

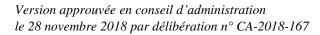






# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS

2018-2022









www.epfna.fr

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 ont été 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

F- Les perspectives financières pluriannuelles définissent les principes d'équilibre financier de l'EPF et les moyens dont il dispose au regard des enjeux, et la maquette financière définit les volumes d'intervention et les recettes associées sur la durée du PPI d'intervention.

# 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 Lotet-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 Caisse des dépôts 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:

- Contrat Aquitaine de Développement de l'Emploi dans les Territoires (CADET): 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</u>, <u>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.
  - Le FISAC définit les principales dépenses éligibles : les opérations collectives combinent des dépenses d'investissement ciblées sur les activités commerciales, artisanales et de services (modernisation, accessibilité et sécurisation des entreprises, halles et marchés, signalétique commerciale...) et des dépenses de fonctionnement (conseil, diagnostic, audit, étude d'évaluation, animation, communication et promotion commerciale...).
- <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 :
  - o limiter l'étalement urbain,
  - o redynamiser l'offre de commerces,
  - o créer des équipements et des services adaptés aux besoins des habitants,
  - o relancer les activités, ou encore
  - o 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).
- Agence Nationale de l'Habitat (Anah): 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.

#### Exemple de dispositif : Action Cœur de ville

Le gouvernement a annoncé le 14 décembre 2017 l'engagement du programme « Action Cœur de ville », démarche partenariale en faveur des villes moyennes. Ce plan a pour objectif de s'attaquer dans la durée aux dysfonctionnements auxquels sont confrontés ces territoires dans tous les domaines : l'habitat, le commerce, la création d'emplois, mais aussi les transports et la mobilité, l'offre éducative, culturelle et sportive, la qualité des sites d'enseignement, le développement des usages des outils numériques...

La démarche d'accompagnement proposée donne lieu à la signature d'une convention Action Cœur de ville pour chaque commune bénéficiaire du dispositif. L'Etat, la Caisse des Dépôts, Action Logement, l'ANAH et l'EPF en sont signataires avec la commune et l'EPCI auquel elle appartient. Ce programme permettra aux communes lauréates de bénéficier, pour la revitalisation de leur centralité, d'un accompagnement à trois niveaux

- Des moyens pour renforcer leurs équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et la coordination des projets dans la durée
- Des conditions plus incitatives pour financer les projets et un accès simplifié aux financements
- Un accompagnement pour concevoir et mettre en œuvre des initiatives innovantes en matière d'habitat, de déplacement, de solutions numériques et de développement durable

Au sein du périmètre de compétence de l'EPF, 18 de ces communes sont bénéficiaires de ce dispositif : Angoulême, Bergerac, Bressuire, Brive, Châtellerault, Cognac, Guéret, Libourne, Limoges, Marmande/Tonneins (candidature groupée), Niort, Périgueux, Poitiers, Rochefort, Saintes, Tulle et Villeneuve-sur-Lot.

# 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 :

- Dépollution : 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 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 frichesréhabilitation 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 :

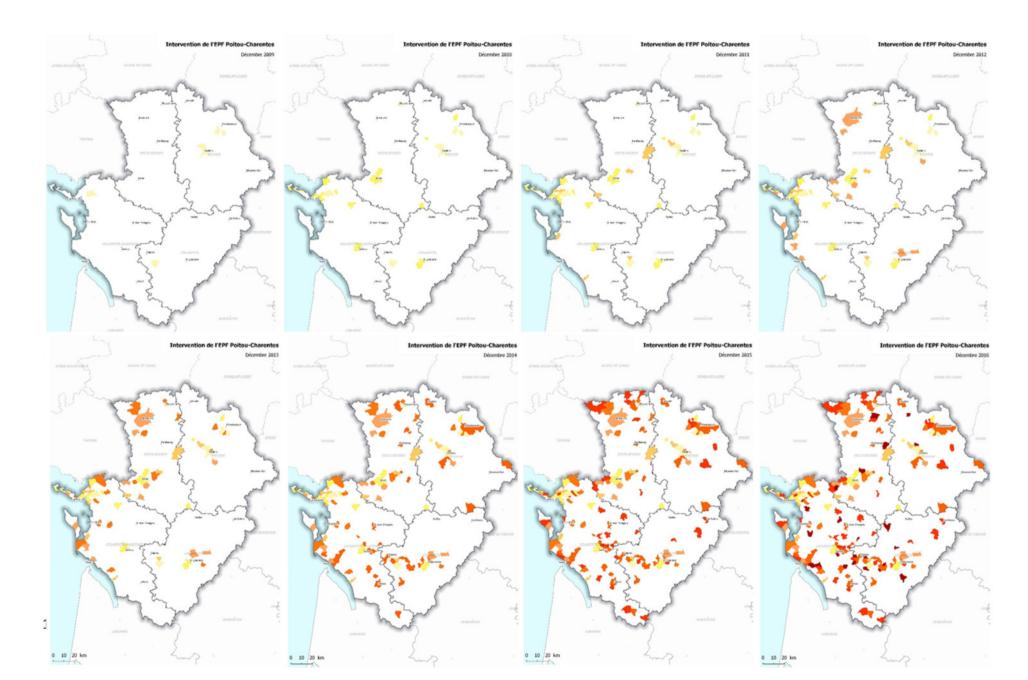
Au 31 décembre 2016, plus de la moitié de l'activité de l'EPF se concentrait sur les territoires ruraux, hors agglomérations et territoires littoraux. 136 conventions portaient sur des sujets de revitalisation de centres-bourgs, soit près de 60 % de son intervention à la même date.

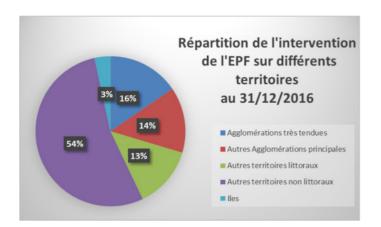
Le thème principal « logement » concernait 160 conventions, dont 48 conventions signées dans les communes déficitaires définies par l'article 55 de la loi SRU.

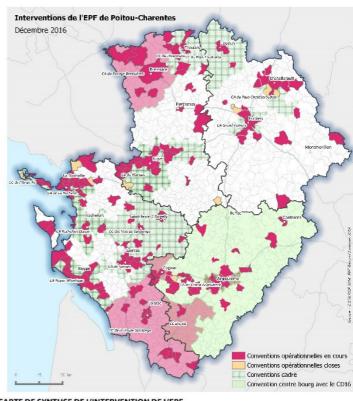
Au 31/12/2016

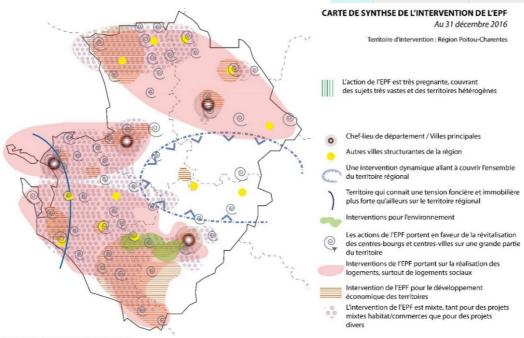
Zone géographique	Type de convention /Destination	Nombre de convention		Nombre de	Consommation de l'espace (ha)			Convention	Nombre de logements		
		nombre	%	communes SRU	en requalification	en densification	en extension	contro houra	En stock	Total	dont logements sociaux
Agglomérations très tendues		36	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	
lles		8	3,4%	0	0,0	2,0	14,8	2	0	39	39
	Logement	7	87,5%		0,02			2		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









#### **Principaux enseignements**

- 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),

#### **Principaux enseignements**

- 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'accroître 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 1 M€, 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.

# Principaux enseignements:

- 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 Métropolitaine, opérateurs privés), favorisant la mise en œuvre de sa politique habitat. Celle-ci peut être jugée performante dans le cadre de projets d'envergure (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.

o 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.

### o 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.

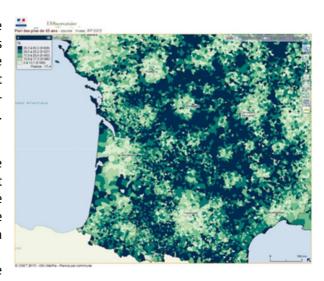
Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers, ce qui a comme effet un surenchérissement du foncier et l'éviction des populations modestes vers l'intérieur des terres.

# II. Le territoire d'intervention

# a. Structure de la population et organisation territoriale

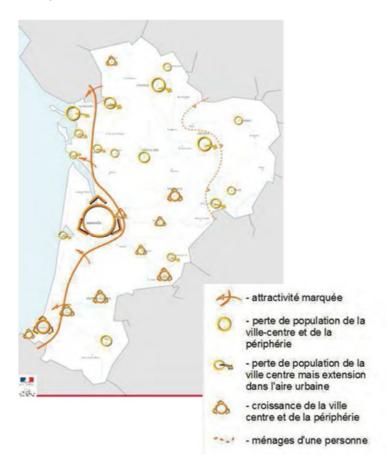
La nouvelle région représente 15 % du territoire métropolitain et compte 5 879 144 habitants (population municipale au 1er janvier 2014), soit 9 % de la population métropolitaine. La nouvelle Aquitaine est en moyenne faiblement peuplée (70 hab/km2), audessous de la moyenne nationale établie à 118 hab/km².

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

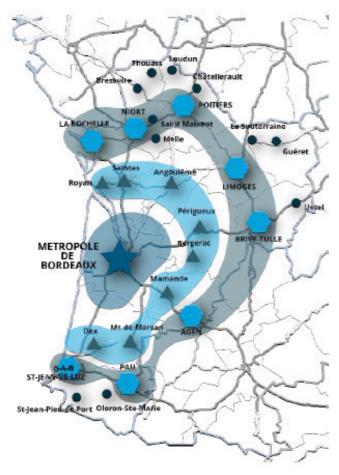


de vieillissement. En 2011, la région compte près de 1,6 million de personnes âgées de 60 ans, soit 27,4 % du total de sa population contre 23 % pour la France.

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 urbaines, ou la pauvreté touche les familles particulièrement monoparentales, les familles nombreuses et les ménages jeunes.



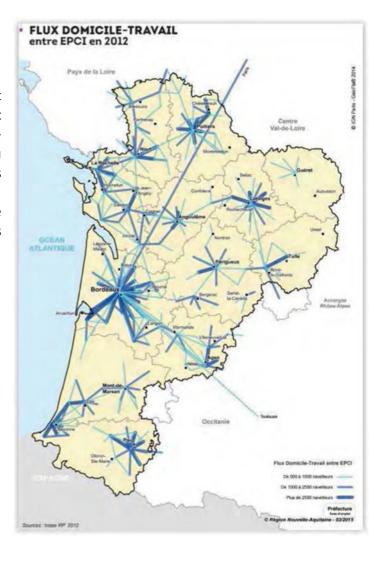
Les déplacements domicile-travail sont principalement situés au sein des EPCI puisque 2 actifs sur 3 travaillent et vivent dans le même EPCI. Les connexions domicile-travail entre agglomérations sont par conséquent peu nombreuses, les plus significatives étant les liaisons Bressuire/Parthenay/Poitiers,

Bordeaux/Langon/Marmande, Tulle/Brive, et l'axe Niort/La Rochelle qui se poursuit ensuite vers Rochefort et Saintes.

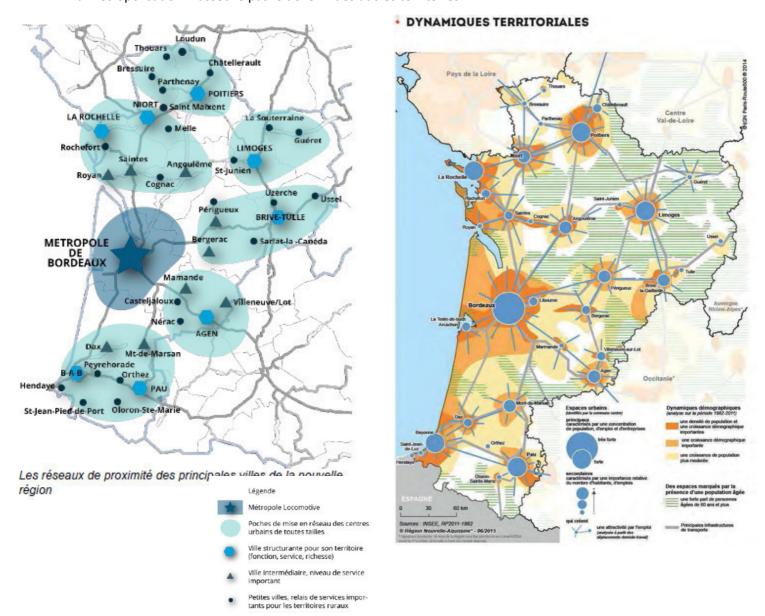
Enfin, nous assistons à un accroissement de fermetures d'écoles, conséquence directe du glissement de population des petites villes de périphérie vers les villes centres. Ce phénomène est à mettre en corrélation avec l'accroissement de la vacance résidentielle et commerciale. Cette dynamique constitue 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





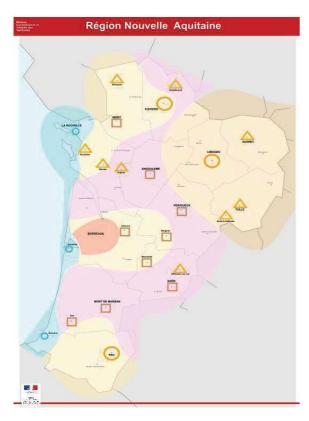
Si la Métropole bordelaise n'est pas contestée en tant que locomotive de ce grand Sud-Ouest, les autres villes majeures doivent trouver leur place : c'est dans leur intérêt réciproque. La Métropole ne sera forte que si elle est capable d'organiser un véritable échange avec les villes et constituer ainsi 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.



