

2015

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**



**RAPPORT
D'ACTIVITÉ**



Le Mot du Président

L'Établissement Public Foncier Poitou-Charentes est désormais bien ancré dans le paysage institutionnel régional. Le Conseil d'Administration que j'ai l'honneur de présider a, au fil des années, établi une stratégie et une doctrine de gestion basées sur un certain nombre de principes.

Tout d'abord, l'optimisation de la fiscalité. Même si elle est peu significative, la Taxe Spéciale d'Équipement, collectée sur les ménages et les entreprises, doit être contenue à sa juste mesure. Nous l'avons réduite progressivement de 13 à 9 M d'€ cumulés, pour l'ajuster aux réels besoins et au plan de marche de l'établissement.

En second lieu, l'équité territoriale. Tous les territoires, ruraux ou urbains, littoraux ou intérieurs, doivent pouvoir bénéficier des services de l'EPF dans les mêmes conditions. Les réunions d'information organisées en 2014 et 2015 ont permis aux nouvelles équipes municipales et intercommunales de s'approprier pleinement cet outil. C'est dans ce cadre que nous avons forgé une offre spécifique pour les communes rurales, de façon à réorienter le développement de l'habitat et des activités vers les centres-bourgs. Cette offre a rencontré un franc succès, ce dont je me réjouis. A noter que l'EPF apporte dans ce cadre une capacité de financement nouvelle, sous forme de minoration foncière, qui rend possible la reconquête des espaces laissés à l'abandon parfois depuis des lustres.

Troisième principe, le développement du logement social. Par son expertise et sa capacité de financement, l'EPF a vocation à faciliter l'intégration du logement social dans les opérations, en particulier mais pas seulement, dans les communes très concernées par les exigences de la loi SRU.

Enfin, je tiens à souligner ce qui constitue au fond le principal apport de l'EPF : son expertise. Si des grandes agglomérations sont dotées de services techniques étoffés, il n'en va pas de même pour les petites villes et les communautés de communes. Les élus peuvent s'appuyer sur les équipes de l'EPF pour mettre en œuvre leur politique foncière.

Demain l'EPF restera-t-il dans le périmètre du Poitou-Charentes ? J'ai pris l'initiative, en liaison avec le Directeur Général, de faire connaître notre établissement aux principaux élus de l'Aquitaine et du Limousin, qui ne disposent pas de cet outil. La question sera posée dans le cadre de l'élaboration du SRADDET prévu par la loi Notre.

En tout état de cause, l'EPF est plus que jamais à la disposition des élus et des territoires. Je vous souhaite bonne lecture de notre rapport d'activités 2015.

Poitiers le 18 décembre 2015

Jean-François Macaire

Président du conseil d'administration

Président de la région Poitou-Charentes



Le Mot du Directeur Général

L'Établissement public foncier intervient depuis 2008 aux côtés des collectivités locales des départements de la Charente, Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

Dans le cadre de ces orientations fortes en faveur du développement de l'économie et du logement dans les territoires ruraux comme les territoires en tension ou littoraux, le Conseil d'Administration a retenu de nouvelles conventions importantes de collaboration pour les projets des collectivités. En fort développement, cette ingénierie d'appui aux projets des communes, des EPCL et des départements recouvre tant les aspects financiers, juridiques, techniques, programmatiques, qu'environnementaux (dépollution, déconstruction, préservation de la biodiversité).

2015 a été une année très intense en matière de projets, et l'EPF a franchi un cap dans la puissance de ses dispositifs d'accompagnement. L'EPF dégage désormais une expertise importante qu'il continuera de mettre au service des collectivités comme le prévoit son décret de création, au service tant des villes littorales, urbaines que rurales.

L'objectif principal repose sur le développement de l'offre de logement en construction neuve comme en reconversion ou requalification, en mobilisant des opérateurs privés ou publics. Il s'agit aussi dans les villes et les bourgs en déclin de revitaliser le tissu commercial de proximité (sauvetage de petits commerces par l'acquisition de cellules) et de venir en appui des besoins des entreprises en difficulté ou en recherche de foncier ...

Vous découvrirez dans le présent rapport d'excellents exemples de collaborations sur nos quatre départements. Ils illustrent toute la force de l'appui que peut apporter l'EPF dans des communes comme Mauzé-Thouarsais, Beauvais-sur-Matha, Saint-Varent, Loudun, Angoulins, Fouras, Saint-Xandre, Liglet, Barbezieux, Cognac, Niort ou plus largement l'ensemble de l'Agglomération d'Angoulême.

