

### Mobiliser le foncier en Nouvelle-Aquitaine pour la production de logement social

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a participé au 81<sup>e</sup> congrès HLM qui s'est tenu, du 28 au 30 septembre 2021, au parc des expositions des Bordeaux. L'occasion de présenter l'importance de la maîtrise publique du foncier pour répondre concrètement au besoin croissant de logement social dans tous les types de territoire, tendus et détendus, de Nouvelle-Aquitaine**

En ouverture du 81<sup>e</sup> Congrès HLM, le 28 septembre dernier, le Premier ministre a souligné l'importance de la mobilisation du foncier pour la production de logement social. Il a également rappelé le protocole en faveur de la construction de 250 000 logements sociaux signé avec l'Union Sociale pour l'Habitat en mars 2021.

Sur 10 départements de Nouvelle-Aquitaine, l'EPFNA, établissement public foncier d'Etat, consacre la plus grande part de son intervention (30 à 40 millions d'€ d'acquisition de propriétés foncières chaque année et autant de cession) à la poursuite de cet objectif : mobiliser le foncier pour le mettre à disposition de la production de logement social.

Le 81<sup>e</sup> congrès HLM a été l'occasion d'illustrer la contribution concrète des EPF d'Etat à la production de logements sociaux. Durant ces trois jours, l'EPFNA a accueilli et représenté sur son stand les 12 EPF d'Etat qui regroupent près de 70% de la population française.

Bailleurs sociaux et Union Régionale HLM ont témoigné aux côtés de l'EPFNA de la contribution concrète du foncier public à l'effort de production de logements sociaux :



©Epfna

- **Mobiliser le foncier pour le logement social** : signature d'une charte partenariale entre l'Union Régionale HLM de Nouvelle-Aquitaine et l'EPFNA. En présence de Muriel Boulmier, présidente de l'URHLM NA, de Laurence Rouède, vice-présidente de la région Nouvelle-Aquitaine et présidente de l'EPFNA, et de Patrick Amoussou-Adéblé, secrétaire général pour les affaires régionales de Nouvelle-Aquitaine. Cette charte innovante explore les pistes d'expérimentation pour accélérer la mobilisation du foncier pour la production de logements sociaux.

- **Produire des logements sociaux dans les communes concernées par la loi SRU** : présentation par le bailleur Clairienne de trois opérations sur des fonciers EPFNA dans l'agglomération de Royan (17) qui compte plusieurs communes carencées au titre de la loi SRU. Clairienne, filiale de 3F, a été désigné lauréat de 3 opérations de logements sociaux, qui combinent sobriété foncière et insertion urbaine dans des communes balnéaires :

2 opérations qui comptent au total 56 logements sociaux à Saint-Georges de Didonne, et 17 logements locatifs sociaux individuels à La Tremblade, dont l'acte de cession a été signé le 29 septembre en marge du congrès.

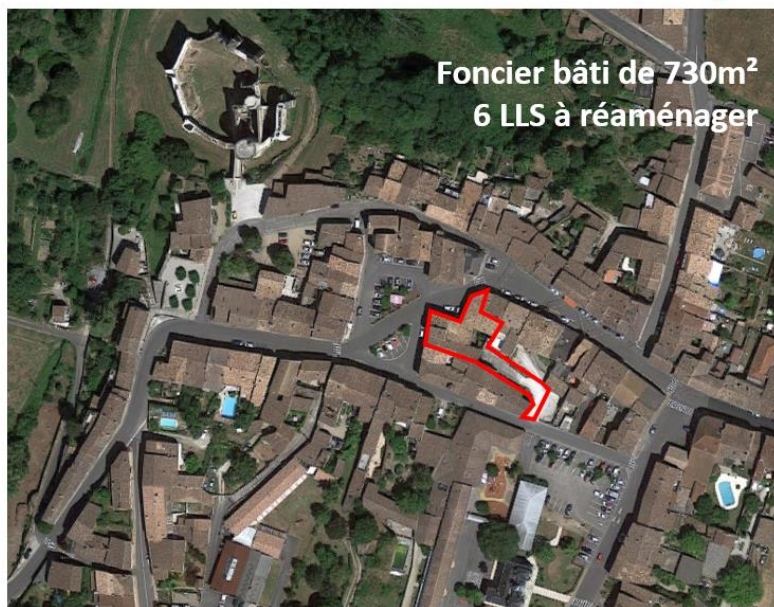
En Charente-Maritime, l'EPFNA est mobilisé sur une trentaine d'opérations foncières dans des communes concernées par la loi SRU, représentant un total de 600 logements sociaux environ à produire.



