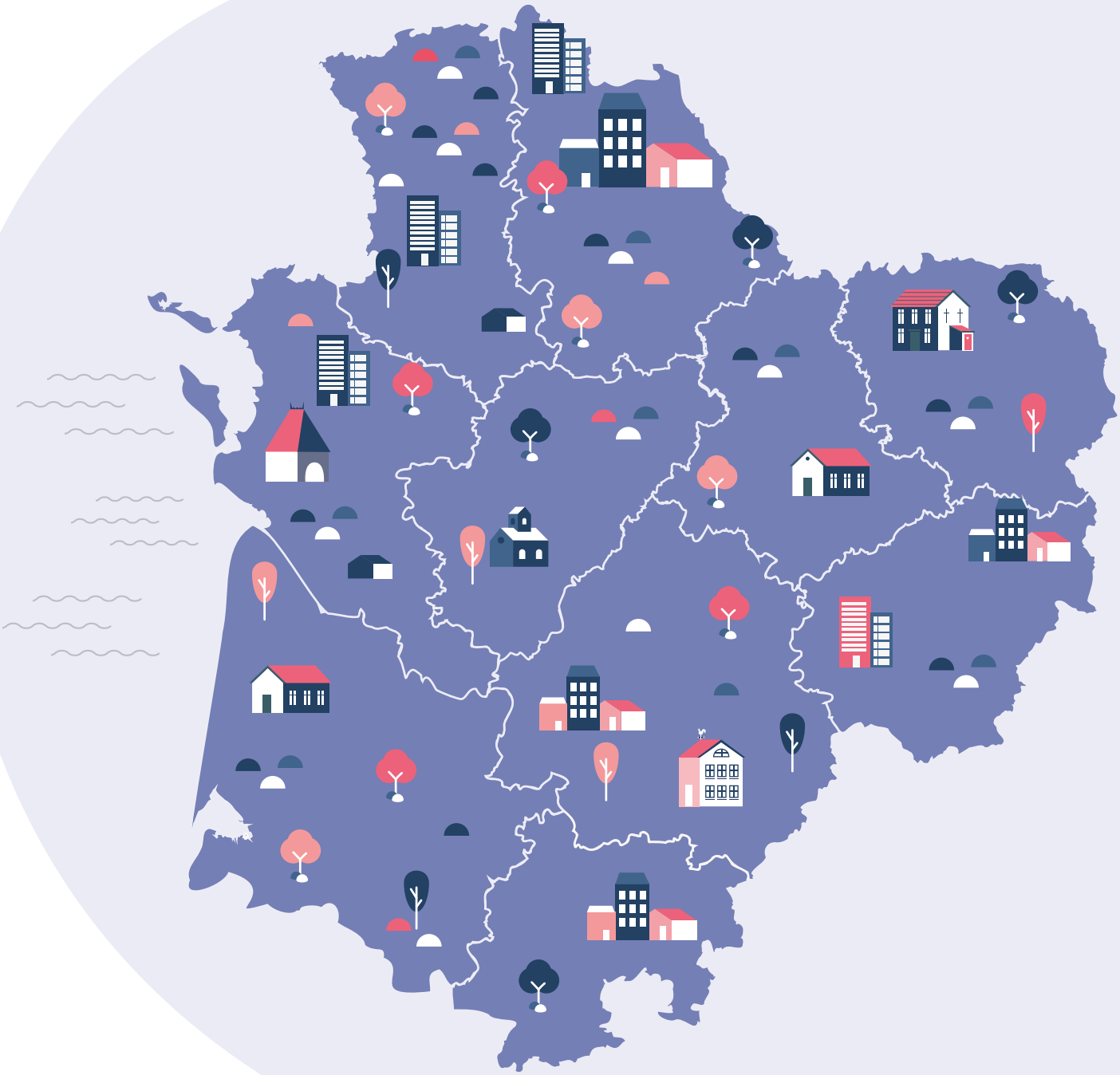
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



epfna

éditoriaux

LAURENCE ROUÈDE,

Présidente du conseil d'administration

Vice-présidente de la région Nouvelle-Aquitaine, en charge de l'aménagement du territoire et des politiques contractuelles

“L'année 2022 a été marquée par les travaux préparatoires du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2023-2027 de l'EPFNA, qui a été approuvé par le conseil d'administration du 24 novembre 2022. Ce PPI, que nous avons eu à cœur de réaliser de manière concertée, fixe la feuille de route pour répondre aux défis de l'accès au logement, du développement des activités, de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la protection des territoires contre les risques technologiques et naturels pour les 5 prochaines années. Je remercie les équipes de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ainsi que les administratrices et administrateurs pour leur participation et de fait, pour leur investissement au service des projets d'aménagement des territoires.

Dans le même temps, la formalisation de la politique de responsabilité sociétale des entreprises dans laquelle s'est engagé l'Établissement s'est poursuivie en 2022 avec l'écriture de notre premier rapport RSE et la réalisation d'un bilan carbone complet ; deux documents qui rappellent l'ambition de l'Établissement en termes de responsabilité sociétale, et qui rassemblent la stratégie, les engagements et les contributions de l'EPFNA pour façonner un avenir plus durable.

L'année à venir célébrera l'anniversaire des 15 ans de la création de l'EPFNA. Depuis 2008, ce sont plus de 1 400 projets qui ont vu le jour grâce à l'expertise foncière de l'Établissement. C'est avec plaisir que je partage aujourd'hui ce rapport d'activité 2022, qui est la preuve de l'engagement constant de l'Établissement et de son équipe pour assurer en proximité une réponse adaptée aux besoins spécifiques de chaque territoire.”

SYLVAIN BRILLET, Directeur général

“Je suis très heureux de vous présenter ce rapport d'activité 2022, témoin de l'attractivité grandissante de notre Établissement et de l'implication forte de l'ensemble des équipes que je remercie pour le chemin parcouru ensemble en 2022.

L'année 2022 a été particulièrement dynamique, avec un nombre de signatures d'actes d'acquisition et de cession en hausse de plus de 30%. De même 122 nouvelles missions d'étude, de veille ou d'intervention foncière nous ont été confiées à travers la signature de conventions avec les collectivités de notre périmètre d'intervention.

L'ancrage territorial de l'EPFNA s'est renforcé cette année encore, à travers plusieurs opérations emblématiques engagées dans le département de la Vienne : un chantier de démolition exemplaire à Chauvigny, où 56 tonnes de matériaux ont été réemployés, et l'acquisition de la Maison Dieu de Montmorillon, site patrimonial exceptionnel. Avec un budget annuel de près de 60 M€, l'EPFNA est en effet un donneur d'ordre significatif pour le territoire. C'est pourquoi, à travers la publication du 1er rapport RSE de l'Établissement, nous veillons chaque jour à maîtriser notre impact et à sensibiliser nos équipes ainsi que nos parties prenantes aux enjeux de la transition écologique.

Au-delà des résultats chiffrés de l'Établissement, ce rapport d'activité vous permettra de découvrir ou redécouvrir la diversité de nos interventions, au service de la stratégie foncière et de l'appui opérationnel.

Bonne lecture à tous !”