Sur ces territoires composés de centres-bourgs et de centres-villes, de nouvelles dynamiques sont à impulser, et l'EPF offre pour cela tous les outils aux élus pour les aider à définir une stratégie foncière globale et durable sur leurs territoires :

- analyser le tissu,
- cibler et hiérarchiser des sites d'interventions à maîtriser dans le temps et leur attribuer un type d'actions foncières adapté,
- pour ensuite accompagner les équipes municipales dans le montage des projets sur le foncier maîtrisé et préparé, afin de trouver un opérateur qui le réalise.

Telles sont les missions de l'EPF, et qui sont garantes de résultats pour renouveler, densifier et redynamiser les bourgs et les villes !

Philippe GRALL,

Directeur général

1

LE CADRE D'INTERVENTION DE L'EPF

1. L'EPF présent sur l'ensemble du Poitou-Charentes

L'EPF de Poitou-Charentes intervient sur :

- 4 départements: La Charente, La Charente Maritime, les Deux Sèvres et la Vienne.
- 150 communes
- 16 intercommunalités

L'EPF est régi par un programme pluriannuel d'interventions, adopté par les administrateurs, qui détermine les priorités d'intervention de l'EPF, les critères des projets et les perspectives financières. L'EPF rentre en 2016 dans la troisième année de ce PPI axé particulièrement sur la réutilisation et le recyclage des emprises foncières en zone urbaine, et l'appui aux projets en centres-bourgs.

Il intervient de manière équilibrée tant sur des territoires côtiers fortement soumis aux aléas littoraux ou à la tension immobilière que dans les territoires ruraux et les centres-bourg et en centre ville comme en périphérie d'agglomération

Port-des-Barques : Convention « Xynthia » (17)



©VILOGIA

Suite à la tempête Xynthia, et dès les premiers mois de son existence active, l'EPF s'est porté acquéreur de deux ensembles de terrains pour aider la commune à continuer son développement malgré des pertes massives de constructibilité. Une première acquisition a permis la réalisation d'une première opération à partir de 2012 : c'est d'ailleurs la première opération réalisée sur un terrain cédé par l'EPF. Sur le deuxième terrain, après plusieurs acquisitions, une étude est en cours pour déterminer la constructibilité du site et consulter des opérateurs, pour une cession rapide. Une convention a aussi été passée pour aider la commune dans le cadre de sa démarche de programme d'action et de prévention des inondations (PAPI).

Coussay les Bois : Maison d'accueil familial (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.



©SOLIHA

EPF Poitou-Charentes Rapport d'activité 2015

Saint-Jouin de Marnes (79)

Cette commune située aux confins des Deux-Sèvres et de la Vienne à distance équivalente des villes de Thouars et de Loudun dans la Vienne, possède une abbaye exceptionnelle. L'EPF a engagé depuis 2013, dans le cadre d'une convention de très petite taille, des négociations pour acquérir des parcelles pour la réutilisation de propriétés aujourd'hui en friches et la construction in fine d'environ 5 logements. Le projet est modeste et les montants d'acquisition relativement faibles, mais le projet s'inscrit bien dans une logique de réutilisation de sites intéressants en centre-bourg, à proximité des services, et d'adaptation des réserves foncières aux capacités du marché.



Niort – Galerie du Donjon

Dans cette ancienne galerie commerçante à l'abandon, l'EPF a acquis individuellement les lots de la copropriété (pour 21 lots au total), un à un pendant presque trois ans. La cession a été réalisée en 2014 pour plus de 1M€ 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.

Pour l'ensemble du projet et plus de 20 actes d'acquisition pour 2,5M€, la ville n'aura finalement eu qu'à financer 80 000€ environ pour une contribution majeure au renouvellement du centre-ville. 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.

Dans ce cas, l'objet est bien pour une ville engagée dans une démarche d'OPAH-RU, de disposer d'un appui foncier qui vise à multiplier l'effet structurel en intervenant lorsque le marché ne le fait pas naturellement même à Niort.

*Identification des logements vacants en cœur de bourg.
Réalisation EPF Poitou-Charentes*



Barbezieux : la démarche de centres-bourgs

Dans le cadre de l'appel à projet national, la commune de Barbezieux a été choisie dans le cadre de l'appel à projets centres-bourgs du gouvernement, en 2014. Elle a lancé en 2015 une étude préalable à la signature d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH), qui comporte un volet foncier important, gage d'efficacité structurelle sur lequel l'EPF travaille avec la commune. L'objectif est que, si des îlots à renouveler sont identifiés dans le tissu dense du centre-ville, l'EPF pourra se porter acquéreur de ceux-ci pour des opérations d'aération partielle ou de logements, en cohérence avec les éléments architecturaux du lieu. Ses leviers financiers similaires à ceux mobilisés par l'ANRU dans les PNROAD contribuent au succès de cette priorité gouvernementale. L'EPF travaille étroitement avec l'Etat et les communes retenues par l'appel à manifestations d'intérêt ou spécifiquement soutenues par l'Etat : Thouars, Loudun, Saint-Maixent mais aussi Saint-Jean-d'Angély.



