elle s'appuie sur une réalité qui est celle des territoires et de leurs projets. Ce taux de réalisation est donc, par définition, variable. Ainsi il s'élevait à 83 % en 2017 et à 86 % en 2018. ■

17 000 km

Visioconférences : Rouen-Oulan Bator aller-retour...

L'EPF a organisé 46 visioconférences pendant l'année 2019. Deux conseils d'administration ont eu lieu sous cette forme (le 11 mars et le 25 novembre) et une commission (le 19 novembre). Cela représente un total de 17 000 km non effectués (pour l'essentiel par la route) dont 11 000 km pour les salariés et 6 000 km pour les partenaires de l'EPF, soit la distance aller-retour entre Rouen et Oulan-Bator, en Mongolie. Le plus grand nombre de ces visioconférences (23) a permis d'intensifier les échanges entre le siège et l'antenne de l'EPF située dans le Calvados, à Saint-Contest. ■

207,1 millions d'euros

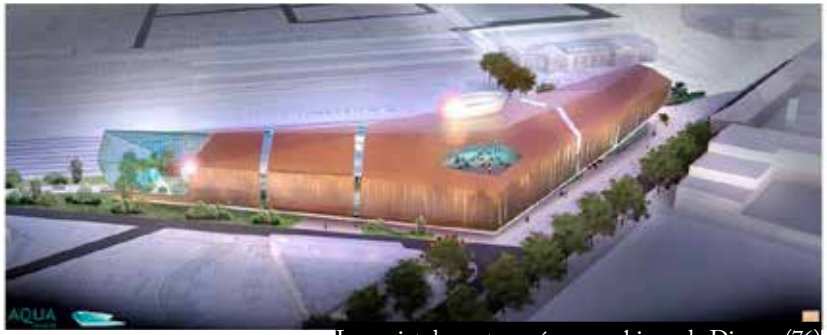
Reconstitution du stock : l'engagement tenu du PPI

La mission de l'EPF a toujours consisté à respecter les projets des collectivités... Comme ces projets peuvent être de natures très différentes, il n'est pas étonnant d'assister, pendant les cinq années d'un programme pluriannuel d'interventions (PPI), à une variation du stock, c'est-à-dire à une variation entre les acquisitions et les cessions. C'est ainsi qu'une forte hausse des cessions a marqué le début du PPI 2017-2021 et a fait passer le stock un peu en-dessous des 200 millions d'euros. C'était encore le cas fin 2018, avec un stock de 197,4 millions d'euros. L'engagement pris par l'EPF au début de l'actuel PPI de maintenir le stock au niveau de 2017 est presque atteint en 2019 ! En effet, avec un stock de 207,1 millions d'euros, l'EPF a presque reconstitué les 210 millions d'euros de stocks de début 2017. ■

8

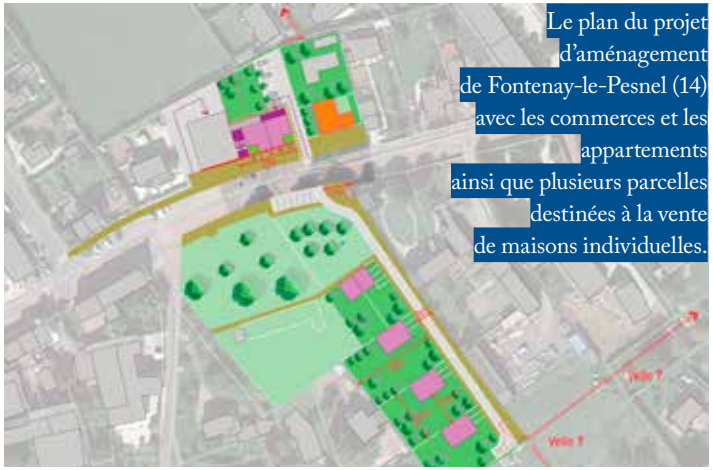
Tourisme : quand les collectivités diversifient leurs offres…

Comme l'évaluation à mi-parcours du PPI 2017-2021 l'a montré (*Lire pages 6 à 8*), le domaine du tourisme n'est pas spontanément identifié comme un « domaine de l'EPF » par les collectivités. Pourtant, elles ont été huit à confier des missions à l'EPF, avec des retombées en 2019. Sous cette thématique « touristique », il faut entendre les projets qui concernent les hébergements touristiques, les offices de tourisme, les musées, les voies vertes ou les aquariums… Presque toutes les opérations sont des opérations de recyclage foncier, hormis les acquisitions de terrain pour constituer les emprises nécessaires à la réalisation de la voie verte entres Les Andelys et Giverny. Deux opérations remarquables concernent des sites historiques, à mi-chemin de l'action touristique et de l'action culturelle et patrimoniale : le château des Ducs à Alençon et la rénovation de la maison du peintre Bonnard, à Vernon. L'EPF a acquis cette maison à la demande de la ville qui souhaite en faire un lieu d'exposition et y accueillir du public. Enfin, un des plus grands projets régionaux (près de 70 millions € d'investissement) sera le centre océanographique de Dieppe, avec ses 103 bassins (totalisant 10 millions de litres d'eau) qui accueilleront 1 400 espèces marines et d'eau douce. Il a obtenu son permis de construire en juillet 2019 et l'ouverture est prévue en 2023. ■