Photographie de Laurence Rouède : ©Aurélien Marquot

TABLE DES MATIÈRES

PAGE 4 · **NOS MISSIONS**

PAGE 6 · **NOTRE ORGANISATION**

PAGE 7 · **NOS INSTANCES**

PAGE 8 · **LE COMPTE FINANCIER 2022**

PAGE 10 · **PLUSIEURS RESSOURCES POUR MIEUX CONNAÎTRE L'EPFNA**

PAGE 11 · **LES ÉTAPES D'UN PROJET FONCIER**

PAGE 12 · **NOTRE PPI 2023-2027**

PAGE 14 · **LA STRATÉGIE FONCIÈRE**

PAGE 16 · **LE LOGEMENT**

PAGE 18 · **LES CŒURS DE VILLE**

PAGE 20 · **LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

PAGE 22 · **LE TRAITEMENT DES FRICHES**

PAGE 24 · **LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES**

PAGE 26 · **LES FAITS MARQUANTS 2022**

PAGE 31 · **2008-2023 : 15 ANS DE L'EPFNA**

NOS MISSIONS

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPFNA) EST UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC À CARACTÈRE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, CRÉÉ PAR UN DÉCRET DU 30 JUIN 2008, MODIFIÉ LE 5 MAI 2017.

Conformément à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'EPFNA est compétent 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 ».

Il est placé sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, ainsi que du ministère de l'Économie, des finances et de la relance, et soumis au contrôle budgétaire. À ce titre il est au service des politiques publiques en faveur de l'aménagement durable du territoire et de la production de logement.

Il est l'un des 12 établissements publics fonciers d'État.

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

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.

Basé à Poitiers, l'EPFNA est au service des territoires de 10 départements de Nouvelle-Aquitaine : la Charente, la Charente-Maritime, la Creuse, la Corrèze, la Dordogne, les Deux-Sèvres, la Gironde, la Haute-Vienne, la Vienne et le Lot-et-Garonne (hormis les communes de l'agglomération d'Agen).

Il intervient dans le cadre de conventions d'intervention foncière signées avec les communes et les EPCI, qui lui délèguent, le cas échéant, le droit de préemption sur certaines parties du territoire communal.

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.

Ces objectifs sont traduits par le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFNA, adopté en 2022, qui fixe pour cinq années ses modalités d'intervention en application des orientations stratégiques de l'État.

15 ans d'existence dont
6 sur le périmètre actuel

642

conventions actives
= 540 conventions opérationnelles
+ 102 conventions cadres

924

opérations foncières en cours

En 2022, l'EPFNA a acheté **487 parcelles** soit 52 hectares de foncier.

734 logements à produire
sur les fonciers cédés en 2022, dont
426 logements sociaux

NOTRE ORGANISATION

Basée à Poitiers, et placée sous la direction de Sylvain Brillet, l'équipe de l'EPFNA se répartit en deux pôles, foncier et ressources :

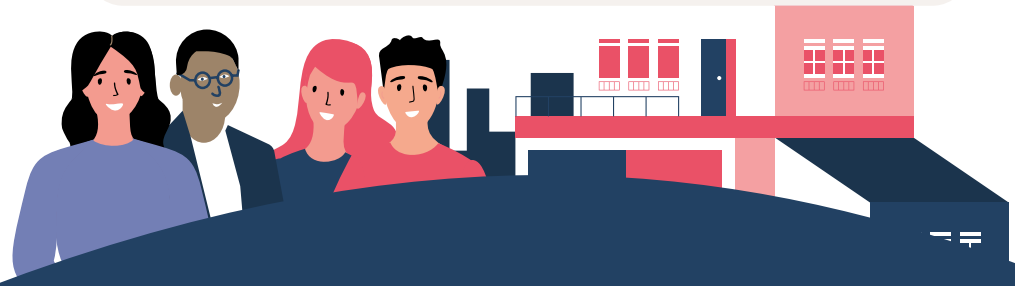
- Pôle foncier, placé sous la direction de Marie-Isabelle Allouch, directrice générale adjointe, qui porte les missions d'intervention foncière confiées à l'EPFNA. Ces missions sont gérées à l'échelle départementale par cinq directions territoriales appuyées par le service patrimoine et la direction partenariats et innovations ;
- Pôle ressources, placé sous la direction de Carine Bonnard, directrice générale adjointe, qui assure la gestion des ressources humaines, des finances/budget/comptabilité, de la RSE (responsabilité sociétale des entreprises), des marchés et financements publics ainsi que les études, les travaux et les moyens généraux.

Marie-Isabelle Allouch,
Directrice générale adjointe

Carine Bonnard,
Directrice générale adjointe

CRÉATION D'UNE NOUVELLE DIRECTION ÉTUDES

En 2022 une direction en charge des études a vu le jour au sein du pôle ressources. Elle est composée d'une directrice études, Oriane Lafargue, d'un géomaticien et d'une chargée d'études. Cette direction a pour mission d'accompagner les études prospectives qui, en amont, peuvent être déclinées sous la forme de stratégies d'intervention foncière ou, lorsque le site est déjà identifié, d'études de programmation urbaine, de requalification de friches, de zones d'activités ou de centres bourgs. Ces études sont alors confiées par l'Établissement à des prestataires dans le cadre des marchés soumis au code de la commande publique. La direction accompagne aussi l'EPFNA dans le suivi des observatoires fonciers et le déploiement des outils cartographiques.



BILAN SOCIAL
AU 31 DÉCEMBRE 2022

EFFECTIF TOTAL (HORS DG)