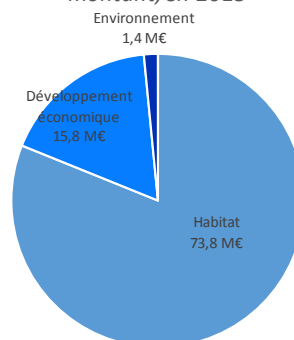
2. L'EPF intervient dans le cadre de conventions avec les collectivités.

L'EPF intervient dans le cadre de conventions qui identifient des périmètres dans l'enveloppe urbaine. Les chefs de projets de l'EPF ont alors pour rôle de repérer des fonciers, négocier et acquérir, et en parallèle d'assister la collectivité dans la définition de son projet, par le suivi d'études, la consultation d'opérateurs. Un service spécialisé au sein de l'EPF assure les missions de démolition-désamiantage-dépollution.

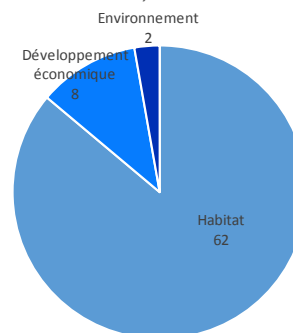
2015

72 nouvelles conventions approuvées en Conseil d'administration, dont **62** spécifiquement pour de l'habitat, pour plus de **90 millions d'euros** d'engagement financier

Répartition des conventions par thème, en montant, en 2015



Répartition des conventions par thème, en nombre, en 2015



L'EPF intervient naturellement de manière substantielle sur l'habitat mais aussi sur des projets très divers en développement économique et maintien de l'emploi notamment. Certaines opérations d'habitat comportent aussi une part de projets de développement local (projets locaux).

L'intervention de l'EPF s'inscrit dans des conventions cadre à l'échelle d'un EPCI...

La convention cadre avec la Communauté de Communes du Thouarsais (79)

La Communauté de Communes est une des premières des quatre départements à avoir pris la compétence urbanisme et en particulier du droit de préemption et d'adoption du plan local d'urbanisme. Engagée dans une double démarche de SCoT et de PLH, la communauté de communes a sollicité l'EPF pour la signature d'une convention cadre début 2015, alors même que ces démarches n'étaient pas terminées. L'EPF est ainsi intervenu à plusieurs reprises dans des réunions de préparation et de présentation aux élus, et apporte une expertise foncière générale. Les communes sollicitent par ailleurs l'EPF sur des projets souvent de petite taille, en pleine coordination avec la Communauté de Communes. La ville centre et quatre autres communes ont aujourd'hui adopté des conventions sur le centre-bourg avec l'EPF. Une excellente dynamique de travail est lancée.



Convention cadre avec la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique(17)

La CARA est confrontée à une forte tension foncière et connaît donc de nouveaux besoins en logements, notamment sociaux. 85% de la population locale pourrait y prétendre. Les communes sont soumises à la loi SRU et l'EPF les assiste pour remplir leurs objectifs dans le cadre du PLH.

Des études de gisement foncier ont été réalisées pour déterminer des perspectives de réalisation d'opérations d'habitat en renouvellement urbain. L'étape suivante qui est engagée sur la ville de Royan notamment est de réaliser des préféasibilités d'opération sur ces sites.

A Saint Georges de Didonne et à Vaux sur Mer, l'EPF a entrepris des études de gisements fonciers qui ont révélé des potentialités et une dynamique d'intervention est lancée avec les communes et l'EPF. Les acquisitions foncières sur la CARA sur des sites stratégiques ont été nombreuses en 2015 et doivent se poursuivre avec des grands sites en cours de négociation.

Depuis plusieurs années, une excellente dynamique de travail est engagée sur la CARA dans le domaine de la politique de logements. Il s'agit principalement de stimuler la production de logements sociaux mais aussi la production de logements abordables pour les salariés résidents par exemple. L'ensemble des communes sont mobilisées et les partenariats se multiplient particulièrement en densification et en renouvellement urbain.

Convention cadre relative au développement économique et de l'habitat – Communauté de Communes du Pays Loudunais (86)

L'objectif de la convention cadre avec l'EPF Poitou-Charentes est de dynamiser le développement économique et l'habitat (production ou remise sur le marché de logements et/ou de cases commerciales). Dans cette perspective, la réhabilitation des logements anciens vacants, la reconquête de friches économiques ou commerciales, le soutien à l'économie (entreprises, commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles par la revitalisation des centre-bourgs sont des enjeux majeurs. L'EPF se tient ainsi à la disposition des communes membres pour une action mutualisée et maîtrisée.