#### Principaux enseignements:

- 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 Nouvelle Aquitaine 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 d'envergure (50 000 logements/ 50 000 hectares nature, Euratlantique), elle intervient sur de grands territoires d'opérations majeures, où la question foncière est réglée directement par les opérateurs y compris dans les secteurs diffus intégrants des fonciers stratégiques.

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, etc.

En parallèle II 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 connaître 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).

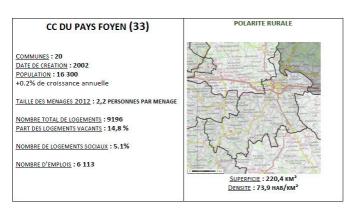
Leurs valeurs immobilières sont faibles voire déclinantes et ces villes peuvent perdre progressivement leurs équipements de proximité (comme les centres de santé par exemple). Les centres ville nécessitent des interventions urbaines de reconstitution et de modernisation de leurs espaces, avec un traitement 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

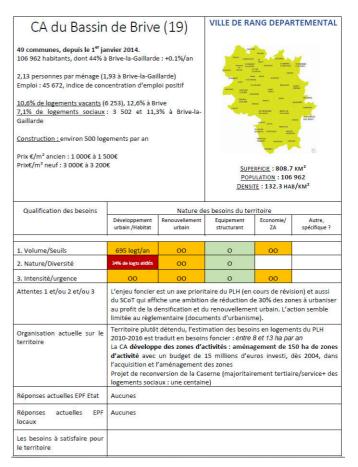
On considère ici les EPCI ruraux, constitués souvent de nombreuses communes affichant de faibles densités de populations. Néanmoins, ils comptent un voire deux petits pôles urbains, qui viennent assurer les services minimums pour ce bassin de vie. Ces petits pôles viennent en complémentarité d'autres 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:



Type de territoire : EPCI rural	Nature des besoins du territoire								
Qualification des besoins	Développement urbain /Habitat	Renouvel- lement urbain	Equipement structurant	Economie/ ZA	Autre ? Tourisme				
1. Volume/Seuils	0	00	Train/vélo	Numérique					
2. Nature/Diversité	00	00	0						
3. Intensité/urgence	00	000		000					
Attentes 1 et/ou 2 et/ou 3	00	000		Armature commerciale					
Organisation actuelle sur le territoire	Malgré l'élaboration d'un Programme d'action Foncière à l'appui 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 bastide Traitement de la vacance Renouvellement urbain de la ville centre. Centralité d'équilibre de Sainte-Foy-la-Grande. Limitation des extensions urbaines								



#### 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 375 363 habitants recensés en 2015, la population haut-viennoise a progressé de 0,1 % par an depuis 2008, soutenue par les seuls apports migratoires. Densément peuplé (68,1 %), la population st très concentrée autour de Limoges. C'est le 4<sup>ses</sup> département le plus densément peuplé de la Nouvelle Aquitaine après la Gironde, la Charente-Martime 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 fiscaux s'élève à 165 527 en 2013, dont 60,5 %

sont imposés. Plus de 15,1 % de la population départementale vit sous le seuil de pauvreté (le seuil de pauvreté est de 11 844 €). 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 dont le référent fiscal a moins

Malgré l'attrait de la ville centre du département, la Haute-Vienne n'est pas en hausse démographique. Le taux de personnes âgées est 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

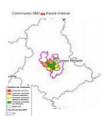
To cold do Ter



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 3% par rapport à 2007. La part des logements vacants est également supérieure à la movenne régionale (9.3 % 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 un peu plus ancien (81.2 % ont été achevées avant 1991 contre 76.1 % 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 24 772 unités, enregistrant une augmentation depuis 2010 de 1,6 %. Il représente 13 % des résidences principales. La Haute-Vienne se place en  $1^{\rm eff}$  position des départements de l'ALPC pour la part des locataires d'un logement HLM (12,1 % soit près de 3 points de plus que la

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

#### 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 movenne de 10€/m² en Haute-Vienne

Les prix des maisons se situent autour de 1 450 €/m² contre 1 803 €/m² en Aquitaine. Il est resté plutôt stable dans le tes prix des maisons se situent autour de 1 +30 y firm contre 1 aos 4/m en Aquicianie. Il est reste plutot stable 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 Couzeix, -10,7 % à Panazol).

Les prix des appartements anciens ont baissé de près de 2,8 % pour se situer à 1 130 euros du m². Pour les appartements

neufs la moyenne des prix constatée entre 2014 et 2015 s'échelonne entre 2 525 euros et 3 500 euros le m², tous types d'appartement confondus

Les surfaces moyennes se réduisent mais demeurent à des niveaux très élevés d'environ 1 794 m³ pour un terrain. Le nombre de ventes enregistrés en Haute-Vienne a progressé de 8,9 % sur un an, entre 2014 et 2015.

La question se pose ici davantage sur l'offre de logements locatifs, notamment sociaux et l'accession à la propriété compte tenu 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, dià à la talle des terrains qui reste relativement élevée, et la reconquête de centres-bourgs dans les secteurs plus éloignés de l'agglomération de Limoges.

Le souhait du département d'armer les territoires pour une croissance vigoureuse mais soutenable et de garantir une évolution équilibrée des territoires entre les espaces résidentiels et naturels et agricoles 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 opérations dans le tissu urbain, à des prix permettant le maintien dans l'agglomération des ménages désireux d'accéder à la propriété a matière de développement économique, les interventions sur les zones existantes souvent densifiables ou à restructurer sont envisageables. Un appui en faveur du maintien et du développement commercial dans les centres anciens, tant urbains que ruraux, est également essentiel.

En matière d'attractivité des centres-bourg, le département de la Haute-Vienne possède un tissu de communes dont les centres-bourgs sont confrontés souvent à une vacance importante tant des logements que des commerces. Le volet foncier de ces projets se heurte souvent à l'absence de leviers juridiques et financiers freinant l'efficacité structurelle ment et d'une requalification urbaine durable

Les connaissances de l'EPF, ses savoir-faire et la pratique des diverses procédures de maitrise du foncier (droit de préemption, négociations amiables, expropriation, etc.) représentent une opportunité d'avancement pour les collectivités qui verront leurs projets aboutir.

#### La Mothe Saint-Héray (79)

- OBJET DE LA CONVENTION :

   Restructuration de bâtis dégradés
  - Projets d'implantation de logements et de commerces

Le projet de la commune consiste à restructurer des bâtis dégradés. La co souhaite en effet d'une part étudier les potentialités de revitalisation de la globalité de son centre-bourg, elle a identifié d'autre part des fonciers vacants et dégradés qu'elle entend reconvertir 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 35

Le projet de la commune consiste en la reconquête de la friche urbaine qui occupe son centre bourg. Les bâtiments d'un ancien supermarché, occupe un espace central dans la commune à proximité de l'espace de loisirs de la commune (salle des fêtes, équipements de loisirs, logements communaux). Le projet vise à l'implantation de logements sous forme de petits collectifs en location et de maisons individuelles en accession à la propriété. La municipalité envisage une dizaine de logements en locatif libre ou locatif social (20%) visant un public sénior autonome et des familles avec enfants. L'objectif est d'atteindre des loyers ne dépassant pas 350 à 600 € mensuel selon la typologie.



#### AVIS DE LA COLLECTIVITE

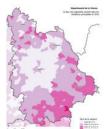
Suite aux plusieurs réunions avec des élus locaux du département, le résultat est le suivant

- 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
- 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, la présidente de la Communauté de Communes et maire de Bellac est apparue très intéressée par les perspectives d'intervention de l'EFF en appui du projet de revitalisation de centre-bourg qui avait fait l'objet d'une démarche dans le cadre de l'AMI centres-bourgs de l'Etat.

#### SYNTHESE DES ENJEUX

#### DEPARTEMENT DE LA VIENNE

Avec 430 000 habitants, le département de la Vienne conserve un caractère agricole, à l'instar des départements voisins de la région : la Charente et les Deux-Sèvres. Le département a connu une stabilité démographique depuis 2007, avec une légère hausse de 0,7 % entre 2007 et 2012.



#### UNE VACANCE IMPORTANTE DANS LES MILIEUX RURAUX

En 2011, le département de la Vienne comptait plus de 230 000 logements dont 197 000 résidences principales. En 2010, plus de 13 000 logements étaient considérés comme indignes dans le département avec plus de 7 700 logements en zones rurales.

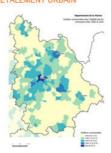
Le taux de la vacance s'élevait à plus de 10 %, soit plus de 22 500 logeme vacants sur le département. La vacance de logements proportionnellement, la plus importante en milieu rural. Le taux de la vaca est de 9,7% dans la Vienne, mais il dépasse 13 % dans certains secteurs rur

Le parc locatif des bailleurs sociaux englobait plus de 24 200 logements sociaux, dont l'essentiel a été construit entre 1950 et 1990. La taille du parc se caractérise principalement par des logements de 3 pièces (40 %) et de 4 pièces

part du logement individuel est particulièrement forte dans le département de la Vienne puisque 3/4 des ménages vent dans une maison. [<u>Filocom</u> 2013]

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





Territoire à dominante rurale, la Vienne n'échappe pas à un très fort étalement urbain, lié pour moitié aux besoins en habitat et pour le reste aux besoins en activités et infrastructures. Sur les 40 dernières années, le taux d'évolution de l'urbanisation liée à l'habitat a augmenté 5 fois plus vite que celui de la population, l'urbanisation liée à l'habitat a plus que doublé en 40 ans.

que aouune 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

Plus de 2 000 logements ont été construits annuellement entre 2007 et 2011 sur l'ensemble du département Plus de 2 000 logements ont eté construits anuellement entre 2007 et 2011 sur l'ensemble du departement. Le taux des logements construits en individuels lentre 2007 et 2011 s'élève à 95 % du total des logements construits sur la période, avec des taux aliant jusqu'à 1001% dans les zones rurales et seulement dans les communes visibles et périurbaines les taux baissent (2014). 45 1001% 310, 5% à 3aint-Bento et ence 151 à 2 (bassequé) du-veltou). La densité résidentielle est en moyenne de 10 logements par hectare bâti de surface habitat

La surface médiane en m² des terrains des logements neufs (tant collectifs et qu'individuels) est de 1 226 m² (source : Sitadel 2007-2011). Sur les territoires urbains les surfaces environnent les 120 m² tandis que dans les zones rurales les surfaces peuvent atteindre facilement les 5 000 m².

#### LE MARCHE IMMOBILIER DETENDU AVEC QUELQUES DISPARITES

En 2015, le prix moyen d'une parcelle se situe autour de 37 000 € sur l'ensemble du territoire départemental, mais avec toutefois des disparités entre les territoires ruraux et urbains, allant ainsi de 16 000 € dans la CC des vals de Gartempe et Creuse 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 autorisées en 2007 faisaient en moyenne 937 m² alors qu'en 2015 elles ne font plus que 619 m² en moyenne (Adil septembre 2015).

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. Lo toche urbaine ne cesse pas d'augmenter, 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 reconquête des logements vacants dans les

#### AVIS DE LA COLLECTIVITE

# SYNTHESE DES ENJEUX

#### DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE



# UNE POPULATION VIEILLISSANTE DONT LES

### REVENUS RESTENT FAIBLES

Le département compte plus de 416 909 habitants, enregistrant une évolution démographique moyenne entre 2008 et 2013 moins soutenue, de +0,4 %. La densité de sa population se situe à environ 46 habitant/km² en 2013.

En 2013, la part de la population de +60 ans atteint plus de 140 000 habitants, soit 33,7 % de la population départementale ce qui représente un taux plus élevé que le taux régional (27,4 %).

La taille des ménages atteint 2,17 personnes (2,19 en 2011), une baisse qui se confirme avec un rythme en diminution de 0,53% contre 0,88% pour la période 1990-1998.

Sur les 192 662 ménages fiscaux présents en Dordogne, 34 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM et 40 563 des ménages fiscaux vivent sous le seuil de pauvreté au sens de Filocom soit 21% de la population périgourdine (le 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 médians sont les plus faibles

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

#### UN PARC DE LOGEMENTS QUI CONNAÎT UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE



En 2013, le parc de logements comptait 258 412 logements, soit 14 % du parc aquitain (<u>Filocom</u> 2013). La part des résidences principales représente 76 % du parc départemental (13 % des résidences principales de la région) et enregistre une évolution de 1,1 % depuis 2007.

Le nombre de résidences principales d'état médiocre est en diminution et se situe autour de 5,4% en moyenne annuelle depuis 2007 et compte au total 8 965 logements classés en 7 et 8.

La vacance comptabilise 28 825 logements en 2013, avec une augmentation depuis 2007 de +2,2 % en moyenne annuelle, le taux de la vacance (11 %) est largement supérieur à la movenne régionale (8 %). Ce taux est directement proportionnel à l'éloignement des côtes, constat 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 13 % du parc de logements



En 2013, le nombre de logements sociaux publics atteint 13 361 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 La Communes deflicitaires. Au 1" janvier 2013, le déficit de LLS était de 1 144 logements. Les territoires de l'Unité urbaine de Périgueux, de la CA du Grand Périgueux, de l'Unité urbaine de Bergerac et la CA Bergeracoise ne sont pas soumis à l'obligation renforcée de 25 %.