=

62 salariés

dont 39 femmes et 23 hommes

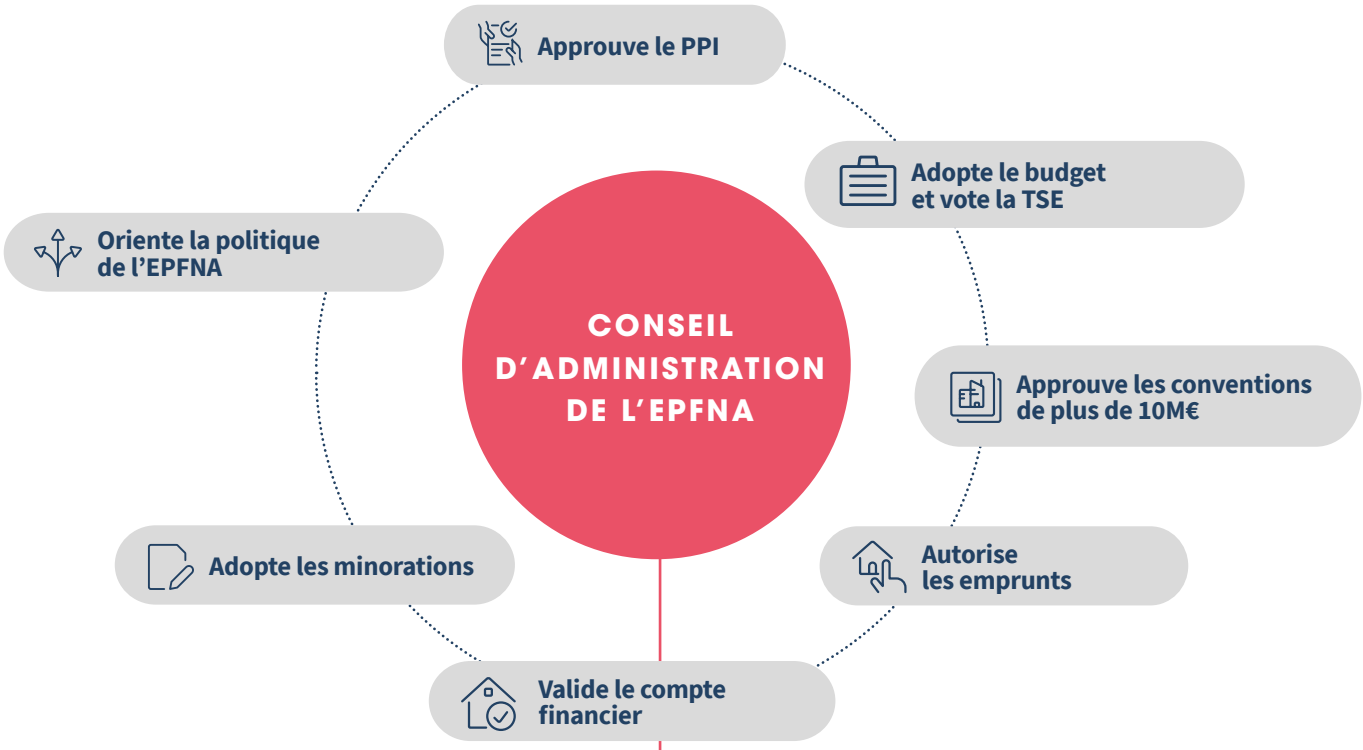
Siège à Poitiers

NOS INSTANCES

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition

4 représentants de l'État · **10** représentants de la région Nouvelle-Aquitaine · **11** représentants des départements · **4** représentants de Bordeaux Métropole · **20** représentants des communautés d'agglomération· **10** représentants des communautés de communes



LE BUREAU

Par délégation du conseil d'administration, le bureau approuve les conventions et avenants dans la limite d'un plafond de 10 M€ et débat des orientations de l'Établissement.

37 ans

Moyenne d'âge

61 CDI
1 CDD

LE COMPTE FINANCIER

LES CHIFFRES CLÉS DE 2022

M€ = millions d'euros

96

Nombre d'actes de cession

+ 35%

257

actes d'acquisition

+31%

41 M€

Cessions en valeur

39 M€

Acquisitions en valeur

2,4 M€

Montant des travaux et études stockées

164 M€

Montant comptable du stock foncier

75,2 M€

Montant financier des conventions opérationnelles signées dans l'année 2022

119%

Taux de réalisation du budget en recettes

81%

Taux de réalisation du budget en dépenses

22,6 M€

Résultat comptable (excédent)

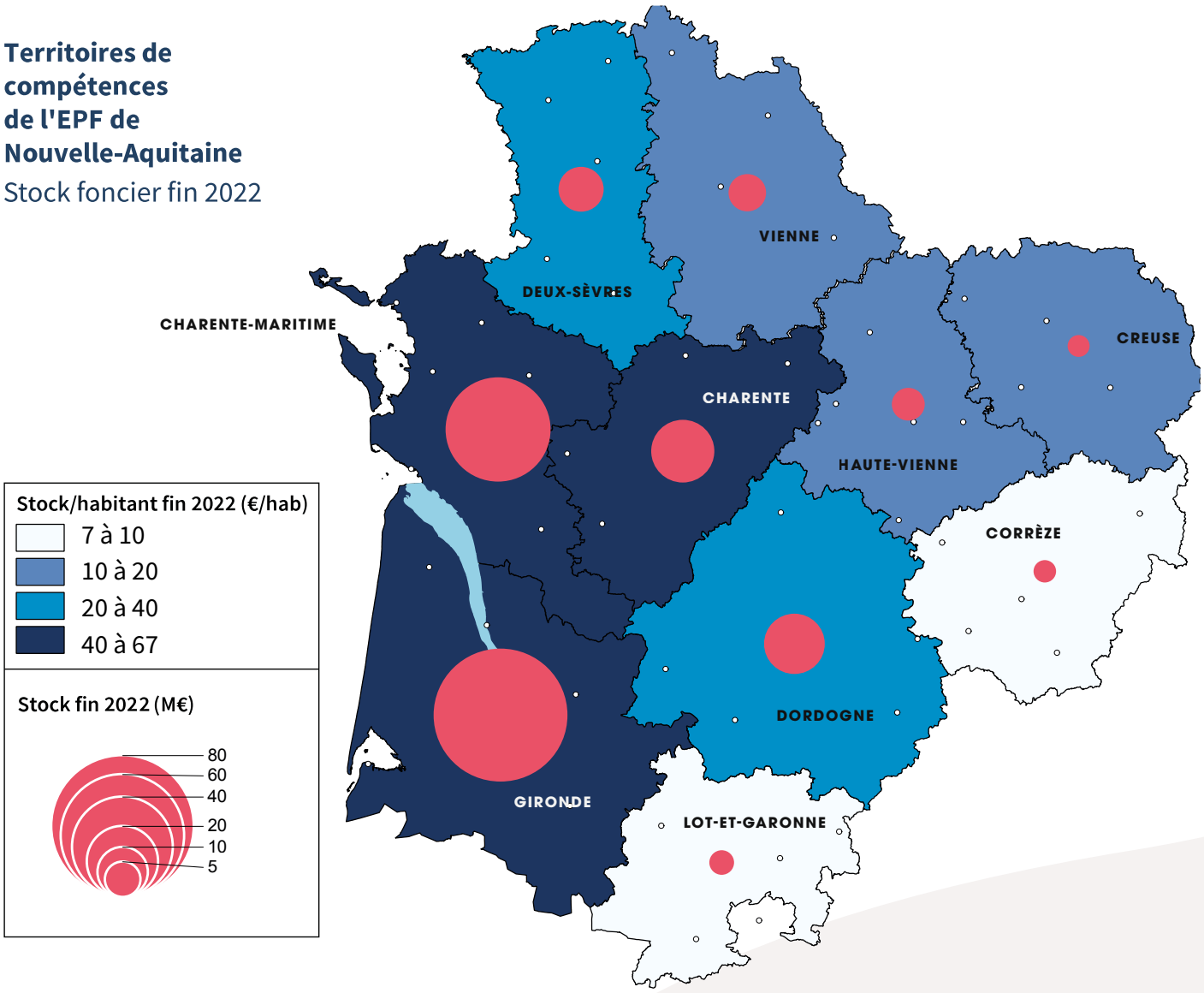
RETOUR SOMMAIRE

LE COMPTE FINANCIER DE 2022 EN SYNTHÈSE

PRODUITS	CHARGES	
Taxe spéciale d'équipement **20,5 M€**	Intervention foncière **53 M€** dont minorations : 6 M€	Variation de stock **6,9 M€**
Dotation État **11 M€**	Personnel **4 M€**	Résultat budgétaire 20 M €
Cessions & loyers **42 M€**	Charges de structure **1 M€**	
Recettes diverses (SRU, subventions…) **4,5 M€**		

