Version approuvée par délibération du conseil d'administration du 13 décembre 2017

Document d'orientations du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine 2018-2022

Décembre 2017

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

En application des dispositions de l'article L 321-5 du Code de l'urbanisme, l'EPF doit donc élaborer un nouveau programme pluriannuel d'interventions, sur la période 2018-2022, qui tienne compte du nouveau périmètre d'interventions, des enjeux qui s'y rattachent et des moyens qui y sont nécessaires en conséquence.

Le présent document d'orientation, soumis à consultation des collectivités, a vocation à devenir après cette consultation et vote formel du Conseil d'Administration, et avec le complément des perspectives financières pluriannuelles adoptées le 13 décembre 2017, le PPI définitif.

Il est structuré de la manière suivante :

A-Un préambule juridique rappelle les textes, nombreux, qui s'appliquent à l'EPF, dans toute la diversité de ses interventions. Un rappel est aussi fait des dispositifs non réglementaires de type appels à projets notamment lancés par le Gouvernement et au sein desquels l'EPF a naturellement vocation à agir.

B-Un bref bilan de l'intervention sur l'ancien périmètre de Poitou-Charentes est présenté, dans la continuité des éléments présentés au Conseil d'Administration du 30 mai 2017. Il s'agit de rappeler le modèle mis en place sur les quatre départements historiques, et le contenu des projets terminés ou en cours sur ce territoire, et qui se poursuivront dans le cadre du nouveau PPI.

C-L'exposé des enjeux occupe la majeure partie du document. Il comporte une distinction en catégories de territoires, et un panorama des enjeux auxquels fait face le territoire d'intervention, s'appuyant notamment sur les éléments apportés par l'Etat.

D-Les orientations stratégiques de l'Etat seront notifiées directement à l'EPF, et intégrées textuellement au document

E- La détermination des modes d'intervention de l'EPF est la partie la plus normative du document. La partie II. notamment reprend les éléments généraux des PPI antérieurs. La partie III. décline des modalités d'interventions spécifiques par catégorie de projet.

A. Le contexte réglementaire de l'intervention de l'EPF

I. Présentation de l'EPF et du PPI

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'EPF est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R 321-22 du Code de l'urbanisme.

L'article L 321-5 du Code de l'urbanisme dispose :

« I. — L'établissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte :

1° Des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. »

Le présent document est rédigé en application de ces dispositions.

L'article L 321-1 du Code de l'urbanisme détermine par ailleurs les missions des EPF :

> *« Les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment **de logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*
>
> *Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles** en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.*
>
> *Les établissements publics fonciers sont compétents 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, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail. […]

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de ***conventions****. »*

L'article L 300-1 dudit Code précise que :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet 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****, de permettre le* ***renouvellement urbain****, de sauvegarder ou de* ***mettre en valeur le patrimoine*** *bâti ou non bâti et les* ***espaces naturels****.* […] *»*

II. Intervention de l'EPF en matière de création de logements

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre des grandes orientations nationales.
La **loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** prévoit notamment qu'au travers de conventions, l'EPF contribue à l'effort de développement de l'offre de logements et appuie les communes en déficit de logements sociaux au sens de la loi n°2013-61 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et la loi n°2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO).

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) poursuit les orientations de la loi DALO et vise à :

1. Permettre l'accès au logement à tous, notamment aux personnes les moins aisées, en privilégiant la construction de logements sociaux, les offres d'hébergement et les parcours résidentiels diversifiés, « de la rue aux logements » (son article 69 fixe des obligations de réalisation pour les collectivités en matière d'hébergement des personnes sans domicile ou en situation de grande précarité) ;

2. Eradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique (son article 84 définit l'habitat indigne) ;

3. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, permettre la construction de logements sociaux par l'attribution du droit de préemption au représentant de l'Etat (article 39) ; ce droit de préemption est souvent délégué à l'EPF.

De même, le Titre II de la **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté** engage des mesures structurantes dans le domaine du logement afin de renforcer le principe de **mixité sociale** de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme, de lutte contre les phénomènes de ségrégation territoriale et de "ghettoïsation" de certains quartiers. Ces mesures visent à faire cohabiter des personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, des nationalités, des cultures et des tranches d'âges différents.

La **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017** renforce les stratégies foncières au service des territoires. Elle développe les dispositifs d'observation foncière afin de répondre aux besoins de connaissance des territoires et de favoriser le développement des stratégies foncières.
D'une part, elle réaffirme le rôle notable de l'Etat dans la mise à disposition des données nécessaires à l'observation foncière afin de favoriser une véritable culture du foncier.
D'autre part, elle renforce le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH).

En effet, développer l'habitat social en particulier, à l'échelle d'un territoire, nécessite de mener une réflexion sur le foncier disponible pour accueillir cette offre de logements. Dans le cadre d'un PLH, la réflexion sur le foncier est, en l'état actuel du droit, menée au stade du diagnostic du PLH afin d'identifier les segments de l'offre foncière. Si cette réflexion permet d'identifier les caractéristiques des marchés fonciers locaux et leurs impacts sur l'évolution de l'offre de logements, un tel diagnostic ne suffit pas à s'assurer que les gisements fonciers disponibles permettent de répondre aux objectifs de développement du PLH ni à définir les moyens d'action à mobiliser sur le plan foncier pour ce faire.

La loi permet d'y remédier en contraignant les orientations du PLH, ainsi que les actions correspondantes, à prévoir et traduire une véritable stratégie foncière. Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Les EPF d'Etat et locaux pourront contribuer à la mise en place de ces observatoires fonciers à l'échelle des PLH, en appui des collectivités et de leurs groupements.

Ces politiques sont déclinées dans les objectifs des PLH des collectivités devenues obligatoires pour la plupart des communes des départements, ainsi que dans les Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). La loi du 25 mars 2009 a réaffirmé l'importance de l'action foncière pour les politiques de l'habitat mises en œuvre par les collectivités dans ce cadre.

Par sa **lettre du 10 mai 2017 adressée aux préfets de régions et des départements**, la Ministre du Logement a rappelé l'importance de renforcer l'intervention de l'EPF dans les démarches de PLH par une contribution en matière d'observation foncière et la mise en œuvre des stratégies foncières.

La mobilisation du foncier public, mis à disposition des collectivités pour la construction de logements, s'accélère. L'EPF NA oriente son action pour la prise en compte de ces grands axes de politique publique.

L'article L 321-1 du Code de l'urbanisme dispose que les stratégies des EPF doivent participer à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, au regard des priorités déterminées par les PLH :

> « […] *Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de* ***logements****, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.* […]»

L'article L 307-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit le prélèvement sur les recettes des communes en cas d'insuffisance de réalisation de logements sociaux et précise que les prélèvements perçus par les EPCI dotés d'un PLH peuvent être utilisés pour financer une acquisition foncière ou immobilière dans le but de réaliser des logements locatifs sociaux.

L'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une production de logements à prix abordable pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé avec un taux d'effort raisonnable.

Les actions de l'EPF favorisent l'accès au logement intermédiaire, notamment dans les zones tendues, les centres-bourgs et centres-villes.

Exemple de dispositif :

La <u>Caisse des dépôts</u> accorde des prêts en fonction du type de logement social souhaité :

- **Il s'agit du prêt locatif à usage social (PLUS) pour des logements accessibles aux deux tiers de la population, du prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) pour des logements destinés à des ménages qui cumulent de faibles ressources et des difficultés d'adaptation sociale, et de la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), destinée à financer la réhabilitation du parc de logements locatifs.**
- **Pour des opérations moins sociales, il existe deux types de prêts, le prêt locatif social (PLS) et le prêt locatif intermédiaire (PLI) qui peuvent être mis à disposition de tout investisseur, public ou privé, et qui sont distribués par des établissements bancaires choisis après adjudication annuelle.**

III. Intervention de l'EPF en matière de développement d'activités économiques

L'article L 300-1 du Code de l'urbanisme affirme que l'une des visées des opérations d'aménagements menées par les EPF est d'accueillir, de maintenir ou d'étendre les activités économiques sur le territoire.

Les interventions de l'EPF NA a, entre-autre, pour objectif de développer l'activité économique et l'emploi.

L'article 19 de la **loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises** prévoit l'élaboration, par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics, de **contrats de revitalisation artisanale et commerciale** en vue de redynamiser le commerce et l'artisanat :

> « […] *Ces contrats ont pour objectif de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et des services de proximité, soit par une dégradation de l'offre commerciale, ou de contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville figurent parmi les périmètres ciblés par ce dispositif expérimental.* […] »

Exemples de dispositif :

- **<u>Contrat Aquitaine de Développement de l'Emploi dans les Territoires (CADET)</u> : Ce dispositif lancé, en 2013 dans les territoires en mutation économique, vise en particulier à dynamiser et optimiser les dispositifs régionaux publics, dans le domaine du développement économique, de la formation et de l'emploi. Articulé autour d'un plan pluriannuel d'actions, appuyé par une ingénierie de haut niveau, animé et piloté par la Région avec le soutien de l'ADI, il mobilise les acteurs économiques locaux et les collectivités publiques locales. Le CADET concernait en 2016, six territoires avec pour chacun la mise en place d'un plan d'action dédié. Le dispositif CADET est toujours actif à ce jour et la Région Nouvelle-Aquitaine étudie l'extension du Contrat Aquitaine de Développement de l'Emploi dans les Territoires ex-régions Limousin et Poitou Charente.**

- **<u>EPARECA</u> : Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux, accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté, afin d'apporter du confort de vie et recréer durablement du lien social.**

IV. Intervention de l'EPF en matière de revitalisation des centres-bourgs

La maîtrise du mitage et de l'étalement urbain est un objectif de politique affirmé par la loi SRU, puis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » et la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

La **loi ALUR** a lancé le processus de **modernisation des documents d'urbanisme** pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel de densification urbaine et de mutation des espaces est analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'étalement urbain provoque l'accroissement des surfaces bâties et une surconsommation du territoire au détriment de l'espace rural. Cela induit l'artificialisation des sols, impacte l'environnement et l'organisation des territoires.
Ce phénomène s'explique notamment par l'insuffisance d'offres de logements en ville par rapport à la demande ou la cherté des logements en ville.

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les stratégies foncières des EPF doivent permettent de réprimer l'étalement urbain. L'EPF NA favorise ainsi les restructurations au cœur des bourgs et centres-villes et privilégie des offres en logements sociaux ou intermédiaires de manière adaptée aux spécificités locales.

La revitalisation des centres-bourgs en zones rurales et périurbaines par la création de logements, commerces, équipements et services est un enjeu majeur pour la lutte contre l'étalement urbain, l'égalité des territoires et pour le développement économique local.

En novembre 2014, une cinquantaine de projets de revitalisation des centres-bourgs avaient été choisis par le Gouvernement dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « AMI centres-bourgs ».

Face au constat général sur l'ensemble du territoire national d'un déclin de nombreuses villes moyennes, le gouvernement souhaite engager dès 2018 un plan volontariste de revitalisation. Il a invité les membres du comité d'experts et de personnalités réuni le 7 septembre 2017 à apporter leur contribution écrite à l'élaboration de ce plan, qui doivent permettre d'identifier des solutions concrètes et opérationnelles à court terme.

Exemples de dispositif :

- **Depuis le décret du 5 mai 2015, <u>le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)</u> passe d'une logique de guichet à un dispositif d'appels à projets nationaux. Ce fonds a pour vocation de répondre aux menaces pesant sur l'existence des services artisanaux et commerciaux de proximité dans des zones rurales ou urbaines fragilisées par les évolutions économiques et sociales en attribuant une aide financière aux porteurs de projets.**
- **<u>L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la revitalisation des centres-bourgs</u> a désigné fin novembre 2014 54 projets émanent de communes et d'intercommunalités qui vont bénéficier de 40 millions d'euros d'aides de l'État par an. L'AMI vise à renforcer le rôle des petites villes dans leur fonction de centralité sur un bassin de vie. Les objectifs des projets retenus dans le cadre de l'AMI cherchent, sur 6 années, à :**
    - **limiter l'étalement urbain,**
    - **redynamiser l'offre de commerces,**
    - **créer des équipements et des services adaptés aux besoins des habitants,**
    - **relancer les activités, ou encore**
    - **rénover ou réaliser des logements.**

  4 territoires issus du nouveau périmètre de l'EPF ont été retenus : La Réole (Gironde), Barbezieux-Saint-Hilaire (Charente), Montmorillon (Vienne), et Saint-Maixent-l'École (Deux-Sèvres).

- **<u>Agence Nationale de l'Habitat (Anah)</u> : L'Anah est un Etablissement Public d'État ayant pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. l'Anah accompagne les collectivités territoriales dans la définition et la mise en œuvre de leurs opérations programmées afin d'intégrer la dimension habitat privé dans leurs politiques et leurs stratégies locales. Elle procure aux élus des moyens financiers et un appui méthodologique pour mener à bien les projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et de la lutte contre l'habitat indigne.**

V. Intervention de l'EPF en matière de traitement des friches

La circulaire du 8 février 2007 recommande une réhabilitation des sites dégradés en fonction de leur usage futur. Il s'agit de démontrer que les actions prévues pour la dépollution du site (mesures de gestion) le rendront apte à accueillir un projet d'aménagement.

Pour cela, le plan de gestion, cœur du dispositif de reconversion permet aussi bien d'agir sur l'état initial du site que sur les usages choisis. La priorité est de supprimer l'impact des pollutions par des mesures de gestion selon une approche coûts-avantages. La solution finalement retenue doit offrir le meilleur compromis sur la base de considérations environnementales, sanitaires, techniques et économiques. Ici, le pragmatisme peut consister à accepter que certaines pollutions stabilisées ou résiduelles restent en place, après s'être assuré de leur innocuité sanitaire et environnementale. Une analyse des risques résiduels est réalisée, sur la base d'une Évaluation Qualitative des Risques Sanitaires (EQRS), pour valider l'adéquation du traitement au regard des usages.

Exemple de dispositif :

Depuis 2010, l'ADEME accompagne les acteurs de la reconversion des friches urbaines polluées dans leurs projets, par l'intermédiaire de son système d'aides aux travaux de dépollution. Ces projets, qui s'inscrivent dans le cadre d'une action de renouvellement urbain ou de reconversion économique, permettront de requalifier des secteurs délaissés pour leur donner un nouvel usage. Ce dispositif, qui allie qualité du projet d'aménagement et qualité des travaux de dépollution, a fait ses preuves depuis plusieurs années.

Ce sont ainsi plus de 100 projets qui ont bénéficié de ce soutien entre 2010 et 2016. En 2017, l'ADEME a lancé une nouvelle édition de son appel à projets « travaux friches ».

Sont concernés par cet appel à projets tous les opérateurs publics et privés (collectivités, bailleurs, aménageurs, promoteurs, …) qui développent un projet de reconversion de friches urbaines et pour lequel ils sont amenés à engager des travaux de dépollution.

Il est recherché dans le cadre de cet appel à projets, des opérations exemplaires, laquelle exemplarité sera appréciée à l'aune des 3 conditions additives suivantes :

- **<u>Dépollution</u> : les terres polluées sont traitées au maximum in situ ou sur site ;**
- **<u>Conception intégrée</u> : le projet d'aménagement ou de construction est conçu de manière intégrée avec la gestion de la pollution ;**
- **<u>Cohérence territoriale</u> : insertion territoriale, cohérence avec les documents de planification dont PLU et PLUI et inscription dans une démarche de développement durable.**

VI. Intervention de l'EPF en matière de gestion des risques

Les actions de l'EPF NA participent à la protection contre les risques technologiques ou naturels en accompagnant les collectivités dans la gestion de ces risques, particulièrement des risques de submersion marine.

Les **plans de prévention des risques technologiques (PPRT**) ont été établis par la **loi n°2003-699 du 30 juillet 2003** suite à la catastrophe de l'usine AZF de Toulouse en 2001. L'objectif des PPRT est de protéger les personnes qui s'installent à proximité des sites Seveso. Les PPRT peuvent prévoir des zones de maîtrise pour l'urbanisation future (article L 515-16-1 du Code de l'environnement), des secteurs soumis à des mesures d'expropriation ou de délaissement.

Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** sont soumises à de nombreuses réglementations de prévention des risques en raison des nuisances et risques pour l'environnement, notamment de pollution des sols. Les ICPE soumises à autorisation sont régies par les articles L 512-1 à L 512-6-1 du Code de l'environnement. Celles soumises à enregistrement sont soumises aux articles L 512-7 à L 512-7-7 du Code de l'environnement. Les ICPE soumises uniquement à déclaration sont prévues aux articles L 512-8 à L 512-13 dudit Code. L'EPF reconvertit des friches industrielles, sièges d'anciennes ICPE.

VII. Intervention de l’EPF en matière environnementale

Enfin, les actions des EPF peuvent contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles (article L 321-1 du Code de l’urbanisme).

L’EPF NA participe au développement de l’agriculture locale et crée des « zones de biodiversité ».

B. Bilan de l'action de l'EPF de Poitou-Charentes et enjeux sur le nouveau périmètre d'interventions

L'intervention de l'EPF a été élargie en mai 2017 du territoire de Poitou-Charentes au territoire aquitain. Son intervention concerne désormais plus de 4,64 millions d'habitants, une augmentation de 3 millions d'habitants.

I. Enjeux du PPI 2014-2018

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 avait pour objectif de permettre à l'EPF d'inscrire son action dans la durée et en adaptant son action aux nouveaux besoins du territoire régional dans le respect des orientations nationales en termes de logements et de création d'emplois, dans une perspective de transition écologique liée à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il réaffirme sa mission première d'une part de favoriser l'émergence de projets urbains qui tiennent compte des enjeux du développement durable et d'autres part de porter et de préparer les fonciers potentiels de ces projets dans une logique d'anticipation à plus ou moins long terme.

Le cadre d'action de l'EPF reste essentiellement celui d'une intervention en vue de faciliter « *l'aménagement ultérieur des terrains* » au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme en favorisant le renouvellement urbain et le recyclage des terrains bâtis. Il peut engager, sous sa maîtrise d'ouvrage et éventuellement un financement allant jusqu'à 100 %, toutes les études nécessaires à son action améliorant sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur un territoire objet d'une convention avec une collectivité locale et toutes les études et analyses contribuant à fiabiliser la revente des fonciers acquis.

En résumé, le PPI pour la période 2014-2018 avait été élaboré selon les principes directeurs suivant :

- Favoriser l'accès au logement abordable,
- Renforcer la cohésion sociale des territoires (mixité sociale – emploi - reconversion de friches-réhabilitation de centre bourg,…),
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique,
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

L'EPF vient prioritairement en appui des projets :

- ✓ De renouvellement urbain,
- ✓ De développement de l'offre de logements,
- ✓ De restructuration de centres-bourgs,
- ✓ Restructuration et de reconversion de friches industrielles polluées,
- ✓ De développement de l'emploi et de l'économie,
- ✓ De préparation de foncier en vue de son recyclage,
- ✓ De protection contre les risques naturels et technologiques.

II. Bilan quantitatif sur la période 2014-2017 :

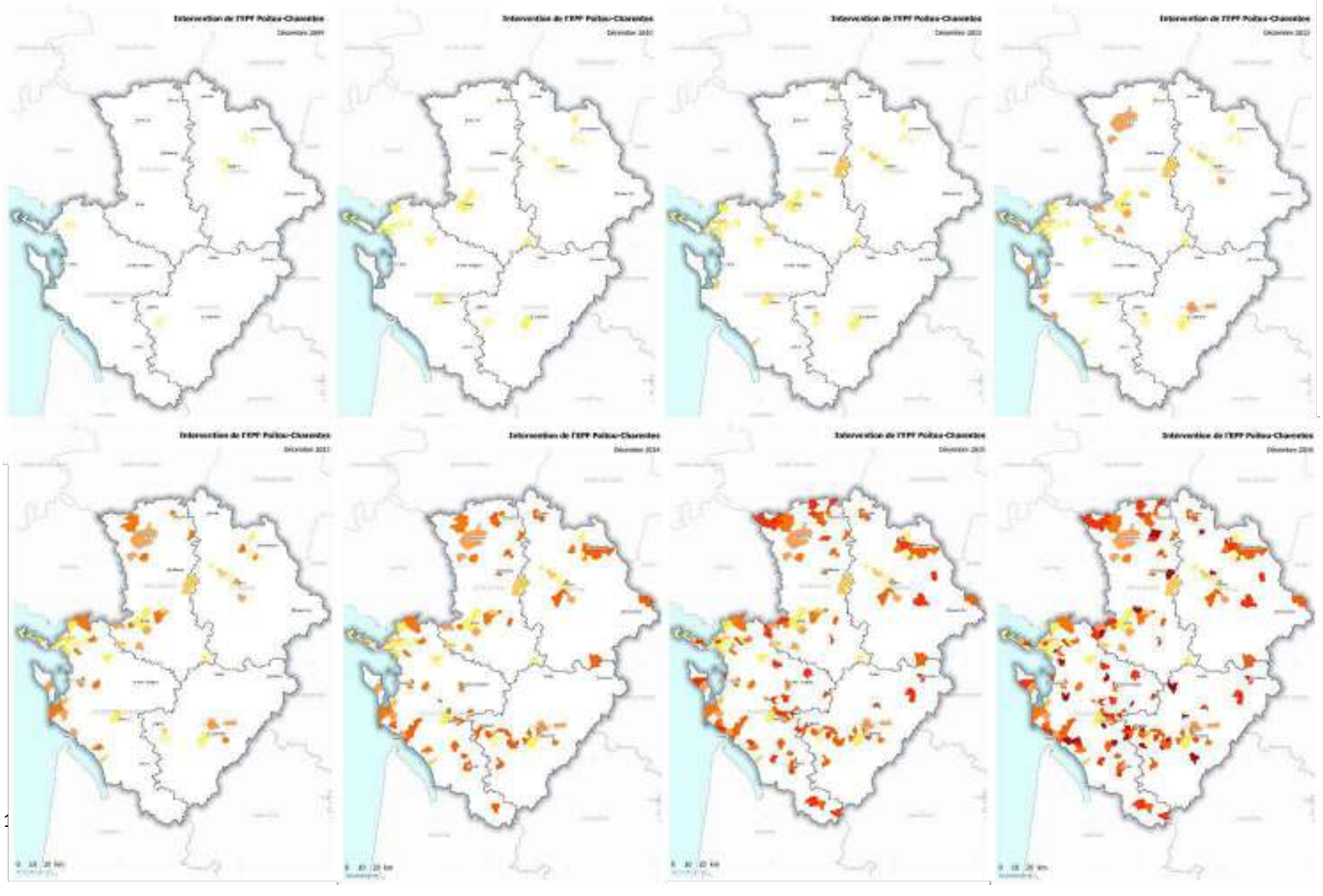
Au 31 décembre 2016, plus de la moitié de l'activité de l'EPF se concentrait sur les territoires ruraux, hors agglomérations et territoires littoraux. 136 conventions portaient sur des sujets de revitalisation de centres-bourgs, soit près de 60 % de son intervention à la même date.

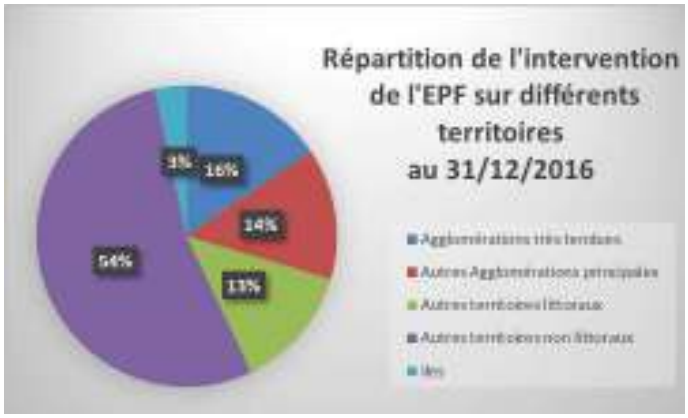
Le thème principal « logement » concernait 160 conventions, dont 48 conventions signées dans les communes déficitaires définies par l'article 55 de la loi SRU.