#### LE MARCHE IMMOBILIER MOINS TENDU QUE LA MOYENNE REGIONALE

En Dordogne, les prix de l'immobilier sont bien inférieurs à la moyenne régionale. Les prix des terrains ont enregistré une très forte augmentation, de 7,55 %. Ils s'élèvent ainsi à 14 €/m². Pour les appartements les prix se situent à 1 917 €/m² et les prix des maisons se situent autour de 1 266 €/m² contre une moyenne

régionale qui se situe aux alentours de 2 600 m². Les surfaces moyennes se réduisent mais demeurent à des niveaux très élevés d'environ 2 098 m² pour un terrain.

D'après [mmoprix] (exploitant les données PERVAL), les terrains à bâtir seraient vendus en moyenne à 21 000 € dans le département. Ils sont notamment vendus à 20 000 € 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 le Lot et Garonne, 48 000 € dans le secteur d'Agen et 25 000 € dans le secteur de Marmande.

Les prix des loyers du parc public sont inférieurs à la moyenne régionale et vont de 4.75 €/m2 en collectif (contre 5.4 €/m²) à 5.17 €/m² en individuel (contre 5.5 €/m²).

La construction neuro.

En 2013, 2 732 logements ont été autorisés en moyenne annuelle entre 2007 et 2013. Dans le département, en 2013, 1 903 logements ont été autorisés (6,6 % du total régional), soit une baisse de 143 % depuis 2007. Le prêt à taux zéro a été attribué pour 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 Anns, le departement de la Dordogne se caracterise par la progression du parc des residences principales et de la vacance sans doute liée à robsolescence des biens et dont la reconquête représente aujourd'hui l'enique invanidal pour la lutte contre l'extension urbaine (des surfaces de terrains à bâtir parmi les plus grands de la Nouvelle Aquitaine). Cette périurbanisation se fait souvent au détriment des centre-bourgs dont l'enique reste leur redynamisation. La vacance existe également dans le part public alors que plusieurs communes sont assiyetties à l'arricle 55 de la loi \$RU. En tout état de cause une vigilance s'impose quant à l'offre de logements à produire compte tenu de la modicité des revenus de la comment de la modicité des revenus de la modicité des revenus de la modicité des revenus de la comment de la modicité des revenus de la modicité de la d'une part importante des ménages.

L'aide aux territoires ruraux représente un enjeu important pour le département afin d'éviter les phénomènes d'exode L'aide aux territoires ruraux represente un enjeu important pour le departement ajn a eviter les pnenomenes d'exou ural connus par le passé et pour assurer un développement équilibré des territoires. La revicilastion de singus 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, volorisation 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 ainsi plusieurs volets d'action (par exemple, un projet de réhabilitation de logements en cœur de 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 connait des enjeux similaires aux ceux de la Dordogne.

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

#### Coussay-les-Bois (86)

La 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 cœur de bourg

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 bătie, très dégradée dispose d'un emplacement privilégié, sur la place principale du bourg. Cet ilot 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 :

La Gironde est un territoire attractif qui accueille chaque année près de 18 000 nouveaux habitants.

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 (notamment en lien avec l'armature urbaine girondine et le Plan Départemental de l'Habitat);
- ✓ intervient pour la préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages, au travers la politique départementale en matière d'Espaces Naturels Sensibles, du dispositif PEANP, d'aides aux acquisitions et aux réserves foncières à vocation agricole.

Cette politique intervient en cohérence avec la stratégie de développement territorial du conseil départemental de la Gironde baptisée « Gironde 2033 » qui vise à favoriser 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.

Elle s'appuie sur une ingénierie technique, administrative, juridique et financière renforcée par la création de l'Etablissement public administratif créé fin 2017 baptisé « Gironde Ressources ».

Le Conseil Départemental de Gironde est en outre, cosignataire de la charte des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbanisés de la Gironde signée le 12/10/2017 entre l'Etat, le Département, l'AMG 33, la Chambre d'Agriculture de la Gironde, le Syndicat des sylviculteurs de la Gironde, la Fédération des Grands Vins de Bordeaux, le Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux et le SYSDAY et qui sera signée en 2018 par Bordeaux Métropole, le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, l'EPF Nouvelle Aquitaine l'INAO et la SAFER.

### Principaux enseignements:

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 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 sur le type de projet nécessitant une maitrise foncière plus importante, et un volume d'intervention plus élevé.

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 structurantes :</u> Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département (Limoges, Poitiers, Niort, Angoulême,...)

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.

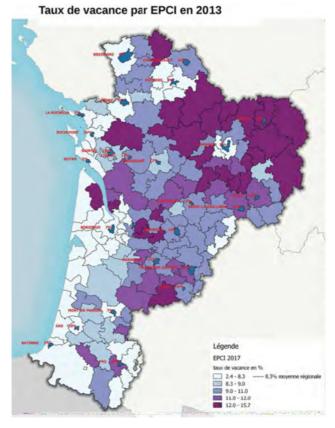
La Nouvelle-Aquitaine est la quatrième région en nombre de logements, très proche derrière l'Occitanie. Son parc progresse annuellement de 1,23 % depuis 2008 en moyenne.

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 audessus 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.

o 21 % des communes : < 6 logts/ha

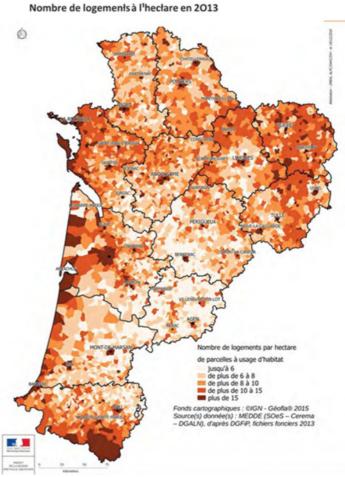
30 % des communes : > 6 et < 8 logts/ha</li>
 24 % des communes : > 8 et < 10 logts/ha</li>
 19 % des communes : > 10 et < 15 logts/ha</li>

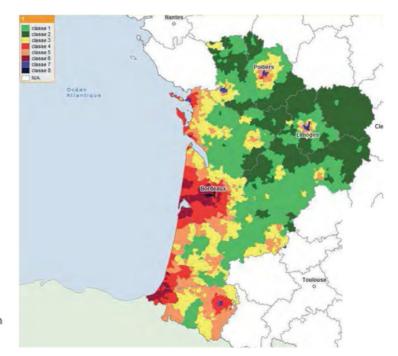
En 2015, 10,5 % de la construction neuve (logements autorisés) en France métropolitaine se situe en Nouvelle-Aquitaine (alors que la Nouvelle-Aquitaine représente 8,9 % de la France en population), ce qui montre un certain dynamisme. Après une forte baisse de la construction neuve en 2014, l'année 2015 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).



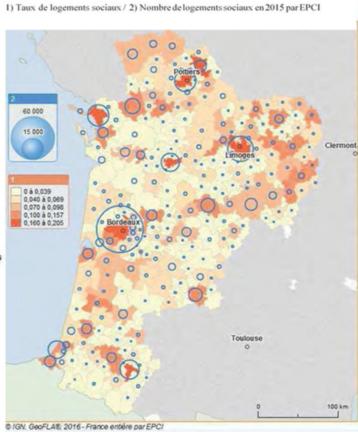


- 1. secteur rural en renouveau
- et étalement urbain
- 2. secteur rural détendu
- 3. étalement urbain
- 4. forte tension résidentielle
- 5. couronne périurbaine résidentielle
- très forte tension résidentielle et touristique
- 7. pôles urbains en perte de population
- 8. pôles urbains bordelais



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.

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



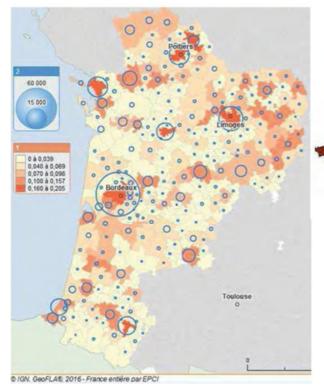
### Le parc social

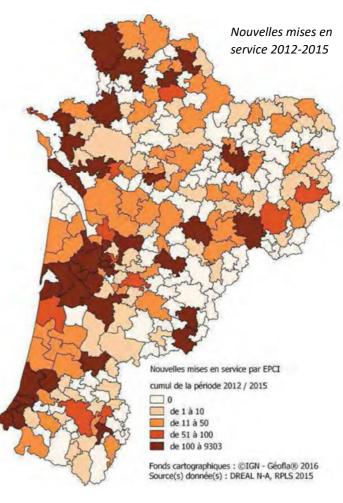
Le parc social compte environ 277 000 logements, soit 10,1 % du parc de résidences principales, taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16 %). Les départements ruraux ont une offre de logements sociaux assez faible (7 %), tandis que les trois départements des préfectures des exrégions sont ceux 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 %)).

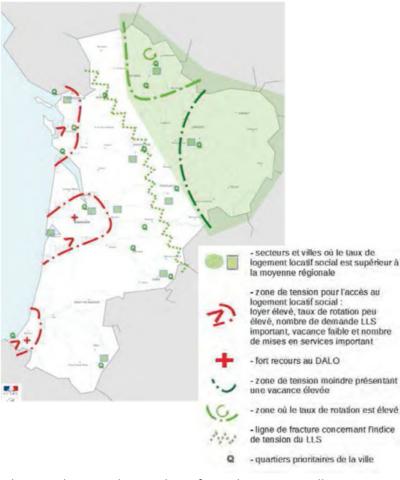






Les trois dernières années, le PLAI a représenté entre 24,9 % et 28,6 % du nombre de LLS financés, ce qui va constituer à l'avenir une offre relativement importante de logements à destination des populations les plus modestes.

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.

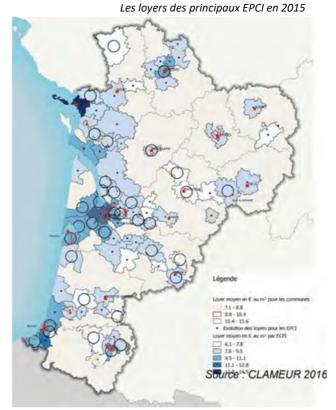
Le marché de l'immobilier :

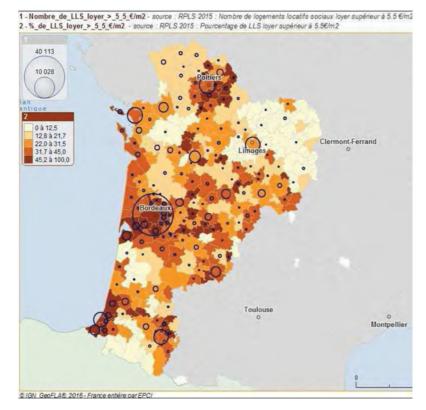
### Les prix des loyers

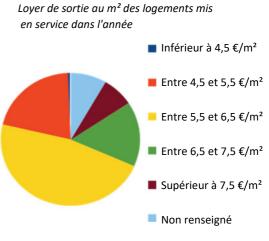
Les prix des loyers dans le **parc privé** par département varient de  $12,0 \in \text{le } m^2$  en Charente-Maritime et en Gironde à  $7,8 \in \text{le } m^2$  dans la Creuse et le Lot-et-Garonne. Les loyers les plus chers sont situés sur l'Ile de Ré  $(14,5 \in \text{/m}^2)$  et la CA de La Rochelle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

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.





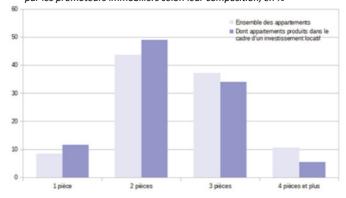


Investissement locatif

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 m<sup>2</sup> 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 200 €/m². terrain dépasse 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).

### 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.

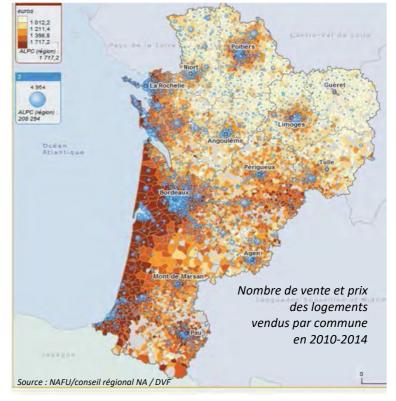
Le PTZ est mobilisé particulièrement en zones tendue dans le neuf, c'est-à-dire zones B1 et B2, à hauteur de 44 %. Les PTZ attribués dans l'ancien (386 en 2015) représentent uniquement 6,4 % de

### 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 €	262 168 €
(79) Deux-Sèvres	37 992 €	186 476 €
(86) Vienne	45 021 €	189 069 €
(87) Hte-Vienne	39 574 €	182 249 €
Nouvelle-Aquitaine	65 404 €	215 885 €

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

Source: EPTB 2014



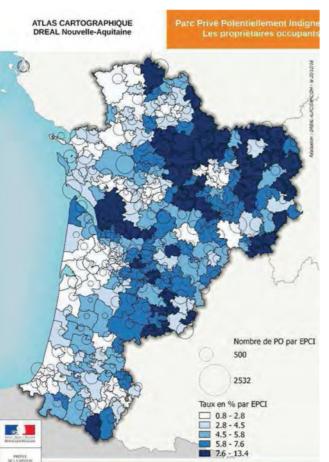
l'ensemble des PTZ accordés et ils sont majoritairement octroyés en zone C, correspondant à un objectif de revitalisation de centres-bourgs.

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).

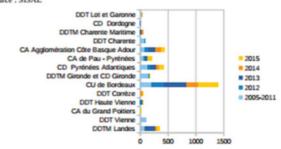
### Le Parc Privé Potentiellement Indigne

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.



Nombre de PSLA financés par gestionnaire Source : SISAL



	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	11 288	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	4,68%
Haute-Vienne	375 858	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).