Identification des commerces vacants en cœur de ville

2

L'APPUI TECHNIQUE AUX PROJETS

➤ 1. Les études de gisements fonciers

L'EPF a réalisé fin 2014 et en 2015 un nombre important d'études de gisements fonciers, dès la signature de la convention ou même avant. L'étude de gisements permet de préparer la phase d'acquisitions, en repérant des sites intéressants pour les projets de la collectivité. Elle donne aussi aux élus une vision programmatique intéressante : les gisements en centre-bourg représentent souvent un potentiel tout à fait satisfaisant pour les prochaines années. Les gisements (friche urbaine, bâti vacant, dent creuse, fond de jardin...) sont parfois connus par les élus mais leur utilisation n'a pas toujours été envisagée : une approche systématique permet de programmer l'intervention.

Beauvais sur Matha (17)

Beauvais sur Matha, commune d'environ 700 habitants située à la frontière entre le département de la Charente et le département de la Charente-Maritime, a sollicité l'EPF dans le cadre d'une réflexion globale de la municipalité sur la revitalisation du centre-bourg.

Avant de signer une convention fin 2015, l'EPF a réalisé en interne un repérage rapide qui a permis d'identifier trois sites prioritaires sur lesquels une action foncière a été définie dans le cadre d'une convention opérationnelle. L'EPF interviendra en acquisition sur ces sites dès début 2016.

Saint Varent (79)

Commune de 2508 habitants appartenant à la Communauté de Communes du Thouarsais, Saint Varent a sollicité l'intervention de l'EPF dans le cadre d'un projet global de revitalisation de son bourg. Dans le cadre de la préparation de la convention, l'EPF a réalisé en lien avec la commune une étude de gisements fonciers et immobiliers qui a permis d'identifier plusieurs sites intéressants à réinvestir à l'échelle du bourg. Le plan d'action est posé pour les prochains années.



Convention opérationnelle avec la commune de Liglet pour la revitalisation du centre-bourg - Liglet (86)

Commune rurale (325 habitants) du département de la Vienne située à la limite du département de l'Indre, la commune de Liglet a sollicité l'EPF concernant un projet de construction de logements individuels. Dans la mesure où la commune souhaitait être conseillée concernant l'emprise, l'EPF a réalisé une étude de gisements fonciers et immobiliers afin de déceler à l'échelle du bourg des secteurs où cette opération de logements pourrait être réalisée.

L'étude réalisée a permis d'identifier un site intéressant pour développer cette opération d'habitat.



Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre en logements en densification et en renouvellement urbain - Fouras (17)

Localisée en bordure du littoral à proximité immédiate de Rochefort, la commune de Fouras revêt une attractivité certaine sur le marché foncier et immobilier. Soumise aux obligations de la loi SRU, la commune a la volonté de favoriser l'installation sur le territoire de jeunes ménages en leur proposant une offre de logements adaptée en qualité et en prix. Elle souhaite aussi pour attirer ces ménages et leur offrir des conditions de vie de qualité, assurer la pérennité de commerces, services et équipements publics dans le centre-ville.

L'étude de gisements préalable a permis un conventionnement avec la commune fin 2015 sur plusieurs sites identifiés, les négociations ont commencé sur ces sites.

Cognac (16)

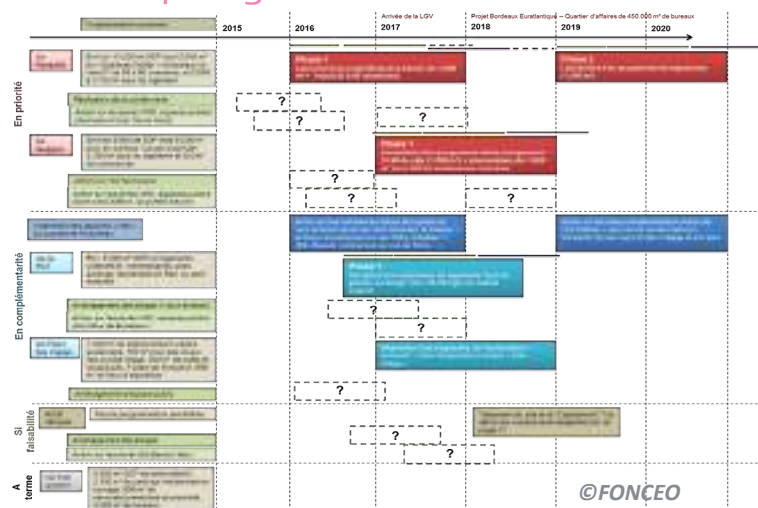
La ville de Cognac a souhaité engager une démarche volontariste mais adaptée de mobilisation d'emprises situées dans le centre-ville. La convention signée avec l'EPF sur un périmètre assez large a permis dans un premier temps d'engager des préemptions sur des biens significatifs et vacants en coeur de ville. La réflexion engagée avec la commune a permis de réaliser une étude de gisements "en commun" : les priorités d'intervention sont désormais définies pour créer des emprises suffisantes pour l'implantation de projets structurants tant résidentiels que commerciaux et économiques. En parallèle, la commune revoit son PLU et a fermé plus de 20 hectares à l'urbanisation.



