Dossier de presse
janvier 2023

Pôle Industriel Aéronautique de l'Arsenal à Rochefort : rétrocession des 19 dernières parcelles acquises par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan

Conférence de Presse
Lundi 9 janvier 2023 à 15h
Technopôle de l'Arsenal – ZA de l'Arsenal - 11 rue Auguste Giral – 17 300 ROCHEFORT

Le 15 novembre 2022, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a rétrocédé à la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO), les 19 dernières parcelles acquises par l'EPFNA dans le cadre de ce projet de restructuration de la zone industrielle de l'Arsenal à Rochefort (17). Une première rétrocession de 23 parcelles avait eu lieu en décembre 2021. Initialement occupées par des bâtiments d'activités, les parcelles avaient été acquises par voie amiable et le cas échéant par expropriation. Leur maîtrise vise à permettre le développement de la filière aéronautique sur le territoire rochefortais sans extension sur des terres naturelles. Une opération rendue possible par le travail partenariat fort entre les équipes de la CARO et de l'EPFNA engagé en 2014 à travers une convention d'intervention foncière.

©CARO

Rochefort (17), zone de l'Arsenal.

Au sein d'un territoire littoral central à l'échelle de la Charente-Maritime et du Nord de la région Nouvelle-Aquitaine, à mi-chemin entre Saintes, Royan et La Rochelle, la CARO est un territoire attractif constitué de 25 communes, comptant 65 000 habitants dont 24 000 à Rochefort, la ville-centre, labellisée **Action cœur de ville.** L'identité industrielle de Rochefort Océan repose sur des filières historiques et un savoir-faire d'excellence reconnu sur les marchés internationaux qui font d'elle le premier employeur industriel du Département. Plus de 3000 emplois sont concentrés dans l'industrie soit 12% de l'emploi total. Fort de cette dynamique, le territoire de Rochefort Océan a été labellisé "Territoire d'industrie" le 22 novembre 2018. Pour son développement le territoire rochefortais doit composer avec un écosystème naturel exceptionnel mais très sensible, celui des boucles et de l'embouchure du fleuve Charente.

LE PROJET : requalification de la zone industrielle de « l'Arsenal »

La zone d'activité économique de 9,2 hectares situés dans le prolongement de l'arsenal militaire créé par Colbert au XVIIe siècle présentait un fort potentiel. Airbus Atlantic, premier employeur privé du territoire, y est installé historiquement. Les besoins de la filière aéronautique et en particulier de l'entreprise Airbus-Atlantic sont en augmentation. Leur développement, soutenu par le projet de Technopole porté par la CARO, nécessitent d'acquérir de nouveaux terrains sur le site de l'Arsenal, renommé Pôle Industriel Aéronautique.

La CARO a décidé d'accompagner le projet afin d'assoir le pôle de Rochefort au sein de la région Nouvelle-Aquitaine par le développement sur ce site d'un pôle de compétence et a sollicité pour cela l'appui de l'EPFNA à travers la signature d'une convention en 2014.

L'EPFNA a ainsi acquis la propriété des 42 parcelles comprises dans le périmètre de la convention pour un montant total de 4 282 734,11€ HT (hors frais juridiques).

La zone de l'Arsenal constitue un enjeu majeur pour le territoire, dans la mesure où elle offre l'opportunité de poursuivre le développement économique dynamique avec des acteurs endogènes tout en restant dans une enveloppe urbaine très contrainte, en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété foncière et de préservation de l'environnement.

L'enjeu du projet est de conforter la filière aéronautique locale en mettant à disposition du foncier recyclé en connexion directe avec le cœur de ville et le port de commerce. Cette intervention permet de conforter une pôle industriel structurant pour le territoire par la création de nouveaux emplois au contact du centre-ville de Rochefort. En termes d'urbanisme, ce projet est un exemple de sobriété et de densification, car il redynamise une zone d'activités vieillissante et évite la consommation de nouvelles terres agricoles et naturelles.

La CARO constitue la maîtrise d'ouvrage de ce projet et l'EPFNA en a assuré tant la maîtrise foncière que le portage foncier.