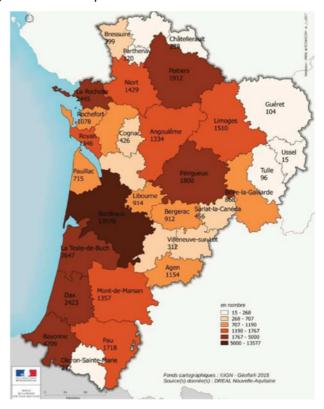
Les besoins en offres de logements pour la région Nouvelle-Aquitaine

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.



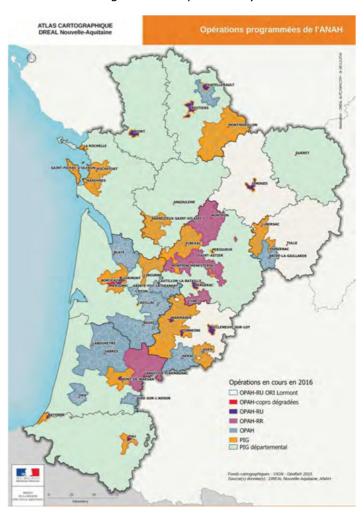
CARTE DES BESOINS PAR ZONE D'EMPLOI : entre 46 000 et 51 000 logements dont 14 000 à 16 000 logements de qualité à loyer modéré

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).

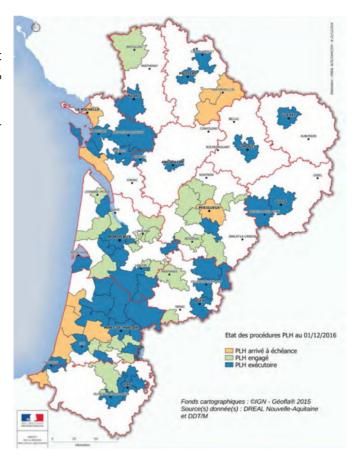
Les départements les plus urbains (Gironde) sont ceux où il y a le plus de sorties d'insalubrité. Pour les autres départements, il y a une relative homogénéité avec entre 30 et 40 logements réhabilités par an exceptés pour les départements de la Creuse et dans une moindre mesure de la Corrèze qui ont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



### Principaux enseignements:

- 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).

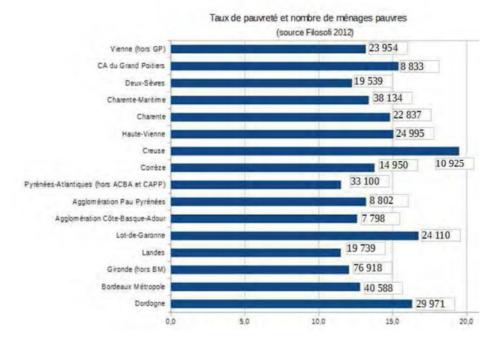
# Tour d'emigoi en % Si 74 - 61.94 15.90 15.90 - 63.74 15.90 - 6

### Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle en Nouvelle-Aquitaine

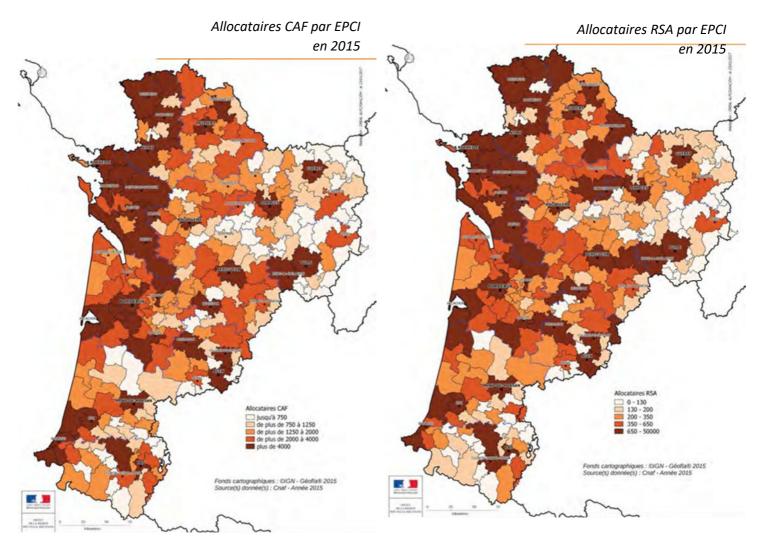
POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie

200	2013	%	2008	9/6
Ensemble	4 876 384	100,0	4 736 251	100,0
Agriculteurs exploitants	72 409	1,5	83 089	1,8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	192 508	3,9	173 725	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	634 305	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

<u>Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine</u> (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.



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 15 et 25 %, comme Châtellerault (86).

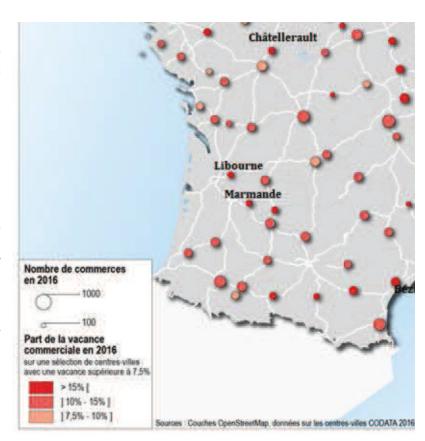
Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce, le sont également en matière de logement, et d'équipement (écoles)

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 %)



### Principaux enseignements:

- 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).

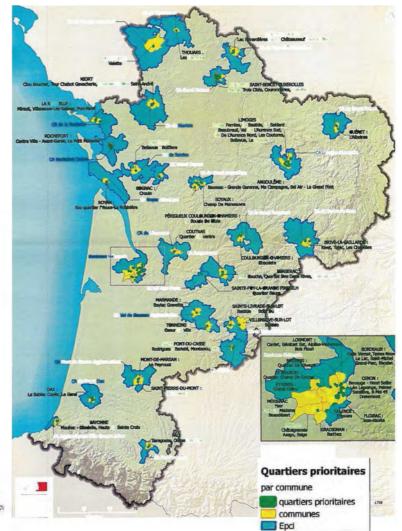
### Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

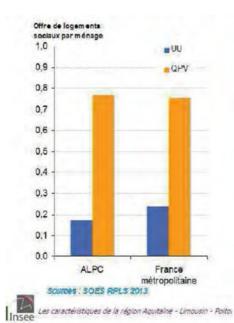
- L'EPF participe au maintien d'activité économique au sein de ses territoires d'intervention. A Azay Brulé (79), l'EPF a conventionné avec la Communauté de Commune du Haut Val de Sèvre permettant à l'entreprise VIM de poursuivre son développement dans de nouveaux locaux tout en conservant les emplois 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.

# 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 (2° rang) et internationale (5° 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...).

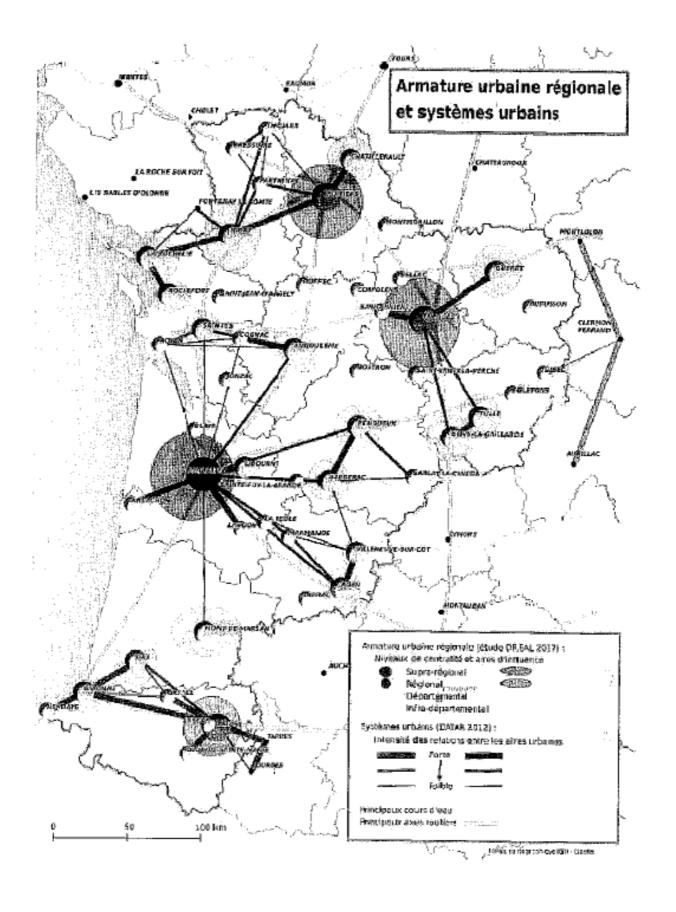
Compte tenu de la taille du territoire, son armature urbaine est un support important sur lequel il est possible de s'appuyer. La dynamisation de ce maillage, aux bénéfices des territoires aussi bien urbains que ruraux, peut être l'instrument principal de la politique d'égalité des territoires en Nouvelle-Aquitaine.

L'armature urbaine<sup>2</sup> 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 souspréfecture 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...).

<sup>2</sup> 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.



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

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 :

une échelle plus locale, par exemple en fournissant les biens et services du quotidien.

- 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 villecentre perd des habitants dans deux cas sur trois, au profit des périphéries. Cette problématique concerne particulièrement Pau, Limoges, Poitiers, La Rochelle, Angoulème, 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

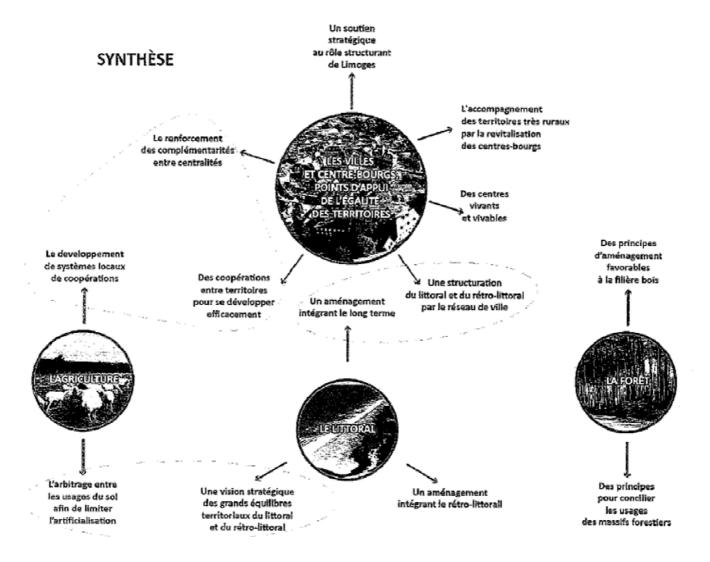
1) Le phénomène de métropolisation est soutenu par les acteurs publics, en particulier l'État, à travers par exemple le Pacte Métropolitain. Ces actions répondent à un double objectif : conforter en lui-même un moteur puissant de l'économie nationale et régionale, et entraîner l'ensemble du territoire 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: a nimation du réseau régional des souspréfets 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.



D.	Les orientations stratégiques de l'Etat



### MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Le ministre

Paris, le | 1 5 JUIN 2018

-12

D18008014

### Madame La Présidente,

La récente extension du périmètre d'intervention de l'EPF Poitou-Charentes, ainsi devenu EPF Nouvelle-Aquitaine, doit constituer un vecteur pour mettre en œuvre sans attendre les priorités gouvernementales en termes de choc de l'offre de logements en mobilisant le recyclage foncier, l'usage raisonné de la ressource et un renforcement des partenariats avec les collectivités territoriales.

L'article L. 321-5 du code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'AFTRP, prévoit l'élaboration, par chaque établissement public foncier, d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) devant tenir compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat, des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Suite à l'extension de l'EPF Poitou-Charentes à 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, il s'avère indispensable d'élaborer un nouveau PPI qui couvrira la période 2018-2022 et pour cela de réaffirmer les orientations stratégiques de l'État pour l'établissement.

Madame Laurence ROUEDE Présidente de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 86011 POITIERS Cedex Je souhaite que le PPI de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine s'attache, en premier lieu, à répondre à l'urgence que constitue la crise du logement en France en contribuant fortement à l'objectif de construction et de réhabilitation, par la production d'une offre de logements accessible, abordable, adaptée au territoire et favorisant la mixité sociale. Il s'agira donc pour l'EPF de Nouvelle-Aquitaine de permettre le développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins, à la hauteur du potentiel de développement du territoire de compétence de l'établissement. Au-delà de la crise de la production de logements au plan national, qui se traduit par un niveau global de construction de logements inférieur aux besoins, il faut souligner les déséquilibres importants entre les différents territoires.

Les EPF ont bien pour vocation de mobiliser du foncier là où les besoins de logements sont les plus forts et de contribuer au rééquilibrage entre territoires. En région Nouvelle-Aquitaine, les besoins sont de 46 000 à 51 000 logements par an, dont environ 36 400 sur le territoire d'intervention de l'EPF. L'EPF devra contribuer à l'atteinte de cet objectif. Ainsi, sur la durée du PPI, le niveau d'acquisition foncière visera la production d'au moins 12 000 logements -dont 3200 logements sociaux- avec une montée en puissance progressive, liée au déploiement sur le territoire d'extension pour atteindre un niveau d'acquisitions foncières correspondant à la production de 3 000 logements la dernière année. L'EPF intensifiera son action en faveur de l'augmentation de l'offre de logements sociaux. En particulier, la majorité des interventions de l'EPF en matière de logement social se fera dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU. L'action de l'EPF doit également contribuer à faciliter la production de logements intermédiaires, en locatif ou en accession à la propriété, en particulier dans les zones tendues où ce type de logements est déficitaire.