2. Les études préalables

La possibilité d'accompagner les collectivités par des études de pré faisabilité a été fortement renforcée dans le PPI 2014-2018. L'EPF a ainsi réalisé plusieurs types d'études qui ont permis d'appuyer de manière importante les collectivités dans la maturation de leurs projets, avant les acquisitions foncières ou après.

Etude de plan-guide



Angoulême (16)

La commune d'Angoulême et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême ont engagé plusieurs projets structurants, notamment autour de la gare et sur les rives de la Charente. L'EPF étant mobilisé sur ces deux secteurs, il a été décidé avec les deux collectivités d'engager une étude de plan guide pour donner une analyse claire, prospective et financière de ces projets. L'étude a permis de réaliser des études de pré faisabilité sur chaque site mais avec une analyse de leur cohérence vis à vis de la capacité d'absorption du marché et des opérateurs. Une fois les premiers rendus obtenus, une consultation d'opérateurs a été lancée sur le site de la gare dès août 2015. La sélection du ou des opérateurs est envisagée au printemps 2016.

Etude commerce

Cognac-Saintes (16, 17)

L'EPF a été mobilisé par ces communes pour les aider, par une intervention foncière, à dynamiser le centre-ville. Les acquisitions doivent permettre de dégager des emprises de taille suffisante pour attirer des acteurs qui, sans cela, n'envisageraient pas une installation. L'étude, engagée en septembre 2015, doit permettre une approche coordonnée de ces acteurs pour leur proposer des emprises que l'EPF a acquis ou est en train d'acquérir. Cette étude permettra à l'EPF de mieux cibler ses interventions et de préparer les cessions. Des études similaires sont en cours à Saint-Jean-d'Angély, Loudun, Saint-Varent, Parthenay et en complément sur Thouars.

Etude de faisabilité simple

Lussant (17)

L'EPF a acquis une emprise importante en plein centre-bourg de cette commune périphérique d'agglomération Rochefortaise en 2014, pour un programme complexe qui allie commerces et logements pour les familles, dont des logements sociaux. Pour éclairer les choix de la commune sur l'aménagement et éclaircir certaines contraintes techniques, l'EPF a lancé une étude de pré faisabilité qui a permis de produire un bilan prévisionnel réaliste et de poser un certain nombre de principes pour une consultation d'opérateurs. Des démarches envers les partenaires techniques (Conseil Départemental, opérateur commercial) sont déjà engagées. L'objectif est de contractualiser avec un opérateur en 2016.



©DENERIER - TERRIDEV

Saint-Xandre (17)

L'EPF a acquis entre 2011 et 2014 plusieurs terrains en fonds de jardin, sur un site très bien situé derrière l'église, mais qui comporte plusieurs complexités, avec des emplacements réservés, des servitudes et un dénivelé important. L'EPF a donc fait réaliser une étude de pré-faisabilité qui a permis d'examiner l'ensemble de ces contraintes et de proposer un premier plan de composition qui convienne aux souhaits de la mairie. Le bilan prévisionnel obtenu et conforme aux capacités réelles du marché permet d'objectiver la faisabilité de l'opération et les choix stratégiques qui peuvent être faits. Suite à la réalisation de cette étude et sur cette base, une consultation d'opérateurs sera lancée en 2016.



©SCE

3. Consultations d'opérateurs

L'EPF acquiert des terrains dans le cadre de conventions avec les collectivités. Mais l'objectif est que les terrains soient cédés directement à un opérateur qui réalise le projet de la collectivité selon des conditions négociées et validées par les collectivités. L'EPF a mené une première consultation en 2013, deux en 2014 et désormais 4 en 2015. Cette montée en puissance doit se poursuivre en 2016.

Angoulême (16)

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême a engagé depuis plusieurs années une démarche de redynamisation du quartier de la gare en prévision de l'arrivée de la LGV en 2017. Les collectivités et leurs opérateurs avaient déjà réalisé plusieurs acquisitions importantes. L'EPF maîtrise désormais deux îlots pour des bureaux ou des logements. Ces îlots sont très bien situés en face de la passerelle qui doit être construite au-dessus des voies, et ont été déconstruits progressivement. Les sites étant désormais prêts à l'emploi, l'EPF a lancé avec la Communauté d'Agglomération et avec la collaboration de la Ville une consultation d'opérateurs en vue de la cession pour la création d'un nouveau quartier de la gare.