Le projet de centre océanographique de Dieppe (76)

Le château des Ducs, à Alençon (61), s'ouvre sur la ville dans le cadre d'un vaste projet urbain


Le plan du projet d'aménagement de Fontenay-le-Pesnel (14) avec les commerces et les appartements ainsi que plusieurs parcelles destinées à la vente de maisons individuelles.

7

Développement commercial : l'enjeu du maintien des commerces en centre-bourg

Sept petites collectivités – entre 1 200 et 4 600 habitants- ont mené des actions en 2019 en faveur du maintien des commerces dans leurs centres-bourgs. Il s'agit souvent de commerces de bouche (boulangerie, boucherie, épicerie), essentiels au maintien de la vie sociale locale.
Une étude flash menée à Fontenay-le-Pesnel, dans le Calvados, dans un cadre plus élargi a abouti en 2019 à un aménagement mixte associant habitat et commerce. Quatre locaux commerciaux vont être construits, dont une boulangerie, avec, au-dessus, deux appartements communaux avec terrasses. Des équipements publics compléteront l'ensemble. ■

7 Culture et patrimoine : des réhabilitations de grande qualité

L'ancienne cidrerie de Beuzeville, les halles de la Société métallurgique de Normandie à Colombelles, la transformation de l'ancienne prison du château des Ducs à Alençon : trois réalisations auront particulièrement marqué l'année 2019. Mais en tout ce sont sept collectivités qui se sont engagées dans des projets qui concernent à la fois le développement culturel et la valorisation du patrimoine : salles d'exposition ou de spectacles, médiathèques, cinéma, installation d'artisanat d'art... Beuzeville inaugurera courant 2020 sa halle couverte et sa salle de spectacles, le tiers lieu à vocation culturelle et économique de Colombelles est désormais opérationnel depuis septembre 2019 tandis que le château des Ducs à Alençon a ouvert ses cours vers la ville à la fin de l'année. Ce parc urbain a connu un grand succès : plus de 2 300 visiteurs avaient découvert ce projet en septembre dernier à l'issue de sept journées de visites organisées par la ville.
D'autres projets sont en cours à Montivilliers (réfection des hallettes et de la place), au Neubourg dont la Maison-Neuve du vieux château va être classée à l'inventaire des monuments historiques, ou encore à Vire avec le projet de Maison des artistes qui permettra la mise en valeur du bâti de la reconstruction. Dans la majorité des cas, l'EPF a mobilisé des outils de portage et de recyclage fonciers et, très souvent, des études flash. ■

Les deux halles de la Société métallurgique de Normandie (SMN), à Colombelles (14), accueillent un tiers lieu depuis octobre 2019

A Beuzeville (27), la future halle couverte et sa salle de spectacles vont venir remplacer l'ancienne graineterie-cidrerie

Le traitement par biopile du site pollué de Rives-en-Seine (76) où sera construite la future gendarmerie

3 Pollution des sols : une valorisation inséparable du temps de portage...

Sur les trois sites où l'EPF est intervenu en 2019 pour dépolluer les sols, on retrouve le même principe. Il pourrait s'exprimer ainsi : plus l'EPF dispose de temps, plus la dépollution sera vertueuse. Vertueuse du point de vue écologique, car l'EPF pourra mettre en œuvre des processus et des techniques qui ne viendront pas ajouter une pollution nouvelle à la pollution initiale, vertueuse du point de vue économique. L'anti-méthode, c'est celle qui consiste à intervenir au dernier moment, à coups de terrassement et d'évacuation de terres par camions... L'objectif de l'EPF est donc bien d'intervenir le plus en amont possible des projets afin de valoriser au maximum le temps de portage grâce à des techniques alternatives... Un des chantiers les plus emblématiques de 2019 est celui du site Frovogel, à Caudebec-en-Caux. Polluées aux hydrocarbures, 1800 m^3 de terres ont été traités par biopile sur site afin de permettre leur réutilisation pour le projet de construction d'une gendarmerie. La biopile consiste à mettre en tas des sols pollués en vue d'un traitement biologique. Pour ce faire, les sols pollués font généralement l'objet d'un amendement et les conditions dans la biopile sont contrôlées (aération, ajouts de nutriments ...). A la fin d'un tel traitement (sur une durée de 8 à 12 mois), les teneurs en hydrocarbures sont abattues de 80 à 90 %. ■