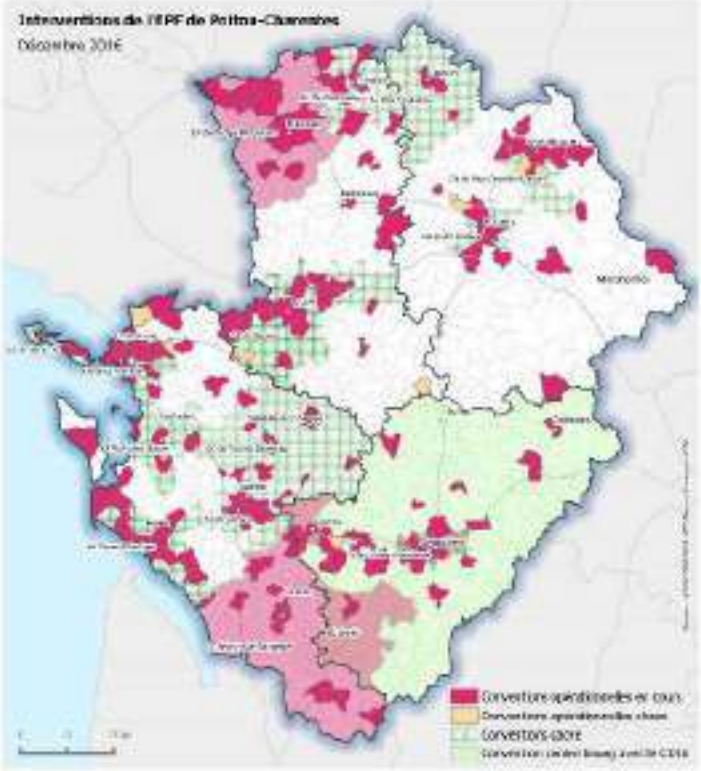
Au 31/12/2016

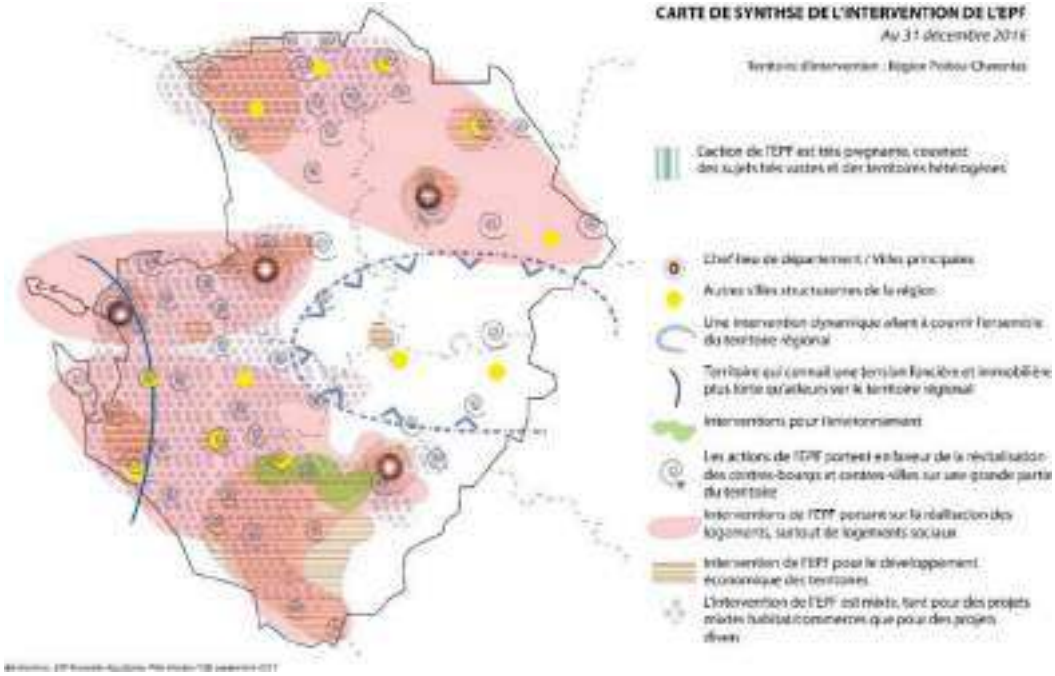
Zone géographique	Type de convention /Destination	Nombre de convention		Nombre de communes SRU	Consommation de l'espace (ha)			Convention centre-bourg	Nombre de logements		
		nombre	*%*		*en requalification*	*en densification*	*en extension*		*En stock*	*Total*	*dont logements sociaux*
Agglomérations très tendues		**36**	**15,5%**	**22**	**63,6**	**26,9**	**229,9**	**10**	**1 053**	**1 893**	**558**
	Logement	28	77,8%	21	60,0	26,9	131,3	8	1 053	1 893	558
	Economique	6	16,7%	1			98,6	1			
	Risques	1	2,8%		0,5						
	Divers	1	2,8%		3,1			1			
Autres Agglomérations principales		**33**	**14,2%**	**12**	**80,4**	**80,4**	**238,6**	**15**	**705**	**1 074**	**184**
	Logement	25	*75,8%*	10	24,2	80,4	22,6	13	605	974	164
	Economique	6	*18,2%*	1	56,2	0,0	216,0	2	100	100	20
	Environnement	1	*3,0%*								
	Divers	1	*3,0%*	1							
	Risques	0	*0,0%*								
Autres territoires littoraux		**31**	**13,3%**	**9**	**145,8**	**15,6**	**41,9**	**16**	**501**	**1 031**	**248**
	Logement	23	*74,2%*	8	64,6	15,6	27,7	11	501	1 031	248
	Economique	3	*9,7%*		80,1		1,2				
	Environnement	1	*3,2%*				13,0	1			
	Divers	4	*12,9%*	1	1,1			4			
Autres territoires non littoraux		**125**	**53,6%**	**3**	**225,7**	**52,6**	**239,0**	**93**	**745**	**1 393**	**29**
	Logement	77	*61,6%*	3	119,5	49,4	46,7	66	715	1 348	29
	Economique	37	*29,6%*		95,6		175,3	22	30	30	
	Environnement	2	*1,6%*				9,0				
	Risques	2	*1,6%*		1,4						
	Divers	7	*5,6%*		9,2	3,2	8,0	5		15	
Iles		**8**	**3,4%**	**0**	**0,0**	**2,0**	**14,8**	**2**	**0**	**39**	**39**
	Logement	7	*87,5%*		0,02	2,0	14,8	2		39	39
	Divers	1	*12,5%*								
Total général		**233**	**100%**	**46**	**515,5**	**177,5**	**764,2**	**136**	**3 004**	**5 430**	**1 058**

Evolution de l’intervention opérationnelle de l’EPF entre 2009 et 2016









A retenir :

- **L'intervention de l'EPF s'est massivement orientée à destination de projets de logement notamment au sein d'agglomérations principales dites « détendues ». Ces agglomérations sont en attente forte d'un appui que peut leur fournir l'EPF.**
- **La capacité de L'Etablissement à mobiliser d'importantes disponibilités foncières sur plusieurs années offre aux collectivités la promesse de pouvoir mener à bien leurs projets essentiels à la pérennité de leur territoire.**
- **Dans les agglomérations dites « très tendues », plus des ¾ des conventions signées étaient à destination d'opérations de logement.**
- **Dans les autres territoires non littoraux, les conventions signées à destination du développement économique représentaient presque 30%.**
- **L'EPF souhaite privilégier une politique en faveur du renouvellement urbain, tout en intervenant sur des projets en extension uniquement lorsque cela le nécessite.**

III. Bilan qualitatif et modèle d'intervention :

L'EPF a été créé d'abord principalement pour le portage foncier, et a dans un premier temps beaucoup travaillé sur les agglomérations. Il y a eu ensuite quelques interventions sur les centres-bourgs dans le cadre du PPI 2009-2013. Dans le cadre du PPI 2014-2018, l'ensemble d'une gamme d'accompagnement a été mise en place : des études en amont de gisement, de marché, de plan-guide, des consultations d'opérateurs en aval. De manière générale, l'EPF développe un appui à la gestion des projets fonciers : il s'agit d'envisager les perspectives de sortie dès la préparation de la convention, d'avoir une gestion des risques et une gestion dynamique de projet.

L'EPF ne réalise pas les projets lui-même, il appuie la collectivité mais ne prend pas les décisions relatives au projet, il n'est pas un organisme de conseil. C'est la collectivité qui détermine à chaque étape l'opportunité des actions que l'EPF peut proposer de réaliser. L'EPF réalisant des interventions très spécialisées, il n'a pas vocation à être présent à toutes les réunions de pilotage, il a pour rôle d'identifier les points bloquants et de les résoudre en amont.

L'EPF se concentre sur son cœur de métier de la gestion de projets fonciers, à savoir la gestion du projet de la préparation de la convention au suivi de la cession, en articulant les différentes interventions partenariales de la collectivité et de l'EPF sur le projet, les interventions foncières, négociations, acquisitions et libérations, occupations temporaires, cessions. Il a donc vocation à externaliser un certain nombre d'actions comme des études de pré-faisabilité, de gisement foncier, plan guide, étude de valorisation du foncier commercial, d'analyses juridiques, de rédaction de dossiers de DUP. Ces prestations sont réalisées dans le cadre des conventions et ont vocation à être cadrées et restreintes avec une focalisation sur l'étude d'opportunité pour aider les élus à décider des orientations. L'EPF lie systématiquement les acquisitions foncières à la dynamique de projet, en définissant la marge de négociation, le prix d'arrêt, en prévoyant un conventionnement en anticipation pour mener des négociations pour le temps long. Son appui à l'observation foncière est strictement limité à son action au travers des projets opérationnels.

Une partie importante de l'action de l'EPF consiste à connaître et à contractualiser avec les opérateurs privés qui réaliseront certains des projets. L'EPF a vocation à permettre la réalisation d'opérations plus ambitieuses et à en démontrer la faisabilité, lorsque cela est possible et si les circonstances le permettent.

Cela implique un choix de postes très polyvalents de chefs ou directeurs de projets pour optimiser la gestion des projets, et une formation interne très forte pour arriver à cette polyvalence. En appui des chefs de projets, l'EPF dispose de postes très techniques sur des points précis (par exemple les travaux, régime des installations classées - ICPE, dépollution, gestion du patrimoine),

A retenir :

- **L'EPF a pris le parti d'un modèle généraliste permettant d'intervenir sur tous types de sujets (recyclage foncier à vocation économique, revitalisation commerciale de centre-bourg, renouvellement d'habitat dégradé, etc.).**
- **Traitant de problématiques particulièrement complexes, il est primordial pour l'établissement d'appliquer des principes d'efficacité, d'anticipation, et de maitrise des risques, sur l'ensemble des projets dans lesquels il intervient.**

IV. Exemple d'opération réalisées et mode opératoire

Opération de logements à PUILBOREAU

La collectivité a envisagé en lien avec l'EPF, un projet d'aménagement de logements, afin de développer l'offre d'habitat au sein de la commune, et d'accroitre l'attractivité du parc de logement. Il subsistait l'enjeu primordial de revaloriser le patrimoine bâti du centre bourg, et de favoriser l'accès à la propriété au sein de la commune.

Le projet consiste à développer une opération de 22 logements, dont 11 logements sociaux, sur une emprise foncière en cœur de bourg. Suite à la démolition et à la consultation d'opérateurs, les travaux de réaménagement sont en cours. Une autre opération de ce type a été entreprise à Puilboreau.

Réhabilitation de la Galerie du Donjon, à NIORT

Dans le but de pérenniser son attractivité et sa polarisation, la ville de NIORT a souhaité donner une nouvelle impulsion commerciale au centre-ville.

C'est dans ce cadre que, dans cette ancienne galerie commerçante à l'abandon, l'EPF a acquis individuellement les lots de la copropriété (pour 21 lots au total). La cession a été réalisée en 2014 pour plus de 1M€, au coût de revient et s'est traduite par l'ouverture d'une grande enseigne commerciale en 2016 qui donne une impulsion très forte au centre-ville : la vente d'autres grandes propriétés privées est relancée. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une convention relative à l'OPAH RU lancée par la ville de Niort.

Ce type d'intervention en centre-ville de l'EPF, autant sur les logements que le foncier commercial est un levier puissant pour pousser les acteurs privés à réinvestir les centres-villes, s'il s'accompagne d'une régulation forte, voire d'un arrêt du développement en périphérie des zones d'extension commerciales ou de lotissements.

Implantation d'une entreprise d'eau minérale sur la commune de JONZAC

Jonzac, sous-préfecture de la Charente Maritime. Située au sein d'un triangle reliant Saintes, Angoulême et Bordeaux, Jonzac est un carrefour de communication important.
La commune joue donc le rôle de pôle économique et commercial, et se doit de pérenniser son dynamisme et son attractivité afin d'assurer le développement des autres communes de la Haute Saintonge.
Dans ce cadre, elle a envisagée, en lien avec l'EPF, un projet de production d'eau minérale naturelle, à partir d'une source de son territoire communal. Ce projet assurera son développement économique, avec la création d'emplois, et sur le long terme, la commercialisation d'un produit local.
L'EPF est en phase d'acquisition d'un bien à proximité de la source.

Cognac (16)

L'EPF a signé en 2014 une convention avec la commune de Cognac pour le traitement de l'ancien site de l'hôpital et d'un terrain attenant, pour un total de 14ha. La ville a pris l'engagement extrêmement fort d'abandonner l'urbanisation de 25ha sur terrains agricoles pour traiter à la place ce site très complexe.

Une étude a été lancée dès fin 2014 pour déterminer la capacité de réutilisation du site. Cela a permis d'objectiver les discussions avec l'hôpital, négociation conclue fin 2015 par l'acquisition. Une partie du site sera très prochainement réutilisée par Grand Cognac dans le cadre de l'installation du nouvel hôtel de la Communauté de Communes. L'EPF a lancé la déconstruction d'une partie des bâtiments, ce qui préparera les aménagements et les cessions à intervenir à des opérateurs. De par sa taille et le nombre important de projets de nature diverse, cette opération est exceptionnelle. Elle s'inscrit dans une démarche de redynamisation de la ville qui commence à porter ses fruits, puisque deux grands sites sont en voie de reconversion : les chais Monnet, anciennement propriété de la ville, et le site de Martell qui a récemment fait « tomber les murs ». Sur une opération de cette taille, l'apport du portage de l'EPF est particulièrement pertinent. Des premières opérations de logements seront développées en 2016 pour des travaux en 2017.

A retenir :

- **L'EPF intervient sur des opérations très diverses. Pour chaque projet, un partenariat fort a ainsi été noué entre l'Etablissement et la collectivité afin de répondre au mieux aux enjeux auxquelles elle est confrontée.**
- **Pour cela, l'EPF met à disposition des outils techniques et les mobilise sur demande autant que nécessaire afin de répondre aux mieux aux attentes de la collectivité.**

C. Enjeux du nouveau territoire

I. Les enjeux relevés par la mission de préfiguration :

La mission a relevé que l'EPF crée en 2008, a atteint sur son ancien périmètre de Poitou-Charentes son rythme de croisière. Il relève que l'EPF disposait d'un stock de foncier très important, d'un taux de taxe spéciale d'équipement parmi les plus bas de France, d'une dette très réduite et d'une trésorerie conséquente.

Il indiquait que compte tenu de ces faits, la projection de l'établissement sur un territoire plus vaste peut être envisagée sans qu'il faille au préalable modifier les équilibres atteints.

▪ *Enjeux généraux du nouveau territoire d'intervention :*

La nouvelle région représente environ 15% du territoire métropolitain. Elle constitue une région dynamique à caractère rural qui reste confrontée au vieillissement de la population supérieur au niveau national et au niveau de vie relativement faible.

Troisième région économique française, après l'Île-de-France et Auvergne-Rhône- Alpes, la Nouvelle Aquitaine contribue au PIB national à hauteur de 7,7 %. La nouvelle région présente une forte domination du secteur tertiaire en nombre d'emplois. Elle est la première région agricole en termes d'emplois (5 % au niveau régional contre 3 % au niveau national). L'agriculture représente 4,1 % de la valeur ajoutée en Nouvelle Aquitaine.

- Les emplois dans le tertiaire représentent 76 % de l'emploi régional (contre 79 % au niveau national).
- Le poids des services administrés dans la valeur ajoutée régionale a progressé entre 2008 et 2012 (+ 1,5 point au niveau régional contre + 1,4 point au niveau national hors Île-de-France).

Les logements de la Nouvelle-Aquitaine représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice aux résidences secondaires, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12% pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

- Le parc social atteint 10,1 % du parc des résidences principales, un taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16 %), avec des disparités entre les départements.
- Les territoires ruraux présentent des taux faibles (6 %) de logement locatif social (LLS).
- Selon les études, les besoins en logements sociaux se situent entre 2 200 et 2 900 logements sociaux supplémentaires par an.

La tension du marché immobilier régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.

- Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale.
- Les surfaces médianes des terrains se situent à moins de 800 m² (secteur littoral et grandes agglomérations) et plus de 2 500 m² dans les territoires ruraux dans l'est de la région

Le vieillissement de la population et la baisse de la taille des ménages reflètent le changement sociétal rencontré dans l'ensemble du pays. Le parc des résidences principales est en augmentation dans toute la région. La vacance continue, elle aussi, de progresser, surtout dans les départements plus ruraux comme la Creuse, le Lot-et-Garonne ou la Dordogne.

- ***Diversité des territoires :***
  - Un besoin réel constaté
    - La tension du marché régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.
    - Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale.
  - Une particularité, l'extrême diversité des territoires

- **Les catégories de territoire :**

La région Nouvelle-Aquitaine se caractérise par une typologie de territoires très contrastée. Elle comprend une façade maritime où la tension immobilière est patente et où le besoin d'action au titre de la politique de prévention des risques est élevé (au-delà des secteurs fortement touchés par la tempête Xynthia de février 2010).

  - La Métropole de Bordeaux

La métropolisation autour de Bordeaux est effective et perceptible. Elle se caractérise par une transformation du territoire qui gagne en densité et en attractivité. Celle-ci s'est accrue récemment grâce au statut de capitale régionale qui contribue au mouvement centripète actuellement constaté.

Dotée des compétences et des outils (PLUi valant PLH) permettant de maîtriser la consommation de l'espace et la production de nouveaux logements, la Métropole bénéficie d'une attractivité qui lui assure la présence d'opérateurs (EPA Euratlantique, La Fabrique Urbaine, opérateurs privés), favorisant la mise en œuvre de sa politique. Celle-ci peut être jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements /50 000 hectares nature, OIN Bordeaux Euratlantique).

Ces opérations majeures ne se déclinent pas pour des interventions sur plusieurs territoires de proximité. Par conséquence, cela nécessite une action foncière plus en «dentelle».

En matière de requalification du foncier économique, une analyse fine des potentiels de revalorisation de friche est à réaliser afin de permettre une modération du marché foncier et lutter contre la spéculation et le renchérissement des coûts. Une stratégie foncière d'ensemble, contrairement à des acquisitions faites au coup par coup, permet par ailleurs de maîtriser la plus-value des fonciers à proximité des projets structurants (infrastructures de transports comme le tramway de la métropole ou opérations immobilières d'envergure avec l'exemple de Bordeaux Euratlantique) et d'intervenir en densification.

  - Les villes centres d'agglomération de rang départemental (et leur aire d'influence)

Ces territoires sont directement impactés par des décennies de périurbanisation qui se caractérise par une perte d'habitants, peu de renouvellement de l'offre, avec un marché immobilier et locatif peu tendu. Ces villes constituent des points d'ancrage essentiels dans le maillage du territoire. L'un des enjeux pour elles sera de pouvoir agir en réseau avec la Métropole.

  - Les autres villes centres d'agglomération (et leur aire d'influence)

Ces dernières sont moins impliquées dans les réseaux de ville et n'offrent pas le même niveau que leurs homologues de rang départemental. Leur attractivité s'en ressent. Les besoins demeurent importants en termes d'offres et de réponses en logements, en activités économiques, en services, etc.

- Les polarités structurantes de l’espace rural

Ces polarités subissent les phénomènes de périurbanisation et sont fragilisées par la perte d’habitants. Leur présence est structurante pour le territoire grâce notamment à des pôles d’équipements et de services. Leurs besoins se traduisent de façon différente de ceux des territoires tendus. La faible capacité financière des EPCI et des communes ne permettent pas à ces polarités de bâtir une stratégie foncière.

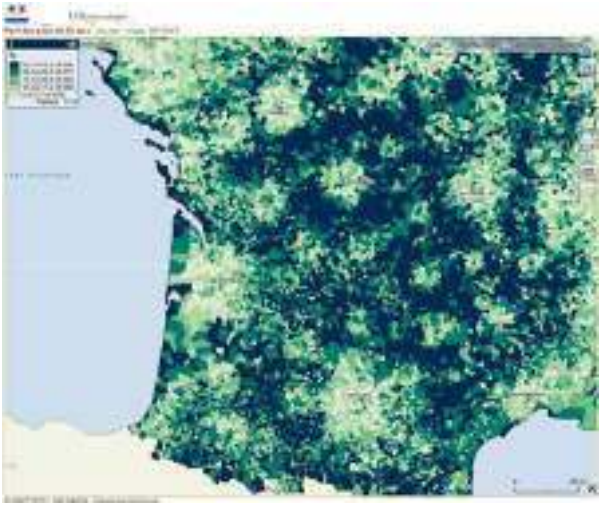
- Le littoral

Le littoral est caractérisé par une forte pression, des besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations littorales sont confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l’offre de logement, qui trouve sa réponse dans une périurbanisation subie.

Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers, ce qui a comme effet un surenchérissement du foncier et l’éviction des populations modestes vers l’intérieur des terres.

II. Le territoire d'intervention

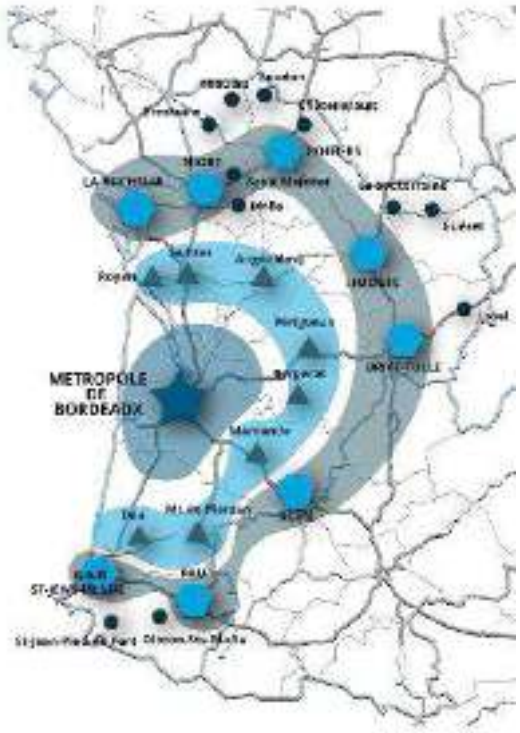
a. Structure de la population et organisation territoriale



La nouvelle région représente 15 % du territoire métropolitain et compte 5 879 144 habitants (population municipale au 1er janvier 2014), soit 9 % de la population métropolitaine. La nouvelle Aquitaine est en moyenne faiblement peuplée (70 hab/km2), au-dessous de la moyenne nationale établie à 118 hab/km².

Le caractère rural de la nouvelle région est manifeste. Le degré d'urbanisation de la grande région (70 %) est inférieur à celui de la France (France métropolitaine hors Ile-de-France), soit 80 %. La Nouvelle Aquitaine compte 25 grandes aires urbaines. La croissance de sa population est particulièrement marquée sur le littoral.
La Nouvelle Aquitaine est confrontée à un phénomène de vieillissement. En 2011, la région compte près de 1,6 million de personnes âgées de 60 ans, soit 27,4 % du total de sa population contre 23 % pour la France.
La moitié de la population de la Nouvelle Aquitaine a un niveau de vie annuel inférieur à 19 360 euros. Les 10 % des personnes les plus modestes ont un niveau de vie annuel inférieur à 10 820 euros (le seuil de pauvreté est de 11 844 €/an).

Selon une Etude de l'Insee sur les pôles urbains de 2011, 43 % de la population régionale habite dans l'une des sept plus grandes aires urbaines. Le taux de pauvreté est plus important dans les villes-centres des grandes aires urbaines, ou la pauvreté touche particulièrement les familles monoparentales, les familles nombreuses et les ménages jeunes. Ainsi, à Bordeaux le taux de pauvreté dépasse 16 % en centre-ville alors qu'il baisse à 10 % dans la banlieue et la couronne.



Enfin, nous assistons à un accroissement de fermetures d'écoles, conséquence directe du glissement de population des petites villes de périphérie vers les villes centres. Ce phénomène est à mettre en corrélation avec l'accroissement de la vacance résidentielle et commerciale. Cette dynamique constitue pour l'EPF un indicateur intéressant dans le cadre de ses interventions d'accompagnement des politiques foncières visant à anticiper les mutations des territoires ruraux.