Territoires de compétences de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Stock foncier fin 2022



PLUSIEURS RESSOURCES POUR MIEUX CONNAÎTRE L'EPFNA

→ **Notre site web**
www.epfna.fr

→ **Notre page sur la plateforme**

CONTACTS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf
CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX

contact@epfna.fr | 05 49 62 67 52

SUIVEZ NOS ACTUALITÉS

INSCRIVEZ-VOUS À NOTRE NEWSLETTER

RETOUR SOMMAIRE

LES PRINCIPALES ÉTAPES D'UN PROJET FONCIER

PROJET DE LA COLLECTIVITÉ

Stratégie de territoire • Compatibilité avec le document d'urbanisme • En cohérence avec les politiques publiques portées par l'EPFNA

SIGNATURE D'UNE CONVENTION

Définition du / des périmètres d'intervention • Délégation du droit de préemption le cas échéant • Définition du montant maximum d'intervention

ÉTUDES PRÉALABLES*

Gisements fonciers, étude de marché • Diagnostics techniques • Étude capacitaire • Étude de potentiel, pré-bilan financier • Évaluation et avis des Domaines

ACQUISITION

Négociation • Acquisition amiable, par préemption ou par expropriation • Gestion du patrimoine • Sécurisation du bien • Mise à disposition de la collectivité

TRAVAUX

Préservation du bâti • Diagnostic avant démolition • Démolition • Dépollution

CESSION

Montage immobilier et recherche de l'équilibre financier • Consultation d'opérateur • Accompagnement de la collectivité pour la sortie du projet

RÉALISATION DU PROJET PAR L'OPÉRATEUR

Respect du programme imposé par le cahier des charges

*Des études préalables sont réalisées pour sécuriser le projet selon les besoins

PPI 2023-2027 LA NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE DE L'EPFNA

APPROUVÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PAR LE PRÉFET DE NOUVELLE-AQUITAINE, IL CONSTITUE LE DOCUMENT DE CADRAGE STRATÉGIQUE DÉFINISSANT LES PRIORITÉS D'INTERVENTIONS DES EPF.

L'article L. 321-5 du Code de l'urbanisme impose aux établissements publics fonciers de l'État d'élaborer un programme pluriannuel d'intervention, qui a vocation à définir « ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre », et à préciser « les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ».

Le PPI 2023-2027 est le quatrième PPI de l'Établissement. Il a été conçu comme un support de consolidation de l'action de l'EPFNA sur son périmètre étendu, prenant le relais du précédent PPI, bâti pour répondre aux défis de l'extension du territoire de compétences. Pour rappel, depuis le 1er janvier 2018, et suite au décret n° 2017-837 de juin 2017, l'Établissement intervient sur l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine - hormis les Landes, les Pyrénées-Atlantiques et la communauté d'agglomération d'Agen.

LA CONSTRUCTION DU PPI

L'élaboration du PPI prend appui sur deux ressources principales, conformément à l'article L.321-5 du Code de l'urbanisme :

- Les orientations stratégiques définies par le ministère chargé du logement. Elles sont notifiées sous forme de courrier au directeur général ainsi qu'à la présidente de l'Établissement et au préfet de Nouvelle-Aquitaine.
- Les priorités énoncées dans les documents d'urbanisme, tels que le SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine ainsi que les objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

L'EPFNA a souhaité élaborer collectivement ce nouveau PPI afin de saisir concrètement les enjeux et besoins des territoires. Pour cela, cinq réunions de consultation ont été organisées entre janvier et février 2022, afin de faire le bilan de notre action et de s'aligner avec les besoins et attentes des collectivités et partenaires des dix départements d'intervention.

La production de logement : un objectif de 16 500 logements en 5 ans

Pour l'EPFNA, soutenir la production de logements c'est acquérir et préparer des fonciers pour permettre la construction ou la rénovation de logements par les opérateurs et les collectivités. C'est aussi diversifier l'offre résidentielle en favorisant la production de logements sociaux et l'accession sociale à la propriété. Et ce particulièrement dans les territoires où il est urgent de répondre au besoin : les communes carencées au titre de la loi SRU, le littoral et la métropole de Bordeaux. Nous contribuons ainsi à réduire le déficit de logements sociaux sur notre territoire et à améliorer l'accessibilité au logement pour tous.

PPI

LES AXES DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027

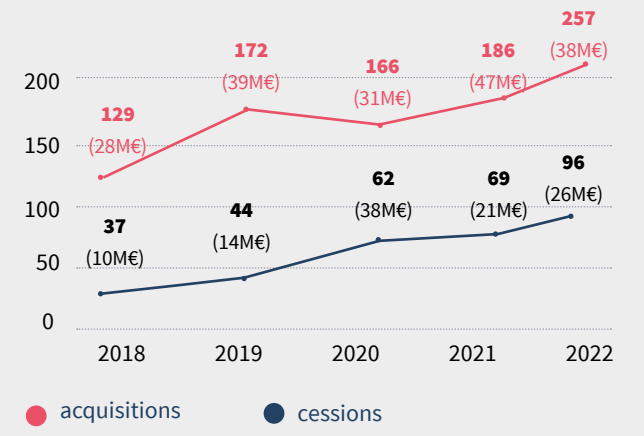
Consulter le PPI sur epfna.fr

Le développement des activités & services

L'EPFNA a pour mission de soutenir l'attractivité des territoires et de favoriser leur dynamisme économique en œuvrant au maintien et développement de services de proximité à la population. Pour cela l'EPFNA agit sur le foncier pour restructurer les zones d'activités économiques existantes, mais aussi pour sauvegarder et développer les commerces et services de proximité dans les cœurs de ville et les centres-bourgs.

BILAN 2022 PPI 2018-2022

ÉVOLUTIONS DES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE 2018 À 2022



ACTIONS FONCIÈRES EN NOMBRE DE LOGEMENTS DE 2018 À 2022

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Total PPI 2018-2022 (prévisionnel)	1600	2400	2140	2650	3210	12 000
Total réalisé	1750	1683	1728	3026	1848	10 035
dont logements sociaux	860	1230	1306	1321	1038	5 755

ENTRE 2018 ET 2021 :

427 conventions opérationnelles signées ~ 574 opérations réalisées ~ 638 hectares acquis

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'EPFNA se mobilise pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour y parvenir, nous sensibilisons les collectivités à la fonction biologique des sols pour favoriser une urbanisation raisonnée, limitant la consommation de terres naturelles, soucieuse de préserver la biodiversité. L'EPFNA a à cœur de limiter l'usage des terres et de protéger notre environnement. C'est devenu un enjeu central pour tous les territoires, et c'est désormais une obligation légale depuis l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021. La sobriété foncière, qui consiste à réduire l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, guide chaque jour notre action depuis notre création en 2008, et le restera plus que jamais au cœur du PPI 2023-2027.

La protection des territoires contre les risques technologiques et naturels

Agir sur le foncier c'est aussi accompagner les collectivités dans leurs démarches pour protéger les territoires contre les risques technologiques et naturels. Nous facilitons la mise en œuvre des projets fonciers permettant de réduire ces risques et de protéger la population. Nous contribuons également à de nouveaux modèles d'intervention sur des enjeux spécifiques comme celui de la gestion du recul du trait de côte.