8

Axe Seine : la participation de l'EPF au Contrat de plan interrégional Etat-Régions

Huit études sont réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF dans le cadre du Contrat de plan interrégional Etat-régions de la vallée de la Seine (CPIER). Cette démarche de planification territoriale, depuis Paris jusqu'au Havre, initie une « dynamique d'acteurs et de projets ». Regroupant cinq signataires, les deux régions concernées (Normandie et Ile-de-France), l'Ademe, l'Agence de l'eau Seine-Normandie, et la Délégation interministérielle pour le développement de la Vallée de la Seine, ce contrat arrive à échéance cette année. Les huit études confiées à l'EPF *(1)* concernent des sites stratégiques situés à Caen, au Havre, à Rouen et à Louviers pour lesquels le CPIER apporte des financements. Sur les 32 études en cours dans le cadre du CPIER, l'EPF en a donc assuré le quart. Par ailleurs, l'EPF réalise un recensement des friches sur l'ensemble de la vallée de la Seine dans sa partie normande, étendue à Caen et Cherbourg. ■

(1) Ces huit études ne sont pas comptabilisées dans les 47 études réalisées par ailleurs par l'EPF en 2019.

Le projet d'EHPAD du centre hospitalier Saint-Jacques, aux Andelys (27), constitue un investissement majeur en matière de santé à l'échelle régionale.

La future maison médicale pluridisciplinaire de Clères (76) ouvrira ses portes à l'été 2020.

12

Santé et territoires : de l'hôpital à la maison médicale pluridisciplinaire...

C'est le Pôle de santé libéral et ambulatoire (PSLA) qui a la préférence des collectivités. Presque tous les projets en cours concernent ces PSLA, à l'exception de la construction d'un nouvel équipement dépendant du centre hospitalier aux Andelys. Les sites identifiés par les collectivités sont de natures très différentes : anciens magasins, ancien hôtel-restaurant (au Molay-Littry et avec Isigny-Omaha Intercom), ancienne école (à Tilly-sur-Seulles), ancienne caserne de gendarmerie (à Valognes), ancienne crèche, ancien bâtiment voyageur (à Clères), anciens logements (Pont-Audemer)... Compte tenu des problèmes de déserts médicaux auxquels sont confrontées les collectivités, la demande est importante. L'accompagnement de l'EPF se traduit souvent par des études flash : en effet, si les collectivités savent généralement ce qu'elles veulent dans ce domaine, elles souhaitent vérifier la faisabilité et le dimensionnement de leurs projets. En amont ou en aval de ces études, l'EPF mobilise ses outils de portage ou de recyclage foncier.

C'était l'ancien site de Mr Bricolage, ce sera le futur EHPAD du centre hospitalier Saint-Jacques : Les Andelys se prépare en effet à accueillir en 2021 un EHPAD de 24,6 millions €, un des investissements majeurs à l'échelle régionale en matière de santé. A l'autre extrémité des échelles d'investissement, la commune de Clères va disposer, pour 800 000 €, d'une maison médicale pluridisciplinaire dans les locaux de l'ancienne gare de voyageurs, avec l'aide du fonds friches. ■

L'ANCIENNE MAISON DU PEINTRE PIERRE BONNARD

Acquise, à la demande de la ville de Vernon, par l'EPF, l'ancienne maison du peintre postimpressionniste Pierre Bonnard (1867-1947), devrait être mise aux normes pour accueillir du public. Ce « peintre du bonheur » serait certainement content d'imaginer que son ancienne maison pourrait devenir un lieu d'exposition…

2019 > 2020

EPF NORMANDIE

www.epf-normandie.fr

ROUEN
Carré Pasteur
5, rue Montaigne – BP1301
76178 ROUEN cedex 01
02 35 63 77 00

ANTENNE DE CAEN
Immeuble Paseo-Parc Athéna
12, rue Ferdinand Buisson
14280 SAINT-CONTEST
02 50 08 90 03

@EPFNormandie

FEVRIER 2020
DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : **Gilles Gal** // DOCUMENT RÉALISÉ AVEC LE CONCOURS DE L'EQUIPE DE L'EPF // CONCEPTION/REDACTION : **PW2C - Paris** // RÉALISATION GRAPHIQUE : **Martin Wolf** // IMPRESSION : **Talesca – Le Grand Quevilly**