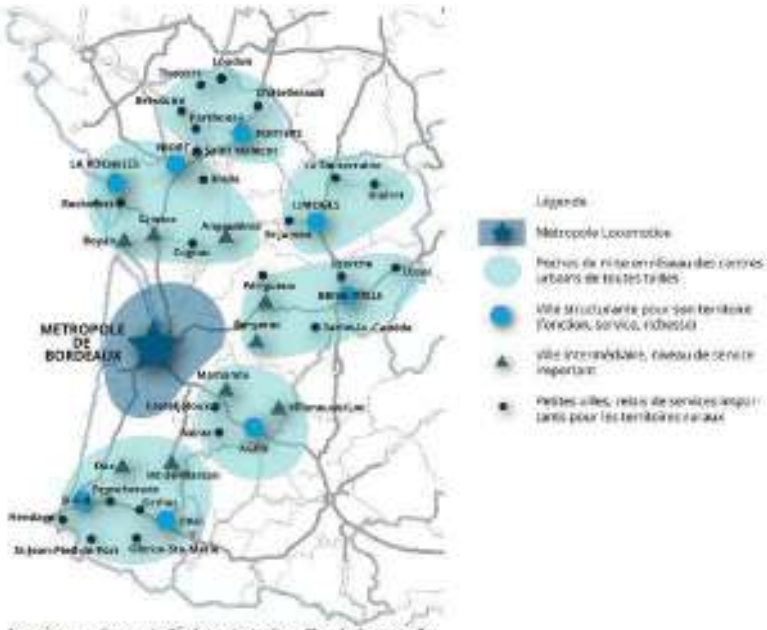
La Métropole et les réseaux de villes de la nouvelle région d'après les travaux de A'Urba, agence d'urbanisme

Légende

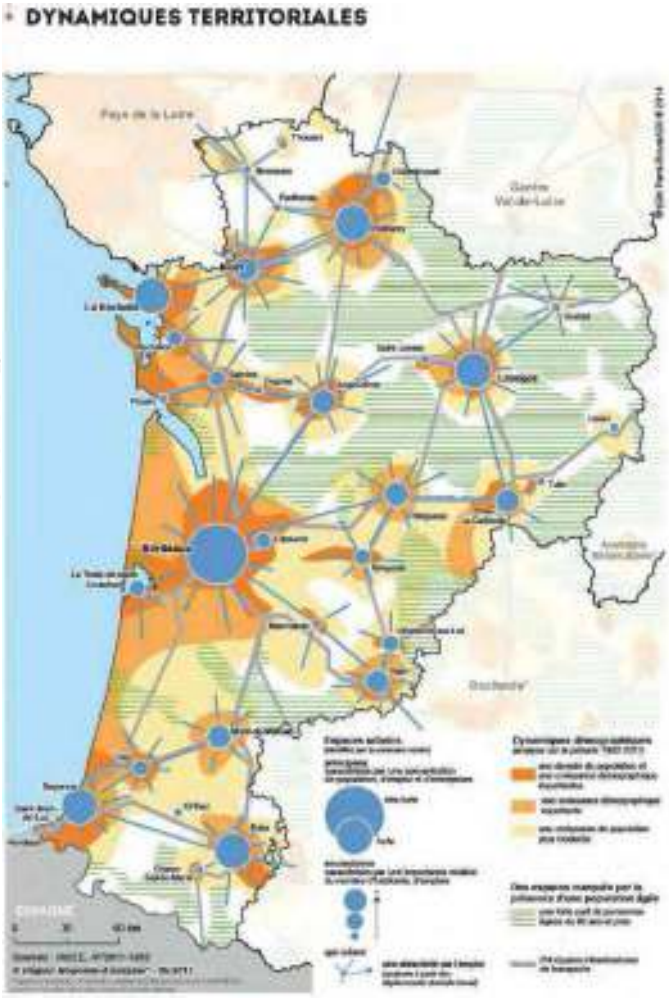
- Métropole Locomotive
- Réseau de villes moyennes (à 1hr de la métropole)
- Réseau de villes départementales (à 2hr)
- Petites villes périphériques

Les déplacements domicile-travail sont principalement situés au sein des EPCI puisque 2 actifs sur 3 travaillent et vivent dans le même EPCI. Les connexions domicile-travail entre agglomérations sont par conséquent peu nombreuses, les plus significatives étant les liaisons Mont−de−Marsan−Dax−Bayonne, Pau−Tarbes, Bressuire−Parthenay−Poitiers, Tulle−Brive, et l'axe Niort−La Rochelle qui se poursuit ensuite vers Rochefort et Saintes.

Si la Métropole bordelaise n'est pas contestée en tant que locomotive de ce grand Sud-Ouest, les autres villes majeures doivent trouver leur place : c'est dans leur intérêt réciproque. La Métropole ne sera forte que si elle est capable d'organiser un véritable échange avec les villes et constituer ainsi un réseau intelligent et étendu. Ce système réticulaire se dessine par étapes. Il doit être travaillé afin que la métropolisation n'assèche pas le devenir des autres territoires.



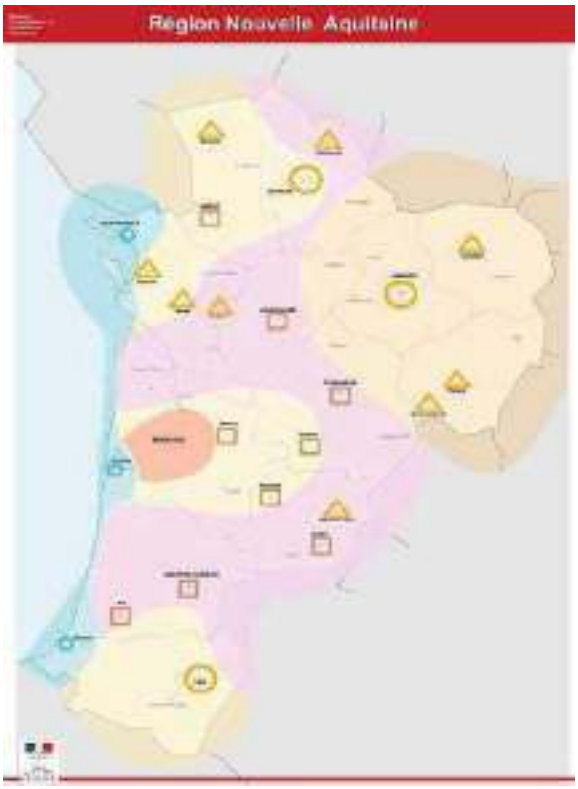
Les réseaux de proximité des principales villes de la nouvelle région



A retenir :

- **De nombreux centres-villes et centres-bourgs de la Nouvelle-Aquitaine sont confrontés au phénomène de perte d'attractivité voire de dévitalisation, sous l'effet de multiples facteurs que sont les évolutions de la géographie de l'emploi, celles de la mobilité et avec elles des modes de consommation et d'habiter.**
- **Partout les mêmes diagnostics sont portés : vacance commerciale et résidentielle importantes, dégradation du cadre bâti et de l'attractivité globale du centre... Cette situation problématique pour le centre-bourg, mais aussi pour les territoires alentours, à moyen terme menacés par l'affaiblissement de leur polarité structurante, appelle à chaque fois une stratégie globale pour renouer avec une image positive et une attractivité territoriale.**

b. Catégorie de territoires au sein de la Région Nouvelle Aquitaine :



A l'été 2017, la DREAL Nouvelle Aquitaine a dressé un diagnostic sur les caractéristiques et les dynamiques de l'habitat dans le cadre de la rédaction d'une stratégie régionale. Ce diagnostic a abouti à l'élaboration d'une carte détaillant les familles de territoires de la nouvelle région.

De son côté, l'EPF a commandé en 2016 une note d'opportunité mettant en perspective l'utilité d'une politique foncière selon différentes échelles spatiales et temporelles au sein de la région Nouvelle Aquitaine.

Cette étude distingue cinq grands profils de territoire dans l'espace régional où l'on constate des besoins insatisfaits dans la politique foncière pour diverses raisons détaillées ci-après.

1. Le littoral

La région Nouvelle Aquitaine dispose de 720km de côte, et un nombre conséquent d'intercommunalités doivent composer avec le phénomène d'attractivité du territoire et de saisonnalité touristique, qui fait tripler voire quadrupler le nombre d'habitants entre la saison hivernale et estivale.

Les résidences secondaires perturbent les marchés permanents mais témoignent de l'attractivité des espaces littoraux.

La rareté du foncier, son prix, l'attractivité pour les résidences secondaires, et les enjeux économiques liés au tourisme (de masse ou non) sont autant d'éléments qui distinguent ces intercommunalités des autres EPCI du territoire de la grande région. Les marchés immobiliers sont nationaux voire internationaux pour quelques biens et les augmentations de valeurs créent un décrochage des capacités des « locaux » à habiter le territoire, voire à y créer des entreprises à l'exception des entreprises de services.

Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers qui agissent sur le foncier sans préoccupation de montée des prix. Les ventes continuent sur ces secteurs. Les cartes de valeurs immobilières et foncières parlent d'elles même : la pression est forte, les besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations littorales

sont en outre confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l'offre de logement, qui trouve sa réponse dans une péri-urbanisation subie. La difficulté s'étend désormais à des périmètres très étendus.

Dans ce cadre, il s'agit d'y proposer des outils à la fois permettant une gestion à long terme de l'espace, la création de sites d'intérêt général pouvant échapper aux augmentations spéculatives de valeurs immobilières (exemple d'accueil de la saisonnalité dans des conditions correctes) et la production d'espaces résidentiels pour y accueillir des habitants à l'année n'ayant pas les mêmes revenus. Un partenariat avec le Conservatoire du Littoral est souhaitable dans la complémentarité des missions EPF/Conservatoire

Se développe aussi le même phénomène qu'autour des grandes agglomérations, de zones de valeurs décroissantes avec l'éloignement du trait de côte, conduisant à des phénomènes d'étalement urbain.

Charente-Maritime (La Rochelle, Royan), Gironde (les agglomérations du bassin d'Arcachon), sud des Landes, Côte basque. A l'exception du bassin d'Arcachon, ces territoires sont dotés d'un outil opérationnel pour le foncier qu'ils mobilisent variablement : maintenir et étendre la possibilité d'agir semble incontournable.

2. La métropole régionale

La Métropole Bordelaise se détache des autres EPCI en proposant le niveau de services le plus élevé de la région ALPC dans une agglomération très étendue. Son bassin de vie s'étend selon l'INSEE jusqu'au Bassin d'Arcachon à l'Ouest et le Libournais à l'Est. Son attractivité affirmée ces dernières années en fait un territoire de choix pour le développement foncier et le portage de projet urbain.

Si la politique d'aménagement de l'Agglomération est jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements/ 50 000 hectares nature, Euratlantique), elle intervient sur de grands territoires d'opérations majeures, où la question foncière est réglée par l'opérationnel.

En revanche, et bien que le budget consacré aux acquisitions foncières soit a priori très important, il ne s'appuie pas véritablement sur une stratégie d'intervention coordonnée, notamment lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre une intervention foncière plus en « dentelle ». On peut citer les interventions de centralité des villes périphériques au cœur d'Agglomération, le traitement avec les communes des interventions sur les espaces commerciaux en déshérence, des politiques foncières subtiles sur des éléments sociétaux, le renouvellement urbain dans la dentelle sur des micro fonciers et sur des ilots…

En parallèle Il existe dans la métropole ce tissu d'étalement urbain, intra et extra rocade, dont les trames urbaines sont à revisiter dans le cadre d'une plus grande « urbanité ». Un travail de constitution de gisements fonciers de moyen terme, notamment à partir des lotissements des années 60 à 80 peut générer d'autres modes d'intervention, comme une densification progressive de proximité à partir de petits remembrements fonciers. Il restera à s'interroger sur la capacité de la métropole à intervenir sur les espaces de renouvellement urbain pour la mobilisation de ressources foncières à plus long terme pour les opérations d'aménagement des années 2030-2050.

En périphérie de la métropole, des EPCI ont grossi ces dernières décennies, affichant un solde migratoire positif, du fait de la croissance du bassin d'habitat, le plus souvent par débordement. Le foncier y étant généralement moins cher car plus éloigné des centres d'activités, ces espaces restent attractifs pour les ménages souhaitant accéder à la propriété en retrouvant un cadre de vie moins urbain. Ces EPCI peuvent avoir des difficultés à définir des niveaux de services suffisants (comme au niveau de l'éducation par exemple) et se heurtent aux problématiques des villes dortoirs avec des difficultés à animer leur territoire.

Leurs besoins correspondent à de véritables enjeux de structuration d'organisation urbaine, à la véritable échelle métropolitaine.

3. Villes centres d'agglomérations de rang départemental (et leur aire d'influence)

Ce sont des maillages territoriaux les plus structurés, avec un niveau de service important.

On retrouve dans la ville l'ensemble des fonctions administratives au territoire, généralement les services déconcentrés de l'Etat (préfecture ou sous-préfecture), les services de soins spécialisés etc.

Les villes structurantes peuvent être de rang départemental, ou de taille juste inférieure (Dax ; Mont de Marsan ; Tulle ; Brive par exemple).

Toutes ces villes et leurs agglomérations souffrent directement des trente années de périurbanisation. Les centres ont perdu des habitants, ont peu proposé de renouvellement des offres et n'ont pu constater que leur population avait baissé. En outre, elles constatent aussi une spécialisation des profils paupérisés dans des habitats de mauvaise qualité.

Avec de faibles stratégies urbaines, sans pression de la demande, ces villes de rang départemental peuvent se dépeupler en une décennie et connaitre des difficultés d'optimisation de leurs équipements. Les centres villes de ces villes centres nécessitent des interventions urbaines et de qualité, en même temps qu'elles peuvent être confrontées à des difficultés de traitements d'espaces périphériques et de quartiers d'habitat social délaissés. Le marché, plutôt détendu, offre peu de dynamiques opérationnelles.

Faiblement outillées pour conduire une politique foncière nécessaire sur la totalité des sujets urbains, elles ont particulièrement besoin d'être accompagnées dans leur projet urbain et de territoire.

4. Autres villes centres de petites agglomérations

La logique présentée pour les villes de rang départemental vaut aussi pour cette strate intermédiaire. Même si le niveau d'équipement est plus faible, c'est une maille territoriale essentielle à l'échelle de leur bassin de vie, qui peuvent être des pôles urbains importants, soit satellites de Villes centres, soit centre de bassins plus ruraux.

Celles qu'on appelait autrefois les « petites Villes » forment une armature extrêmement intéressante dans le paysage régional, mais peuvent être « désertées » d'activités économiques essentielles à leur devenir.

Toutes ces villes souffrent d'un recentrage d'activités économiques vers les métropoles ou les villes de rang départemental (ou régional).

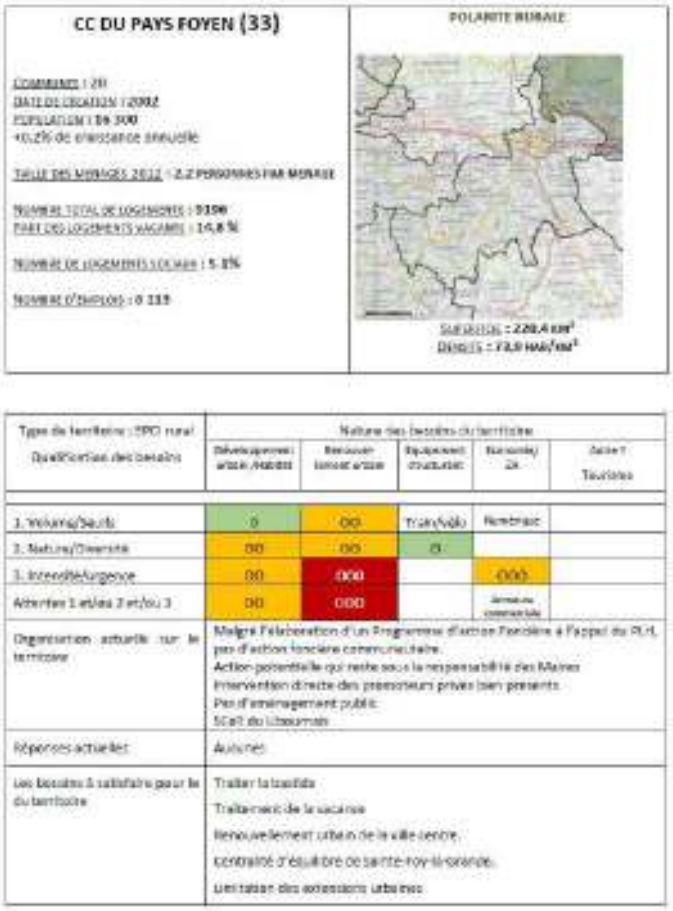
Leurs valeurs immobilières sont faibles voire déclinantes et ces villes peuvent perdre progressivement leurs équipements de proximité (comme les centres de santé par exemple). Les centres ville nécessitent des interventions urbaines de reconstitution et de modernisation de leurs espaces, avec un traitement des problématiques de stationnement, de remodelage urbain, de regroupements commerciaux… Moins outillées encore que les précédentes, elles ont besoin d'un soutien tant d'ingénierie que financiers sur les sujets urbains.

5. Les polarités structurantes de l'espace rural

On considère ici les EPCI ruraux, constitués souvent de nombreuses communes affichant de faibles densités de populations. Néanmoins, ils comptent un voire deux petits pôles urbains, qui viennent assurer les services minimums pour ce bassin de vie. Ces petits pôles viennent en complémentarité d'autres zones économiquement plus dynamiques mais généralement aussi éloignées des lieux de résidence des habitants. Ils connaissent également des phénomènes de périurbanisation et les polarités souffrent, se dépeuplent et finissent par perdre le substrat qui faisait tenir l'ensemble du territoire.

A condition de choisir et de prioriser l'action, il faut autoriser l'accès à une action en faveur de ces territoires particulièrement démunis en termes d'ingénierie et de capacités financières.

Ce rapport a ainsi permis d'aboutir à l'élaboration de fiche territoire permettant de synthétiser les enjeux foncier à l'échelle intercommunale et départementale:



CC DU PAYS FOYEN (33)

COMMUNES : 20
DATE DE CREATION : 2002
POPULATION : 16 300
+0,2% de croissance annuelle

TAILLE DES MENAGES 2012 : 2,2 PERSONNES PAR MENAGE

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 9 190
PART DES LOGEMENTS VACANTS : 14,8 %

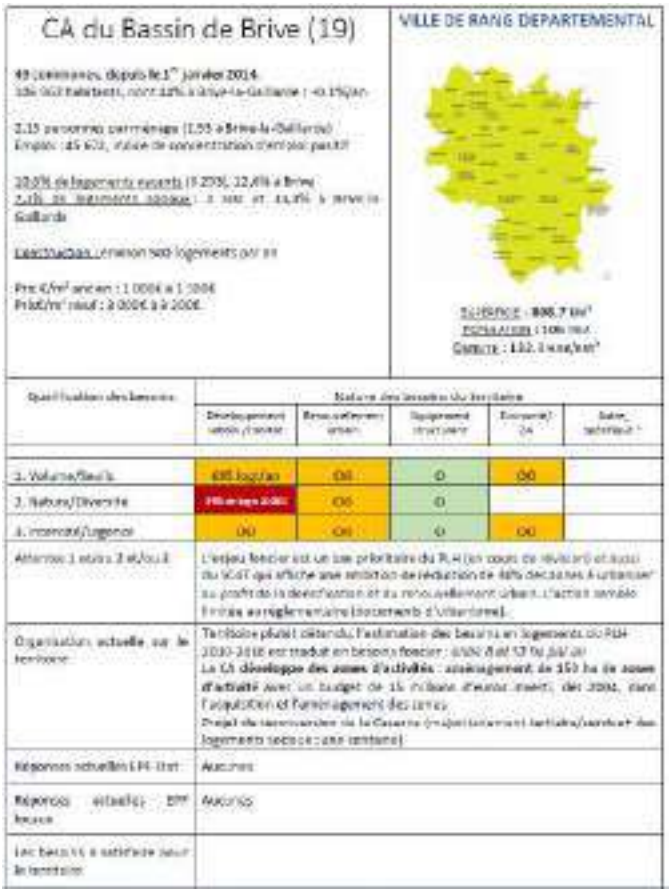
NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX : 5 1%

NOMBRE D'EMPLOIS : 6 119

POLARITE RURALE

SUPERFICIE : 220,4 km²
DENSITE : 73,9 HAB/km²

Type de territoire : EPCI rural Qualification des besoins	Nature des besoins du territoire				
	Développement urbain /habitat	Renouvellement urbain	Equipement structurant	Economie/ ZA	Autre ? Touristes
1. Volume/Seuils	0	00	Triangle/vélo	Remotivac	
2. Nature/Diversité	00	00	0		
3. Intensité/urgence	00	000		000	
Attentes 1 et/ou 2 et/ou 3	00	000		Demande commerciale	
Organisation actuelle sur le territoire	Malgré l'élaboration d'un Programme d'action Foncière à l'appel du PLH, pas d'action foncière communautaire. Action potentielle qui reste sous la responsabilité des Maires Intervention directe des promoteurs privés bien présents Pas d'aménagement public SCoT du Libournais				
Réponses actuelles	Aucunes				
Les besoins à satisfaire pour le du territoire	Traiter la vacance Traitement de la vacance Renouvellement urbain de la ville centre. contrainte d'équilibre de sainte-foy-la-grande. Limitation des extensions urbaines				



CA du Bassin de Brive (19)

49 communes, depuis le 1er janvier 2014
106 000 habitants, dont 32% à Brive-la-Gaillarde ; +0,1%/an

2,15 personnes par ménage (1,95 à Brive-la-Gaillarde)
Emplois : 45 600, indice de concentration d'emploi : 94,8

20,0% de logements vacants (17,25%, 12,4% à Brive)
7,1% de logements sociaux : 3 500 et 11,4% à Brive-la-Gaillarde

DIVISION/AN : environ 500 logements par an

Prix €/m² ancien : 1 000€ à 1 300€
Prix€/m² neuf : 2 000€ à 2 200€

VILLE DE RANG DEPARTEMENTAL

SUPERFICIE : 888,7 km²
POPULATION : 106 000
DENSITE : 119,3 hab/km²

Qualification des besoins	Nature des besoins du territoire				
	Développement urbain /habitat	Renouvellement urbain	Equipement structurant	Economie/ ZA	Autre, touristique ?
1. Volume/Seuils	600 logt/an	00	0	00	
2. Nature/Diversité	700 logts 2000	00	0		
3. Intensité/urgence	00	00	0	00	
Attentes 1 et/ou 2 et/ou 3	L'enjeu foncier est un des priorités du PLH (en cours de révision) et aussi du SCoT qui affiche une intention de réduction de 40% des zones à urbaniser au profit de la densification et du renouvellement urbain. L'action semble limitée au règlement du document d'urbanisme).				
Organisation actuelle sur le territoire	Territoire plutôt détendu. L'estimation des besoins en logements du PLH 2010-2016 est traduit en besoins fonciers : 600 à 60 12 ha par an **La CA développe des zones d'activités : aménagement de 150 ha de zones d'activité** avec un budget de 15 millions d'euros (net), dès 2001, dans l'acquisition et l'aménagement des terres Projet de renouvellement de la Casserie (projet intercommunal territoire/satisfait des logements sociaux : zone centrale)				
Réponses actuelles EPCI-Etat	Aucunes				
Réponses actuelles : EPF locaux	Aucunes				
Les besoins à satisfaire pour le territoire					

SYNTHESE DES ENJEUX

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE

La Haute-Vienne est le deuxième plus petit département de la région par sa superficie. Avec 375 303 habitants recensés en 2011, la population haut-viennoise a progressé de 0,1 % par an depuis 2000, notamment par les seuls apports migratoires. Densément peuplé (68,1 %), la population est très concentrée autour de Limoges. C'est le 4ème département le plus densément peuplé de la Nouvelle Aquitaine après la Gironde, la Charente-Maritime et les Pyrénées-Atlantiques. Près de la moitié de la population vit dans le pôle urbain de Limoges (49 %). Plus d'un habitant sur quatre réside dans la couronne périurbaine de Limoges.

La part de la population de +60 ans représente 29,1 % de la population départementale, un taux légèrement plus élevé que la moyenne régionale (27,4 %).

Les ménages formés d'une personne représentent 39 % de la population. Le nombre de ménages locataires HLM s'élève à 26 327 en 2012, soit 42,9 % des locataires. Plus de 26,2 % de la population départementale est sous le seuil de pauvreté (taux de pauvreté est de 17 844 €). La Haute-Vienne est l'un des départements français où la pauvreté des ménages jeunes est la plus importante. 28 % des personnes vivent au sein d'un ménage pauvre et plus de 20 ans.

Malgré l'attrait de la ville centre du département, la Haute-Vienne s'est pas en hausse démographique. Le taux de pauvreté égale en proche de la moyenne régionale, mais le taux de jeunes ménages pauvres est plus important.

UN ENJEU SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR L'AGGLOMERATION DE LIMOGES

En 2012, la Haute-Vienne compte 213 992 logements.
La part des résidences principales dans le parc est plus importante qu'en Nouvelle Aquitaine (83,1 % contre 80,0 %) et enregistre une augmentation de 1% par rapport à 1997. La part des logements vacants est légèrement supérieure à la moyenne régionale (9,5 % contre 8,1 %) avec une vacance importante et durable dans les secteurs ruraux.

Les résidences principales sont moins souvent des maisons (65,9 % contre 71,4 % à l'échelle régionale). Le parc des résidences principales est en plus plus ancien (31,1 % ont été achevés avant 1950 contre 28,1 % au niveau régional).

La proportion de résidences secondaires (7,6%) reste relativement faible par rapport à la moyenne régionale (12 %).

Le nombre de logements sociaux publics atteint 36 772 unités, enregistrant une augmentation depuis 2015 de 1,6 %. Il représente 15 % des résidences principales. La Haute-Vienne se classe en 2ème position des départements de l'ALPC pour la part des locataires d'un logement HLM (12,1 % soit près de 5 points de plus que la moyenne régionale).