PPI 2023-2027
Voir la vidéo

LA MAQUETTE FINANCIÈRE 2023 - 2027

430,25 MILLIONS DE RECETTES

QUI PERMETTRA D'ASSURER :

346M€ (+25%) en action foncière

36M€ en dotation pour minoration

LA STRATÉGIE FONCIÈRE

EN AMONT DE L'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE, L'ÉTABLISSEMENT ACCOMPAGNE LES COLLECTIVITÉS DANS LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE D'UN PROJET DE TERRITOIRE.

Bordeaux Métropole (33)
Nouvelles conventions

En 2022 les administrateurs de l'EPFNA ont validé de nouvelles conventions stratégiques avec Bordeaux Métropole, dans l'objectif de l'assister dans ses ambitions de renouvellement urbain, pour un appui concret à l'engagement et la sortie d'opérations (identification de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires). L'actualité opérationnelle et le besoin en intervention d'anticipation foncière ont conduit à élargir ce partenariat :

- 1 nouvelle convention cadre de mobilisation du foncier sur le territoire métropolitain
- 1 nouvelle convention logement multisites d'intervention sur des secteurs en renouvellement urbain

Bordeaux Métropole (33)

Rilhac-Rancon (87)
Étude capacitaire

La communauté urbaine de Limoges Métropole et la commune de Rilhac-Rancon ont sollicité l'EPFNA pour une intervention foncière à l'échelle d'une propriété bâtie située en centre-ville et établie sur une emprise d'environ 5000 m². Une étude a été confiée par l'EPFNA à son prestataire KWBG pour affiner la stratégie de négociation à engager avec le propriétaire. Cette étude a permis de confirmer l'intérêt que représentait l'acquisition de la totalité de la propriété (maison, dépendance et terrain) dans le cadre d'un projet mixte qui associera équipement/service public et logements locatifs sociaux.

Fargues-Saint-Hilaire (33)
Étude urbaine

Commanditée par l'EPFNA pour le compte de la commune de Fargues-Saint-Hilaire, cette étude a permis de définir des périmètres d'opérations encadrés par des projets d'aménagement différenciés :
- une opération d'ensemble comprenant les îlots du centre bourg ;
- des îlots diffus inscrits au PLU en zones constructibles et relevant de patrimonialité publique et privée.

Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Georges-de-Didonne (17)
Constitution de réserves foncières pour la production de logements sociaux - DUP Réserve foncière

Dans les communes balnéaires la pression immobilière fait monter les valeurs foncières et contraint fortement l'accès au logement pour les ménages modestes.

Rilhac-Rancon (87) source : KWBG

Fargues-Saint-Hilaire (33)
source : Micasa Sucasa

Parmi ces communes littorales de Gironde et de Charente-Maritime, 10 sont carencées au titre de la loi SRU et font l'objet d'une convention tripartite avec l'EPFNA et l'Etat pour accroitre la mobilisation du foncier pour le logement social.

En Charente-Maritime, l'EPFNA a recours depuis plusieurs années à l'expropriation pour capter le foncier nécessaire à la production de logements sociaux, dans l'objectif de rattraper le déficit.

Pour cela le préfet de Charente-Maritime a, par arrêté, autorisé l'EPFNA à mener des procédures de DUP (déclaration d'utilité publique) dite "réserve foncière" dans 3 communes, avec des résultats très significatifs :
- Saint-Palais-sur-Mer : une capacité de 140 logements, dont 65% de logements sociaux, sur les fonciers en cours d'acquisition par expropriation ;
- Saint-Georges-de-Didonne : une capacité de 220 logements dont 65% de logements sociaux ;
- Châtelaillon : une capacité de 193 logements dont 65% de logements sociaux.

Cette procédure est également à l'étude sur l'Ile de Ré, non concernée par la loi SRU mais où l'accès au logement est un enjeu central pour les rétais.

Saint-Georges-de-Didonne (17)

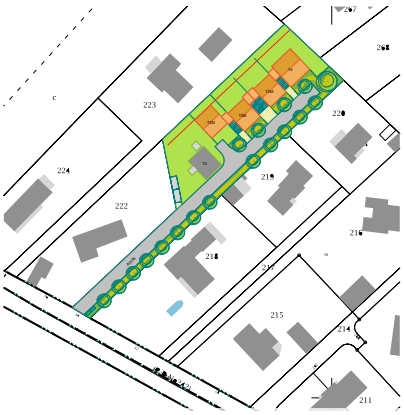
Saint-Palais-sur-mer (17)

LE LOGEMENT

PRODUIRE DU FONCIER POUR DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Vayres (33)
Cession à opérateur

Dans le cœur de bourg de cette commune du Libournais, l'EPFNA avait acquis en 2019 un tènement foncier de 2 500 m². Lauréat d'une consultation d'opérateurs engagée en amont de la préemption du bien, Gironde Habitat réalisera 5 logements locatifs sociaux, en réhabilitation et 4 en construction neuve. Cette intervention a participé à la résorption du déficit de la commune en logements locatifs sociaux et à la sortie de la carence.



Vayres (33)

Saint-Yrieix-sur-Charente (16)
Étude sur le secteur des Berneries

Ville attractive de l'agglomération d'Angoulême, Saint-Yrieix-sur-Charente est déficitaire au titre de la loi SRU. En lien avec l'EPFNA, la collectivité a identifié un vaste périmètre de quatre hectares sur lequel une étude visant à déterminer les conditions de réalisation du futur projet a été réalisée. Dans le même temps, les négociations amiables engagées par l'EPFNA ont permis de maîtriser intégralement ce périmètre. Ce site aura vocation à être rétrocédé à un opérateur immobilier pour la réalisation du projet qui intégrera une part conséquente de logements locatifs sociaux.

Saint-Geniès (24)

Saint-Georges-de-Rex (79)
Cession à opérateur

Réhabilitation par le bailleur Immobilière Atlantic Aménagement d'une longère traditionnelle permettant la création de 8 logements locatifs sociaux de type T2 à T4 (1 PLAI et 7 PLUS) d'une surface totale utile de 645 m².

Saint-Geniès (24)
Cession à la collectivité

Village de caractère au cœur du Périgord, Saint-Geniès a su préserver ses maisons ocres aux toits de lauzes ainsi que son château du XIIIe siècle. Dans cette commune l'EPFNA a acquis l'ancienne gare, reconvertie en logements dans les années 80, pour permettre sa réhabilitation et sa remise sur le marché. Avec l'appui d'une minoration foncière de l'EPFNA, cette opération permettra l'aménagement de 4 logements abordables, dont la rénovation a privilégié des matériaux durables et bio sourcés.