Pour l'atteinte de cet objectif majeur, l'EPF devra notamment se mobiliser au côté des collectivités volontaires qui s'engageront dans un programme partenarial d'aménagement prévu dans le projet de loi Evolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN) et mettre ainsi en œuvre de façon opérationnelle la stratégie logement du gouvernement avec l'ambition d'agir notamment sur les zones tendues et de produire une ville de qualité avec des logements abordables.

Cet objectif en faveur de la construction de logements, doit s'inscrire en cohérence avec l'enjeu prioritaire de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi les interventions de l'établissement se feront en respectant les principes de consommation raisonnée des ressources, de limitation de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces naturels et de leurs fonctions écologiques, et de prise en compte des risques naturels et technologiques. L'établissement interviendra prioritairement auprès des collectivités au bénéfice d'opérations exemplaires en matière de développement durable. Il contribuera notamment à la réalisation de projets d'ÉcoQuartiers.

L'établissement public doit assurer un rôle de pédagogie auprès des collectivités, des aménageurs, en mobilisant sa capacité d'expertise et d'ingénierie. Il doit également s'impliquer dans des démarches innovantes, en matière de recyclage foncier en particulier.

Le PPI articulera l'objectif de construction de logements à l'appui au développement économique et commercial local (en zone urbaine tendue, comme en centres-bourgs) et à la restructuration des zones d'activités économiques en voie d'obsolescence.

La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs constitue un objectif majeur pour le territoire régional. L'EPF devra jouer un rôle moteur dans cette politique en accompagnant les collectivités, dans leurs projets les plus ambitieux. L'établissement appuiera en particulier les collectivités retenues au titre du « plan d'action cœur de ville », lancé en janvier 2018. L'EPF poursuivra et déploiera sur son territoire d'extension les actions auprès des communes rurales et des villes moyennes, de manière directe en conventionnant avec elles, mais aussi en assurant un rôle d'appui, et de pédagogie dans l'élaboration de diagnostics fonciers ou de stratégies foncières à moyen et long termes.

L'EPF devra amplifier les stratégies de maîtrise des prix du foncier, notamment en zone tendue et en particulier sur le littoral.

L'établissement devra pouvoir répondre aux enjeux de la métropole bordelaise, tout en veillant à assurer un niveau d'intervention important et exigeant dans les autres territoires, en particulier grâce à l'anticipation foncière et à la constitution de réserves foncières. Il apportera en particulier son soutien, en matière de portage foncier, à l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique. Cette opération d'intérêt national est une opération clé pour le développement stratégique du maillage des pôles urbains de la L'EPF région Nouvelle-Aquitaine. interviendra donc en appui l'Établissement Public d'Aménagement, responsable de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, et devra tisser des liens étroits tant opérationnels que stratégiques avec l'EPA.

L'EPF accompagnera également les collectivités ou leurs établissements publics dans leurs projets d'aménagement ou de requalification dans des secteurs exposés à des risques majeurs et dans les opérations d'aménagement visant à réduire ou à exclure les risques, tout particulièrement le risque inondation ou le risque lié au retrait du trait de côte, en appui des dispositifs mis en place localement.

Ces orientations stratégiques, sur lesquelles s'appuiera l'action de l'EPF, sont précisées en annexe du présent courrier.

Dans le contexte de l'extension, les actions de l'EPF sur son nouveau périmètre d'intervention doivent être déclinées au profit de tous les types de territoires, tant urbains que ruraux, tout en maintenant le même niveau de qualité et d'engagement que précédemment sur son périmètre historique.

L'atteinte de ces différents objectifs ne sera possible que par un travail mené en relation étroite avec les collectivités territoriales, les services de l'État dans la région, et les autres acteurs du foncier, notamment les SAFER, l'agence d'urbanisme et le Conservatoire du Littoral. Il est important que l'établissement puisse constituer un lieu de gouvernance partagée entre l'État, les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels locaux.

J'ajoute enfin que l'établissement public doit, tant dans ses interventions opérationnelles que dans son fonctionnement et les études qu'il conduit, s'attacher à contribuer à l'effort mené par tous les acteurs publics de réduction des coûts et d'efficience des dépenses.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Jacques MEZARD

### ANNEXE 1

### LES ORIENTATIONS POUR L'EPF NOUVELLE-AQUITAINE

# 1 – Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logement et à la requalification du parc existant

### Développer l'offre de logements et répondre aux besoins quantitatifs

La région Nouvelle-Aquitaine a vu sa population progresser de 0,6 % par an entre 2008 et 2013, c'est- à-dire plus vite que sur l'ensemble du territoire national (+0,5 %). En particulier, la métropole bordelaise et le littoral sont très attractifs.

Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment de logements sociaux. L'analyse quantitative territorialisée des besoins en logements, menée par la DREAL en 2017, fait état d'un besoin de développement de l'offre nouvelle compris entre 46 000 et 51 000 logements par an sur la région, dont entre 14 000 et 16 000 logements de qualité à loyer abordable. Sur le territoire d'intervention de l'EPF, le besoin annuel est estimé à environ 36 400 logements, dont environ 10 900 logements de qualité à loyer abordable.

La contribution de l'EPF Nouvelle-Aquitaine à la production d'offre nouvelle devra viser un objectif de **12 000** logements sur 5 ans, tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. L'objectif est d'atteindre en dernière année de PPI **3 000** équivalents logements pour les acquisitions. L'EPF contribuera au développement de l'offre de logement abordable dans les zones tendues comme périurbaines et rurales.

Il convient de concilier ces objectifs quantitatifs avec l'enjeu prioritaire de lutte contre l'étalement urbain, ainsi qu'avec la volonté de développer l'habitat à proximité des pôles d'activités et de développement économique et dans des secteurs bien équipés en termes de transport notamment.

### Développer l'offre de logements sociaux

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine doit poursuivre son action en faveur de l'augmentation de l'offre de logements sociaux. L'EPF devra viser un niveau d'acquisitions foncières sur 5 ans correspondant à la production d'au moins **3 200** logements sociaux – soit en moyenne 27% de logements sociaux par rapport à l'objectif global de production de logements. En dernière année du PPI, l'objectif à atteindre sera donc de 800 logements sociaux.

L'intervention de l'EPF est sollicitée de façon prioritaire dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU et présentant un déficit en logements sociaux. Dans ces communes, l'EPF veillera à proposer son appui afin d'accompagner au mieux les collectivités à atteindre leurs objectifs réglementaires et les conventions avec ces collectivités tendront, dans la mesure du possible, vers un minimum de 30 à 35 % de logements sociaux dans les opérations futures

Ces objectifs conduiront l'établissement à développer la couverture conventionnelle des communes concernées, en particulier celles ayant fait l'objet d'un constat de carence en 2017. L'EPF interviendra aussi dans les communes carencées déjà conventionnées, sur de nouveaux secteurs. Dans les communes carencées, l'EPF interviendra notamment en exerçant le droit de

préemption urbain, par délégation du préfet. Les modalités d'intervention de l'EPF en communes carencées seront précisées dans une convention régionale établie avec les services de l'État.

Outre ces interventions sur les communes déficitaires en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU, l'EPF devra contribuer à la production de logements sociaux prioritairement sur les secteurs les plus tendus du territoire d'intervention de l'EPF, à savoir la zone littorale, le territoire métropolitain ainsi que sur les agglomérations structurantes.

De façon plus générale, dans toutes ses interventions, l'EPF veillera à ce qu'une part de logement social soit intégrée – autant que possible - dans le futur programme d'aménagement. Pour décliner cet objectif, le PPI pourra prévoir de fixer des seuils de logements locatifs sociaux par opération en tenant compte du rythme de construction de logements locatifs sociaux dans la commune concernée et de l'effort à réaliser afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi et les programmes locaux de l'habitat. L'EPF veillera à ce que la part de logements très sociaux prévue dans les programmes soit cohérente avec les besoins du territoire : à ce titre, la part de PLAI dans les logements sociaux des programmes devra dès que possible être supérieur à 35% (logements PLAI/logements PLAI+PLUS dans l'opération). Il mettra en œuvre au besoin les dispositifs adaptés de minoration foncière pour permettre d'atteindre cet objectif. En zone périurbaine ou rurale, le développement d'une offre de logements abordable dans les centralités, compétitive avec les programmes en extension, sera une priorité.

### 2 – Conforter le rôle structurant des villes et des centres-bourgs et contribuer à leur revitalisation et à leur requalification

L'armature urbaine de la région Nouvelle-Aquitaine est un support important du dynamisme des territoires urbains comme ruraux. En effet, comme le montre la carte figurant ci-après, l'armature urbaine régionale est bien hiérarchisée, selon 4 niveaux d'importance, et bien structurée autour d'une cinquantaine de centralités (une quarantaine sur le territoire d'intervention de l'EPF). De l'agglomération bordelaise, de niveau supra-régional, aux 25 villes qui répondent aux besoins quotidiens à un niveau infra-départemental, ces territoires représentent des centralités structurantes qui cumulent, à la fois, fonctions de centralité et de polarisation. Ainsi, ils concentrent les fonctions urbaines, la population, les emplois, les logements, les équipements et les services.

L'action de l'EPF doit appuyer la consolidation de cette armature urbaine, à ses différents niveaux de polarité.

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. Sur son territoire, l'EPF interviendra en faveur de l'habitat et du développement économique. Il apportera en particulier son soutien à l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, en matière de portage foncier L'EPF interviendra donc en appui à l'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux-Euratlantique, responsable de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique. L'intervention de l'EPF au profit des opérations portées par l'EPA nécessitera d'assurer des portages de moyen et long termes, qui doivent être anticipés dans le PPI de l'établissement.

L'EPF interviendra également dans les autres agglomérations structurantes à l'échelle régionale dont certaines connaissent des difficultés, au plan démographique comme au plan économique. Sur ces territoires, l'EPF Nouvelle-Aquitaine doit poursuivre ses interventions dans le domaine du renouvellement urbain d'espaces bâtis, dans des secteurs urbanisés présentant un enjeu de revitalisation ou d'aménagement : renforcement des centralités, reconquête qualitative de secteurs d'urbanisation périphérique, par la réhabilitation d'anciens quartiers de friches urbaines (industries vieillissantes, activités peu valorisées). L'EPF apportera notamment son appui aux collectivités retenues au titre du plan d'action « coeur de ville » lancé en janvier 2018.

Dans les pôles des territoires ruraux de Nouvelle-Aquitaine, il appuiera des programmes permettant de manière très opérationnelle la reconquête des centralités et tout particulièrement les centres bourgs ruraux et la limitation de l'étalement urbain. Il appuiera les collectivités dans la mise en œuvre de leur stratégie foncière et si elles le souhaitent dans sa définition, le cas échéant en cohérence avec l'élaboration de leurs documents stratégiques.

L'EPF devra accompagner, tant sur les centres-bourgs que sur les centres-villes, de l'ordre de 20 nouveaux projets par an.

Les centralités littorales et rétro-littorales sont soumises à des tensions foncières fortes (liées à l'attractivité démographique, au potentiel touristique, aux risques naturels exacerbés, aux activités économiques portuaires et maritimes, à la préservation des espaces naturels...). Aussi, l'aménagement (offre d'habitat, localisation des activités, mobilité) nécessite d'être repensé à moyen et long termes, de manière globale, sur un territoire élargi. En particulier, certaines villes du littoral ou du rétro-littoral aquitain pourraient renforcer leur rôle de centralité de façon à structurer l'organisation de cet espace peuplé, dynamique et attractif. L'EPF apportera son expertise aux collectivités de ces territoires en mobilisant des capacités d'ingénierie spécifiques aux espaces littoraux et rétro-littoraux, dans ce double objectif de repenser la structuration de ces espaces et de les aménager durablement.

# 3 – Contribuer, par une approche transversale, territorialisée et intégrant le long terme, à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville durable.

### Via une vision transversale, territoriale et prospective de l'aménagement durable du territoire

Les actions de l'EPF doivent favoriser un aménagement durable et équilibré du territoire, c'est-à-dire en intégrant et en conciliant un ensemble d'objectifs transversaux, que ce soit en termes d'égalité des territoires, d'habitat, de gestion économe de l'espace, de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air, de préservation de la biodiversité et des paysages, de prévention des déchets... Pour cela les actions de l'EPF doivent s'inscrire :

- d'une part, dans un cadre territorial qui, à l'échelle locale, participe à la fabrique de la ville durable par le renouvellement urbain et l'intensification urbaine, tout en préservant un cadre de vie sain et agréable et qui, à une échelle plus large (SCoT ou inter-SCoT), contribue au développement et à l'appui à des coopérations territoriales efficaces, fondées sur les besoins et potentialités réciproques;
- d'autre part, compte tenu des implications du changement climatique à long terme, dans une logique d'aménagement soucieuse de prendre en compte l'adaptation à ce changement (mise en place d'îlots de chaleur, développement de la végétalisation en milieu urbain...).

### Dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification :

L'EPF Nouvelle-Aquitaine doit affirmer l'économie d'espace comme un des principes directeurs de son action. Les opérations sur lesquelles l'EPF intervient doivent répondre à des critères de centralité et de densité adaptés au contexte local et généralement supérieurs à ceux observés précédemment sur les communes. L'EPF interviendra prioritairement en renouvellement urbain et limitera ses interventions en extension urbaine aux situations où les besoins et les contraintes financières le nécessitent. Cette orientation est nécessaire, en particulier dans les communes soumises à la loi littoral (extension en continuité, maintien des coupures d'urbanisation) et dans les communes (villes moyennes notamment) en déprise démographique en centre-ville.