Neuf communes de l'agglomération de Limoges sont soumises à l'article 55 de la SRU. Seule la ville de Limoges atteint ces objectifs tandis que les autres restent déficitaires.

DES PRIX DE VENTE EN HAUSSE MAIS AVEC DES DISPARITES TERRITORIALES

Dans le département de la Haute-Vienne, les prix des terrains se situent entre 50€/m² pour le pôle de Limoges avec une moyenne de 19€/m² en Haute-Vienne.
Les prix des maisons se situent autour de 1 430 €/m² contre 1 282 €/m² en Aquitaine. Il est en recul plus rapide dans le département (-0,3 % mais avec de fortes disparités selon les secteurs : - 1,7 % en deuxième couronne de Limoges, - 1,5 % en première couronne, - 7,3 % à Cognac, -10,7% à Panazol).
Les prix des appartements anciens ont baissé en pole de 2,8 % par rapport à 2015 et atteint 1 130 euros/m². Pour les appartements neufs, la moyenne des prix constatée entre 2010 et 2015 s'établissait entre 2 025 euros et 3 500 euros le m², tous types d'appartement confondus.
Les surfaces moyennes des résidences mais demeurent à des niveaux très élevés d'environ 1 794 m² pour un terrain.
Le nombre de ventes enregistrés en Haute-Vienne a progressé de 8,8 % sur un an, entre 2014 et 2015.

La question se pose tel développe sur l'offre de logements locatifs, notamment sociaux et accessible à la propriété certaine très des revenus moyens moins élevés que la moyenne régionale. Les enjeux du département se traduisent également par la lutte contre le phénomène d'étalement urbain, dû à la taille des communes qui restent relativement élevée, et la reconquête de centres-bourg dans les secteurs plus éloignés de l'agglomération de Limoges.

Le souhait du département d'assurer les transitions pour une croissance régénérante mais soutenable et de garantir une évolution équilibrée des systèmes entre les espaces urbanisés et naturels afin de limiter les conflits d'usage et de maîtriser la consommation foncière se reflète dans les actions menées par l'EPF.

En matière d'habitat, l'offre nouvelle de logements doit permettre de loger les ménages dans des conditions dans le titre urbain à des prix permettant le maintien dans l'agglomération des ménages désirant s'accéder à la propriété. En matière de développement économique, les interventions sur les zones existantes doivent de préférence se faire restructurer. Un appel en friches des activités et du développement commercial dans les centres urbains, mais urbains que ruraux, est également essentiel.

En matière d'attractivité des centres-bourg, le département de la Haute-Vienne possède en tout 32 communes dont les centres-bourg sont confrontés souvent à une vacance importante tant des logements que des commerces. Le rôle joué de ces pôles, le faisant souvent à l'absence de leviers juridiques et financiers favorisant l'difficulté rencontrée d'un renouvellement et d'une requalification urbaine durable.

Les connaissances de l'EPF, ses savoir-faire et la mutualisation des diverses procédures de maîtrise du foncier (droit de préemption, réquisitions, amiable, expropriation, etc.) représentent une opportunité d'accompagnement pour les collectivités qui seront leurs projets ambitieux.

La Bazeille Saint Junien (87)
OBJET DE LA CONVENTION :
- Restructuration de friches urbaines
- Projets d'réhabilitation de logements et de commerces

La ville de la commune souhaite restructurer des friches urbaines. La commune souhaite en effet d'une part étudier les potentialités de réhabilitation de la globalité de son centre-bourg, elle a identifié d'autre part des fonciers vacants et dégradés qu'elle entend réinvestir en logements et commerces. Il s'agit de plusieurs emprises de quelques centaines de mètres carrés en cœur de bourg.

Saint Martin d'Ary (17)
OBJET DE LA CONVENTION :
- en reconquête de friche commerciale en cœur de bourg
- nombre de logements : 25 à 30

La mairie de la commune souhaite en la reconquête de la friche urbaine qui occupe son centre bourg. Les bâtiments d'un ancien supermarché, occupe un espace central dans le commune à proximité de l'espace de vente de la commune (salle des fêtes, équipements de santé, logements communaux). Le projet vise à l'aménagement de logements sous forme de petits collectifs en location et de maisons individuelles en accession à la propriété. Le réaménagement prévoyant une dizaine de logements en locatif (dont au locatif social (50%) visant un public senior autonome et des familles avec enfants. L'objectif est d'atteindre des loyers ne dépassant pas 350 à 400 € mensuel selon la typologie.

AVIS DE LA COLLECTIVITE

Suite aux échanges menés avec des élus locaux du département, le résultat est le suivant :

- La Communauté d'agglomération de Grand Limoges a été rencontrée plusieurs fois depuis l'automne 2015. Son Président est administrateur de l'EPF au titre du Conseil régional depuis janvier 2016. Comme vous le savez, une réflexion a été engagée pour y créer un EPF local d'agglomération.

- Le Maire de Limoges a semblé intéressé avec son adjoint à l'urbanisme et a demandé un nouveau rendez-vous pour les prochaines semaines.

- Au Nord de la Haute-Vienne, le président de la Communauté de Communes et maire de Bellac est apparu très intéressé par les perspectives d'intervention de l'EPF en appui du projet de revitalisation de centre-bourg qui avait fait l'objet d'une démarche dans le cadre de l'AMI centres-bourg de l'Etat.

SYNTHESE DES ENJEUX

DEPARTEMENT DE LA VIENNE

[illegible]

UNE VACANCE IMPORTANTE DANS LES MILIEUX RURAUX

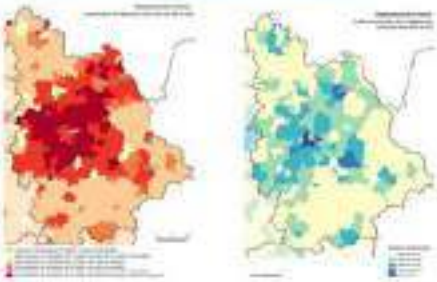
En 2011, le département de la Vienne comptait plus de 150 000 logements dont 107 000 résidences principales. En 2010, plus de 10 000 logements étaient considérés comme indignes dans le département avec plus de 7 700 logements en zones rurales.

Le taux de la vacance s'élevait à plus de 10 %, soit plus de 10 000 logements vacants sur le département. La vacance des logements est proportionnellement la plus importante en milieu rural. La taille de la vacance est de 6,7% dans la Vienne, mais il atteint 11 % dans certains secteurs ruraux (sud Vienne).

Le parc social des bailleurs sociaux englobait plus de 20 000 logements sociaux, dont l'ancienneté a été concentrée entre 1960 et 1990. La taille du parc se concentre principalement par des logements de 3 pièces (40 %) et de 4 pièces (26,5 %).

Le parc des logements individuels est particulièrement forte dans le département de la Vienne puisque 8 ménages vivent dans une maison. (Filocom 2013)

UN TERRITOIRE QUI N'ECHAPPE PAS A L'ETALEMENT URBAIN



Territoire à dominante rurale, la Vienne n'échappe pas à un rythme fort d'étalement urbain. Il est notamment lié à la recherche de logements et pour répondre aux besoins en activités et infrastructures. Sur les 20 dernières années, le rythme d'évolution de l'urbanisation [illegible] a augmenté 3 fois plus vite que celui de la population, l'urbanisation [illegible] a plus que doublé en 40 ans.

L'étalement urbain est lié au modèle d'habitat de la région, dominé par la maison individuelle. Cette prédominance de la maison individuelle entraîne une forte consommation d'espace, même si la surface moyenne de terrain pour une maison diminue.

Plus de 3 000 logements ont été construits annuellement entre 2007 et 2011 sur l'ensemble du département.

Le taux des logements construits en individuel entre 2007 et 2011 s'élevait 95 % du total des logements construits sur la période, avec des taux allant jusqu'à 100 % dans les zones rurales et seulement dans les communes urbaines et périurbaines les taux baissent (70 % Poitiers, et à la Grand-Revoir) au moins 15 à Châtellerault et Montmorillon.

La densité résidentielle est en moyenne de 10 logements par hectare hors de surface habitat.

La surface moyenne en m² des terrains des logements neufs (tant collectifs et individuels) est de 1 116 m² (source : Sitadel 2007-2011). Sur les territoires urbains les surfaces environnent les 320 m² tandis que dans les zones rurales les surfaces peuvent atteindre facilement 1000 m².

LE MARCHE IMMOBILIER DETENDU AVEC QUELQUES DISPARITES

En 2013, le prix moyen d'une parcelle de terrain autour de 37 000 € sur l'ensemble du territoire départemental, mais avec [illegible] des disparités entre les territoires ruraux et urbains. Il est [illegible] de 46 000 € dans la CC des Vals du Clanaïs et [illegible] à plus de 60 000 € sur l'agglomération du Grand Poitiers (source : mairies et opérateurs privés, Adil 86).

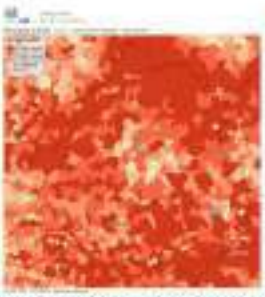
La tendance générale qui se profile est une diminution de la taille des parcelles. En effet, les parcelles vendues en 2007 faisaient en moyenne 827 m² alors qu'en 2010 elles ne font plus que 650 m² en moyenne (Adil septembre 2010).

Devant la forte consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, l'enjeu est de développer une urbanisation durable en limitant l'artificialisation des sols. Le renouvellement urbain apparaît comme une des réponses à cet enjeu en travaillant sur le tissu urbain existant. La reprise urbaine en coeur de village, le phénomène d'étalement urbain relève de l'inadaptation de l'offre en logements dans les centres urbains. La périurbanisation se fait au détriment des centres-bourgs où le taux de la vacance est plus important. L'enjeu de recomplexe des logements vacants dans des secteurs autour cette ancienne.

AVIS DE LA COLLECTIVITE

SYNTHESE DES ENJEUX

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE



UNE POPULATION VIEILLISSANTE DONT LES REVENUS RESTENT FAIBLES

Le département compte plus de 416 000 habitants, enregistrant une évolution démographique [illegible] entre 2006 et 2012 moins soutenue, de +0,4 %. La densité de la population se situe à environ 40 habitants/km² en 2012.

En 2010, le seuil de la population de +60 ans atteint plus de 148 000 habitants, soit 31,7 % de la population départementale ce qui représente un taux plus élevé que le taux régional (21,4 %).

Le taille des ménages atteint 2,17 personnes (2,34 en 2011), une baisse qui se confirme avec un rythme en diminution de 0,5% contre 0,08% sur la période 1990-1999.

Sur les 292 000 ménages fiscaux présents en Dordogne, 34 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM et 48 585 des ménages fiscaux vivent sous le seuil de pauvreté de 60% de la population médiane de seuil de pauvreté est de 11 844 €).

La Dordogne fait partie des trois départements de la région Nouvelle Aquitaine les plus ruraux et dont les niveaux de vie médian sont les plus faibles.

Le département de la Dordogne peut se définir ainsi comme un département vieillissant où le taille des ménages confirme sa baisse et les revenus des ménages se situent parmi les plus faibles.

UN PARC DE LOGEMENTS QUI CONNAIT UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE

En 2013, le parc de logements comptait 258 411 logements, soit 14 % du parc aquitain (Filocom 2013). Le parc des résidences principales représente 76 % du parc départemental (1,2 % des résidences principales de la région) et enregistre une évolution de 1,1 % depuis 2007.

Le nombre de résidences principales d'état relativement est en diminution et se situe autour de 5,4% en moyenne annuelle depuis 2007 et compte au total 6 865 logements classés en 7 et 8.

Le nombre comptabilise 28 425 logements en 2013, avec une augmentation depuis 2007 de +1,2 % et moyenne annuelle, le taux de la vacance (11 %) est logement supérieur à la moyenne régionale (6 %). Ce taux est directement proportionnel à l'éloignement des axes, comme fait sur l'ensemble de la région.

Le taux de résidences secondaires est plus élevé que la moyenne dans la Nouvelle-Aquitaine (12 %) et représente 10 % du parc de logements départemental.

En 2013, le nombre de logements sociaux publics atteint 10 361 unités, enregistrant une augmentation depuis 2011 de 2,34 %. Il représente 7,7 % des résidences principales. Le taux de la vacance y est deux fois plus important que la moyenne régionale (de 4%).

En Dordogne, 7 communes sont soumises aux obligations de la loi SRU dont 4 communes carentées. Au 1er janvier 2013, le déficit de 113 logements et 1 249 logements. Les territoires de l'unité urbaine de Périgueux, de la CA du Grand Périgueux, de l'unité urbaine de Bergerac et la CA Bergerac ont les taux de [illegible] [illegible] de 25 %.

LE MARCHE IMMOBILIER MOINS TENDU QUE LA MOYENNE REGIONALE

En Dordogne, les prix de l'immobilier sont bas inférieurs à la moyenne régionale.

Les prix des terrains ont enregistré une très forte augmentation, de 7,55 %. Ils s'élèvent ainsi à 24 €/m². Pour les appartements les prix varient à 1 517 €/m² et la construction maisons en moyenne autour de 1 595 €/m² contre la moyenne régionale qui se situe aux alentours de 2 400 m².

Les surfaces moyennes se réduisent mais demeurent à des niveaux très élevés d'environ 1 968 m² pour un terrain.

D'après Immoweb (exploitant les données PERVAL), les terrains à bâtir seraient vendus en moyenne à 21 000 € dans le département. Ils sont notamment vendus à 28 000 € dans le secteur de Périgueux et à 25 000 € dans le secteur de Bergerac. A titre de comparaison, les terrains à bâtir se vendent à 40 000 € en moyenne dans la Loire Garonne, 48 900 € dans le secteur d'Agen et 25 000 € dans le secteur de Montauban.

Les prix des logements publics sont inférieurs à la moyenne régionale et varient de 4 754 €/m2 en collectif (contre 5 142 €/m²) à 6,13 €/m² en individuel (contre 5,8 €/m²).

Construction neuve

En 2013, 2 702 logements ont été autorisés en moyenne annuelle entre 2007 et 2013. Dans le département, en 2013, 2 603 logements ont été autorisés (6,6 % du total régional), soit une baisse de 14,3 % depuis 2007. Le prix moyen cette année atteint aux environ 658 produits en 2012, soit près de 11 % du total régional.

Ainsi, le département de la Dordogne se caractérise par la progression du parc des résidences principales et de la vacance tant dans des territoires ruraux et dans et hors de recomplexe représente aujourd'hui un enjeu prioritaire pour la lutte contre l'extension urbaine des espaces de travail à bâtir parmi les plus élevés de la Nouvelle Aquitaine. Cette périurbanisation se fait souvent au détriment des centres-bourg dont l'offre reste leur réinvestissement. La vacance relève également dans le parc public alors que plusieurs communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. En revanche de cause une réflexion d'ampleur quant à l'offre de logements à produire compte tenu de la mobilité des ménages d'une part importante des ménages.

Cette aux territoires ruraux représente un enjeu important pour le département afin d'éviter la polarisation d'accès rural renforcé par le passé ce pour assurer un développement équilibré des territoires. La revitalisation des bourgs ruraux passe par la résolution de multiples problématiques : traitement de la vacance, adaptation de l'offre de logements aux modes de vie des ménages et à leur capacité financière, maintien et développement des commerces et des services, valorisation du patrimoine naturel et bâti, restauration de l'attractivité et du cadre de vie, entretien et aménagement des infrastructures routières, développement des transports en commun etc. Le projet communal peut comporter alors plusieurs volets d'action (par exemple, un projet de réhabilitation de logements en centre-bourg avec des commerces en pied d'immeuble en accompagnement de l'aménagement de la place de la mairie...).

Face à la complexité des projets, les petites communes rurales ont nécessairement besoin d'aides de natures diverses, que ce soit en termes financiers, en ingénierie ou en capacité d'acquisition foncière. Dans ce contexte l'intervention de l'EPF en Dordogne pourrait s'organiser autour des axes précitées et son action sur le territoire pourrait se traduire déjà par des actions qu'il porte sur le territoire de la Charente, un territoire qui connaît des enjeux similaires aux ceux de la Dordogne.

EXEMPLES D'INTERVENTION DE L'EPF DANS DES TERRITOIRES AUX ENJEUX SIMILAIRES A LA DORDOGNE

Lussac-les-Bois (16)

Le commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition de terrains situés en plein centre-bourg, d'une surface de 3 750 m², pour la réalisation d'une maison d'accueil familial. Il s'agit d'un projet assez spécifique (8 structures de ce type sont prévues dans le département), qui regroupe une famille d'accueil et 3 accueillis âgés ou handicapés, dans un logement composé d'une partie privative pour l'accueillant, d'une pièce de vie commune avec les accueillis et de chambres privatives avec salle de bains pour les accueillis. Le rôle de l'EPF est de se porter acquéreur du foncier (l'acquisition est prévue début 2016), et préalablement de mener une étude de pré faisabilité pour s'assurer de l'équilibre du projet et des sources de financement. La commune monte désormais le dossier et l'EPF pourra l'assister dans la recherche d'un opérateur et l'ingénierie de la cession, si elle le souhaite.

Saint-Même-les-Carrières (16)

Restructuration d'une friche en coeur de bourg
CONVENTION :
Reconquête d'une friche commerciale et d'habitation en centre-bourg
Projet d'implantation d'un commerce et d'équipements médicaux

Le projet de la commune consiste en la reconquête de la friche urbaine qui occupe son centre bourg. Cette emprise bâtie, très dégradée dispose d'un emplacement privilégié, sur la place principale du bourg. Cet îlot est donc prioritaire dans la politique de revitalisation de centre-bourg entreprise par la commune qui entend y implanter un commerce (boulangerie) et des équipements. Cette dernière a donc sollicité l'EPF pour acquérir ce foncier qui est actuellement en cours de négociation.

AVIS DE LA COLLECTIVITE ET POINT D'ETAPE

Le Conseil Départemental de la Dordogne a délibéré pour émettre un avis favorable à l'inclusion du département dans le périmètre de compétence de l'EPF, en date du 23 juin dernier, et demander "*par anticipation et pour illustrer les missions possibles de l'Etablissement, la réalisation de diagnostics préliminaires sur des communes du département, en ciblant des enjeux spécifiques et représentatifs du territoire*".
L'intérêt des élus s'est montré fort pour l'intervention de l'EPF sur le territoire départemental de la Dordogne, c'est pourquoi les collectivités sollicitent désormais à travers le Conseil Départemental l'EPF pour pré-analyser des projets qu'elles envisagent.

Stratégie foncière du Conseil Départemental de Gironde :

Dans le cadre de ses missions de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels, le Département peut être amené à acheter des biens bâtis ou non et les gérer pour son propre compte, ou à subventionner des acquisitions ou des réserves foncières à vocation environnementale ou agricole réalisées par les collectivités locales ou les exploitants. Ainsi le Département :

- ✓ mène des opérations d'aménagement foncier (réorganisation parcellaire autrefois appelée «remembrement»), visant à atténuer l'impact de l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport (autoroutes, LGV), à réparer les dégâts occasionnés par les tempêtes ou à rationaliser le parcellaire agricole ou forestier à la demande des collectivités locales ;
- ✓ accompagne le développement des territoires, tout en veillant à la limitation de l'étalement urbain, au recentrage du développement dans les centres-bourgs et à la revitalisation des centres-anciens dégradés ;
- ✓ favorise l'émergence de projets de territoires répondant aux enjeux clés de chacun, notamment grâce à la démarche de dialogue territorial engagée autour des Pactes territoriaux ;
- ✓ s'appuie sur des dispositifs spécifiques et propose une ingénierie technique, administrative, juridique et financière renforcée par la création de l'Etablissement public administratif créé fin 2017 baptisé Gironde Ressources.

A retenir :

Le nouveau périmètre d'intervention de l'EPF nécessite un équilibre territorial sensible que l'Etablissement doit appuyer par la diversité de ses interventions :

- **En zone tendue foncier le foncier est rare et les prix du marché sont en hausse, l'intervention de l'EPF doit contribuer à reconstituer des disponibilités foncières, et ainsi permettre le développement d'une offre abordable.**
- **En zone moins tendue, la mission de l'Etablissement est d'appuyer la structuration territoriale, de contribuer à la revitalisation des centres-bourgs, et d'accompagner les politiques foncières vers la limitation de l'étalement urbain.**

L'EPF intervient au service de tous les types de collectivités.

<u>Agglomérations très tendues</u> : Concerne l'agglomération de la Rochelle, ainsi que, sur les nouveaux territoires, le bassin d'Arcachon et la Métropole Bordelaise. Sur cette dernière, les enjeux pour chaque projet sont relativement similaires à ce qui a été fait par exemple à La Rochelle, la différence étant le volume d'interventions très probablement sensiblement plus important.

Sur ces agglomérations, les enjeux sont notamment d'appuyer des grands projets de logement en renouvellement urbain, des interventions en diffus pour le logement notamment sur les communes SRU, des interventions pour des grands projets de développement économique dans le cadre de politiques de filières notamment.

<u>Agglomérations d'équilibre et chefs-lieux :</u> Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département.

Les enjeux sont d'appuyer des projets de logement en renouvellement urbain, sur le diffus ou sur des grandes opérations d'aménagement par exemple en quartier de gare, d'appuyer les communes soumises à la loi SRU qui le souhaitent. Il peut aussi s'agir d'appuyer le commerce de centre-ville, et dans les centres-bourgs périphériques avec l'aménagement urbain, la structuration et la qualité de vie, et aussi de traitement de friche et la reconversion de zones industrielles et d'activité pour développer l'emploi. Les enjeux de développement économique généraliste en renouvellement urbain notamment les logiques de filières et de pôle représentent souvent des priorités des collectivités.

<u>Pôles d'équilibre et centres-bourgs</u> : cela concerne l'ensemble des communautés de communes de manière générale, avec des enjeux sur les centres-villes des communes principales et des enjeux sur des centres-bourgs sur des projets de petite voire très petite taille, et dans certains cas de traitements de friches.

Ces enjeux sont de l'aménagement urbain général des centres-bourgs avec le traitement de l'habitat et des commerces vacants, avec des problématiques d'aération et de parking, dans certains cas de traitement de friches.

c. Logement :

- Le parc du logement

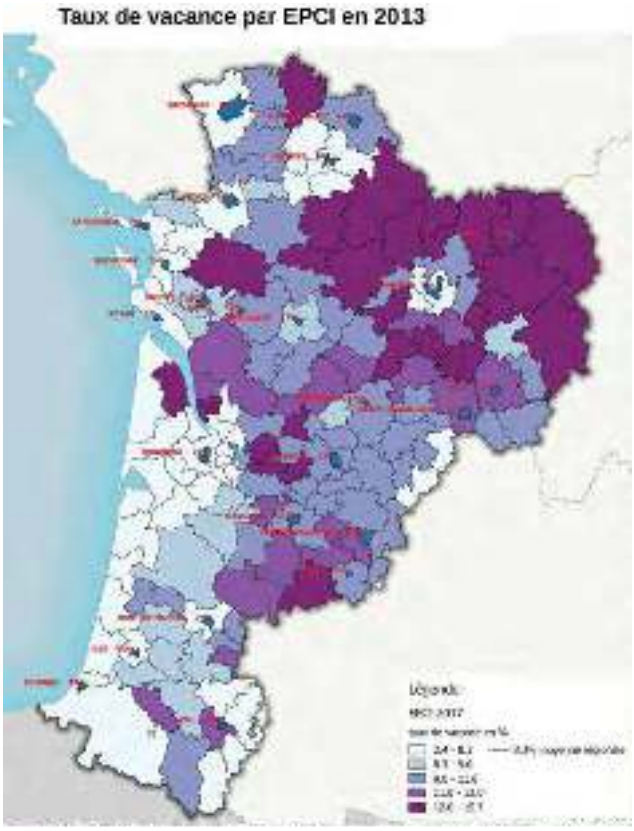
Les logements régionaux représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice à la résidence secondaire, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12 % pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

La Nouvelle-Aquitaine est la quatrième région en nombre de logements, très proche derrière l'Occitanie. Son parc progresse annuellement de 1,23 % depuis 2008 en moyenne.

Le nombre de **résidences principales** a augmenté de 19 % entre 1999 et 2012, soit beaucoup plus rapidement que la population (hausse de 10 % sur la même période). Le desserrement des ménages (2,15 personnes par ménage, nettement sous la moyenne nationale), dû notamment au vieillissement de la population et à l'augmentation des décohabitations, entraîne un besoin supplémentaire de résidences principales.

La présence des **résidences secondaires** est prégnante dans certains EPCI littoraux où le taux atteint 50 %. L'Est du Limousin accueille également un fort taux de résidences secondaires (40 %) dû à la conjoncture de plusieurs facteurs : déclin de la population, prix abordables, résidences familiales conservées.