Puilboreau (17)

L'EPF a signé fin 2010 une convention avec la commune de Puilboreau pour la réalisation d'une opération en plein centre-bourg. L'EPF a acquis les terrains et après une consultation d'opérateurs, la cession a été réalisée à un bailleur social pour un projet 50% social en plein cœur de bourg, mi-2015. Les travaux ont commencé et doivent être terminés en 2016.

3 QUELQUES EXEMPLES D'ACTIVITE DE L'EPF EN 2015

Acquisitions

59 actes pour 11,7 M€ d'acquisitions payées et au total 13,21M€ d'intervention foncière

Cessions

12 actes pour 9,2M€

➤ 1. Le modèle budgétaire.

L'EPF réalise un portage foncier de moyen terme. Les montants dépensés à l'acquisition sont récupérés à la cession, sauf dispositif de minoration foncière. Ainsi, l'EPF génère par les cessions les ressources qui lui permettent de réaliser de nouvelles acquisitions. Le stock de l'EPF devrait ainsi s'élever à 58,4 M€ ce qui correspond à des dépenses cumulées de 93,2 M€ dont viennent se retrancher des cessions cumulées de 34,8M€.

En 2015, les cessions devraient couvrir environ 60% des dépenses foncières, et comme en 2014 elles seront supérieures au montant de la taxe spéciale d'équipement (TSE) prélevée.

La TSE permet à l'EPF de se constituer un fonds de roulement, de financer son fonctionnement qu'il ne refacture pas, de payer les intérêts d'emprunt éventuellement et de financer les dispositifs de minoration foncière. Du fait de la bonne dynamique des cessions, la TSE a baissé de 40% depuis 2012 à 9M€ et représente désormais une moyenne historique de 5€ par habitant.

➤ 2. Les acquisitions foncières

Habitat - Sainte-Soulle

Suite à une acquisition d'un terrain en emplacement réservé, en 2016, l'EPF a consulté les opérateurs pour la réalisation d'une opération de 100% de logements sociaux. Un opérateur a été retenu par la commune pour réaliser 39 logements sociaux et une promesse de vente a été signée avec celui-ci, avec un objectif de rachat des terrains à fin 2016, une fois les financements et le permis de construire obtenus

Habitat - Intervention sur une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU : Saint-Palais Sur Mer (17)

Suite à un arrêté de carence du préfet au titre de l'article 55 de la loi SRU en juin 2015, l'EPF a conventionné avec la commune et réalisé deux préemptions pour des projets de logements sociaux, à la demande de l'Etat en concertation avec la commune. Des opportunités non négligeables s'offrent sur ces grands terrains bien situés, qui permettront de loger des ménages salariés à l'année sur cette commune très touristique et qui enregistre des prix immobiliers très élevés.



Source: OPH de la CdA de La Rochelle



Activité économique : Projet du Port de Commerce à Rochefort (17)

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan a engagé une démarche ambitieuse de restructuration du Port de Commerce, et a commandé une étude qui comporte des volets économique, d'aménagement et hydraulique, sur ce site contraint par un risque inondation. Elle a par ailleurs souhaité s'appuyer sur l'EPF dans le cadre d'une convention signée mi-2015, après les premiers résultats de l'étude et avant même sa conclusion. L'EPF pourra intervenir sur des emprises qui pourraient servir de pivots ou de réserves dans la réalisation du projet de restructuration du site, avec des regroupements d'exploitants sur des sites optimisés. Il s'agit de conserver la vocation d'activité économique de ce site, de lui donner une structure foncière optimisée, pérenne et cohérente. Cette convention est assez novatrice dans le cadre de l'activité économique,

Activité économique : Convention opérationnelle avec la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16)

Le territoire de l'agglomération d'Angoulême comporte une multitude de friches industrielles résultant de diverses mutations économiques ces dernières années. En lien avec la volonté politique d'engager la réindustrialisation de certains sites désaffectés et d'une politique de développement économique offensive, l'EPF et la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême ont conclu une convention opérationnelle relative au développement économique et au traitement des friches d'activité.

Dans le cadre de cette convention, un travail partenarial avec les services du Grand Angoulême a permis d'identifier les sites industriels désaffectés les plus intéressants à réinvestir au regard d'une approche multicritères (superficie, nature, atouts, contraintes, intérêt...). Ces premières réflexions ont permis d'identifier trois sites structurants sur lesquels les premières investigations vont se poursuivre en 2016.



Risques – PPRP de Picoty-SDLP La Rochelle (17)

Dans cette convention avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Ville de La Rochelle, l'EPF a pour rôle, par délégation de la Communauté d'Agglomération, d'acquiescer les biens des propriétaires situés dans un périmètre rapproché du site industriel, qui ont fait valoir leur droit de délaissement. Cela signifie qu'ils demandent à la collectivité de se porter acquiesceur de leur propriété, et c'est l'EPF qui fin décembre 2014 et début janvier 2015 a acquis 6 propriétés en accordant des facilités spécifiques aux propriétaires pour qu'ils puissent trouver un autre logement. Les acquisitions et la démolition se poursuivent en 2016. L'EPF a perçu des subventions des différents financeurs (Etat, exploitants, collectivités) qui remboursent les prix d'acquisition.