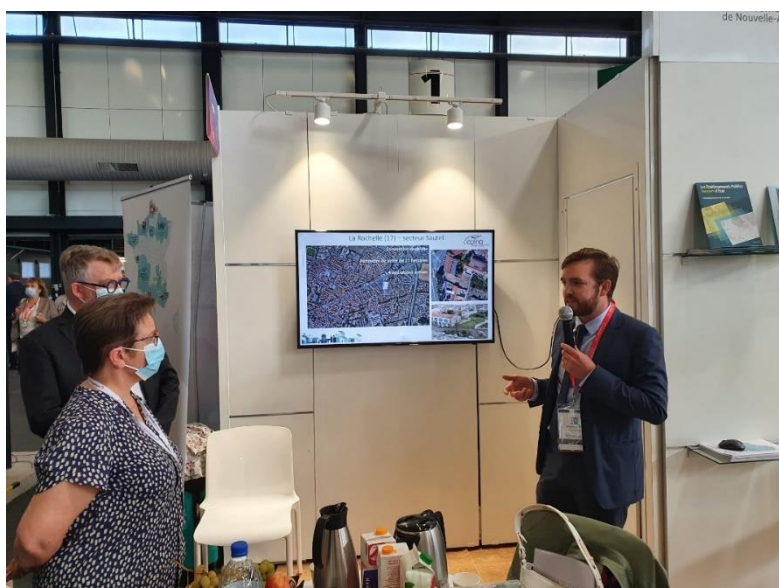
©Epfna

- **Rénover les cœurs de bourgs grâce au logement social** : présentation par le bailleur Gironde Habitat d'une réhabilitation d'un bâti ancien, porté par l'EPFNA, dans le cœur de bourg patrimonial de Rauzan (33). Il permettant l'aménagement de 6 logements sociaux avec espaces extérieurs privatifs. Ce projet bénéficie d'un financement dans le cadre du 1<sup>er</sup> appel à projets Fonds friches « recyclage foncier ».

## Rauzan (33)



©Epfna



©Epfna

- **Loger le plus grand nombre dans les territoires tendus :** l'agglomération de La Rochelle (17) fait face à une tension du marché immobilier sans précédent. L'EPFNA accompagne la collectivité dans la mise en œuvre de sa stratégie en faveur du logement par la captation de plusieurs fonciers proches du centre-ville. Des cessions à opérateurs, à prix maîtrisé, permettent ensuite la construction de logements sociaux et abordables. Comme l'illustre le programme « les Terrasses d'Aunis » développé par le bailleur Noalis, qui permettra la production de 52 logements en locatif et accession sociale, dont 24 destinés aux jeunes actifs.

- **Traiter les friches urbaines :** dans le cœur de ville de Niort, l'EPFNA a acquis, lot par lot, une ancienne galerie commerciale désaffectée. Le remembrement de cette friche de centre-ville permettra à Immobilière Atlantic Aménagement, bailleur social filiale de 3F, de déposer, dans les prochaines semaines, un permis de construire pour 17 logements en réhabilitation.



### Présentation de l'EPFNA :

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

La mission de l'EPFNA est de négocier, d'acquérir et de gérer pour le compte de collectivités territoriales, les fonciers nécessaires à la réalisation de projets urbains ou immobiliers.