### Dans une approche intégrée du développement durable urbain

Les ÉcoQuartiers occupent une place centrale dans l'aménagement durable des territoires. À la mi-octobre 2017, 157 opérations ont été récompensées dans le cadre de la labellisation ÉcoQuartier (51 achevées et 106 en chantier), dont 12 à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine. Cette dynamique doit être largement amplifiée sur le territoire régional. L'EPF accompagnera la réalisation d'ÉcoQuartiers, en particulier dans le tissu urbain existant. Il appuiera les collectivités pour qu'elles inscrivent, autant que possible, les projets d'aménagement accompagnés par l'EPF dans les principes « ÉcoQuartiers ».

L'approche intégrée du développement durable de l'EPF inclura des objectifs d'équilibre économique et de soutenabilité financière tant pour la collectivité que pour les ménages auxquels sont destinés les projets qu'il accompagne. L'EPF enrichira la réflexion régionale sur les conditions de sortie et la faisabilité des programmes innovants en termes de développement durable.

### Dans une logique d'aménagement économique efficace

Les zones d'activité se développent largement sur le territoire, dans une logique souvent concurrentielle entre les communes.

L'EPF veillera à accompagner les collectivités dans leurs projets de structuration, de mise en cohérence et d'optimisation des zones économiques existantes dans le respect des principes suivants :

- le soutien au re-développement des zones d'activité sur elles-mêmes, c'est-à-dire penser le remplissage et la requalification des zones existantes avant le développement de nouvelles :
- des projets globaux pensés à l'échelle intercommunale, c'est-à-dire insérer le projet économique dans un projet de territoire et de développer une vision et une réflexion à l'échelle du bassin de vie (EPCI, SCoT).

L'EPF se devra d'être vigilant également sur le phénomène de vacance commerciale, notamment dans les projets de revitalisation dans les villes moyennes et dans les centralités d'échelle départementale. La résorption de cette vacance commerciale dans les centres urbains fait partie des enjeux majeurs de l'égalité territoriale.

Afin de favoriser le développement des activités économiques et de l'emploi et de contribuer à la performance environnementale des territoires, l'EPF accompagnera les acteurs (entreprises, collectivités) pour développer une vision territorialisée et transversale sur le long terme, pour développer des collaborations, et pour identifier les implantations optimales. Il

participera, notamment, aux côtés des collectivités, au développement logistique dont l'enjeu est double : réduire d'une part les transports routiers de marchandises et d'autre part les surfaces consommées par les sites logistiques.

Dans les communes littorales, l'EPF pourra également intervenir pour favoriser le maintien et le développement des activités en lien avec la mer notamment pour leur permettre de résister à la concurrence de l'économie résidentielle. Il contribuera, sur ce volet, à la réalisation des objectifs du document stratégique de façade.

# Par la prise en compte de l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques

En matière de risques naturels, (inondation, submersion, cavités, érosion côtière), les zones à risques recensées dans divers documents tels que les programmes d'actions de prévention des inondations, les stratégies locales de gestion du trait de côte, le document stratégique de façade et les plans de prévention des risques naturels pourront faire l'objet d'une intervention de l'EPF. En effet, pour réduire la vulnérabilité d'un territoire, des acquisitions et aménagements peuvent être nécessaires dans certains secteurs en vue de la délocalisation et de la relocalisation de biens et d'activités exposés.

Ces interventions de l'EPF pourront également concerner l'acquisition de zones à préserver, des champs d'expansion des crues afin de redonner un caractère naturel à certaines zones soumises aux risques naturels. Ces interventions seront toutefois conditionnées à l'identification d'un acquéreur final en fin de portage. Une intervention en zone urbaine et péri-urbaine sera privilégiée.

Dans le cadre de la politique de préservation de la biodiversité dans les espaces naturels, agricoles et urbains, il est rappelé que l'EPF intervient à titre subsidiaire. Préalablement à cette intervention, il établira une convention avec un opérateur public ou privé qui garantira le rachat des terrains. Il agira en partenariat et en complémentarité avec les conseils départementaux, le Conservatoire du Littoral et la SAFER également concernés par ces enjeux, particulièrement dans les espaces naturels et agricoles situés en zone péri-urbaine ou en zone urbaine (pour les espaces naturels participant à la trame verte et bleue : cours d'eau et leurs abords, zones humides, coupures d'urbanisation, parcs de proximité). Il pourra utilement conventionner avec ces opérateurs pour optimiser les interventions de chacun.

L'EPF interviendra, après s'être assuré de la réelle capacité de ses partenaires à acquérir les terrains à l'issue du portage, sur les espaces naturels suivants : espaces naturels rares ou menacés et milieux protégés, zones humides patrimoniales ou non en lien avec la politique de reconquête de la qualité de l'eau. Essentiellement en milieu urbain, l'EPF pourra faciliter la protection et la reconquête des trames vertes et bleues participant aux principes de nature en ville.

En matière d'environnement industriel, l'EPF continuera son action en faveur de la reconversion des friches industrielles, de la dépollution des sites, et pourra avoir des actions en lien avec les plans de prévention des risques technologiques dans la continuité de son expérience picto-charentaise.

### 4 – Les démarches innovantes

L'EPF apportera, chaque fois que les collectivités le souhaiteront, son expertise à l'élaboration des volets fonciers des documents de référence (PLUI, SCOT, PLH, Plans stratégiques fonciers, etc.). Il doit être en mesure d'intervenir en appui aux collectivités sur les secteurs où les décalages entre enjeux du territoire et capacité d'ingénierie sont les plus importants et a vocation à accompagner les collectivités dans des démarches expérimentales et en particulier celles facilitant la faisabilité des opérations.

### Mobiliser des gisements complexes

L'EPF accompagnera les collectivités dans la recherche de fonciers mutables, à la fois en termes de dureté foncière et de potentialités de sortie vis-à-vis du marché. Il devra avoir un réel effet de levier pour inciter les collectivités à s'engager dans cette démarche, par une approche structurée.

Il aura une démarche en lien avec la collectivité de définition des emprises pour permettre une composition de bonne qualité, avec un volume suffisant sans prise de risque excessive pour un opérateur. Il pourra notamment intervenir en division parcellaire, et assister la collectivité sur une stratégie d'intervention en plus diffus si elle le souhaite et dans le cadre d'un projet avec intervention foncière de l'EPF.

Dans une perspective de reconversion économiquement soutenable, il se portera acquéreur de fonciers complexes, notamment de friches, de biens appartenant à des grands propriétaires publics ou privés. Il mettra en place des démarches d'analyse, d'ingénierie, de conseil, mais aussi de valorisation de ces biens pour permettre une discussion sur des bases précises et objectives avec la collectivité sur les orientations stratégiques foncières à arrêter. Par ailleurs, l'EPF pourra accompagner les collectivités confrontées à des projets fonciers complexes et d'importance significative, qui n'ont pu aboutir depuis plusieurs années, surtout quand ils présentent des enjeux de requalification urbaine forts.

### Contribuer au montage de projets innovants

En centres-bourgs ou centres-villes

L'EPF assistera les collectivités pour assurer l'émergence de projets ambitieux malgré le contexte économique. Il assurera une mission d'expertise sur la faisabilité, la taille et la commercialité des opérations.

Il favorisera tout particulièrement les projets innovants en termes d'insertion architecturale et urbaine, et économe en ressources, qui proposent une façon différente d'appréhender la vie urbaine – que ce soit pour les ménages, les étudiants ou les personnes âgées – et qui sont à coûts maîtrisés sur l'ensemble des produits, et pas uniquement par péréquation.

Il assistera les collectivités dans des projets cohérents si nécessaire à travers une intervention conjointe sur les espaces publics, les logements, l'activité et le commerce, avec un objectif de concentration des financements et de respect des capacités des collectivités.

Il veillera à définir une méthode d'analyse et de recevabilité des projets en fonction de leur ambition, et par rapport aux contraintes du territoire et du site : zone urbaine dense, dent creuse, friche industrielle et urbaine, extension limitée, zone tendue ou détendue.

Il travaillera à des innovations sur tous les types de produits : collectif, petit collectif, maisons en bande et groupées.

Dans le cadre de la réduction de l'exposition aux risques littoraux

Le territoire de l'EPF est exposé au risque de submersion marine, ainsi qu'au risque d'érosion côtière. Il s'agit d'un enjeu majeur pour le territoire, à replacer dans le contexte du changement climatique et de l'augmentation des risques littoraux. L'EPF interviendra sur le rétro littoral et dans le cadre d'une stratégie d'aménagement à une échelle adaptée, en particulier dans le cadre de la relocalisation d'activités ou zones d'habitats exposés au risque de submersion marine.

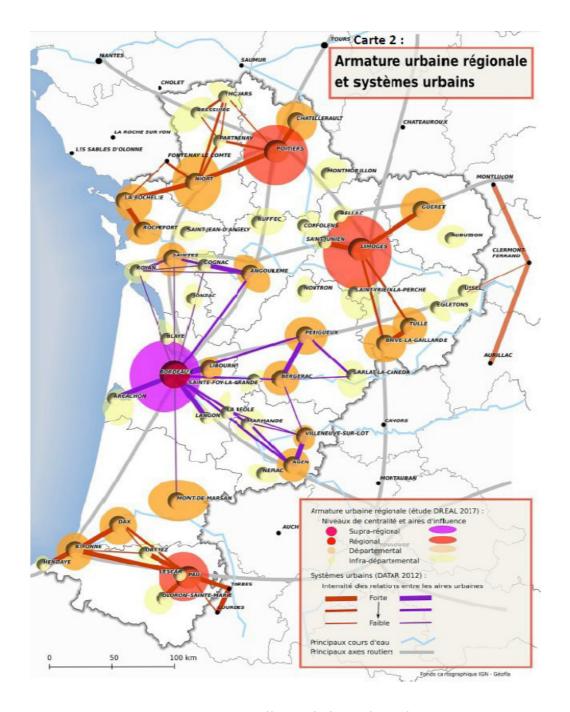
### Choix d'opérateurs et de porteurs de projets

Étant donné la difficulté de trouver à la fois des opérateurs susceptibles d'intervenir et un marché primaire à l'acquisition par des propriétaires privés sur des opérations en centre-bourg et centre-ville, l'EPF déterminera et appliquera une méthode d'intervention sur l'ensemble de la chaîne d'actions, soit le repérage des fonciers, les modes de portage, la définition du projet, le choix des opérateurs.

Il cédera les terrains acquis préférentiellement à des opérateurs, pour donner un effet de levier maximal à son action. Il expérimentera des modes de cession et de portage innovants afin de permettre à des acteurs privés de l'immobilier ou du développement économique d'intervenir plus activement ou de revenir dans des territoires difficiles comme sur les territoires où l'offre est devenue trop chère pour les ménages, ou les primo-accédants.

Pour l'EPF, il s'agit d'attirer des investisseurs et des promoteurs de projets sur les fonciers qu'il maîtrise, en faveur de la concrétisation des projets des collectivités locales, principalement en recyclage foncier, développement de l'offre de logement ou requalification urbaine. L'objectif d'une réalisation au meilleur coût pour la collectivité sera un principe fondamental.

Dans les communes déficitaires en logements sociaux, l'EPF travaillera en étroite collaboration, avec les bailleurs sociaux, avec l'appui des services de l'Etat, afin de faciliter la réalisation des opérations visant à atteindre les objectifs réglementaires.



Source : DREAL Nouvelle Aquitaine – décembre 2017

### **Annexe 2- Grandes orientations nationales**

La Stratégie Logement du Gouvernement présentée le 20 Septembre 2017 a pour objectif de répondre à l'impérieux besoin de développer l'offre de logements adaptée aux attentes de la population et aux modes de vie contemporains : plus connectés, plus écologiques, plus modulables et mieux adaptés à la diversité des parcours résidentiels. Il s'agit, via la politique du logement, de provoquer un choc d'offre pour lutter contre les fractures territoriales et contre le sentiment de relégation.

Cette stratégie logement est structurée autour de 3 axes :

- Construire plus, mieux et moins cher
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie

L'action des Etablissements Publics Fonciers de l'Etat doit donc contribuer à ce choc d'offre de logements, en mobilisant du foncier, de façon massive, dans les zones tendues tout en confortant leur action de régulation des prix, afin de permettre la production de logements sociaux, et de logements à prix abordable.

### Accompagner la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs constitue un objectif majeur pour le Ministère de la Cohésion des Territoires. Les Etablissements Publics Fonciers jouent un rôle essentiel dans la mise en œuvre de cette politique en accompagnant les collectivités, dans leurs projets les plus ambitieux. Les EPF appuieront en particulier les collectivités retenues au titre du « **Plan d'Action Cœur de Ville** », lancé en janvier 2018. Les EPF poursuivront leurs actions auprès des communes rurales et des villes moyennes, de manière directe en conventionnant avec elles, mais aussi en assurant un rôle d'appui, et de pédagogie dans l'élaboration de diagnostics fonciers ou de stratégies foncières à moyen et long termes.

Ils travailleront avec l'ANAH et les collectivités pour permettre la mise en place d'une politique foncière ciblée dans le cadre des conventions d'études pré-opérationnelles d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

### Contribuer à la requalification de copropriétés dégradées

Des « opération de requalification des copropriétés dégradées » (ORCOD) peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Certaines de ces opérations, si elles présentent des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessitent de lourds investissements, peuvent être déclarées d'intérêt national. Dans ce cadre, l'Etat peut confier, par décret en Conseil d'Etat, la conduite d'une telle opération à un EPF.

Ce type d'ORCOD d'intérêt national a vocation à être réservé à des situations exceptionnelles, par leur ampleur et leur gravité, notamment en Île de France, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Occitanie.