LE FINANCEMENT :

Communauté d'agglomération de Rochefort Océan (CARO)

Coût d'acquisition du foncier : 4,5 M€
Travaux : 4 M€
Déconstruction/Démolition : 1,5 M€
Etudes : 200 K€

A NOTER : Mobilisation de la **minoration foncière de l'EPFNA sur ses fonds propres**

L'ampleur du déséquilibre financier de l'opération a motivé l'attribution d'une minoration foncière de l'EPFNA sur ses fonds propres. Compte tenu des enjeux attachés à ce projet d'ensemble vertueux (développement de la filière aéronautique intégrant une dimension environnementale, par recyclage d'une zone d'activité existante), une minoration foncière à hauteur de 900 000 € a été octroyée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA pour prendre en charge environ 19% du déficit opérationnel de la collectivité.

La minoration foncière attribuée par l'EPFNA a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet exemplaire de requalification de la zone industrielle de l'Arsenal. Les fonciers de la zone d'activité seront entièrement recyclés pour éviter la consommation de nouveaux espaces agricoles, maintenir 900 emplois sur le bassin de vie et permettre d'en créer 700 supplémentaires, sous-traitants compris. La requalification de cette zone est particulièrement complexe au regard de l'occupation des entreprises qu'il a été nécessaire de délocaliser et d'accompagner, des surcoûts liés à l'acquisition de fonciers, des indemnités d'éviction des occupants et des travaux à engager pour réaliser un nouvel aménagement de la zone. De plus, des activités pour parties polluantes ont été menées sur certains de ces fonciers. Ces facteurs augmentent grandement

les dépenses foncières liées aux acquisitions et la remise en état des fonciers. De ce fait, l'opération globale présente un déficit élevé qui a également pu être allégé grâce au soutien du Fond Friche.

L'Etat, au travers de son dispositif du fonds friches, a également souhaité soutenir le projet porté par la CARO en lui affectant près de 500 000 €.

LE CALENDRIER :

Mars 2014 : signature de la convention opérationnelle N° CCA 17-14-001 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la requalification de la ZAE de « l'Arsenal » entre la CARO et l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

2017-2020 : phase amiable d'acquisitions foncière. Acquisitions marginales à l'amiable par délégation du droit de préemption urbain de la ville à l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

Fin 2017 : rédaction du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) menée par l'EPFNA.

Avril 2018 : arrêté de Déclaration d'Utilité Publique.

2020 et 2021 : expropriations de 21 propriétaires (différents artisans et entreprises ont dû être expropriés).

La **rétrocession des emprises de l'EPFNA vers la CARO** s'est faite en deux phases :

Décembre 2021 – phase 1 : 23 fonciers compris à l'Ouest du périmètre, soit 19 747 m² pour un montant de 2 041 098,42 € HT (après déduction d'une minoration foncière de l'EPFNA sur ses fonds propres à hauteur de 531 000 € HT au prix de revient de 2 572 097,82 € HT).

Novembre 2022 – phase 2 : 19 fonciers situés à l'Est du périmètre, soit 13 735 m² pour un montant de 1 572 820,82 € HT (après déduction d'une minoration de 369 000 € HT au prix de revient de 1 941 820,82 € HT).

Septembre 2022 : démarrage des travaux de démolition bâtiments d'activité sur le secteur de rétrocession phase 1 par la SEMDAS, AMO de la CARO.

2023 : démarrage des travaux de démolition bâtiments d'activité sur le secteur de rétrocession phase 2 par la SEMDAS, AMO de la CARO.

À propos de la CARO

La Communauté d'agglomération Rochefort Océan regroupe 25 communes formant un ensemble de 63 000 habitants. Autour de la ville-centre, Rochefort, ces communes s'associent au sein d'un espace de solidarité, pour élaborer et conduire un projet commun de développement urbain, économique et d'aménagement de leur territoire. Le développement économique figure au rang des compétences obligatoires de la CARO qui accompagne les entreprises de son territoire. Pour faciliter l'implantation de nouvelles entités, Rochefort Océan commercialise (vente de foncier, location de bureaux et ateliers relais, plus récemment, gestion d'un Technopôle et d'une pépinière dont de nouveaux espaces seront mis à disposition début 2023) et gère 17 zones d'activités à caractère industriel, commercial, artisanal et tertiaire.

À propos de l'Établissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine, Établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional. L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs suivants inscrits dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2014-2018 et reconduit sur la période 2018-2022 :
- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes,
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes),
- reconvertir des friches en projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité ».

Contact presse :
Audrey Simonneau, chargée de communication EPF de Nouvelle-Aquitaine
audrey.simonneau@epfna.fr – 05 49 62 28 06 | 07 64 89 27 43
www.epfna.fr