L'EPFNA n'est pas un aménageur. Son action vise à préparer le foncier pour faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il assure également des missions de conseil stratégique et opérationnel en lien avec ces projets fonciers, ainsi que des travaux de mise en sécurité, de dépollution ou de déconstruction.

L'EPFNA est au service des territoires de 10 départements de Nouvelle-Aquitaine.

### Objectifs de l'EPFNA en matière de logement social

Les projets qu'il accompagne doivent s'inscrire dans les objectifs de développement durable et d'aménagement du territoire fixés par le ministère de la Cohésion des territoires.

L'EPFNA doit mettre en œuvre la stratégie logement du gouvernement, ainsi sur la durée de son PPI (2018-2022), l'Établissement vise un niveau d'acquisition foncière permettant la production de 12 000 logements dont 3200 logements sociaux. Cet objectif doit s'inscrire en cohérence avec l'enjeu prioritaire de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise des prix du foncier.

### En 2020, 1 770 logements, dont 620 logements sociaux (hors Bordeaux Métropole) à produire sur les fonciers cédés en 2020 par l'établissement.

Il mobilise ses outils d'intervention foncière pour contribuer à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, une priorité pour l'établissement :

- **Atteindre les objectifs de 20 à 25% dans les communes déficitaires et carencées au titre de la loi SRU**, avec des outils spécifiques (délégation du DPU, DUP « Réserves foncières »). Il perçoit dans ce but les pénalités SRU versées par les communes qui ne respectent pas l'article 55 de la loi SRU, ce qui lui permet de contribuer financièrement à l'équilibre des opérations à travers un fonds de minoration SRU. Dans ces communes, un protocole spécifique avec l'Etat détermine les conditions dans lesquelles l'EPFNA mobilise ses outils techniques et financiers pour accélérer la production de LLS
- Contribuer à la **diversification de l'offre** pour répondre à l'ensemble des besoins : logements des jeunes, adaptation au vieillissement
- **Mieux répartir géographiquement** l'offre en logement social dans la région, dans toutes les communes, quelle que soit la tension du marché, et particulièrement dans les cœurs de ville
- **Nouer des partenariats avec les structures référentes** du territoire pour rendre son action plus opérante
- **Préparer le terrain pour les bailleurs sociaux**

L'action de l'EPFNA en matière de production de logements sociaux ne peut être efficace qu'à travers un partenariat clair et opérant avec les bailleurs.

En amont de l'intervention des bailleurs, l'action foncière de l'EPFNA se concentre sur la captation des fonciers les plus complexes, afin d'accélérer la sortie des opérations en préparant le terrain pour les opérateurs du LLS :

- Capter le foncier et le rendre accessible là où le contexte (prix du foncier, tension du marché immobilier, blocages locaux) rend complexe le travail des opérateurs de logements sociaux. Le partenariat noué par l'EPFNA avec les communes carencées est à ce titre essentiel pour accélérer la sortie des programmes
- Remettre sur le marché des fonciers à recycler : bâti ancien à cureter, friche à dépolluer
- Résoudre des blocages au niveau de l'acquisition, par ses outils de préemption, et d'expropriation
- Rechercher un équilibre économique pour permettre la production de LLS quel que soit le contexte immobilier

Un véritable « chainage » dans l'action conjointe avec les bailleurs sociaux se met en place, qui sont sollicités par l'EPFNA dès la phase d'acquisition foncière pour travailler conjointement à la recherche des meilleures conditions de sortie d'un programme de logement social (plan masse, programmation, insertion urbaine, équilibre économique, concertation).

---

#### Contact presse :

Charlotte Couvertier, chargée de communication EPF de Nouvelle-Aquitaine

charlotte.couvertier@epfna.fr – 05 49 62 63 75 | 07 64 89 27 43

[www.epfna.fr](http://www.epfna.fr) [@epfna](https://twitter.com/epfna)