➤ FOCUS - GRANDS SITES



©atelier Tequi Architecture

Hôpital de Cognac – nouveau quartier d’habitat (16)

L’EPF a signé en 2014 une convention avec la commune de Cognac pour le traitement de ce site 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 lancera en 2016 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.

➤ FOCUS - déclarations d’utilité publique et préemptions

L’EPF a la capacité de préparer le dossier de déclaration d’utilité publique et de mener la procédure d’expropriation, comme d’être délégataire du droit de préemption, pour le compte de la collectivité.

Angoulême (16) – Projet « SCPU » : DUP

Sur plusieurs îlots stratégiquement situés en bord de Charente, la ville d’Angoulême avec l’agglomération, a envisagé un schéma ambitieux de restructuration et a ainsi souhaité conventionner avec l’EPF en 2013. L’EPF a engagé les négociations avec le principal propriétaire de l’îlot, négociations qui devraient aboutir à une acquisition en 2016. Parallèlement, l’EPF a préparé un dossier de DUP sur l’ensemble de l’îlot pour aboutir à une maîtrise foncière complète. L’enquête publique a été réalisée à l’automne et l’arrêt de déclaration d’utilité publique devrait être pris début 2016, suite aux observations du commissaire enquêteur. Les acquisitions amiables continuent en parallèle et les premières démolitions devraient intervenir début 2016.

La Rochelle (17) – Boulevards : préemption

Sur un site, à proximité de la rocade, l’EPF a réalisé une préemption sur une propriété très intéressante pour réaliser un projet de densification. Les discussions avec les propriétaires attenant et les opérateurs permettent d’envisager la réalisation d’une opération de logements mixte sur ce site très visible et stratégique. Les cessions des fonciers de l’EPF seront en faveur de projets denses en raison de la nécessité de développer une offre de logements abordables en coeur de ville et enrayer les pertes de population observées sur l’essentiel de l’agglomération.



©HDZ

➤ 3. Cessions.



©Atelier UrbaNova – GENIPLANT – Eve Lagleyze – HECA

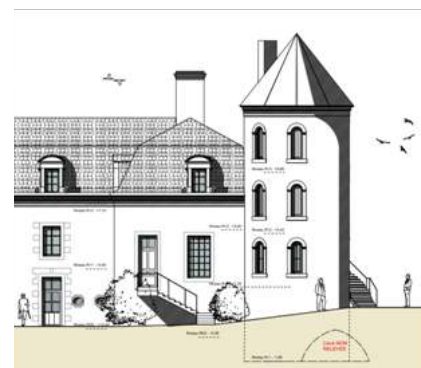
Cession en cours à Vasles

L'EPF a réalisé plusieurs acquisitions sur un projet extrêmement ambitieux aux confins des Deux-Sèvres et de la Vienne, avec un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) et plusieurs accords amiables après plusieurs années de négociation. Une première cession a été réalisée en 2015 pour la réalisation d'un projet de maison de santé, et une deuxième suivra en 2016 ou 2017 pour la réalisation du quartier d'habitat proprement dit.

➤ 4. Travaux

MAUZE-THOUARSAIS (79) : Requalification du centre-bourg et traitement du site du chateau du Bois-Baudron

La Commune de Mauzé-Thouarsais a investi depuis une dizaine d'année dans différents projets (construction d'une nouvelle salle des fêtes et réhabilitation de plusieurs ensembles bâtis permettant la réinstallation de commerces et la création d'une dizaine de logements sociaux). Une opportunité foncière s'est présentée pour l'acquisition à une succession d'un site très bien situé à proximité d'équipements publics, à forte valeur patrimoniale et qui menaçait de perdre rapidement beaucoup de valeur en raison de sa dégradation, L'EPF a acquis le bien fin 2014 et a lancé des études afin de déterminer les modalités pour assurer le clos-couvert de manière pérenne. Les principes de collaboration avec la commune permettront d'envisager en 2016 un traitement de l'ensemble de ce site.



©Atelier Chouane-Raphaël Chessé

Le Vanneau Irleau (79) : Reconversion d'un site industriel désaffecté.