La région Nouvelle-Aquitaine est confrontée à un taux de la **vacance** supérieur à la moyenne nationale (7,3 %), le département le plus touché étant la Creuse (13,7 %). De façon générale, les territoires plus ruraux sont les plus touchés par ce phénomène.



En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Les maisons individuelles représentent 71 % du parc des résidences principales, fortement au-dessus de la moyenne nationale (43%), ce qui peut générer de la consommation d'espace.

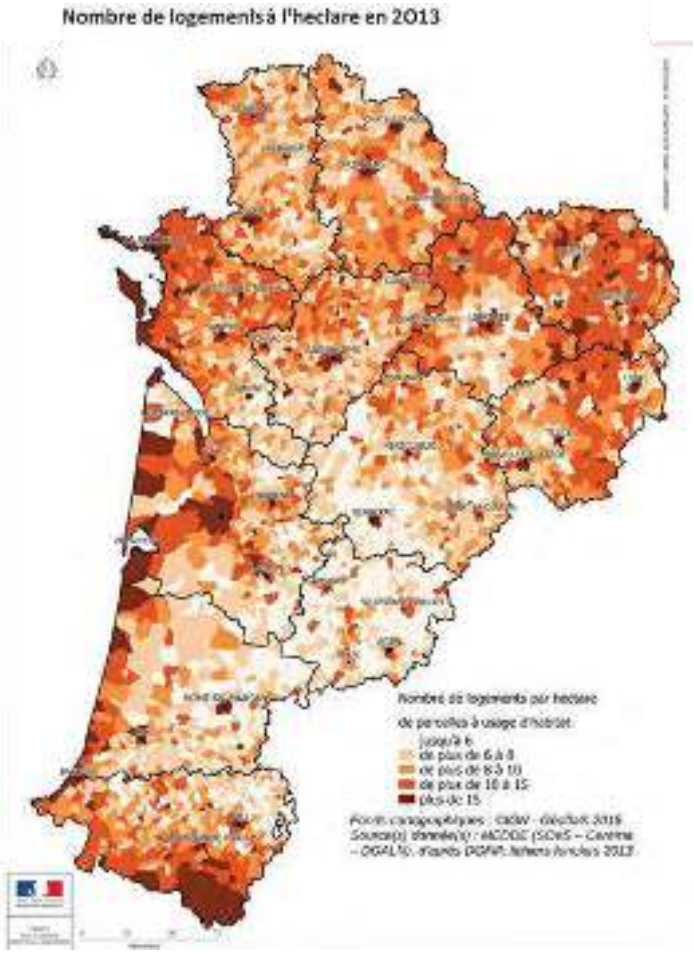
- Consommation d'espace

En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Cette répartition largement en faveur des logements individuels est sensiblement plus importante que celle observée sur l'ensemble du territoire français (71% contre 43% en France métropolitaine).

En Nouvelle Aquitaine, 6 % des communes se situent à plus de 15 logements/ha.

- 21 % des communes : < 6 logts/ha
- 30 % des communes : > 6 et < 8 logts/ha
- 24 % des communes : > 8 et < 10 logts/ha
- 19 % des communes : > 10 et < 15 logts/ha

En 2015, 10,5 % de la construction neuve (logements autorisés) en France métropolitaine se situe en Nouvelle-Aquitaine (alors que la Nouvelle-Aquitaine représente 8,9 % de la France en population), ce qui montre un certain dynamisme. Après une forte baisse de la construction neuve en 2014, l'année 2015 marque une reprise (+7 % essentiellement due à la croissance du collectif avec +19%) en Nouvelle-Aquitaine. Près de la moitié des logements autorisés (46 %) sont situés en Gironde.

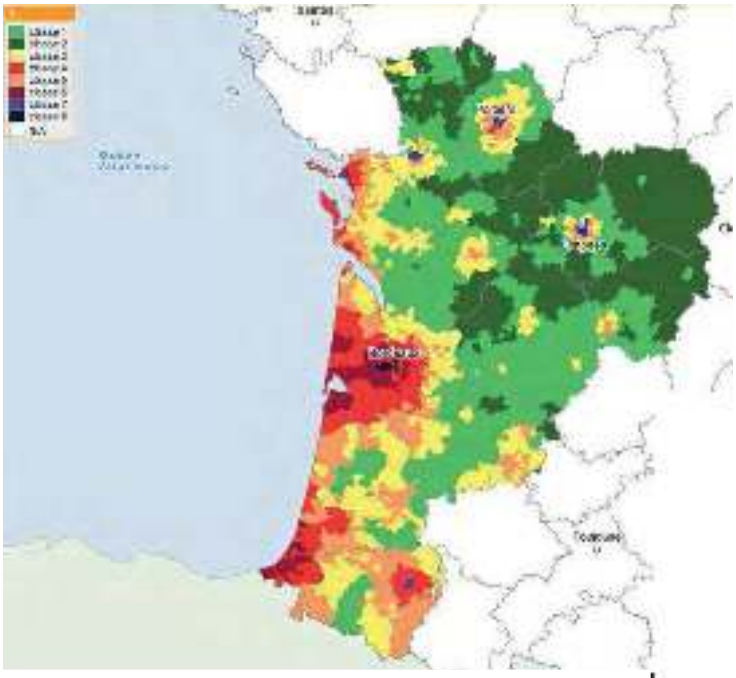


Contrairement à la période 2000–2008 au cours de laquelle la zone où la construction neuve était plus étendue, depuis 2008, elle se concentre en grande partie sur la zone littorale et sur l'aire urbaine de Bordeaux.

Dans l'Est, la consommation d'espace est importante, on observe une utilisation importante des grandes parcelles et un phénomène de mitage.

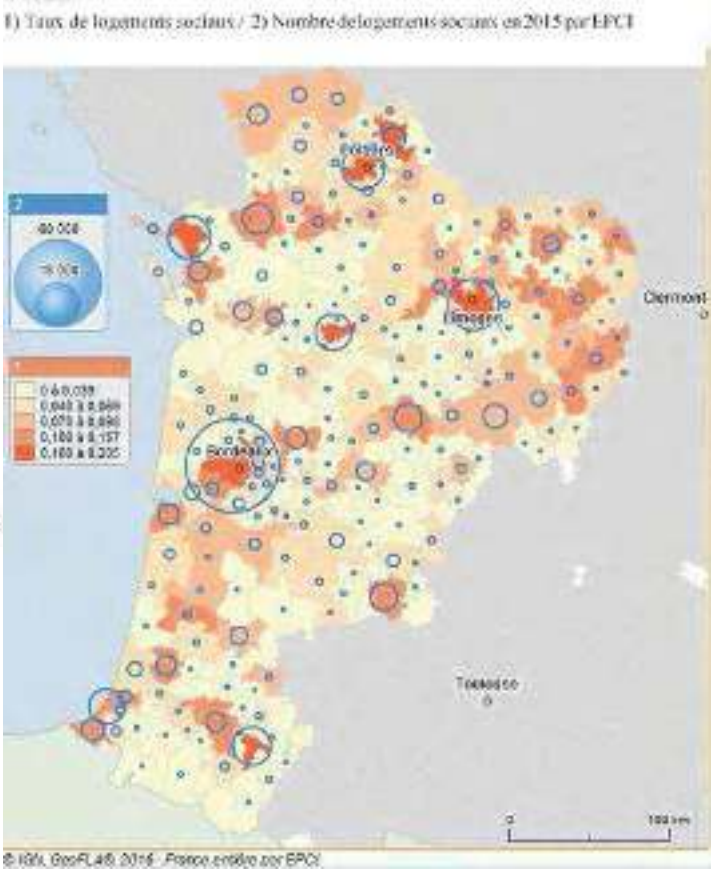
La région Nouvelle-Aquitaine est une région de propriétaires occupants (63 % contre 58 % en France métropolitaine).

1. secteur rural en renouveau et étalement urbain
2. secteur rural détendu
3. étalement urbain
4. forte tension résidentielle
5. couronne périurbaine résidentielle
6. très forte tension résidentielle et touristique
7. pôles urbains en perte de population
8. pôles urbains bordelais



On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural et un peu sur le littoral landais, mais également sur des territoires en perte de population. 40 % du territoire connait un étalement urbain dû à la croissance de la population, sur 27 % du territoire la croissance des territoires artificialisés est plus forte

que la croissance de la population et 30 % du territoire connait une artificialisation des terrains tandis que la population est en recul. Seulement 3 % des communes régionales connaissent une régression des surfaces artificialisées malgré le gain de la population.

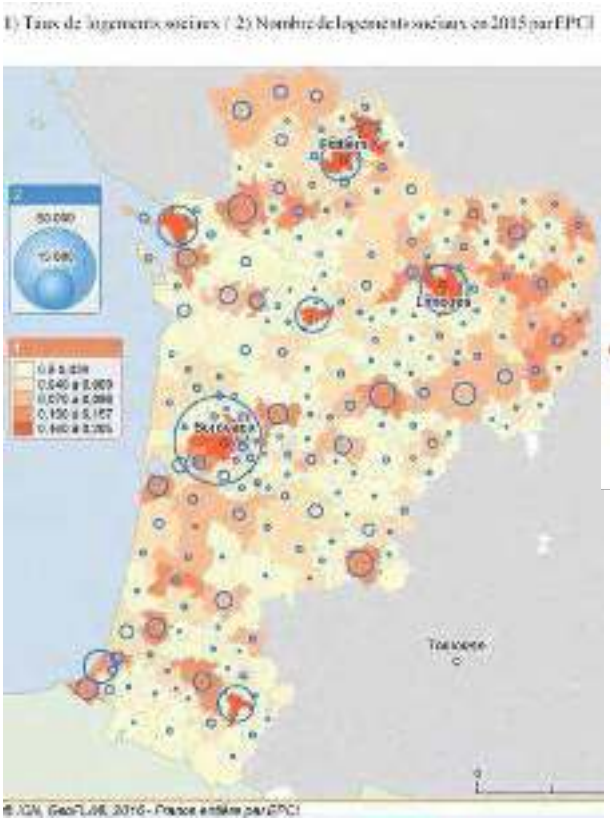


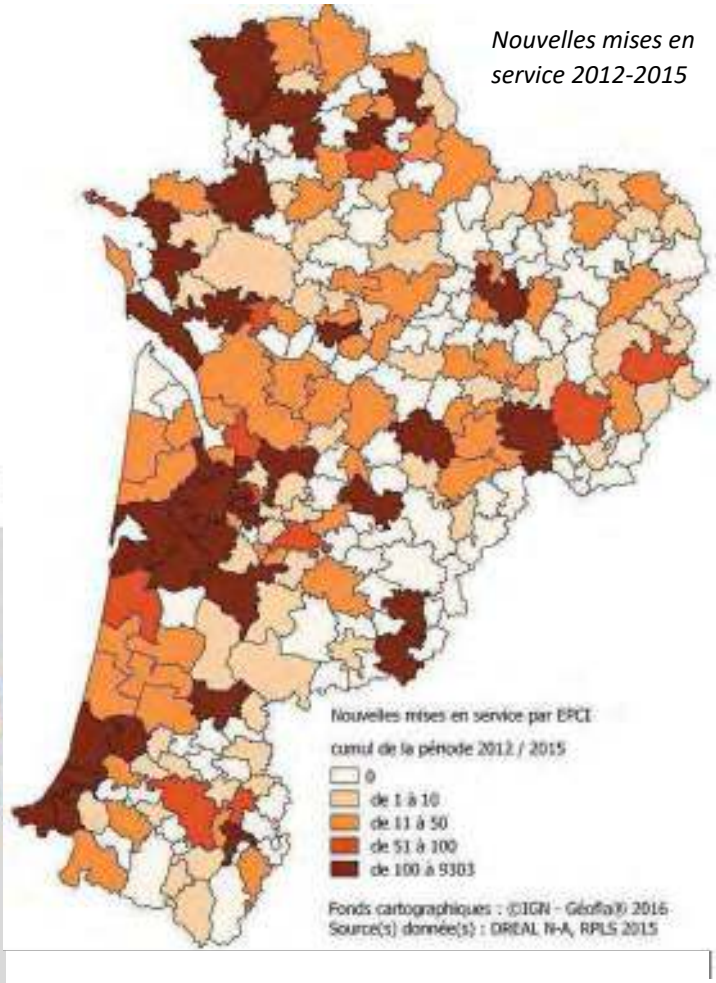
- Le parc social

Le parc social compte environ 277 000 logements, soit 10,1 % du parc de résidences principales, taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16%). Les départements ruraux ont une offre de logements sociaux assez faible (7 %), tandis que les trois départements des préfectures des ex-régions sont ceux aux taux les plus forts, la Haute-Vienne culmine à 14,3 %.

Le taux de vacance structurelle de plus de trois mois est de 2,1 % alors que la moyenne nationale se situe à 1,6 %, avec un taux plus élevé que la moyenne régionale dans la Haute-Vienne et la Creuse, signe d'une détente du marché locatif social.

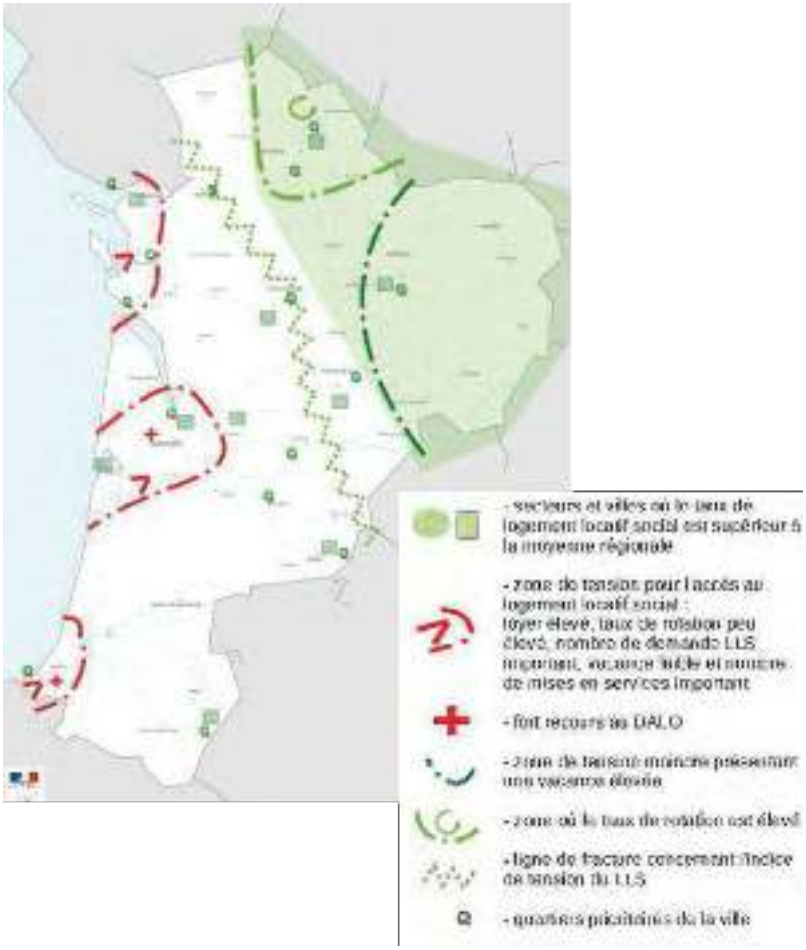
La dynamique de construction est lancée depuis 2011, le nombre de logements sociaux a augmenté en moyenne de 1,8 % par an. Entre 2014 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %, dont la Gironde enregistre le taux le plus élevé, après les Pyrénées Atlantiques (Bordeaux Métropole (+2,9 %) et la Gironde hors Bordeaux Métropole (+3,9 %)).





Les trois dernières années, le PLAI a représenté entre 24,9 % et 28,6 % du nombre de LLS financés, ce qui va constituer à l'avenir une offre relativement importante de logements à destination des populations les plus modestes.

À l'opposé, le PLS constitue également une offre non négligeable puisque la part de logements financés en PLS représente entre 25,7 % et 26,7 % des logements financés ces 3 dernières années.



Selon l'indice de tension du logement locatif social (rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur une année) la région est séparée en deux par une ligne de fracture du nord–ouest au centre–est. Au nord de cette ligne, l'indice de tension est moins élevé qu'au sud, ce qui est le signe d'un marché du logement locatif social plus tendu au sud de la région.

Le nombre de demandes de logement social issu du SNE en 2015 s'élève à plus de 117 000 dans la région Nouvelle-Aquitaine, plus de 80 000 demandes étant formulées par des demandeurs extérieurs, c'est-à-dire non encore logés dans le parc HLM. Sur la région, en moyenne, 50 % des demandes concernent des T1 et des T2, alors que le parc locatif social est essentiellement composé de T3. Les ménages de taille réduite (1 ou 2 personnes) représentent 77 % des demandes de la région Nouvelle-Aquitaine dont 53% des demandes sont effectuées par des ménages d'une seule personne.

Les ménages qui ont eu recours au droit au logement (DALO) se concentrent sur les zones de Bordeaux et dans le Pays Basque.

- Le marché de l'immobilier :

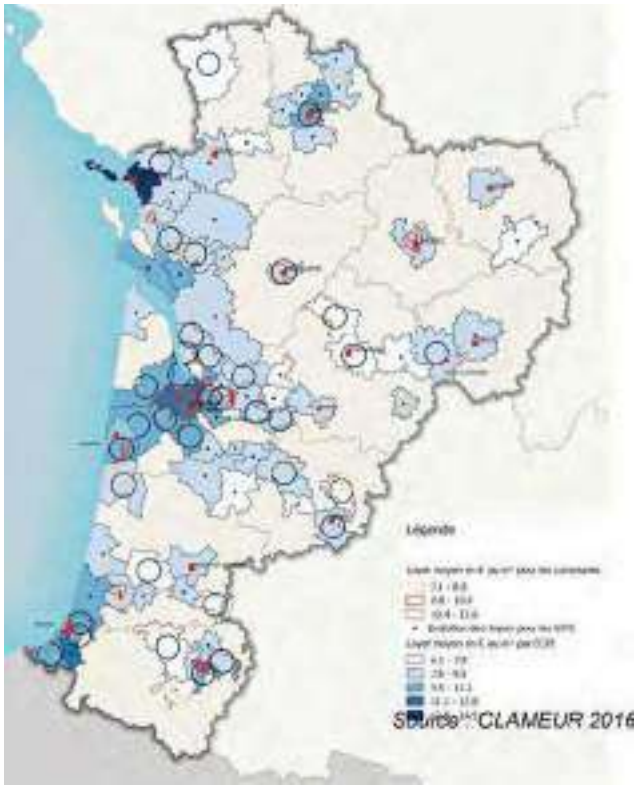
Les prix des loyers

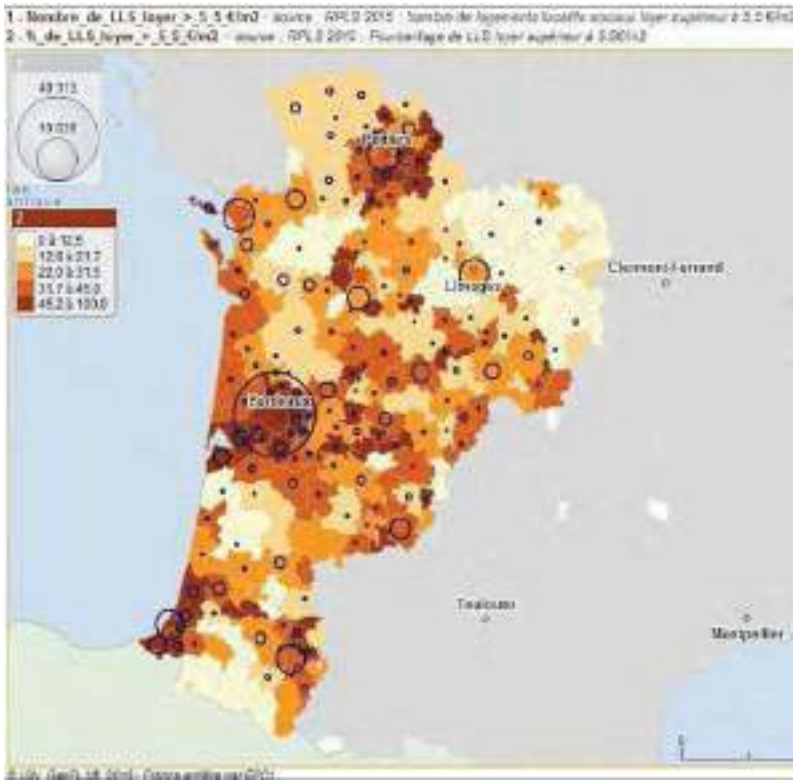
Les prix des loyers dans le **parc privé** par département varient de 12,0 € le m² en Charente-Maritime et en Gironde à 7,8 € le m² dans la Creuse et le Lot-et-Garonne. Les loyers les plus chers sont situés sur l'Ile de Ré (14,5 €/m²) et la CA de La Rochelle (13,6 €/m²), devant la Métropole Bordelaise (12,2 €/m²).

En 2015, dans le **parc public** les loyers se situent autour de 5,29€/m² de surface habitable, en hausse de 1,1 % sur un an. En Gironde, ce loyer moyen est plus élevé que la moyenne nationale : 5,72€/m² dont 5,81€/m² sur Bordeaux Métropole. Les loyers moyens de la Vienne, de la Charente-Maritime, de la Dordogne sont un peu au-dessus des 5€/m². Les loyers des 5 autres départements sont en dessous de 5€/m².

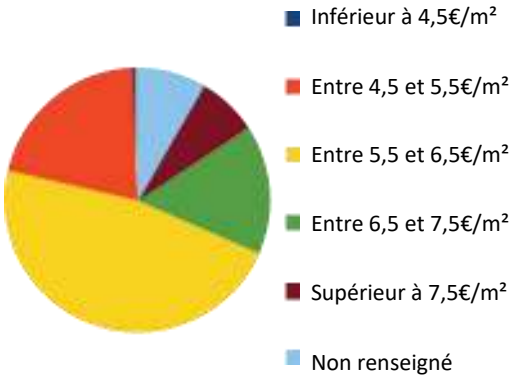
Les logements nouvellement mis en service ont des loyers plus élevés de 14 % par rapport aux loyers moyens existants. L'offre nouvelle ne va a priori pas contrer ce phénomène sur les territoires à l'offre déjà la plus chère.

Les loyers des principaux EPCI en 2015





Loyer de sortie au m² des logements mis en service dans l'année

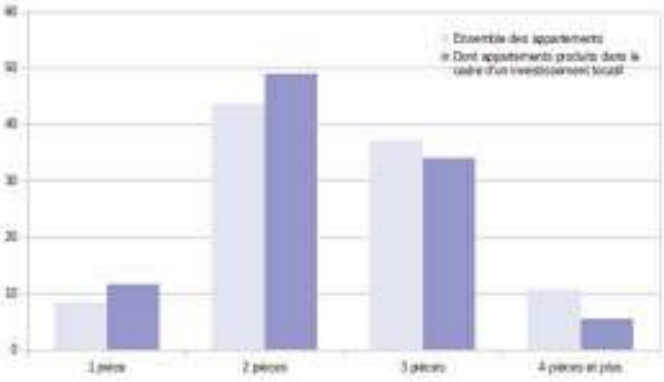


- Investissement locatif

L'investissement locatif privilégie davantage les appartements que les maisons. Selon ECLN, près de 6 appartements neufs sur 10 (57 %) ont été financés en 2016 dans le cadre du dispositif Pinel. En revanche, seules 3 maisons neuves sur 10 en ont bénéficié.

L'investissement locatif privilégie les appartements de petite taille. En Nouvelle-Aquitaine, les types T1 et T2 représentent en effet 14 % et 46 % des ventes en investisse- ment locatif, contre respectivement 11 % et 42 % de l'ensemble des ventes des promoteurs aux particuliers en 2016.