Saint-Yrieix-sur-Charente (16)
source : KWBG

Saint-Georges-de-Rex (79)
source Laurent Guillon Architecte

RETOUR SOMMAIRE

Lavardac (47)

Lavardac (47)
Cession à opérateur d'un immeuble en cœur de bourg

En décembre 2022 l'EPFNA a cédé un immeuble au bailleur Domofrance dans le cadre d'une convention d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg. Sa réhabilitation permettra l'aménagement de 6 logements sociaux et d'un restaurant en rez-de-chaussée. Une nouveauté en Lot-et-Garonne puisqu'il s'agit de la 1ère cession d'un foncier EPFNA à un bailleur social.
Dominique Faure, ministre chargée des Collectivités territoriales et de la Ruralité, a été invitée à découvrir ce projet le 27 janvier dernier lors de sa visite officielle en Lot-et-Garonne.

Limoges Porte Panet (87)
Cession à opérateur dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI)

Dans le cadre d'une convention signée avec la Métropole et la ville de Limoges, l'EPFNA a acquis par préemption un immeuble de 15 appartements dans un état de vétusté très avancé et présentant des désordres structurels, situé dans le périmètre de l'opération de restauration immobilière (ORI) de la communauté urbaine, consécutive à l'OPAH-RU de 2016.
Ce bien a été cédé à la communauté urbaine, qui l'a confié en bail emphytéotique à Limoges Habitat pour l'aménagement de 6 logements locatifs sociaux.

Gujan-Mestras (33)
Cession à opérateur

L'EPFNA a cédé au bailleur social Clairsienne et au promoteur Pichet une parcelle d'une surface de 7 600 m² en vue de la réalisation d'un programme de 58 logements dont 50 % de logements sociaux.
L'opération baptisée "Effet'Mer" au 129 cours de Verdun contribuera à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux de la commune de Gujan-Mestras.

Chaniers (17)
Inauguration de 10 logements sociaux en cœur de bourg

L'EPFNA avait acquis à l'amiable et par préemption deux parcelles en dent creuse situées dans le bourg de Chaniers, commune concernée par la loi SRU. Rétrocédé à la SEMIS, bailleur social de l'agglomération de Saintes, ce foncier accueille désormais un ensemble de 10 logements sociaux livrés à l'été 2022. Cette opération a bénéficié d'une minoration SRU.

Chaniers (17)

Gujan-Mestras (33) source : François Gatti architecte

Limoges Porte Panet (87)

LES CŒURS DE VILLES ET DE BOURGS

L'EPFNA MET EN ŒUVRE DEPUIS PLUS DE DIX ANS DES INTERVENTIONS FONCIÈRES EN CENTRE-BOURG ET CENTRE-VILLE POUR RESTRUCTURER DES ÎLOTS VACANTS, DÉGRADÉS, ET REDYNAMISER LE COMMERCE DANS LES CENTRES ANCIENS.

Tulle (19)
Cession à opérateur de l'îlot Maison

Un îlot emblématique a été acquis par l'EPFNA et cédé en 2022 au bailleur social Noalis pour la réalisation d'une résidence Yellome de 20 logements en démolition / reconstruction, dédiée aux jeunes actifs. Cette opération de recyclage foncier, identifiée comme action mature « Action Cœur de Ville », bénéficie d'un appui financier du Fonds friches.

Parsac- Rimondeix (23)
Cession à la commune d'une ancienne gare transformée en équipement

Dans le cadre d'un partenariat avec la commune de Parsac-Rimondeix, l'EPFNA a acquis en 2021 la nue-propriété d'une ancienne bâtisse, vacante depuis plusieurs années, tandis que la commune a acquis l'usufruit de cette propriété dans le même acte de vente. Ce montage juridique a permis à la commune d'entreprendre sans attendre les travaux de réhabilitation permettant le développement d'une maison d'assistante maternelle et de logements.

Libourne (33)
Travaux de sécurisation d'un immeuble mixte en cœur de ville

Dans le cadre d'une convention ayant pour objet l'appui à la sortie de logements et à l'animation commerciale en centre-ancien, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de l'îlot dit « Lyrot Gambetta ». Un arrêté de péril imminent a été prescrit par la commune sur ces parcelles, étant donné l'état de détérioration des bâtiments, occupés par des commerces et des habitants.
Les locataires des habitations ont été relogés par le CCAS. Le commerçant a été relogé par l'Établissement et des travaux de mise en sécurité ont été depuis effectués et livrés en 2022 par l'EPFNA. Une cession à In Cité est à l'étude, dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la ville. Le projet de requalification prévoit des logements, notamment locatifs sociaux, et le maintien de cellules commerciales.

Coulonges-Thouarsais (79)
Réactivation d'un commerce en cœur de bourg

Dans le bourg de Coulonges-Thouarsais, l'année 2022 a été marquée par l'inauguration d'un café-restaurant dans une ancienne maison d'habitation transformée par la mairie. L'aboutissement d'un long projet, qui contribue à animer le cœur de ce bourg de 400 habitants, soutenu par l'EPFNA, par le biais d'une minoration foncière, l'État, la région, le département, la Communauté de communes du Thouarsais et le gestionnaire du parc éolien.

Tulle (19)

Parsac-Rimondeix (23)

Libourne (33)

Coulonges-Thouarsais (79)

Barbezieux-Saint-Hilaire (16)
Déconstruction d'un cœur d'îlot dégradé

Au cœur de la commune l'EPFNA a été sollicité pour traiter un îlot ancien très dégradé composé de 6 parcelles formant une emprise totale de 1200 m². Parallèlement aux acquisitions foncières, une étude de préfaisabilité a été menée pour établir des scénarios et un bilan prévisionnel de l'opération de logements projetée. Dans le cadre d'un groupement de commande avec la mairie, l'EPFNA a démarré en 2022 des travaux de démolition partielle de cet ilot qui cumule de nombreuses contraintes, entre protection patrimoniale, exiguïté des parcelles et état dégradé de certains bâtiments qui nécessitent une mise en sécurité.

Barbezieux-Saint-Hilaire (16)

Clavette (17)
Cession à opérateur d'un foncier bâti en cœur de bourg

L'EPFNA a cédé au promoteur Eden une maison de bourg avec jardin à Clavette, commune de l'agglomération de La Rochelle. Ce foncier va venir conforter l'attractivité du coeur de bourg : 4 commerces et une quinzaine de logements seront construits sur une partie du jardin, tandis que le bâtiment sera réhabilité en une maison d'assistante maternelle et un centre médical.

Clavette (17) - source : Arka Sudio

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

SI ENVIRON 70% DE L'INTERVENTION DE L'EPFNA SONT DÉDIÉS À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, IL PEUT ÉGALEMENT ÊTRE SOLLICITÉ POUR ACCOMPAGNER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE D'UN TERRITOIRE.

Saint Capraise-de-Lalinde (24)

Royère de Vassivière (23)

Saint-Capraise-de-Lalinde (24)
Création d'un espace de coworking et d'un commerce

L'EPFNA a acquis une maison et son vaste jardin situés au bord de l'axe routier très passant Bergerac-Sarlat, mais surtout longée par le canal de Lalinde et la Dordogne. La commune porte un projet d'installation d'un restaurant dans la maison existante, accompagné d'un logement et d'un espace de coworking dans un nouveau bâtiment qui sera situé au bord du canal. La cession de l'usufruit à la commune lui a permis de débuter les travaux pour une ouverture courant 2024.