Dans ce cadre, l'EPF devra coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention, et réaliser ou faire réaliser certaines des actions mentionnées dans la convention : le dispositif d'intervention immobilière et foncière (portage de lots de copropriété), la mise en œuvre d'OPAH ou la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Outre les opérations de requalification de copropriétés dégradées déclarées d'intérêt national (ORCOD IN), les Etablissements Publics Fonciers pourront intervenir au bénéfice d'opérations de requalification des copropriétés dégradées de droit commun, dans la limite de leurs compétences et de leurs capacités financières —ces opérations étant particulièrement coûteuses financièrement, comme en moyens humains. Ils inscriront leurs interventions dans la suite des réflexions et expérimentations menées actuellement.

### Intervenir au bénéfice de la production de logements sociaux

Les EPF de l'Etat doivent contribuer à développer une part importante de logements sociaux, en veillant à un rééquilibrage de l'offre sociale sur son territoire d'intervention. Cela peut se traduire :

- par l'existence de taux plancher de logements sociaux dans les projets auxquels contribuent l'EPF, à calibrer en fonction du territoire concerné ;
- par la délégation par le préfet à l'EPF du droit de préemption urbain¹ dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.
- par un financement adapté des interventions en faveur de la production de logements sociaux, notamment via des minorations foncières. Les prélèvements prévues par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) versés à l'EPF pourront contribuer à ce financement.

Les EPF interviendront de façon prioritaire dans les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de production de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU et dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, par exercice du droit de préemption du préfet, selon les modalités prévues par la circulaire du 30 Juin 2015<sup>2</sup>. Ils pourront dans certains cas, être amenés à intervenir dans les communes carencées sans convention avec la collectivité, en conventionnant avec l'Etat.

### Contribuer à la mise en œuvre des futurs projets partenariaux d'aménagement

Prévu par le projet de loi **Evolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique** (ELAN), le projet partenarial d'aménagement (PPA) est un contrat ambitieux qui permettra à l'Etat d'accompagner la montée en puissance des intercommunalités dans la conduite des grandes opérations d'aménagement pour construire plus, mieux et moins cher. Il constitue le socle sur lequel viendront s'accrocher différents dispositifs facilitant l'aménagement. Une fois signé, il ouvre la possibilité pour une intercommunalité de créer un périmètre de grande opération d'urbanisme qui permettra d'instaurer un régime juridique spécifique propre à faciliter le déroulement des opérations.

Les Etablissements Publics Fonciers seront des partenaires privilégiés des collectivités volontaires qui s'engageraient dans cette démarche en étant co-signataires de ces PPA, avec l'Etat, les collectivités et les autres acteurs qui interviendront dans les grandes opérations d'urbanisme. L'intervention de l'EPF sera ensuite déclinée dans une convention opérationnelle avec les collectivités concernées.

Pour les biens destinés au logement

Pour les biens destines au logemen

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013

### Construire la ville durable, en renouvellement urbain et par des opérations exemplaires

Les Etablissements Publics Fonciers ont un rôle essentiel à jouer pour construire la ville durable car les opérations qu'ils portent constituent un champ unique d'expérimentation et de déploiement, notamment en matière de renouvellement urbain ou pour la reconversion de friches.

Ils peuvent définir, dans les conventions avec les collectivités, des objectifs qualitatifs portant sur la mixité sociale et fonctionnelle, l'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), l'amélioration du cadre de vie (intégration de la nature en ville) et la transition écologique (efficacité énergétique)... Les EPF interviendront de façon privilégiée au bénéfice d'opérations qui prennent en compte ces éléments..

Les Etablissements Publics Fonciers peuvent assurer auprès de leurs collectivités partenaires, une pédagogie et une assistance dans les cahiers des charges des programmes futurs. Ils veilleront notamment à promouvoir la production de logements peu énergivores, ayant un impact aussi réduit que possible sur l'environnement. Ils encourageront les collectivités à inscrire leurs opérations dans le cadre de la labellisation EcoQuartier, et à associer plus étroitement l'ensemble des acteurs (associations, structures professionnelles, entreprises), en particulier le grand public, dans une démarche de concertation exemplaire.

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles, telle est l'ambition portée par le Gouvernement. Les EPF apporteront l'ingénierie technique et financière pour mettre en œuvre les stratégies foncières des collectivités encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et limitant l'artificialisation des sols. Ils interviendront en cohérence avec les enjeux soulignés par l'État dans le cadre de l'élaboration en cours des Schéma régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Les interventions en renouvellement urbain –notamment en requalification de friches sont généralement plus longues, plus coûteuses et plus complexes. Elles requièrent une ingénierie spécifique que les EPF doivent continuer à développer. La capitalisation des actions déjà menées en matière de renouvellement urbain, de requalification des friches, est à poursuivre.

### Créer et consolider les dispositifs d'observation foncière

Les Etablissements Publics Fonciers doivent contribuer à la mise en place et à l'amélioration des dispositifs d'observation foncière sur leur territoire. En particulier, ils peuvent appuyer les collectivités territoriales et les EPCI avec lesquels ils ont conventionné en matière d'observation foncière dans le cadre de l'élaboration et du suivi du volet foncier des PLH, tel que prévu par la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

### Valoriser le patrimoine acquis pendant la durée de portage

Au titre de ses responsabilités de propriétaire, l'EPF doit veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine acquis pendant la durée de portage. Ses stocks fonciers représentent des volumes importants, souvent bien situés, qu'il s'agisse de biens bâtis ou de terrains nus, et qui sont détenus par l'EPF pendant plusieurs années. Lorsqu'ils ne sont pas l'objet de travaux de requalification et si leur état le permet, il est souhaitable qu'ils reçoivent une occupation précaire d'intérêt économique ou social : en particulier leur mise à disposition à des organismes œuvrant dans le domaine social ou de l'hébergement, ou développant des actions d'intérêt général.

### Mettre en place un dispositif d'évaluation des interventions et maitriser la dépense publique

Un dispositif d'évaluation des interventions devra être développé, si ce n'est pas déjà le cas : ce dispositif comportera la mise en place d'outils de suivi des conventions, des opérations et de l'activité générale de l'établissement (indicateurs, tableau de bord ...). Il permettra d'informer régulièrement les administrateurs de l'Etablissement, ainsi que la tutelle.

L'EPF inscrira son action dans le processus général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de ses ressources. L'intervention des EPF, comme des autres établissements publics de l'Etat, doit se faire dans une logique d'économie de moyens, le contexte budgétaire imposant une utilisation rationnelle, et optimisée, des fonds publics.

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 ou 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 foncière y compris via préemption, voire expropriation lorsque cela est nécessaire doivent permettre 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, communautaires ou métropolitains. 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 centres-villes, lutte contre les risques, subsidiairement protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.
- d. L'EPF contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine que pour des projets d'habitat et de développement économique structurants, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement notamment, et sous la réserve des conditions suivantes :

Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPF n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. 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.e de la présente partie.

Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPF n'interviendra en extension que 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.e de la présente partie.

e. L'EPF réalise du portage foncier: négociations, acquisitions pour préparer des emprises foncières pour le projet à céder à des opérateurs désignés par la collectivité ou à la collectivité lorsqu'elle est opérateur ou intermédiaire. Ses acquisitions sont soumises de manière systématique à l'accord de la collectivité sur les modalités, 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 ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces dispositions s'appliquent pour les nouvelles conventions, 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 spécifiques sont appliqués. 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 un périmètre élargi 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.

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.

- f. 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.
- g. 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.

h. En complément du portage foncier, l'EPF peut accompagner, à leur demande, le projet voulu par les élus en amont des acquisitions ou en aval. 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, s'ils le souhaitent, 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 préfaisabilité. 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, y compris en cas de diagnostic foncier ou étude similaire réalisé en vue de l'adoption d'un PLH ou d'un PLU(i).

L'EPF peut lancer 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 pour les cessions 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.

i. L'EPF est un opérateur spécialisé sur le foncier, qui a vocation à traiter les sujets complexes (occupations, projets en anticipation, préemption, expropriation, négociations multiples) et à intervenir sur la gestion de projets fonciers en général, sur son territoire et pour ses domaines d'action, en accompagnement et pour le projet de la collectivité qui sollicite son appui. 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

La présente sous-partie détermine les champs sur lesquels les conventions cadre et opérationnelles pourront porter, ces conventions déterminant ensuite conformément au II.b infra les projets, périmètres, engagement financier et modalités spécifiques.

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

<u>Types de projets</u>: 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 sous les conditions 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.

L'EPF conditionne l'engagement et la poursuite de son intervention foncière sur un territoire au suivi rigoureux d'une stratégie de maîtrise des prix sur l'ensemble du territoire, y compris sur les communes soumises à la loi SRU et le cas échéant, carencées, de manière à préserver les conditions de ses interventions.

<u>Types d'intervention</u>: 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 aux collectivités pour la définition de leurs projets, 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 au titre de la loi SRU, 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, industriel et touristique :

<u>Types de projets</u>: 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 de manière exceptionnelle sous les conditions du Il d) de la présente partie. Il peut intervenir dans des opérations de renouvellement de zones d'activité. Il peut intervenir pour des projets de développement économique touristique d'importance et éventuellement dans des cas exceptionnels d'intérêt régional a minima de restructurations d'ensemble de zones économiques d'autres types, sous réserve de l'intérêt général majeur du projet, et de sa faisabilité juridique, technique et financière avérée.

<u>Types d'intervention</u>: 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/services en zone neutre ou non tendue et centre-bourg et centre-ville

<u>Types de projets</u>: 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.

L'EPF peut notamment intervenir dans le cadre de dispositifs globaux de revitalisation, comme le plan « Action Cœur de Ville », en appui d'une démarche incitative plus large de type OPAH-PIG qui peuvent donner plus de visibilité et de commercialité aux opérations. Il pourra appuyer des SEM dans cet objectif voire le cas échéant prendre des participations dans des filiales selon les modalités définies par les textes réglementaires.

<u>Types d'intervention</u>: 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 des bâtiments 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 en l'installation d'un commerçant en centre-bourg pour la pérennisation de son activité.

# d. Traitement de friches complexes en zone peu tendue ou partiellement inconstructible pour des programmes de logement, développement économique, équipement/services ou aménagement urbain ou touristique

<u>Types de projets</u>: 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. Les projets peuvent être de nature très diverse et comporter du développement d'énergies renouvelables, renaturation ou retour à l'activité agricole.

<u>Types d'intervention</u>: 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, activité agricole

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

L'EPF peut avoir vocation à intervenir pour la préservation de l'activité agricole, pour l'aménagement résilient des territoires littoraux ou pour appuyer une stratégie foncière pour la compensation environnementale, uniquement dans un cadre et selon des critères définis par des délibérations ultérieures du conseil d'administration.

<u>Types d'intervention</u>: 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.

### f. Traitement de copropriétés dégradées

Il n'a pas été identifié jusqu'à présent de copropriétés dégradées en Nouvelle-Aquitaine nécessitant une intervention de l'EPF.

Si cela devait se produire, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pourrait s'inspirer de l'exigence de l'EPF Île-de-France avec le dispositif ORCOD-IN. Dans un tel cas, le conseil d'administration devrait adopter les délibérations nécessaires après un décret en Conseil d'État.

F- Perspectives financières pluriannuelles

### I. Principes généraux

L'EPF fonctionne selon les principes suivants :

La <u>mutualisation de la ressource</u> à l'échelle de son territoire d'intervention, avec des <u>dispositifs</u> <u>analytiques de suivi</u> de l'équilibre de son intervention.

Une ressource principalement amenée par la <u>rotation des fonciers acquis</u>, permettant de financer les nouvelles acquisitions par les cessions des fonciers déjà acquis.

Une capacité de <u>réactivité</u> en appui des projets des élus, en ajustant les ressources <u>à la hausse</u> par l'emprunt et la hausse de la TSE le cas échéant <u>comme à la baisse</u> par la baisse de la TSE si nécessaire.

Une assise financière permettant <u>d'intervenir</u> de manière massive <u>en anticipation et en opportunité</u> <u>éventuelle</u>, impliquant des volumes d'engagement financier potentiels importants au regard des flux annuels effectifs.

Une capacité à <u>répondre à tous les projets</u> correspondant à l'ambition des interventions de l'EPF, <u>sans</u> <u>effet limitant de guichet.</u>

Un <u>contrôle des durées de portage correspondant aux besoins du projet</u>, les projets prêts ayant vocation à être cédés rapidement, ceux complexes ou nécessitant de nouvelles acquisitions pouvant rester en stock plus longtemps.

### a. Principe de la maquette PPI

La maquette PPI permet de donner une perspective pluriannuelle à l'intervention de l'EPF, qui a vocation à intervenir sur des durées de portage de 3 à 5 ans, voire plus. La maquette adoptée par le Conseil d'Administration peut être adaptée en cours de PPI en fonction des évolutions des demandes des collectivités et des moyens mobilisables. Chaque année, le Conseil d'Administration vote le budget et le montant de la TSE prélevée.

La maquette PPI proposée est spécifique pour deux facteurs tenant à la modification du périmètre d'intervention de l'EPF :

1/La maquette PPI est déclinée à titre indicatif pour le suivi de son intervention en trois sousensembles correspondant :

- Aux départements ex Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne
- Aux Départements ex Aquitaine et Limousin hors Métropole : Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde hors métropole, Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, Haute-Vienne
- A Bordeaux métropole

du fait des perspectives différentes pendant la durée de ce PPI entre les anciens territoires pour lesquels une dynamique stable est engagée et les nouveaux qui doivent générer un stock et une dynamique de cessions.

2/L'EPF a la possibilité d'appliquer une TSE différentiée les trois premières années, permettant notamment de monter en charge en limitant les besoins d'emprunt supplémentaire, en application du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 1607 ter du CGI qui dispose :

"Pour les trois années suivantes celle au cours de laquelle le périmètre de compétence d'un établissement public foncier a été étendu, le conseil d'administration de l'établissement public peut, dans les conditions prévues aux premier et deuxième alinéas du présent article, arrêter des produits

différents pour le territoire sur lequel il était compétent avant l'extension de son périmètre et pour le territoire auquel sa compétence a été étendue."