Part des logements vendus entre 2009 et 2016 en Nouvelle-Aquitaine par les promoteurs immobiliers selon leur composition, en %



- Le prix des terrains à bâtir

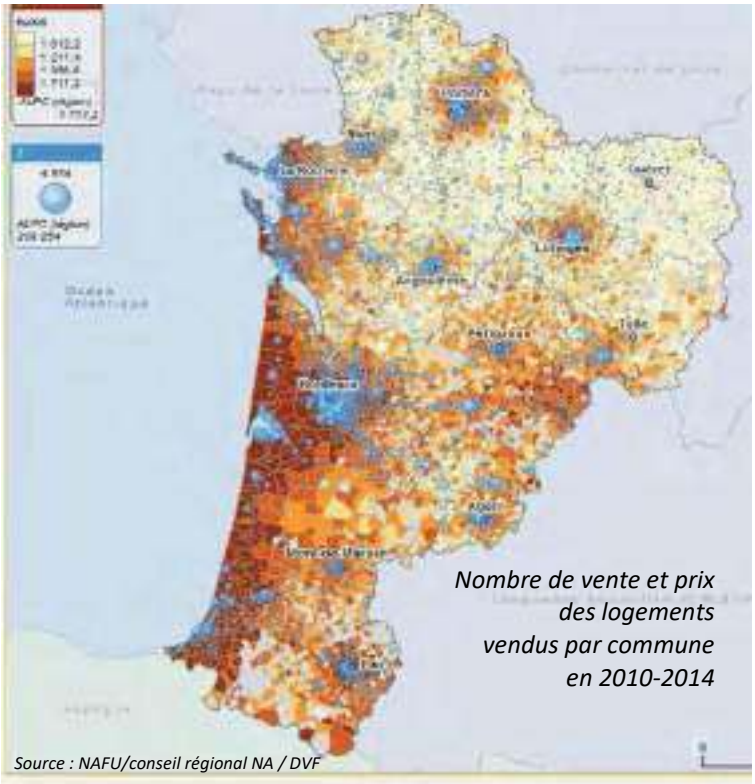
En 2015, le prix moyen du m² acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€ en Nouvelle-Aquitaine, parmi les plus faibles de France (79€). Cependant de très forts écarts existent entre les départements et les EPCI de la région. Les secteurs les plus tendus au niveau du prix du marché sont essentiellement concentrés sur le littoral et la Métropole Bordelaise, où le prix du terrain dépasse 200 €/m². Les départements de la Creuse, de la Corrèze et de la Dordogne proposent les prix des terrains les moins chers (moins de 32 000 euros le terrain contre 65 304 euros en Nouvelle-Aquitaine et 95 550 euros en Gironde, le département le plus cher).

2. Les prix des terrains à bâtir et l'offre de maison individuelle

Départements	prix moyen terrain	prix moyen terrain-maison
(16) Charente	36 485 €	173 155 €
(17) Charente-Maritime	63 082 €	211 592 €
(19) Corrèze	31 195 €	182 541 €
(23) Creuse	22 525 €	171 968 €
(24) Dordogne	30 061 €	173 629 €
(33) Gironde	96 186 €	243 054 €
(40) Landes	71 647 €	220 989 €
(47) Lot-et-Garonne	39 261 €	187 786 €
(64) Pyrénées-Atlantiques	81 091 €	262 104 €
(79) Deux-Sèvres	37 952 €	186 476 €
(86) Vienne	45 021 €	189 060 €
(87) Haute-Vienne	39 574 €	182 243 €
Nouvelle-Aquitaine	65 404 €	215 885 €

Prix des terrains pour la construction d'une maison en 2014 par EPCI

Source : EPTB 2014



Nombre de vente et prix des logements vendus par commune en 2010-2014

Source : NAFU/conseil régional NA / DVF

- Investissement en accession

Les prix de l'immobilier (ventes de logements neufs ou anciens – source DVF) suivent la même tendance que les prix des terrains à bâtir.

Le PTZ est mobilisé particulièrement en zones tendue dans le neuf, c'est-à-dire zones B1 et B2, à hauteur de 44 %. Les PTZ attribués dans l'ancien (386 en 2015) représentent uniquement 6,4 % de

l'ensemble des PTZ accordés et ils sont majoritairement octroyés en zone C, correspondant à un objectif de revitalisation de centres-bourgs.

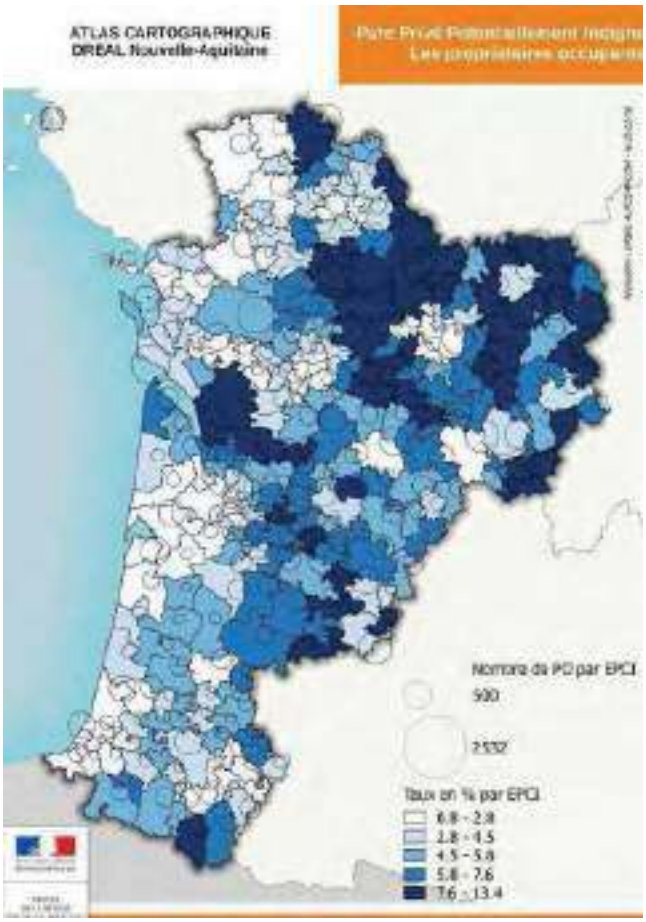
Le prêt social de location-accession (PSLA), quant à lui, est octroyé principalement en Gironde et dans les Pyrénées- Atlantiques : 78 % des PLSA sont financés sur ces 2 départements. Le financement est cependant relativement faible par rapport à la France métropolitaine (7,5 % du financement national sur la période 2004-2013).

- Le Parc Privé Potentiellement Indigne

Avec 143 062 logements en 2013, le parc de résidences principales privées potentiellement indigne (PPPI) touche 5,9 % du parc privé en Nouvelle- Aquitaine.

Le nombre de résidences principales privées potentiellement indigne (RPPI) en Nouvelle Aquitaine est en évolution favorable depuis plusieurs années, puisque, entre 2009 et 2013, sont sortis 6 481 logements de la catégorie 6 et 27 361 logements des catégories 7-8.

	population municiaple 2013	population en logements PPPI (2013)	% population PPPI
Charente	353 482	17 128	4,85%
Charente-Maritime	633 417	31 677	5,00%
Corrèze	240 781	11 266	4,68%
Creuse	120 872	8 394	6,94%
Deux-Sèvres	371 632	9 911	2,67%
Dordogne	416 909	24 175	5,80%
Gironde	1 505 517	70 187	4,66%
Haute-Vienne	375 856	18 489	4,92%
Landes	397 226	18 881	4,75%
Lot-et-Garonne	333 180	25 582	7,68%
Pyrénées-Atlantiques	664 057	21 257	3,20%
Vienne	431 248	20 746	4,81%



Les proportions de PPPI 7-8, notamment en « noyau dur », sont plus élevées dans les départements plus ruraux à l'intérieur des terres.

En Creuse, 2 504 logements, soit 4,6 % des 54 041 résidences principales privées du département, sont potentiellement indignes en classement 7 ou 8. Parmi ces 2 504 logements, 33,8 % (846) sont classés « B3 », c'est-à-dire que ces logements qualifiés dans les années 1970 en 7-8 sont actuellement occupés par des ménages disposant de revenus < 70 % du seuil de pauvreté : il y a donc une très grande probabilité qu'ils soient indignes. De plus, les personnes de 60 ans et plus, sont généralement plus exposées à être logées dans un logement indigne (35 % des cas en Creuse).

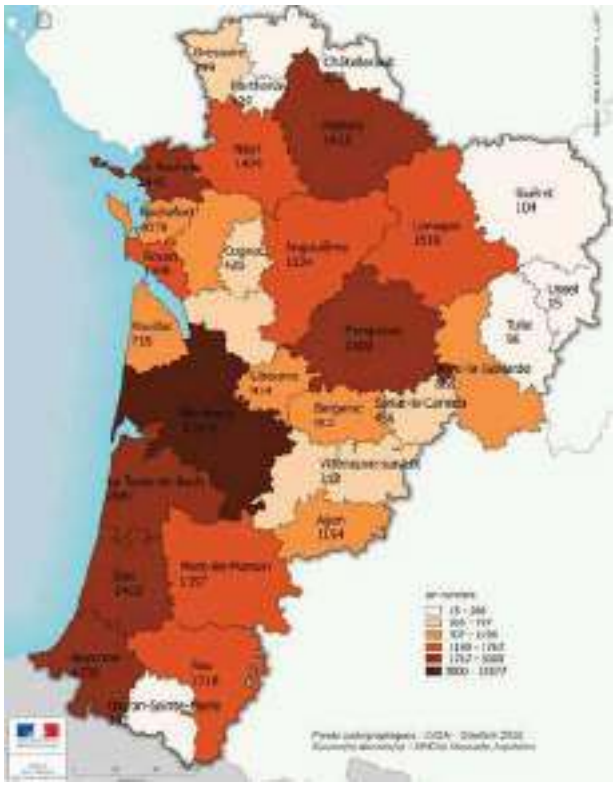
- Les besoins en offres de logements pour la région Nouvelle-Aquitaine

Le besoin annuel estimé en développement de l'offre est situé entre 46 000 et 51 000 logements pour la Nouvelle-Aquitaine. Ce besoin peut être satisfait soit par de la construction neuve, soit par de la remise sur le marché de logements vacants.

La zone d'emploi de Bordeaux concentre une grande partie de ce besoin : 28 % environ. Mais d'autres zones d'emploi comptent de façon importante dans ce besoin global : celle de Bayonne (9,6%), de La Rochelle (5%), de Dax (5%) et de La Teste-de-Buch (5%).

Les zones d'emploi pour lesquelles le besoin représente une croissance du parc actuel supérieure à 2 % sont les suivantes : Bordeaux (2,1%), La Teste-de-Buch (2,7%), Dax (2,1%) et Bayonne (2,4%).

Le besoin annuel en développement de l'offre en logements de qualité à loyer modéré est situé entre 14 000 et 16 000 logements.



CARTE DES BESOINS PAR ZONE D'EMPLOI : entre 46 000 et 51 000 logements dont 14 000 à 16 000 logements de qualité à loyer modéré

- Les dispositifs de lutte contre le PPPI

En Nouvelle-Aquitaine, il faut souligner la présence de 2 PIG départementaux en Creuse et en Dordogne dont la seule thématique est la lutte contre l'habitat indigne.

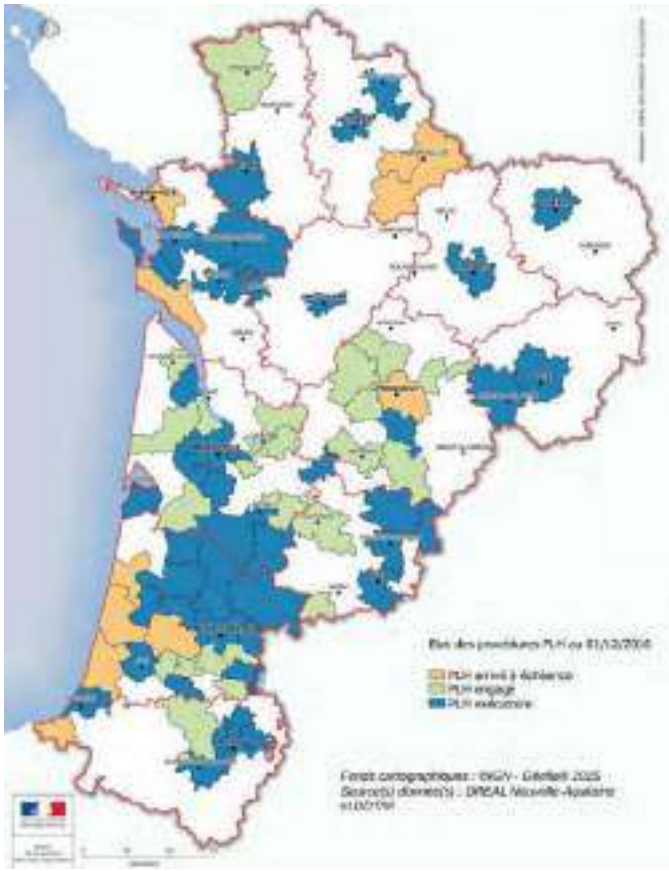
Les subventions de l'ANAH financent les réhabilitations de logements indignes et très dégradés, que ce soit sur des actions individuelles ou dans le cadre d'opérations programmées (OPAH, PIG).

Les départements les plus urbains (Gironde) sont ceux où il y a le plus de sorties d'insalubrité. Pour les autres départements, il y a une relative homogénéité avec entre 30 et 40 logements réhabilités par an exceptés pour les départements de la Creuse et dans une moindre mesure de la Corrèze qui ont peu de dossiers subventionnés.

- Les Plan Locaux de l'Habitat (PLH)

Au 1er décembre 2017, la Nouvelle-Aquitaine est couverte par 44 PLH exécutoires qui concernent 47 % de la population ou 39 % des communes.

Sur le territoire d'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine, on décompte 26 PLH.



A retenir :

- **Le parc de logement de la région Nouvelle-Aquitaine est confronté à un taux de la vacance d'environ 7,3%, supérieur à la moyenne nationale (7,3 %). De façon générale, les territoires plus ruraux sont les plus touchés par ce phénomène avec notamment le département de la Creuse (13,7 %).**
- **On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural, mais également sur des territoires en perte de population.**
- **Entre 2014 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %.**
- **En 2015, le prix moyen du m² acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€ en Nouvelle Aquitaine, parmi les plus faibles de France (79€).**
- **Le besoin annuel estimé en développement de l'offre est situé entre 46 000 et 51 000 logements pour la Nouvelle Aquitaine.**

Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

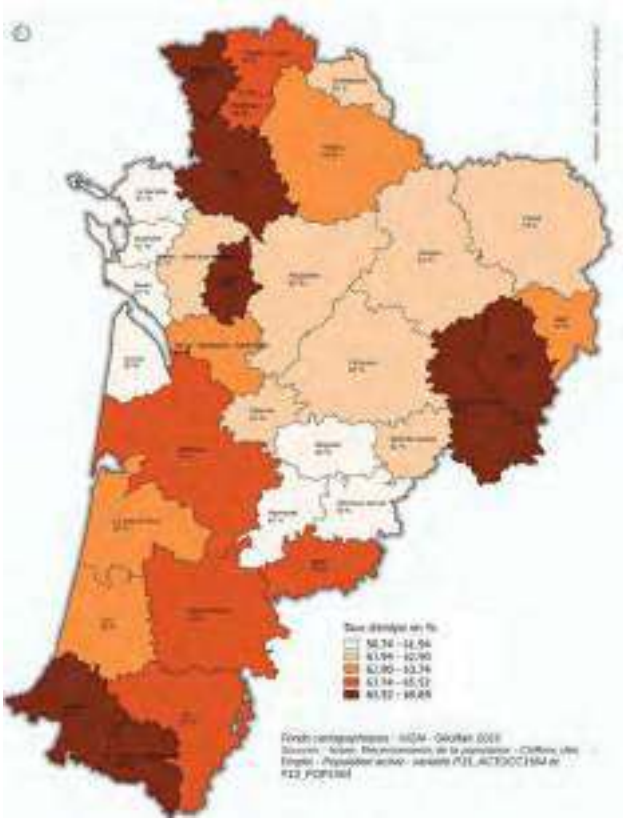
- **Les actions de l'EPF en matière de lutte contre la vacance de logements se fait à 2 niveaux :**
    - **Pour des villes moyennes comme Thouars, Saints, Cognac, Saint-Maixent-L'Ecole, l'EPF repère des ilots en centre-ville pouvant être réinvestis et propose des produits immobiliers attractifs afin de ne pas encourager l'implantation de logements en zone péri-urbaine**
    - **Pour les petites communes rurales souffrant d'une faible demande combinée à des logements inadaptés au marché actuel, l'EPF réalise des études de marché en foncier immobilier. Ces études contribuent à offrir une stratégie foncière globale au territoire.**

- **En matière de logement locatif social (LLS), l'EPF conventionne presque systématiquement avec les communes présentant une carence en offre de logements sociaux. L'EPF réalise des études de gisement foncier permettant aux communes de prendre connaissance du potentiel de leur territoire.**
    - **Ainsi sur la commune de Lagord, l'EPF a identifié plusieurs emprises dont certaines issues d'une zone économique en mutation. L'acquisition d'un ilot permet aujourd'hui de voir éclore un projet immobilier de 16 habitations dont 6 logements sociaux.**
    - **Toujours dans l'agglomération de la Rochelle, l'EPF intervient depuis plusieurs années à Puilboreau afin de développer sur deux sites après acquisition et cession, 43 logements en densification dont 18 logements sociaux.**

- **En matière de lutte contre la spéculation foncière, l'EPF a accompagné la commune d'Arvert (17) dans son projet d'habitat mixte ZAC « Fief de Volette » en acquérant des petits terrains en fond de jardin. L'objectif étant de rétrocéder les terrains à la commune gestionnaire en régie de la ZAC. Cette dernière pourra ensuite revendre à des primo-accédants et à des personnes aux revenus modestes, qui pourront ainsi bénéficier de la proximité des services du centre bourg à des prix n'alimentant pas la spéculation foncière.**

d. Activité économique

- Le taux d'emploi



La région Nouvelle Aquitaine est composée de 33 zones d'emploi de taille variable dont 2 zones d'emplois interrégionales (Brives-la- Gaillarde et Mont-de-Marsan). Ainsi, la zone d'emploi de Bordeaux structure fortement la région, avec 21 % de la population et 24 % des emplois.

En 2013, le taux d'emplois moyen en Nouvelle-Aquitaine est de 63,7 (69,5 en France en 2013). Ainsi :

- 7 zones d'emploi se détachent Bressuire (68,9 %), Niort (67,3 %), Oloron Ste Marie (67,3 %), Tulle (66,8 %), Cognac (66,1 %), Brive La Gaillarde et Bayonne (65,5 %).

- 6 zones se situent au-dessus de la moyenne régionale : Parthenay (65,52 %), Mont-de-Marsan (65,1 %), Thouars-Loudun (65 %), Pau (64,9 %), Agen (64,8 %) et Bordeaux (63,8 %)

Le taux d'emploi sur une zone d'emploi rapporté à 1000 habitants donne une image du dynamisme et reflète la capacité d'une zone à utiliser ces ressources en main-d'œuvre. Le taux d'emploi est calculé en rapportant le nombre d'individus en âge de travailler ayant un emploi au nombre total d'individus en âge de travailler (personnes âgées de 15 à 64 ans).

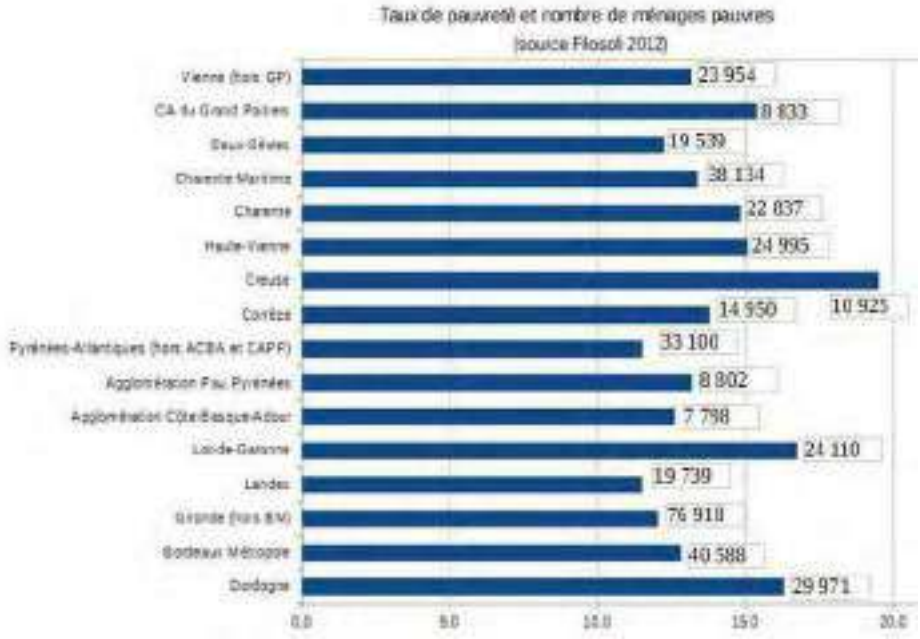
Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle en Nouvelle-Aquitaine

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2013	%	2008	%
Ensemble	**4 876 384**	**100,0**	**4 736 251**	**100,0**
Agriculteurs exploitants	72 469	1,5	83 089	1,8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	192 508	3,9	177 725	3,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	319 741	6,6	288 466	6,1
Professions intermédiaires	633 577	13,0	586 326	12,4
Employés	797 875	16,4	782 552	16,5
Ouvriers	634 365	13,0	644 090	13,6
Retraités	1 540 382	31,6	1 451 689	30,7
Autres personnes sans activité professionnelle	685 588	14,1	726 313	15,3

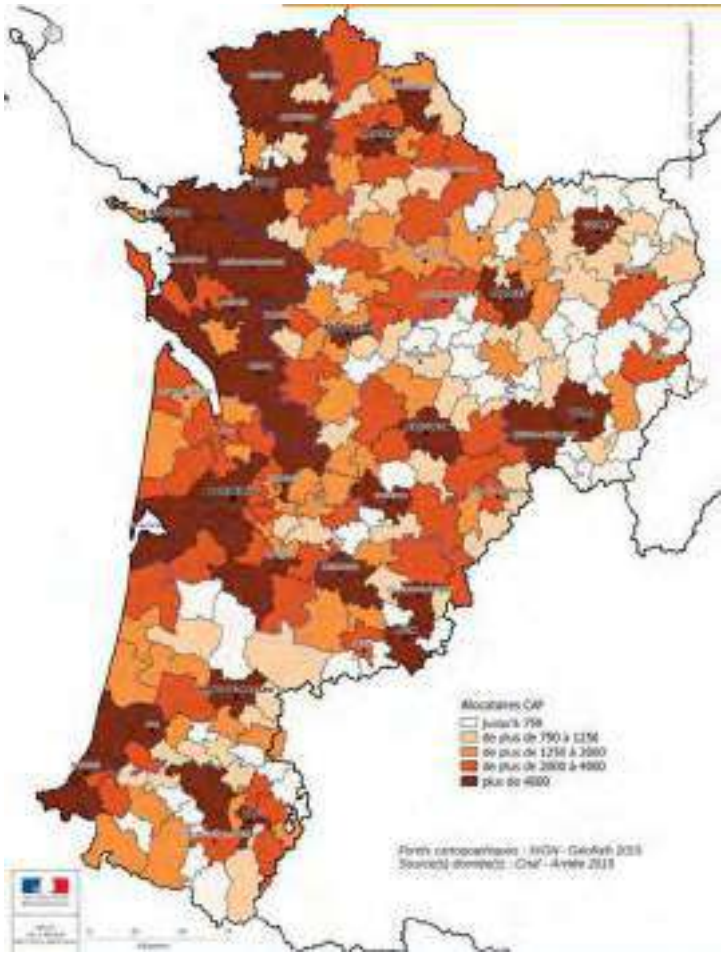
Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

Le taux de pauvreté en Nouvelle–Aquitaine (13,5%) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5%). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est de la région. En effet, si le revenu médian par unité de consommation est de 20 250€ en Gironde, il est de 16 600€ dans la Creuse. Sur l'ensemble de la Nouvelle–Aquitaine, il se situe à 19 400€.

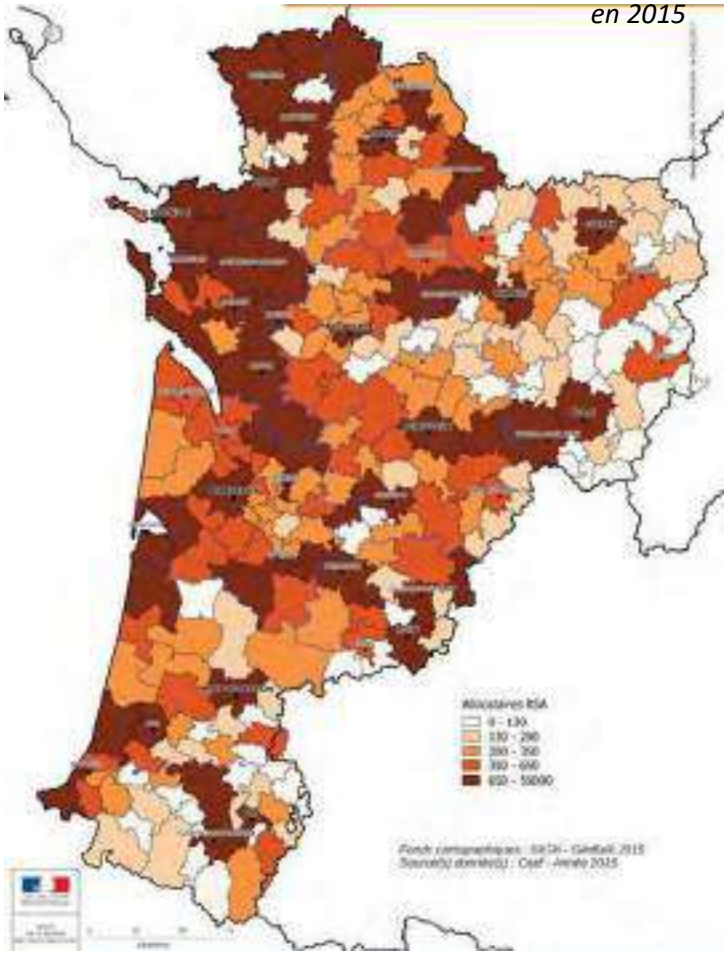


Le nombre d'allocataires CAF (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente- Maritime et Deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

Allocataires CAF par EPCI en 2015



Allocataires RSA par EPCI en 2015



Le nombre d'allocataires RSA (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente- Maritime et Deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

- La vacance commerciale :

La vacance commerciale ne cesse d'augmenter dans les centres des villes moyennes (de 6,1% à 10,4% entre 2001 et 2015), une dispersion croissante des taux, plus d'une dizaine de villes entre 15et 25%, comme Châtellerault (86).