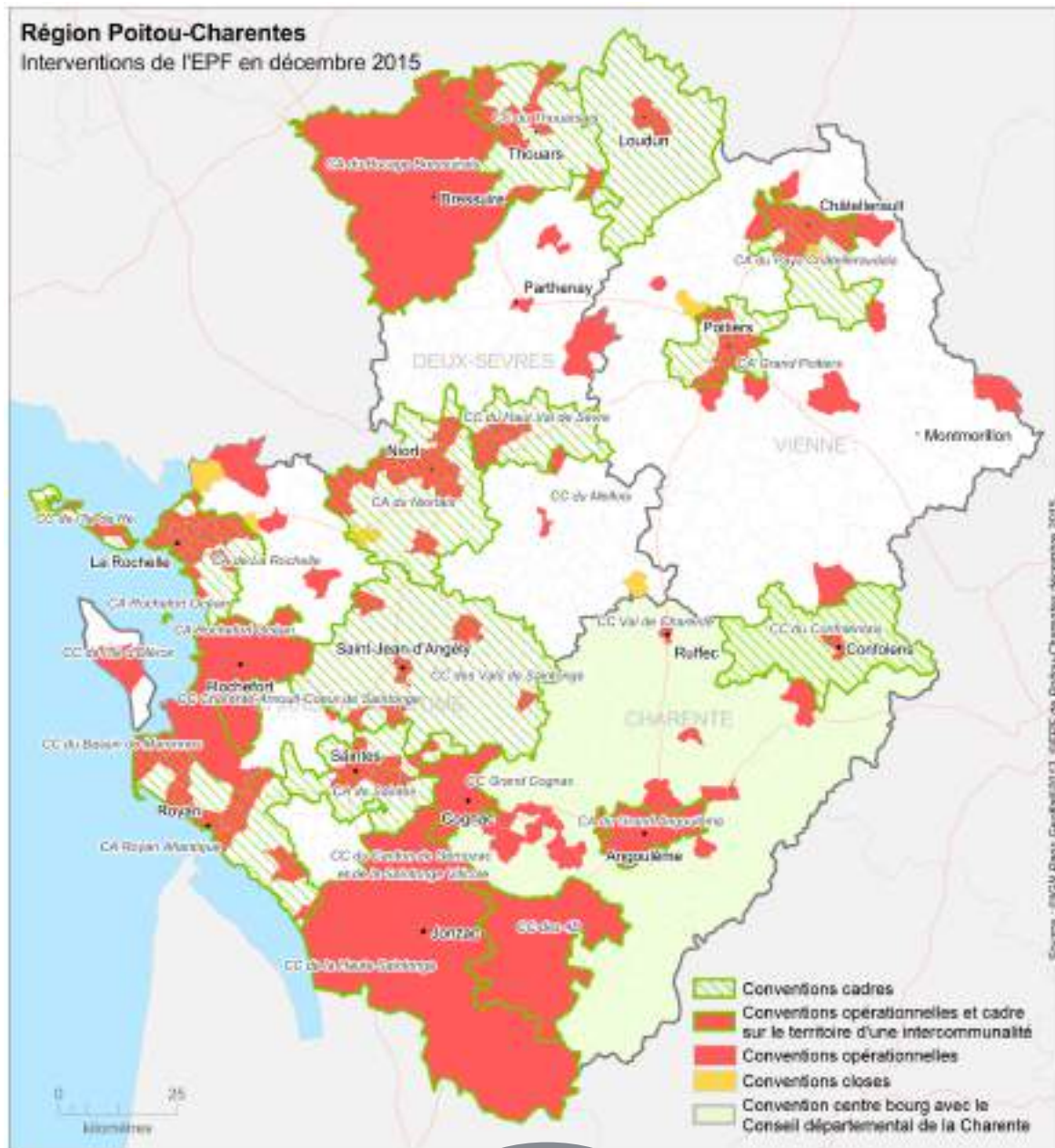


Ce site est situé en plein coeur du marais poitevin, dans un cadre exceptionnel et en continuité directe du bourg. Il témoigne de l'activité économique ancienne dans le marais, avec un site extrêmement grand par rapport à la taille du bourg. L'EPF a réalisé en 2015 une première phase de travaux qui permettra début 2016 la déconstruction de l'ensemble des superstructures. Des études complémentaires permettront de déterminer l'étendue des travaux à réaliser pour le traitement des infrastructures et de la pollution.

Parallèlement, à la demande de la Communauté d'Agglomération du Niortais qui porte le projet, une étude à spectre large a été lancée par l'EPF pour examiner le devenir foncier de ce site qui de par sa surface représente un gisement foncier non négligeable dans le marais. Après plusieurs phases d'étude, la réflexion pourrait s'orienter vers le développement d'infrastructures touristiques et de renaturation.

4

L'EPF, PARTENAIRE FONCIER DES COLLECTIVITÉS



EPF Poitou-Charentes
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70 432
86011 POITIERS Cedex
05 49 62 67 52 • contact@epfpc.fr • www.epfpc.fr

Photographies en couverture: Friche industrielle à Surgères (17), ancien Silo à grains à Parthenay (79), centre-bourg à Saint Sauveur (86) et bords de Charente à Cognac (16)