Royère de Vassivière (23)
Inauguration d'une boucherie

Un an après la fermeture de la dernière boulangerie du bourg, une boucherie a pu être réinstallée grâce à l'intervention conjointe de l'EPFNA et de la commune dans le cadre d'un montage en démembrement de propriété: pendant 5 ans, l'EPFNA demeure nu-propriétaire des murs du local commercial et la commune, en tant qu'usufruitière, le rénove et encaisse les loyers. Après cette période, le local pourra être cédé à son exploitant ou à la commune. Ce projet a reçu le soutien financier et technique de la communauté de communes Creuse sud-Ouest, du département, de la région et de la chambre de métiers de Nouvelle-Aquitaine.

Niort (79)
Retraitement d'un îlot de cœur de ville pour l'aménagement d'un pôle de services

Portage foncier dans le cadre de la requalification de la centralité d'un quartier proche du centre-ville, pour permettre l'aménagement d'une maison France Service en rez-de-chaussée et de locaux tertiaires à l'étage. Ce projet a bénéficié d'une minoration foncière de l'EPFNA et d'un appui financier du Fonds friches, pour contribuer à redonner de l'attractivité à ce quartier, en confortant et en amplifiant les activités déjà existantes.

RETOUR SOMMAIRE

Bassin de Brive (19)
Gisements fonciers sur les zones d'activités

Recensement des emprises foncières à mobiliser (biens vacants, friches, dents creuses, parcelles à fort potentiel de densification) pour permettre l'accueil d'activités et entreprises supplémentaires dans un contexte de limitation de l'artificialisation des sols. Il s'agit d'emprises classées dans les documents d'urbanisme en zones constructibles et relevant de patrimonialité publique et privée.

Bassin de Brive (19)

Aunis Atlantique (17)
Pérennisation de trois boulangeries de cœur de bourg

Dans le cadre d'une convention avec la communauté de communes Aunis Atlantique, l'EPFNA a accompagné la pérennisation de 3 boulangeries dans les cœurs de bourgs de Courçon, Villedoux et Nuaillé-d'Aunis, en assurant la maîtrise et le portage foncier des murs de ces commerces. Cette action s'inscrit dans une politique de revitalisation des cœurs de bourgs de ce territoire situé dans l'aire d'attraction de La Rochelle, et s'est concrétisée avec l'appui de la minoterie de Courçon.

Aunis Atlantique (17)

Niort (79) - source ©YAM & A+R Paysages

LE TRAITEMENT DES FRICHES

L'EPFNA DISPOSE D'UNE FORTE EXPERTISE EN MATIÈRE DE GESTION ET DE RECYCLAGE DE FONCIERS EN FRICHE, UN SAVOIR-FAIRE ESSENTIEL POUR DÉVELOPPER SON TERRITOIRE DANS UN CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE.

Vianne (47)
Étude de reconversion d'une ancienne verrerie

La CDC Albret Communauté souhaite que la friche de la Verrerie de Vianne, fleuron industriel du 20e siècle, puisse être recyclée. Sollicité dans le cadre d'une convention de veille foncière, l'EPFNA a engagé plusieurs études préalables pour vérifier les possibilités de reconversion du site : des diagnostics techniques, ainsi qu'une étude de reconversion de ce bien visant à déterminer la programmation, les bilans financiers et le montage opérationnel associés. Confié à un groupement de bureaux d'études, Ville Ouverte et Ville en œuvre, cette étude a permis de définir les invariants architecturaux, urbains et paysagers issus du diagnostic, des propositions de montage opérationnel ainsi que des scénarios de programmation et de faisabilité spatiale.

Royan (17)
Recyclage d'une friche dans le cadre d'une opération tiroir permettant la production de logements sociaux

En 2022, l'EPFNA a procédé à la cession à la commune de Royan d'un terrain en friche, situé dans le quartier de la Robinière, objet d'un programme de renouvellement urbain NPNRU, pour la réalisation du futur Centre Technique Municipal (CTM). Le transfert de cet équipement permettra de libérer un grand foncier et de constituer une grande emprise foncière disponible de 6 000m² proche du centre-ville. Une consultation d'opérateurs a abouti à l'été 2022 à la désignation d'un groupement composé de la Société économie mixte développement Aunis Saintonge (Semdas) et d'Eden promotion pour la construction de 200 logements, dont 120 logements sociaux.

Pugnac (33)
Traitement d'une ancienne usine métallurgique

La commune a sollicité l'Établissement pour l'acquisition en cœur de bourg d'une ancienne usine métallurgique fermée depuis 1995. Complété de bâtiments d'habitation, le site présente une forte pollution des sols aux métaux lourds et des structures amiantées. L'EPFNA a engagé la négociation avec les propriétaires et déposé un dossier Fonds Vert Axe 3 « Recyclage foncier ». Une fois les bâtiments démolis et les sols dépollués ce foncier offrirait un potentiel pour la construction de 40 logements sociaux.

Vianne (47)

RETOUR SOMMAIRE

Pugnac(33)

Juillac-le-Coq (16)
Retraitement d'une ancienne station-service

Le projet communal consiste, avec l'appui de l'EPFNA, à acquérir une ancienne station-service en liquidation judiciaire située en centre-bourg. Après avoir fait réaliser une étude sur la pollution du site en 2022, l'acquisition du bien et sa démolition par l'EPFNA, contribuera à la requalification de ce bourg de 600 habitants.

Confolens (16)
Recyclage d'une friche commerciale

La commune souhaite recycler un foncier de 5 000 m² occupé par une friche commerciale pour y implanter une maison des solidarités au sein du bâtiment existant : un pôle social et solidaire regroupant des associations d'aides à la population.

Royan (17) source TOCRAULT & DUPUY ARCHITECTES, Thibaudeau Architecte, Galerie Blanche.

Juillac-le-Coq (16)

Confolens (16)

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

2022 A ÉTÉ MARQUÉ PAR LA RÉALISATION DU 1er RAPPORT RSE ET DU 1er BILAN CARBONE COMPLET (SCOPE 1, 2 ET 3) DE L'EPFNA.

Au début de l'été 2022, l'Établissement avait adhéré à l'Association Bilan Carbone pour bénéficier de différents outils de calcul et méthodologique pour la réalisation de son 1er bilan carbone. Ce premier exercice volontaire, qui analyse la totalité des émissions de carbone, a été un réel défi, tant en termes de récolte et de consolidation de données, que de réflexion méthodologique du fait de notre activité si spécifique. Ces travaux ont été réalisés en interne par les équipes de l'EPFNA.

GROUPE DE TRAVAIL SOBRIÉTÉ

Un groupe de travail dédié aux objectifs de sobriété a été mis en place dès septembre 2022, qui réunit une demi-douzaine de collaborateurs volontaires. Son objectif : écrire la feuille de route qui permettra de réaliser 10% d'économies d'énergie au siège de l'Etablissement, et de contribuer à chaque axe de travail du plan de sobriété gouvernemental par la réduction des consommations énergétiques et de la production de gaz à effet de serre.