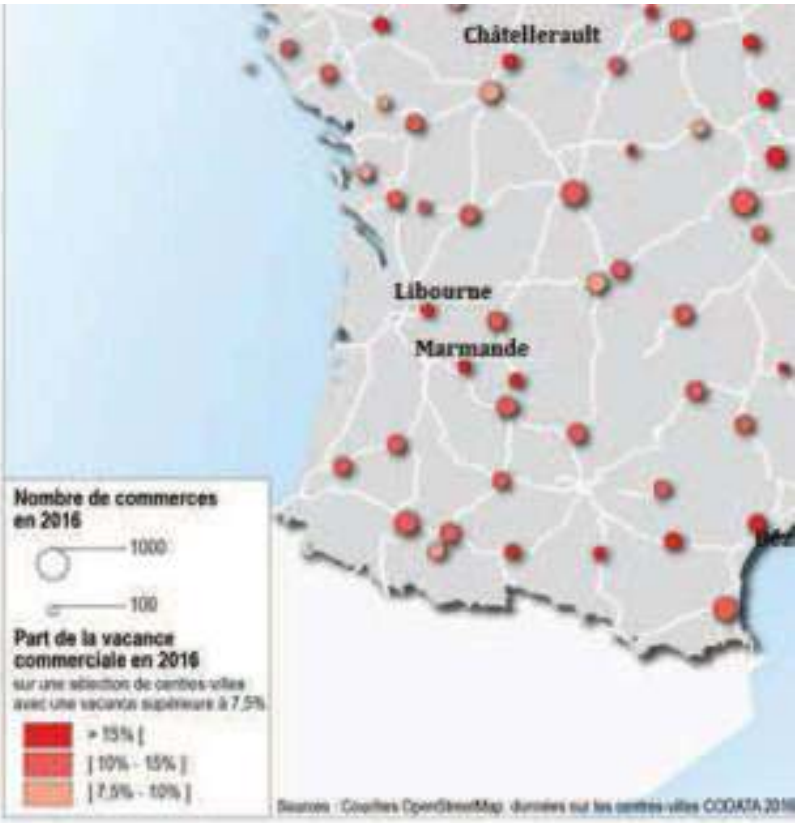
Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce, le sont également en matière de logement, et d'équipement (écoles)

On relate également des concurrences fortes entres acteurs sur un même territoire (centralité / périphérie et e-commerce / commerce physique)

Le mouvement de dévitalisation commerciale des centres villes s'aggrave sur la période récente dans les villes moyennes.

Parmi les villes les plus touchées par la vacance en 2015 (taux >15%) on retrouve dans la région Nouvelle Aquitaine :

- ✓ Châtellerault (22,5%)
- ✓ Libourne (16,5%)
- ✓ Marmande (15,2%)



A retenir :

- **Le taux de pauvreté en Nouvelle−Aquitaine (13,5%) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5%). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est.**
- **Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce le sont également en matière de logement et d'équipement (groupes scolaires).**

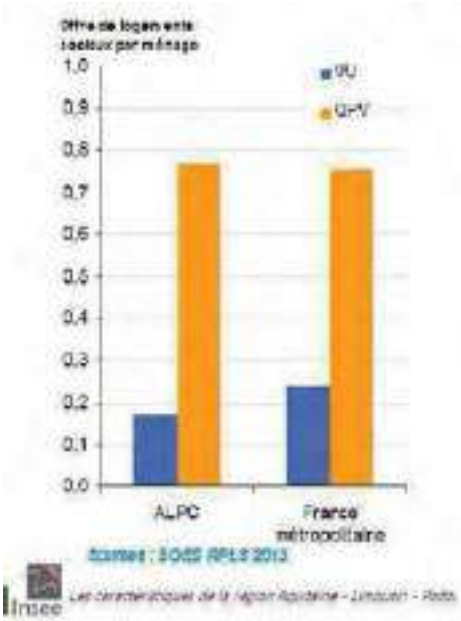
Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

- **L'EPF participe au maintien d'activité économique au sein de ses territoires d'intervention. A Azay Brulé (79), l'EPF a conventionné avec la Communauté de Commune du Haut Val de Sèvre permettant à l'entreprise VIM de poursuivre son développement dans de nouveaux locaux tout en conservant les emplois sur le territoire. Sans l'intervention de l'EPF en soutien de la collectivité, l'entreprise aurait opéré une nouvelle implantation dans une zone d'activité péri-urbaine, provoquant une perte d'emploi non négligeable pour le territoire.**
- **A la Rochefoucauld (16), l'EPF intervient au sein d'un ancien site industriel datant du début du XXe siècle. En acquérant une partie du site, l'EPF contribue à maintenir deux entreprises spécialisé dans le textile automobile totalisant près de 50 emplois. L'ambition est de permettre l'accueille à moyen et long termes, d'autres entreprises issues de la même filière, source de plus-value pour le territoire.**
- **En matière de lutte contre la vacance commerciale, la ville de Niort et l'EPF ont engagé une opération ambitieuse de renouvellement urbain dans son centre-ville afin d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, suscitant une dynamique d'ensemble. Pour cela, l'EPF a procédé à l'acquisition des 21 lots de copropriété de cette galerie et ce durant 3 ans pour un montant total d'environ 1 060 000 €. Une fois la maîtrise foncière achevée, l'EPF a cédé en 2014 l'ensemble du foncier pour un montant de près de 1 100 000 € TTC à la société 2iMA, retenue par la ville, pour un projet d'installation d'une grande enseigne commerciale (H&M).**
- **Toujours en matière de revitalisation de centre-bourg, l'EPF accompagne la commune d'Oiron (79) afin de maintenir et renouveler une supérette implantée en centre-bourg. Après l'acquisition et la démolition du bien, l'EPF rétrocédera le foncier à la Mairie qui pourra reconstruire le bâtiment et mettre à disposition un nouveau local commercial accueillant la supérette. En plus de maintenir le tissu économique et social du centre-bourg, cette intervention évite l'implantation d'un nouveau supermarché en zone péri-urbaine.**

e. Politique de la Ville

La région Nouvelle-Aquitaine compte 81 quartiers prioritaires de la ville (QPV) répartis sur 26 unités urbaines. 17 unités urbaines comptent plusieurs QPV, comme Bordeaux Métropole (20), Limoges-Métropole (9) ou la CA du Grand-Angoulême (5).

Les QPV sont caractérisés par une concentration de la pauvreté. En Nouvelle-Aquitaine, il y a au sein des QPV 3,1 fois de personnes vivant sous le seuil de pauvreté pour 1 dans l'unité urbaine où le QPV se situe.



L'action de l'EPF au sein de quartiers prioritaires :

- **A Royan, au sein de du Quartier Prioritaire « l'Yeuse-La Robinière », l'EPF intervient autour de 4 immeubles de logements sociaux en mauvais état détenus par le bailleur Habitat 17. L'objectif est de finaliser la maitrise foncière autour de ces ensembles afin de favoriser l'implantation d'habitat mixte et encourager le bailleur à reprendre son projet de réhabilitation.**

III. Les enjeux de l'Etat pour le SRADDET en matière d'égalité des territoires

Dans le cadre de l'élaboration du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine, l'Etat à transmis au président du Conseil Régional en février 2017, un « Porter à Connaissance » (PAS) permettant de recencer les données disponibles et les règles applicables au SRADDET en matière d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

L'Etat a souhaité préciser le PAC en rappelant dans une note les enjeux transversaux afin de contribuer à faire du SRADDET un schéma stratégique et opérationnel. Le premier volet de la note insiste au vu des spécificités de la région Nouvelle-Aquitaine et notamment sa taille, sur la place centrale que doit occuper le SRADDET en matière d'égalité des territoires. Cette politique doit s'appuyer sur l'armature urbaine composée des villes et des bourgs, afin d'irriguer l'ensemble des territoires.

1. Le rôle structurant des villes et des bourgs dans le maillage territorial : points d'appui de l'égalité des territoires

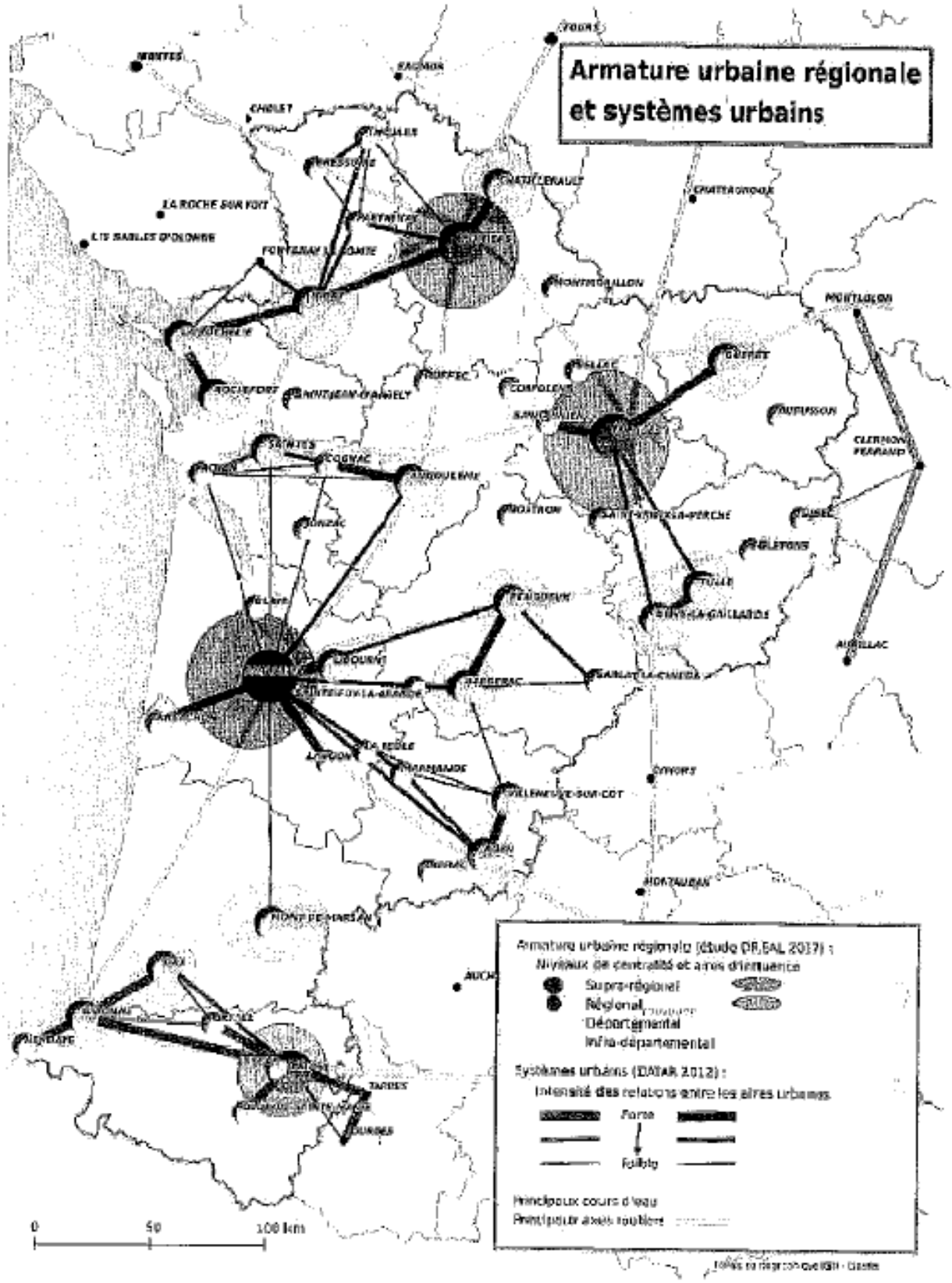
La Nouvelle-Aquitaine est la plus vaste région de France métropolitaine, représentant un huitième du territoire national. Ce large périmètre offre de nombreux atouts : diversité et qualité des milieux naturels et des paysages, diversité des identités et des patrimoines, diversité des systèmes agricoles et sylvicoles. Cette diversité environnementale et culturelle sert de support à de nombreuses activités économiques et place la région comme une destination touristique de premier plan à l'échelle nationale (2e rang) et internationale (5e rang pour les nuitées de touristes étrangers). Néanmoins, cette configuration, avec une densité de population moyenne relativement faible, pose aussi en permanence des problèmes de couverture et d'accessibilité (couverture numérique, gestion des mobilités, accès aux équipements et services…).

Compte tenu de la taille du territoire, son armature urbaine est un support important sur lequel il est possible de s'appuyer. La dynamisation de ce maillage, aux bénéfices des territoires aussi bien urbains que ruraux, peut être l'instrument principal de la politique d'égalité des territoires en Nouvelle-Aquitaine.

L'armature urbaine[2] régionale est bien hiérarchisée et bien structurée autour d'une cinquantaine de centralités qui concentrent les fonctions, la population, les emplois, les logements, les équipements et les services. Ces centralités représentent les villes les plus dynamiques en termes d'attractivité de l'emploi et de population. Cette armature urbaine peut se décomposer en quatre niveaux :
– **La métropole bordelaise** joue un rôle majeur dans la région par la diversité et le haut niveau de ses fonctions. Son rayonnement dépasse l'échelle régionale. La métropole attire une population importante sur le territoire, mais n'exerce pas de domination comme c'était par exemple le cas pour Toulouse en Midi-Pyrénées. Néanmoins, elle développe des logiques d'alliance pour s'affirmer comme une métropole à l'échelle européenne (*Aérospace Valley, CPRM Arc atlantique)*.
– **Limoges, Poitiers et Pau** concentrent également, à leur échelle, population, activités et fonctions supérieures. Elles ont un rôle structurant à l'échelle régionale.
– 17 pôles structurent le territoire régional **à l'échelle départementale** (cf carte).
– une trentaine de pôles, enfin, structure le territoire régional **à l'échelle locale** (cf carte). Ils offrent des fonctions urbaines intermédiaires telles que des services politico-administratifs (statut de sous-préfecture pour 18 d'entre eux), économiques, sociaux ou culturels. Il existe cependant de fortes disparités de services selon la taille des pôles.

Ces quatre niveaux de pôles structurants sont complétés, à l'échelle des bassins de vie, par des pôles de proximité qui répondent aux besoins essentiels du quotidien (Loudun, Saint-Léonard-de-Noblat, Biscarrosse…).

2 L'armature urbaine telle qu'entendue dans cette note établit une différenciation entre les villes en fonction de leur rôle de centralité et de polarisation (= aire d'influence sur le territoire). Le rôle de centralité est déterminé par le niveau de concentration, la nature et la rareté des fonctions et des services qui s'y trouvent. La polarisation correspond à l'attractivité qui en découle pour les populations extérieures.


Armature urbaine régionale et systèmes urbains
Armature urbaine régionale (étude DREAL 2017) :
Niveaux de centralité et aires d'influence
Supra-régional
Régional
Départemental
Infra-départemental
Systèmes urbains (DATAR 2012) :
Intensité des relations entre les aires urbaines
Forte
Faible
Principaux cours d'eau
Principaux axes routiers
0
50
100 km

Méthodologie de construction de la carte « armature urbaine régionale et systèmes urbains »

L'armature urbaine régionale présente les pôles, c'est-à-dire, les villes qui structurent le territoire à l'échelle régionale. *Ces pôles ont été identifiés en combinant des données relatives au « rôle de centralité » et d'autres relatives à l'influence territoriale.*
Le rôle de centralité a été étudié en croisant 42 indicateurs :
– 12 dans le domaine socio-économique : indicateurs démographiques, d'emploi et de logement
– 28 dans le domaine des équipements et services : services publics et généraux, équipements et services d'enseignement, équipements et services de la santé et du social, équipements et services de culture, de loisirs et de sports
– 2 dans le domaine de la mobilité : présence d'une gare et temps d'accès à un panier de 29 équipements.
Une méthode statistique, appelée classification ascendante hiérarchique (CAH) a été appliquée à l'ensemble des communes de Nouvelle-Aquitaine, chacune caractérisée par ces 42 indicateurs. Cette méthode a permis de regrouper les communes en classes homogènes : toutes les villes d'une même classe ont des caractéristiques similaires et chaque classe se distingue nettement des autres. Ensuite, l'influence géographique des communes appartenant aux classes concentrant le plus la population, les services, l'emploi, a été étudiée à partir des flux domicile-travail et domicile-étude. ***Seules les villes combinant des fonctions de centralité et polarisant le territoire environnant sont retenues comme pôle structurant à l'échelle régionale,*** *soit une cinquantaine de pôles regroupés en 4 classes. D'autres communes, non représentées ici, jouent également un rôle structurant mais à une échelle plus locale, par exemple en fournissant les biens et services du quotidien.*

En complément à cette armature régionale, les systèmes urbains étudiés par la DATAR (2012) sont représentés sur la carte par des traits reliant les aires urbaines. *Cette étude a mis en lumière des interdépendances entre aires urbaines « faisant système », en considérant :*
– les mobilités domicile-travail,
– les mobilités de loisirs à travers les résidences secondaires,
– les migrations résidentielles,
– les liens de la société de la connaissance via les partenariats scientifiques,
– les liens de l'économie à travers les sièges et établissements d'entreprises,
– la grande vitesse avec un indice mixte train-avion.
Par définition, chaque lien d'un système urbain recouvre des connexions multiples dans plusieurs de ces domaines socio-économiques. ***Les systèmes urbains permettent donc de repérer des interdépendances entre aires urbaines soutenues par des faisceaux d'échanges diversifiés.*** *Cependant ils ne couvrent pas l'exhaustivité des échanges : des relations entre villes existent au-delà de celles représentées sur la carte.*

Malgré ces atouts, cette armature urbaine révèle des fragilités qu'il convient de souligner :

– **quelques territoires sont peu structurés par des centralités** :

- le sud des deux Charentes, la montagne limousine, les Landes et la montagne pyrénéenne en raison de leur faible densité de population,
- les parties les moins peuplées du littoral aquitain (Médoc, Landes) sont structurées par des villes et bourgs qui assurent les services pour leur population permanente. En revanche, leurs infrastructures et les services ne sont pas tous organisés pour répondre à la forte attractivité constatée sur ces territoires. Aussi, le renforcement de certaines villes doit être étudié : sur le long terme et sur un espace géographique plus large que la seule bande littorale. Certaines villes, comme Biscarrosse, présentent des points d'appui.

– certaines **centralités sont mal reliées entre elles, que ce soit par la route ou le rail.** L'organisation territoriale s'appuie sur plusieurs typologies de territoires avec une incidence importante sur les besoins de mobilité des personnes, majoritairement satisfaits par le mode routier, en particulier pour la mobilité dite contrainte. Pour autant, la mauvaise qualité de l'infrastructure ferroviaire et les limites de l'offre en dessertes ferroviaires sur certaines liaisons ainsi que les problèmes de congestion routière et d'enclavement sur certains secteurs tendent à compromettre ce maillage territorial.

– **le changement de statut pour les anciennes capitales régionales de Poitiers et Limoges** risque d'entraîner une évolution du fonctionnement et de l'organisation de ces villes, en dépit du maintien aujourd'hui de la présence des services publics.

– **des centres urbains en perte de vitalité :** au sein des 25 grandes aires urbaines régionales, la ville-centre perd des habitants dans deux cas sur trois, au profit des périphéries. Cette problématique concerne particulièrement Pau, Limoges, Poitiers, La Rochelle, Angoulême, Brive-la-Gaillarde et Niort. La diminution de la population dans ces quartiers centraux réduit les ressources fiscales pour le financement des charges liées aux équipements culturels, de loisir et de sport. Si la situation persiste, peut alors s'installer une spirale de déclin : la baisse de qualité des services urbains entraîne le départ des populations, celui-ci se répercutant sur la qualité des services rendus à la population. Ce déclin des villes-centres risque ainsi de faire perdre à ces villes leur rôle de polarisation et de les déstabiliser.

– **le déclin des villes centres s'accompagne du phénomène d'étalement urbain.** Certaines centralités n'attirent plus de population tandis que leur périphérie s'étend dans des lotissements ou sous forme d'habitat dispersé. Des zones commerciales sont également encore construites en zones périurbaines accélérant le déclin des commerces de centre-ville. Ce phénomène d'étalement urbain touche particulièrement le littoral dans le prolongement des agglomérations et toutes les villes, quelle que soit leur taille. Il est dû en particulier au prix et à la disponibilité du foncier mais aussi à la qualité de vie recherchée. Il met en jeu des questions de mobilité, de perte de terres agricoles, et d'atteinte aux paysages et à la biodiversité, en menaçant notamment les continuités écologiques. Les espaces urbains sont les plus forts consommateurs d'énergie et de ressources. Ils sont aussi d'importants émetteurs de gaz à effet de serre. Ainsi, la forme urbaine et la gestion de ces territoires participent de la transition énergétique.

– des différences de niveaux de vie avec une triple césure :

- *urbain/rural* : les niveaux de vie les plus aisés se trouvent dans les couronnes péri-urbaines et non dans les villes-centres. Par ailleurs, les territoires ruraux présentent également des revenus plus faibles.

> **INSEE** : travaux de connaissance, publications

- *littoral/intérieur* : les littoraux concentrent une population plus aisée du fait de la présence massive de retraités ou de résidents secondaires ayant un pouvoir d'achat relativement plus important.
- *au sein de certaines villes* : la région compte 81 quartiers prioritaires de la ville (QPV) répartis sur l'ensemble du territoire. Dans certaines agglomérations, la population vivant dans ces quartiers peut dépasser 10 %, avec, pour certains quartiers, des niveaux de ressources parmi les plus faibles de France.

Pour que ces centralités demeurent des atouts favorisant l'égalité des territoires, des principes d'aménagement pourront être proposés par le SRADDET. Les interpellations majeures sont les suivantes :

Le renforcement des complémentarités entre centralités

1) Le phénomène de métropolisation[1] est soutenu par les acteurs publics, en particulier l'État, à travers par exemple le Pacte Métropolitain. Ces actions répondent à un double objectif : conforter en lui-même un moteur puissant de l'économie nationale et régionale, et entraîner l'ensemble du territoire dans ces dynamiques positives. En effet, le développement métropolitain de Bordeaux se déploie autour de fonctions économiques généralistes, de services, d'intermédiation, fonctions qui sont donc en lien avec les autres territoires. Les ressorts de la dynamique bordelaise se situent en partie sur le reste du territoire, car les villes de l'armature régionale contribuent aussi chacune à leur façon au développement métropolitain, et inversement.