### II. Principales enveloppes de la maquette PPI

### **Territoires historiques**

Sur les territoires historiques, la maquette reprend les éléments affinés lors de plusieurs Conseils d'Administration successifs. Les principes directeurs en sont une intervention foncière restant soutenue (de l'ordre de 20 M€/an), des cessions importantes avec une transition en cours sur des cessions à opérateurs. Les dispositifs de minoration foncière prévus par le précédent PPI restent en vigueur selon les mêmes dispositions. Il n'y a pas de besoins nouveaux d'endettement, et une trésorerie en diminution régulière.

#### **Nouveaux territoires**

Sur les nouveaux territoires, la maquette spécifique comprend :

Dépenses foncières: L'intervention foncière dès 2018 à des niveaux très élevés correspondant à une intervention très soutenue, avec ensuite une augmentation régulière jusqu'au régime de croisière en 2022, avec un niveau modéré (50 % maximum des niveaux moyens) attendu l'année des élections municipales en 2020 (comme ce fut le cas en Poitou-Charentes en 2014), qui dépendra fortement de la nature et du nombre des projets des nouvelles collectivités. Les dispositifs de minoration foncière prévus par le précédent PPI commenceront à intervenir uniquement une fois des premiers projets bien engagés et selon les ressources financières. Le modèle d'accompagnement de l'EPF en termes d'études et de gestion de projet permet d'envisager une croissance régulière - lors de la création de l'EPF en 2010 au contraire, l'activité initiale était forte puis a diminué sur les acquisitions très importantes.

La maquette sur la Métropole retient une intervention très active, conformément aux souhaits exprimés par les élus.

Cessions foncières: Elles commencent en 2019 à un rythme modéré, et augmentent fortement à partir de 2020, tel que cela fut observé tant en zone tendue qu'en zone littorale au moment de la création de l'EPF en Poitou-Charentes.

*Emprunts* : La mobilisation d'un emprunt est prévue pour compenser l'absence de cessions les premières années sur les nouveaux territoires

*Trésorerie* : Pour chaque sous-ensemble, la trésorerie reste limitée, compte-tenu notamment de la résorption des provisions sur la minoration. Sur l'ensemble de l'EPF, la trésorerie reste de 10 à 30 M€ brute et ne couvre pas en totalité les provisions pour minoration, elle permet de faire face à la variabilité des dépenses foncières avec l'appui d'une ligne de trésorerie.

### b. Spécificités de la maquette PPI – TSE et emprunt

La maquette présente en 2018, un produit unique et en conséquence des taux identiques, à 25,5 M€ brut et 23,2 M€ disponibles après déduction des frais de recouvrement, plafond de la LFI.

La maquette procède du principe de la TSE différentiée, en 2019 et 2020, l'année 2018 étant d'ores et déjà contrainte par le plafond LFI. Après 2021, les montants correspondent à un équilibre du montant prélevé sur Poitou-Charentes, soit 25 M€ au total dont 9,1 M€ en Poitou-Charentes.

Cette maquette permet de rattraper le montant de TSE prélevé les trois premières années et ainsi de constituer un fonds de roulement correct, avec un montant global prélevé en 2019, compte tenu du plafond en loi de finances 31,85 M€ et de 35 M€ en 2020 comme prévu initialement.

Pour rappel, la TSE permet seule de financer le fonctionnement de l'établissement, de payer ses frais financiers et ses dispositifs de minoration foncière. Au surplus, la TSE et l'emprunt sont les deux ressources qui permettent de financer la constitution du stock tant que les cessions sont inférieures aux dépenses.

### III. <u>Destinations comptables</u>

L'EPF a vocation à intervenir, pour les objectifs ci-après définis et dans la logique du décret GBCP, à hauteur de montants ainsi répartis :

• Pour le logement : 60 à 90 %

•Pour le développement des activités économiques : 10 à 30 %

• Pour les risques, protection de l'environnement et de l'activité agricole : 0 à 10 %

Le volume de dépenses pour le logement, en moyenne de 75 %, sur une enveloppe financière d'acquisitions définie par la maquette financière de 300 M€ sur la durée du PPI, est donc de 225 M€. Rapporté à un objectif de contribution à l'offre de logements de 12 000 logements dans les acquisitions sur la durée du PPI, cela représente environ 19 000 € de dépenses foncières par logement, ce qui est cohérent avec les valeurs observées lesquelles peuvent exhiber une variation très forte entre les projets, selon le caractère tendu du marché, la densité des projets, la nature des fonciers en renouvellement urbain ou en extension urbaine.

### **MAQUETTE PPI 2018-2022**

En M €	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022
<u>CHARGES</u>				-		
Actions foncières stockées	37,26	56	50	62	75	280,26
Actions foncières non stockées	0,15					0,15
Minoration foncière Tx, études	0,5	7,5	8,5	11,5	12,5	40,5
Minoration foncière, Tx, études provisionnée	7,5					7,5
Minoration SRU	0,05	1	1	1	1	4,05
Minoration SRU provisionnée	1,5					1,5
Fonctionnement et investissement	4,3	5,98	6	6	6	28,28
Remboursement d'emprunts	0,08	0,5	3,5	4,75	5,75	14,58
Frais financiers	0,003	0,08	0,48	0,60	0,64	1,80
<u>PRODUITS</u>				_		
Produits de cession stockés	13	23	36	54	69	195
Produits de cession non stockés						
Emprunts		10	10	5	5	30
TSE	23,36	31,85	35	25	25	140,21
Recettes SRU	2,20	1	1	1	1	6,20
Autres recettes						
Dotation en capital						
<u>STOCKS</u>						
Stock foncier :	92,08	125,08	139,08	147,08	153,08	
Dette :	0,24	9,74	16,24	16,49	15,74	
Solde tiers:						
Trésorerie brute :	21,6	16,4	28,9	28,0	27,1	
Trésorerie nette des provisions pour minoration :	-7,21	-12,41	0,11	-0,74	-1,63	

### ANNEXE : Mise en perspective depuis la création de l'EPF PC (2008)

En M €	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022
<u>CHARGES</u>															
Actions foncières stockées	0,00	14,30	20,18	20,21	16,85	8,29	13,21	17,33	16,29	37,26	56,00	50,00	62,00	75,00	280,26
Actions foncières non stockées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,09	0,17	0,17	1,74	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15
Minoration foncière Tx, études	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	1,01	0,00	0,00	3,79	0,50	7,50	8,50	11,50	12,50	40,50
Minoration foncière, Tx, études provisionnée						1,00	3,50	6,01	5,75	7,50					7,50
Minoration SRU									0,05	0,05	1,00	1,00	1,00	1,00	4,05
Minoration SRU provisionnée							1,24	0,85	1,43	1,50					1,50
Fonctionnement et investissement	0,47	0,82	0,94	0,98	1,17	1,19	1,50	2,36	3,29	4,30	5,98	6,00	6,00	6,00	28,28
Remboursement d'emprunts	0,00	1,73	3,03	8,10	6,53	7,36	3,18	1,53	0,63	0,08	0,50	3,50	4,75	5,75	14,58
Frais financiers	0,00	0,03	0,12	0,13	0,20	0,16	0,06	0,02	0,01	0,00	0,08	0,48	0,60	0,64	1,80
<u>PRODUITS</u>															
Produits de cession stockés	0,00	0,00	5,54	0,85	5,91	13,07	9,26	12,35	11,86	13,00	23,00	36,00	54,00	69,00	195,00
Produits de cession non stockés	0,00	0,00	0,02	0,00	0,04	0,09	2,68	0,06	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Emprunts	0,00	8,36	8,92	9,58	5,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	10,00	5,00	5,00	30,00
TSE	10,03	14,11	14,15	14,29	13,32	11,23	9,31	9,20	9,19	23,36	31,85	35,00	25,00	25,00	140,21
Recettes SRU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,40	0,82	0,43	0,85	1,43	2,20	1,00	1,00	1,00	1,00	6,20
Autres recettes	0,01	0,02	0,11	0,08	0,04	0,01	0,00	0,00	1,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotation en capital	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>STOCKS</u>															
Stock foncier:	0,00	14,30	28,94	48,30	59,24	54,46	58,41	63,39	67,82	92,08	125,08	139,08	147,08	153,08	
Dette:	0,00	6,63	12,52	14,00	13,02	5,66	2,48	0,95	0,32	0,24	9,74	16,24	16,49	15,74	
Solde tiers:	0,00	1,84	<i>-7,95</i>	11,18	1,50	-3,20	-8,80	1,70	2,46						
Trésorerie brute :	9,57	18,02	14,54	21,10	22,92	26,84	21,60	24,35	25,35	21,56	16,36	28,88	28,03	27,14	
Trésorerie nette des provisions pour minoration :	9,57	18,02	14,54	21,10	22,92	25,84	15,87	11,76	5,58	-7,21	-12,41	0,11	-0,74	-1,63	

# ANNEXE : Déclinaison territoriale indicative entre les territoires historiques et les nouveaux territoires avec distinction sur Bordeaux Métropole - Tableaux de suivi (en M€)

Départements ex Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022
<u>CHARGES</u>						
Actions foncières stockées	18,46	18,00	15,00	18,00	20,00	89,46
Actions foncières non stockées (dt consignations)	0,15	6.50	6.50	5.50	6.50	0,15
Minoration foncière, Tx  Minoration foncière, Tx, études provisionnée	0,50 7,50	6,50	6,50	6,50	6,50	26,50 7,50
Minoration SRU	0,05	0,80	0,80	0,80	0,80	3,25
Minoration SRU provisionnée	1,50					1,50
Fonctionnement et investissement EPF	2,70	2,30	2,40	2,40	2,40	12,20
Remboursement d'emprunts	0,08	0,08	0,08	0,08		0,32
Frais financiers	0,00	!				0,00
PRODUITS Produits de cession stockés dont loyers	13,00	17,00	18,00	18,00	19,00	85,00
Produits de cession stockés dont loyers  Produits de cession non stockés (actu)	13,00	17,00	18,00	18,00	13,00	0,00
Emprunts						0,00
TSE	8,50	8,50	8,50	9,10	9,10	43,70
Recettes SRU	1,50	0,80	0,80	0,80	0,80	4,70
Autres recettes				-		0,00
Dotation en capital STOCKS						0,00
Stock foncier :	73,28	74,28	71,28	71,28	72,28	
Dette :	0,24	0,16	0,08	0,00	0,00	
Solde tiers :						
Trésorerie brute :	26,41	25,03	27,55	27,67	26,87	
Trésorerie nette des provisions pour minoration :	-2,36	-3,74	-1,22	-1,10	-1,90	ı
Départements ex Aquitaine hors Métropole et Limousin : Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde hors métropole, Lot-et-Garonne, Haute-Vienne	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022
<u>CHARGES</u>						
Actions foncières stockées	9,30	20,00	15,00	25,00	25,00	94,30
Actions foncières non stockées						0,00
Minoration foncière Tx, études Minoration SRU	0,20	1,00 0,20	2,00 0,20	5,00 0,20	6,00 0,20	14,00 1,00
Fonctionnement et investissement EPF	1,10	2,18	2,30	2,30	2,30	10,18
Remboursement d'emprunts		0,15	1,05	1,43	1,73	4,35
Frais financiers		0,02	0,15	0,18	0,19	0,54
PRODUITS Produits de cession stockés	0,00	3,00	8,00	16,00	25,00	52,00
Produits de cession non stockés (actu)	0,00	3,00	0,00	10,00	25,00	0,00
Emprunts		3,00	3,00	1,50	1,50	9,00
TSE Passettes CDLI	9,90	16,00	17,90	10,70	10,70	65,20
Recettes SRU Autres recettes	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	1,00 0,00
Dotation en capital						0,00
<u>STOCKS</u>						
Stock foncier :	9,30	26,30	33,30	42,30	42,30	
Dette :	0,00	2,85	4,80	4,88	4,65	
Trésorerie :	-0,50	-1,85	6,55	0,85	2,83	
Bordeaux Métropole	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2018-2022
<u>CHARGES</u>						
ctions foncières stockées	9,50	18,00	20,00	19,00	30,00	96,50
Actions foncières non stockées	.,	-,	-,	-,	, -	0,00
/inoration foncière Tx, études	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ainoration SRU onctionnement et investissement EPF	0,00 0,50	0,00 1,50	0,00 1,30	0,00 1,30	0,00 1,30	_
Remboursement d'emprunts	0,30	0,35	2,45	3,33	4,03	
rais financiers		0,05	0,34	0,42	0,45	
<u>PRODUITS</u>						
roduits de cession stockés roduits de cession non stockés (actu)	0,00	3,00	10,00	20,00	25,00	
roduna de cessión non stockes (dctu)		7,00	7,00	3,50	3,50	0,00 21,00
imprunts		7,35	8,60	5,20	5,20	
imprunts SE	4,80	7,55				0.00
SE Recettes SRU	4,80	,,55				0,00
SE lecettes SRU lutres recettes	4,80	7,55				0,00
SE lecettes SRU lutres recettes Jotation en capital	4,80	7,55				
SE lecettes SRU lutres recettes	9,50	24,50	34,50	33,50	38,50	0,00
SE lecettes SRU lutres recettes lotation en capital STOCKS			34,50 11,20	33,50 11,38	38,50 10,85	0,00
SE lecettes SRU lutres recettes lotation en capital STOCKS ltock foncier:	9,50	24,50				0,00









## ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

107, Boulevard du Grand Cerf CS 70432 86011 POITIERS Cedex 05 49 62 67 52 contact@epfna.fr