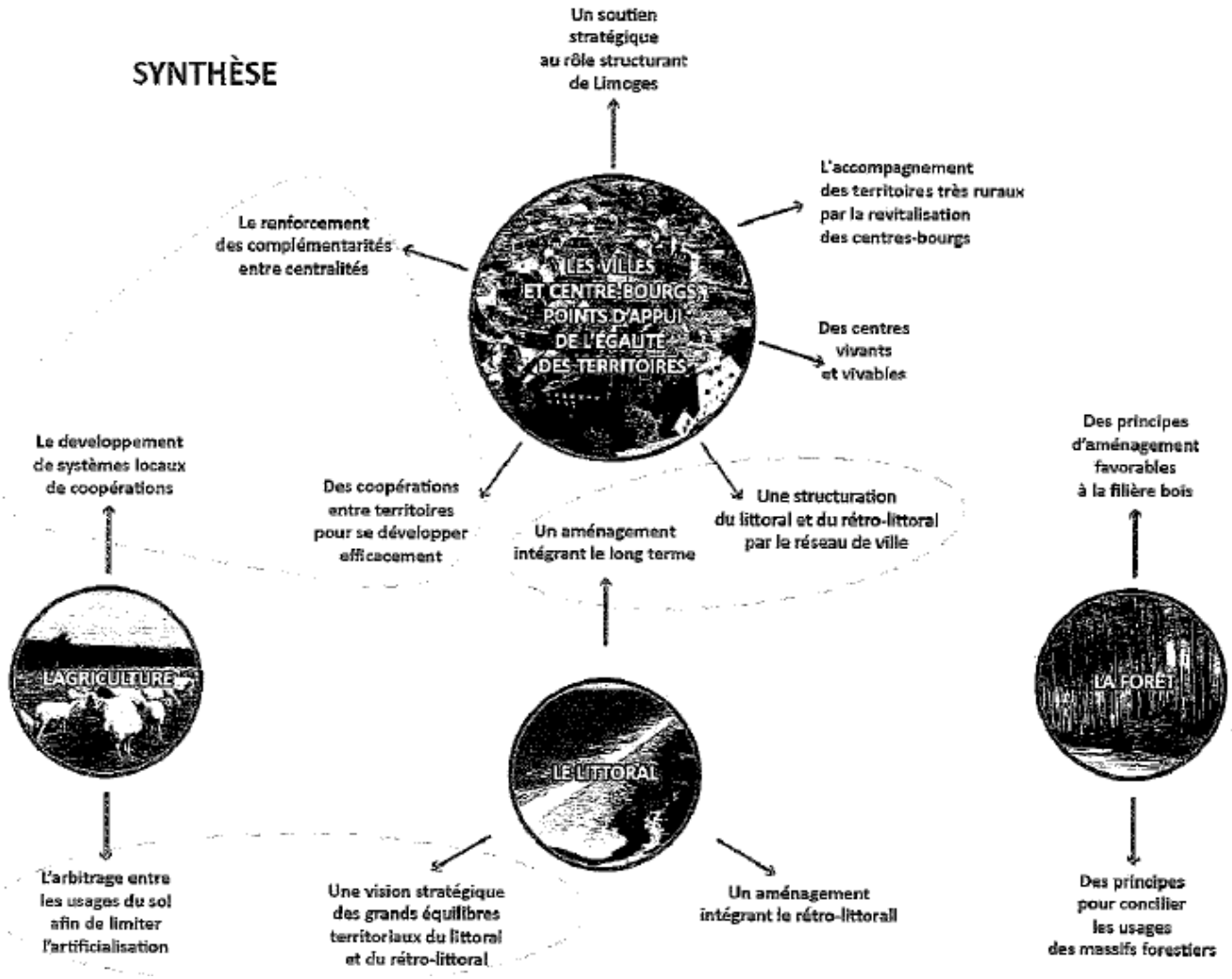
La question posée au SRADDET est principalement celle du renforcement des interdépendances et des solidarités territoriales par l'action publique. Le SRADDET peut renforcer les complémentarités là où les relations historiques qui liaient la ville et la campagne autour des fonctions de centralité tendent à s'estomper :

- à l'échelle des réseaux urbains qui diffusent jusque dans les centres-bourgs plus ruraux et irriguent ainsi l'ensemble des territoires de la région ; avec une attention particulière à porter aux territoires les plus enclavés dont ceux de montagne,
- entre les niveaux supérieurs de l'armature urbaine, en particulier entre la métropole et les trois pôles régionaux de la Nouvelle-Aquitaine,

> **SGAR** : animation du réseau régional des sous-préfets d'arrondissement référents "ruralité" (accès aux services publics, numérique, contrats de ruralité...)"

1. L'affirmation des métropoles découle de la Loi MAPTAM (2014) pour les aires urbaines de plus de 650 000 habitants avec deux ambitions : 1/ concentrer au sein des métropoles la compétitivité et le dynamisme économique, en vue de doter l'UE d'une économie forte et très compétitive (stratégie de Lisbonne, 2000). 2/ faire des métropoles des leviers de développement pour le reste du territoire dans le contexte mondialisé, par effet d'entraînement.

SYNTHÈSE


Un soutien stratégique au rôle structurant de Limoges
L'accompagnement des territoires très ruraux par la revitalisation des centres-bourgs
Le renforcement des complémentarités entre centralités
LES VILLES ET CENTRE-BOURGS : POINTS D'APPUI DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
Des centres vivants et vivables
Le developpement de systèmes locaux de coopérations
Des coopérations entre territoires pour se développer efficacement
Un aménagement intégrant le long terme
Une structuration du littoral et du rétro-littoral par le réseau de ville
Des principes d'aménagement favorables à la filière bois
L'AGRICULTURE
LE LITTORAL
LA FORÊT
L'arbitrage entre les usages du sol afin de limiter l'artificialisation
Une vision stratégique des grands équilibres territoriaux du littoral et du rétro-littoral
Un aménagement intégrant le rétro-littorall
Des principes pour concilier les usages des massifs forestiers

D. Les orientations stratégiques de l'Etat

E. Les modes d’intervention de l’EPF

I. Les orientations relevées par la mission de préfiguration

L'extension de l'EPF Poitou-Charentes à la partie de Nouvelle-Aquitaine non couverte par des EPF locaux doit en premier lieu être conçue en fonction des réponses que l'établissement est susceptible d'apporter aux territoires concernés.

La recherche d'un équilibre entre les différentes priorités de l'établissement devra faire l'objet d'arbitrages ultérieurs au sein du conseil d'administration puisqu'il lui reviendra d'adopter le programme pluriannuel d'intervention 2018-2023 précisant des priorités d'action.

Le prochain PPI devra également s'attacher à adapter des modes d'action face à la diversité des territoires. Les besoins des collectivités territoriales et de leurs groupements sont de plusieurs ordres :

- Un besoin de stratégie foncière pour mieux maîtriser le développement :

Au sein des territoires soumis à une tension du marché immobilier, les élus s'emploient bien souvent à contenir la tendance à un étalement urbain par l'élaboration de PLU restrictifs, voire de PLUi qui facilitent une spécialisation territoriale plus poussée. Cette action reste limitée sans outil foncier pour engager des politiques de maîtrise de l'espace à moyen ou long terme.

L'élaboration d'une stratégie foncière permet, au-delà de la planification, de définir les étapes de programmation des projets. Dans ce cadre, l'action d'un EPF trouve sa pleine utilité pour acquérir les biens mobilisables pour les projets futurs. Par ses conventions actuelles et ses actions notamment d'études de gisement foncier, l'EPF s'inscrit dans ces stratégies territoriales qui peuvent influer sur l'écriture des documents d'urbanisme.

- La contribution active de l'EPF à la réalisation de projets locaux :

Dans le cadre de ses conventions opérationnelles avec les collectivités, L'EPF doit poursuivre et amplifier son travail d'ingénierie permettant via des études préalables d'accélérer les projets. Cette pratique est très appréciée des élus de Poitou-Charentes. Elle conviendrait particulièrement à des collectivités ne disposant pas de services d'ingénierie pouvant assurer le pilotage de l'ensemble des phases et des procédures indispensables à la réussite d'un projet.

- Le portage d'un foncier d'opportunité

Les mutations foncières sont souvent la source de réflexions locales sur l'opportunité de définir un projet. L'intervention de l'EPF via des conventions cadres permet d'assurer une vigilance de la collectivité locale ou de l'EPCI mais aussi de l'EPF sur le marché des transactions et, le cas échéant, de déclencher les procédures d'acquisition et de portage par l'établissement du bien convoité.

Les élus ont alors défini dans la convention les secteurs à enjeux de leur territoire sur lesquels l'EPF a un rôle renforcé de veille.

- La stratégie de maîtrise des prix

La négociation et l'acquisition foncières (préemption, voire expropriation lorsque cela est nécessaire) permet la constitution de prix de référence.

A l'échelle de vastes territoires, la réponse aux besoins selon les contextes territoriaux doivent permettre :

- D'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- De guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- D'optimiser l'utilisation foncière, où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

II. Des fondamentaux réglementaires et généraux

a. L'EPF est compétent sur l'ensemble de son territoire d'intervention: il n'y a pas d'adhésion, pas de participation financière de la collectivité pour que l'EPF puisse intervenir

b. L'EPF travaille par conventions : il n'intervient pas seul et ne décide pas des projets, il intervient au service du projet des élus communaux ou communautaires. La contrepartie est la garantie de rachat de la collectivité pour son projet de l'ensemble des fonciers acquis et des dépenses réalisées, au titre de l'article 2 du décret de création. Chaque convention définit en conséquence ; outre les périmètres, un montant plafond d'interventions et une durée de la convention ou une durée de portage. Dans certains cas exceptionnels par leur urgence, notamment de préemption, des conventions temporaires peuvent être signées le temps de préparer une convention avec une approche plus structurée et approfondie sur un périmètre plus large. L'ensemble des conventions sont approuvées par le Conseil d'Administration ou le Bureau selon sa délégation, les modifications de forme sur une convention approuvée étant déléguées au Directeur Général.
   L'EPF encadre préférentiellement ses interventions par des conventions cadre ou autres dispositifs similaires qui garantissent le portage des enjeux partagés du territoire et une cohérence de l'intervention de l'EPF entre les projets sur lesquels il intervient par des conventions opérationnelles et avec les autres projets engagés par les collectivités. Ces conventions cadres, qui sont souvent à l'échelle de l'EPCI n'ont pas pour objet de permettre la mise en œuvre d'opérations foncières. En revanche, elles définissent la stratégie foncière que la collectivité souhaite mettre en œuvre avec l'appui de l'EPF.

c. L'EPF intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, développement économique, revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centre-villes, lutte contre les risques, subsidiairement protection de l'environnement. Il contribue à la limitation de l'étalement urbain, à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

d. L'EPF réalise du portage foncier : négociations, acquisitions pour préparer des emprises foncières pour le projet à céder à des opérateurs ou à la collectivité lorsqu'elle est opérateur ou intermédiaire. Ses acquisitions sont soumises de manière systématique à l'accord de la collectivité, global ou individuel, et qui peut faire l'objet d'une délibération de la collectivité.

L'EPF est systématiquement soumis à l'avis des Domaines pour les opérations au-delà du seuil de l'arrêté mentionné au R1211-2 du CG3P, sauf exception par délibération du Conseil d'Administration. L'exercice du DPU au titre de l'article 10 du décret de création est délégué au Directeur Général qui en fait un compte-rendu régulier au Conseil d'Administration.

L'EPF ne fait ni profit, ni perte sur ses opérations, il vend à son prix de revient strict sans refacturer ses frais de fonctionnement propre. Il ne refacture pas les frais financiers de ses emprunts, sauf cas particulier décidé par le conseil d'administration ou le bureau lors de l'approbation de la convention. Le prix de cession comprend l'ensemble des dépenses réalisées sur l'opération, valeur vénale et indemnités, frais liés à l'acquisition, frais liés au portage dont la taxe foncière et l'assurance déduction faite des loyers perçus, interventions diverses (études, prestations d'avocat, expertises, publicité) et travaux. Dans certains cas limitativement énumérés dans le PPI, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.
L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :
-D'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat
-et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet. Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière. Le caractère de portage en réserve foncière, selon ces principes, est constaté par le Directeur Général. Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.
-En tout état de cause, une revoyure pour l'ensemble des conventions signées en application de ces principes à fin de PPI est incluse dans les conventions
-A compter du 1er janvier 2018, ces dispositions s'appliquent pour les nouvelles conventions, pour les nouvelles conventions à venir, et pour les cessions à venir sur les conventions actuelles lorsque leur application est plus favorable au cessionnaire

L'EPF peut revendre à un prix inférieur au coût de revient par l'attribution d'une minoration portant sur le foncier ou les travaux, ou sur le fonds spécifique des prélèvements SRU, par délibération du conseil d'administration ou du bureau sur la base de la présentation d'un projet et d'un bilan prévisionnel a minima, et pour les projets d'une ambition et d'une complexité particulière. Les règlements d'intervention adoptés par délibérations précédentes sont inchangés. L'EPF peut ne pas refacturer sur décision du Directeur Général et dans la limite de l'enveloppe annuelle votée certaines dépenses d'étude, notamment à caractère expérimental ou qui permettent de disposer de connaissances bénéficiant à des territoires élargis de son territoire de compétence, ou les études sur des sujets techniques complexes nécessitant des analyses juridiques. Les conventions prévoient de manière systématique, en

cas de non-réalisation du projet après la cession à la collectivité, l'application d'une pénalité de 10% du montant de la cession sauf cas de force majeure démontré par la collectivité et le remboursement des dispositifs de minoration accordés le cas échéant. Des dispositions similaires sont prévues vis-à-vis des opérateurs selon la capacité de négociation.

Au sein d'une même convention ou au sein d'un même projet, en cas de cessions multiples, les dépenses peuvent être réparties au prorata de surface, par exemple, sans nécessairement rattacher celles-ci à la parcelle. Il peut y avoir une péréquation entre deux cessions, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important. Le prix de cession est calculé à la date de la promesse. Il peut intégrer les dépenses prévisionnelles. La cession fait l'objet d'une facture d'apurement TTC intégrant les dépenses payées par l'EPF depuis la signature de la promesse. L'EPF est assujetti à la TVA et applique l'option systématiquement sur les immeubles anciens et les terrains non à bâtir au titre du code général des impôts, sauf exception.

Si le projet est abandonné, la cession à la collectivité est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPF sont refacturées.

e. L'EPF peut réaliser les démolitions et dépollutions, diagnostic archéologique et fouilles en recrutant maître d'œuvre, CSPS, et autres prestations techniques en tant que de besoin. Il peut intervenir en réfection du clos-couvert pour assurer la pérennité du bâtiment. Le cas échéant, la réfection du clos-couvert pourra correspondre aux besoins du projet final. L'EPF applique les règles de la commande publique. L'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, il peut au maximum réaliser un pré-verdissement ou pré-paysagement, ainsi que ceux nécessaires à la mise en sécurité.

f. L'EPF met systématiquement à disposition des collectivités les biens acquis, sauf démolition proche ou cas exceptionnel, les collectivités étant à même de gérer les biens de manière plus efficace, plus proche, moins coûteuse et en mobilisant moins de moyens que l'EPF. Lorsqu'il conserve la gestion du foncier, l'EPF met en œuvre l'ensemble des moyens à même de préserver ses intérêts et de limiter les risques financiers, civils et pénaux qui pèsent sur lui, et il met notamment en œuvre des travaux de sécurisation tels que murage, clôture, des interventions extérieures telles que vidéosurveillance, visites de prestataires.

L'utilisation d'occupations temporaires est à privilégier dans la mesure des possibilités techniques, par exemple l'emploi de conventions d'occupations précaires avec loyer décoté en conséquence. Lorsque le bien est mis à disposition de la collectivité, celle-ci assume l'ensemble des actions et responsabilités relatives à l'état du bâti, à son entretien courant, à son occupation et à la gestion de locataires, la perception des loyers le cas échéant, à son assurance et à la gestion des sinistres ou occupations illégales.

g. En complément du portage foncier, l'EPF peut accompagner ; à leur demande, le projet voulu par les élus en amont des acquisitions (étude de capacité, de gisements fonciers, de plan guide) ou en aval (consultation d'opérateurs). Il appuie la collectivité dans la gestion du projet foncier et de ses complexités. L'EPF a vocation au titre du L321-1 du code de l'urbanisme à faire réaliser tout type d'études à même d'orienter son activité et d'appuyer la décision des élus, que ce soit à des échelles larges ou à l'échelle d'un projet. Il peut réaliser des études de

marché, de gisement foncier, de plan guide, de valorisation du foncier commercial, de pré-faisabilité. Il peut devenir bénéficiaire de permis de construire obtenu et purgé par un opérateur tiers dans le cadre de l'accompagnement d'une cession à opérateur contre indemnisation des dépenses réalisées, pour le céder ensuite à un nouvel opérateur. L'EPF lorsqu'il intervient financièrement au titre de la convention pour des études a vocation à être maître d'ouvrage. Il peut exceptionnellement cofinancer ou intervenir en co-maîtrise d'ouvrage d'études lancées par les collectivités, notamment dans le cas d'études larges comportant uniquement une partie relative au foncier.

L'EPF lance directement ou en commun avec la collectivité les consultations d'opérateurs, dont il rédige le cahier des charges selon les éléments de projet transmis par la collectivité. Toute cession à un opérateur autre que la collectivité fait l'objet d'une délibération de celle-ci, sauf disposition contraire prévue par la convention, comme lorsque la cession est faite directement à la collectivité. Le cas échéant, la cession peut être réalisée sans consultation d'opérateurs, notamment dans le cas de délaissés de projet qui peuvent être cédés directement à des propriétaires riverains ou à des tiers. La cession à un bailleur social, à un aménageur concessionnaire ou à un opérateur déjà propriétaire de terrains attenants pourra se faire sans mise en concurrence.

h. L'EPF est un opérateur spécialisé sur le foncier, qui a vocation à traiter les sujets complexes (occupations complexes, projets en anticipation, préemption, expropriation, négociations multiples) et à intervenir sur la gestion de projets fonciers en général sur son territoire d'interventions et pour ses domaines d'intervention, en accompagnement et pour le projet de la collectivité. Il a vocation à ce titre à intervenir et participer à toutes instances de réflexion, de recherche, de mise en commun d'outils ou de prestations, notamment avec l'ensemble des EPF d'Etat, les agences d'urbanisme, les groupes de travail sur les données foncières et les évolutions réglementaires, à intervenir dans les salons spécialisés, et à communiquer en conséquence notamment vis-à-vis des opérateurs dont il doit être un interlocuteur privilégié.

III. Les catégories de projets que l'EPF appuie

a. Logement et logement social en zone tendue, immobilier de bureaux et commerce en pied d'immeuble

Types de projets **:** l'EPF appuie des grands projets de renouvellement urbain, par exemple sur des quartiers de gare, des grandes friches. Il peut de manière plus exceptionnelle intervenir en extension urbaine lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifie. Dans ce cas, l'EPF appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération selon les dispositions du II.d de la présente partie.

L'EPF peut intervenir sur le tissu diffus, dans le cadre d'une stratégie de mutation de quartier ou de zone, ou de manière isolée notamment pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, dans le cadre d'un projet général cohérent de la collectivité mais sans que celle-ci ait nécessairement des aménagements publics à réaliser.

Les projets que l'EPF appuie doivent respecter des objectifs généraux d'économie de l'espace, de mixité fonctionnelle dans la mesure des possibilités, de création de logements sociaux au taux minimum des documents réglementaires voire au-delà dans un objectif de cohérence, et de logements abordables. Ils ne doivent pas contribuer à l'inflation du marché immobilier et doivent appuyer dans le cadre d'une politique cohérente la limitation de l'étalement urbain.

Types d'intervention **:** L'EPF a vocation à intervenir en anticipation autant que possible, notamment en veille sur des grands sites ou quartiers de projet en renouvellement urbain. Il peut mobiliser le droit de préemption, par délégation du titulaire, de manière systématique sur des sites ou quartiers de projet, ou par opportunité à l'échelle de la commune notamment pour répondre aux obligations de la loi SRU. Il a vocation à intervenir en expropriation dès que cela est nécessaire, sur délibération de la collectivité en ce sens avant la demande de l'arrêté de DUP.

Il peut mobiliser pour les besoins des projets des dispositifs de nature à faciliter la libération des emprises occupées. Il peut éventuellement envisager avec la collectivité, dans des cas d'anticipation longue, des conditions d'occupation de plus de trois ans mais dans le cadre d'une gestion directe et complète par la collectivité appuyée par l'EPF. Il peut adapter la durée du portage à l'ambition et au caractère d'anticipation des projets, si nécessaire par avenant.

L'EPF ne se substitue pas à la collectivité pour la définition de son projet, il a vocation cependant à appuyer fortement les collectivités qui souhaitent réaliser des projets, très en amont par la réalisation d'études de gisement ou de plan guide, et dans la perspective des acquisitions ou des cessions par des études de capacité notamment. L'ensemble de ces interventions en études a vocation à rester à perspective très opérationnelle, à l'exclusion des perspectives d'urbanisme.

L'EPF a vocation à réaliser des consultations d'opérateurs dès que nécessaire, dans les conditions réglementaires qui s'imposent et selon des définitions d'emprises optimales. Il s'attachera de manière systématique au respect des engagements pris par les opérateurs dans le cadre des promesses de vente. L'EPF pourra pour la cohérence de ses interventions grouper plusieurs fonciers soumis à consultation.

L'EPF a vocation à intervenir, sur les communes carencées, dans le cadre de conventions avec une garantie de rachat de la collectivité. Le cas échéant, si l'Etat souhaite que l'EPF intervienne en préemption sans une telle garantie, l'EPF ne pourra intervenir qu'à concurrence des fonds SRU non déjà engagés. L'EPF ne peut en aucun cas intervenir en risque.

b. Développement économique d'activité et industriel :

Types de projets : l'EPF a vocation à intervenir sur des opérations denses, en cohérence avec les documents de programmation de type SCOT, schéma de développement économique. Il a vocation à intervenir principalement en reconversion de sites déjà urbanisés, dans le cadre de logique de pôles, de cohérence d'activités économiques notamment lorsque le marché est tendu.
Il peut intervenir en extension urbaine uniquement pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble et notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPF appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération selon les dispositions du II.d de la présente partie. Il peut intervenir dans des opérations de renouvellement de zones d'activité.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à acquérir des terrains nus, des bâtis à déconstruire ou lorsque le projet le justifie des immeubles exploitables à porter. L'EPF peut intervenir en négociation amiable, préemption ou expropriation.

Il peut réaliser des études de gisement notamment, voire éventuellement de plan guide en appui du projet de la collectivité qui réalise souvent le projet en régie.

c. Logement, développement économique commercial ou touristique et aménagement urbain/équipement en zone neutre ou non tendue et centre-bourg et centre-ville

Types de projets **:** L'EPF a vocation à intervenir sur des opérations d'ensemble comportant tout ou partie de ces objets, en renouvellement urbain et en cohérence avec une volonté d'intervention sur le centre-bourg. Il s'adapte à la complexité du projet, à ses conditions de réalisation techniques et financières. Il peut intervenir sur des opérations en neuf sur terrain nu ou après déconstruction, ou en réhabilitation. Dans ce dernier cas, il s'attache de manière systématique à vérifier la capacité de réalisation de la collectivité au regard des coûts souvent plus importants de la réhabilitation.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à acquérir des fonciers libres pour déconstruction ou réhabilitation. L'EPF s'assurera systématiquement de la qualité des discussions avec l'ABF et s'assurera si cela est nécessaire de l'accord sur le permis de démolir avant d'acquérir. L'EPF peut intervenir par voie de préemption et d'expropriation lorsque le projet ou les besoins du territoire le justifient.

L'EPF peut exceptionnellement acquérir des fonciers partiellement voire totalement occupés et n'ayant pas vocation immédiate à être libérés. Dans ce cas, l'avis des domaines pour un bien libre pourra être appliqué sous toutes réserves.

Les biens acquis par l'EPF peuvent faire l'objet d'un bail, cependant les conditions de sécurité doivent être très strictes et l'EPF n'a pas vocation à en assurer la gestion. Les mises à bail se feront systématiquement par convention de mise à disposition à la collectivité, valant mandat de gestion. Ces occupations du foncier acquis par l'EPF peuvent notamment consister à l'installation d'un commerçant en centre-bourg pour la pérennisation de son activité.

d. Traitement de friches complexes en neutre ou non tendue ou partiellement inconstructible pour des programmes de logement, développement économique, équipement ou aménagement urbain ou touristique

Types de projets : L'EPF a vocation à intervenir en appui de la reconversion de friches complexes ou de grande taille pour ces objets. Ces projets peuvent comporter une part importante de retour à la nature ou d'utilisation temporaire et peuvent justifier des durées de portage longues.

Types d'intervention : L'EPF a vocation à intervenir en anticipation, en négociation amiable avec des propriétaires ou liquidateurs, à réaliser d'éventuels travaux de déconstruction/dépollution en articulation avec le projet.

L'EPF fait en sorte de limiter les risques liés à la gestion du patrimoine sur des fonciers en friche en anticipant au maximum les opérations de déconstruction avant l'acquisition et ainsi à prendre le temps de la détermination du projet avec la collectivité avant d'intervenir.

e. Risques, environnement

Types de projets : L'EPF a vocation à accompagner les dispositifs spécifiques de type PPRT, avec un financement défini de manière réglementaire, ou d'autres dispositifs éventuels dans le cadre d'une démarche de financement claire des collectivités.

Types d'intervention : L'EPF intervient en négociation amiable, réponse au droit de délaissement et expropriation le cas échéant. Il peut avoir vocation à démolir certains biens pour les rendre à l'état naturel.

Territoires d'intervention
SARTHE (72)
LOIRE-ATLANTIQUE (44)
MAINE-ET-LOIRE (49)
INDRE-ET-LOIRE
CHER (18)
INDRE (36)
VENDÉE (85)
DEUX-SÈVRES (79)
POITIERS
VIENNE (86)
Niort
ALLIER (03)
CREUSE (23)
HAUTE-VIENNE (87)
LIMOGES
CHARENTE-MARITIME (17)
CHARENTE (16)
Angoulême
CORRÈZE (19)
Tulle
Périgueux
DORDOGNE (24)
CANTAL (15)
BORDEAUX
GIRONDE (33)
LOT (46)
LOT-ET-GARONNE (47)
Agen
AVEYRON (12)
TARN-ET-GARONNE (82)
LANDES (40)
TARN (81)
GERS (32)
HAUTE-GARONNE (31)
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES (64)
HAUTES-PYRÉNÉES (65)
0
25
50 km

établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX • Tél : 05 49 62 67 52 • Fax: 05 49 62 98 97 • contact@epfna.fr • www.epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 154 186 00035 - Code APE 84132