ACTIONS DE SENSIBILISATION DES COLLABORATEURS

La mobilisation de tous les collaborateurs de l'EPFNA est essentielle pour atteindre les objectifs que s'est fixé l'établissement. Aussi des actions concrètes sont menées tout au long de l'année pour agir collectivement : gestion des déchets, compostage, atelier "Fresque de la ville", "Fresque du Climat", Quizz RSE... Le volet social de la démarche RSE est également développé en recherchant à chaque fois que cela est possible à favoriser l'insertion sociale dans les achats de biens et de prestations.

L'atelier "Fresque de la ville"

PLAN MOBILITÉ DURABLE

Notre participation à l'évènement « Mai à vélo » a marqué le lancement du plan mobilité durable. Depuis, un comité de pilotage se réunit régulièrement sur le sujet de la mobilité. Un forfait mobilité durable a été mis en place pour favoriser les modes doux, tant pour les déplacements domicile-travail que professionnels. Pour cela, une enquête a été menée auprès des collaborateurs pour mieux connaitre leurs pratiques et proposer des outils adaptés pour accompagner la décarbonation des déplacements.

Mai à vélo

BIODIVERSITÉ

L'EPFNA a intégré à l'automne, la communauté ERC (Eviter Réduire Compenser) animée par l'Agence régionale de la biodiversité de Nouvelle-Aquitaine. Elle donnera accès à un espace d'échange et de coproduction pour contribuer à la mise en œuvre de la Stratégie régionale pour la biodiversité 2022-2032 (partage de connaissances, montée en compétences des collaborateurs ...)

ERC
LA COMMUNAUTÉ NOUVELLE-AQUITAINE
Éviter Réduire Compenser

RETOUR SOMMAIRE

GARE DE CHAUVIGNY
EN CHIFFRES

56 tonnes de matériaux réemployés (+ 40% par rapport aux objectifs fixés au lancement du chantier) : plancher et charpente, blindage de chantier, habitat pour les oiseaux

2 750 tonnes de matériaux revalorisés (+ 38%)

CHAUVIGNY

L'EPFNA a acquis auprès de Réseau Ferré de France une friche de 1 ha accueillant une ancienne gare, une coopérative agricole et des silos céréaliers désaffectés. Menés en co-maîtrise d'ouvrage par l'EPFNA et la commune de Chauvigny (86), les travaux de déconstruction de ce site, d'un montant de 530 000 €, sont aujourd'hui achevés. À l'heure du bilan, tous les matériaux identifiés en amont comme étant susceptibles d'être réemployés ont été proposés à des repreneurs et les objectifs ont été largement dépassés : 56 tonnes de réemploi (+ 40 %) et 2 750 tonnes de revalorisation (+ 38 %).
Cette opération exemplaire en matière d'économie circulaire s'inscrit dans la démarche portée par la plateforme collaborative Démoclès, visant à améliorer la traçabilité des déchets issus du chantier pour en optimiser la valorisation et si possible le réemploi.

Matériaux issus
du chantier de déconstruction

FAITS MARQUANTS 2022

BORDEAUX MÉTROPOLE

Contribution de l'EPFNA à la concertation publique sur le RER Métropolitain

La création du RER Métropolitain entre Bordeaux et sa périphérie, via le renforcement de la cadence des lignes et l'ouverture de nouvelles gares, impacte le développement immobilier des quartiers situés à proximité des gares. Avec 36 conventions actives, l'EPFNA est déjà présent aux côtés de 24 collectivités sur les 48 traversées par le RER Métropolitain. La contribution de l'EPFNA souligne l'importance de planifier le développement de ces territoires à travers la mise en œuvre de stratégies d'intervention foncières structurées et concertées. Ceci est essentiel pour donner un cadre aux acteurs publics et privés appelés à intervenir, pour disposer d'une vision globale des politiques foncières menées sur l'ensemble des territoires traversés par le RER Métropolitain, et ainsi favoriser la production de logements abordables en luttant contre la spéculation.

POITIERS

Conférence radiophonique dans le cadre de la démarche Territoire pilote de sobriété foncière

Conférence radiophonique "Pour faire mieux avec moins, la sobriété foncière au service des territoires" donnée le 7 juillet par Philippe Bihouix, DG d'AREP, agence d'architecture, Sylvain Brillet, DG de l'EPFNA et Lisa Belluco, députée de la 1ère circonscription de la Vienne. Elle a été captée par Tout Terrain dans le cadre de Grand Poitiers Territoire pilote de sobriété foncière, appel à projet des ministères de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires pour des projets urbains démonstrateurs de la ville durable et sobre en foncier.

À retrouver sur Arte Radio :
www.audioblog.arteradio.com
à la page de Tout Terrain

ANGOULÊME

Visite de l'îlot Didelon à l'occasion du conseil d'administration du 28 juin

L'EPFNA intervient depuis 2010 aux côtés de la Ville et de Grand Angoulême pour la requalification d'un îlot dégradé de 1,2 ha proche de la gare TGV et du centre-ville. Des entrepôts, garages, et friches parfois squattés ont été achetés, puis démolis et remembrés par l'EPFNA afin de livrer un foncier prêt à aménager. Un appel à projets a désigné le groupe Réalités comme opérateur de ce programme qui comprend des logements libres et sociaux, construits pour le bailleur Logelia (12 maisons et 53 appartements), et une résidence service sénior de standing de 129 chambres, gérée par le groupe Montana. Il accueille également des logements en colocation pour jeunes actifs, des bureaux et des commerces, autour d'une nouvelle place publique.

Conférence radiophonique

Visite de l'îlot Didelon

RETOUR SOMMAIRE

LA MAISON DIEU EN CHIFFRES

Superficie du site : **5 ha**

Acquisition par l'EPFNA : **600 000 M€**

Travaux de dépollution et de déconstruction partielle : **500 000 €** (estimation)

Signature de l'acte d'achat de la Maison Dieu

la Maison Dieu

MONTMORILLON

Acquisition de la Maison Dieu

Projet emblématique de l'année 2022, l'EPFNA a acquis le site de la Maison Dieu, auprès du CHU de Poitiers. Cet hôtel-dieu fondé au 11e siècle constitue un ensemble bâti exceptionnel, tant par sa taille que par son caractère patrimonial partiellement classé Monument historique. Cette acquisition va permettre de sauvegarder les bâtiments et de préparer leur valorisation future. Le département de la Vienne, la commune et la communauté de communes Vienne et Gartempe ont confié à l'EPFNA la mission de conduire des études préparatoires à la reconversion du site. Le prix a été négocié par le Département et les services de l'État à 600 000€ pour la seule acquisition foncière, auxquels s'ajouteront des dépenses de désamiantage et de curage des bâtiments, dans la limite du plafond d'1,5M€ fixé par la convention d'intervention foncière qui lie l'EPFNA et les collectivités susvisées. Outre une valorisation culturelle et touristique du site, plusieurs projets privés sont aujourd'hui envisagés sur le site (hôtel-spa-restaurant notamment) et devraient contribuer à renforcer l'attractivité économique et touristique du territoire.

RETOUR SOMMAIRE

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

38 M€

26 M€

62 ETP (équivalents temps plein)

2021

2020

2022

2023

Petites villes de demain

LOI ANTI-GASPILLAGE pour une économie circulaire

FRANCE RELANCE

FRANCE NATION VERTE

15 ANS
2008 - 2023

RETOUR SOMMAIRE

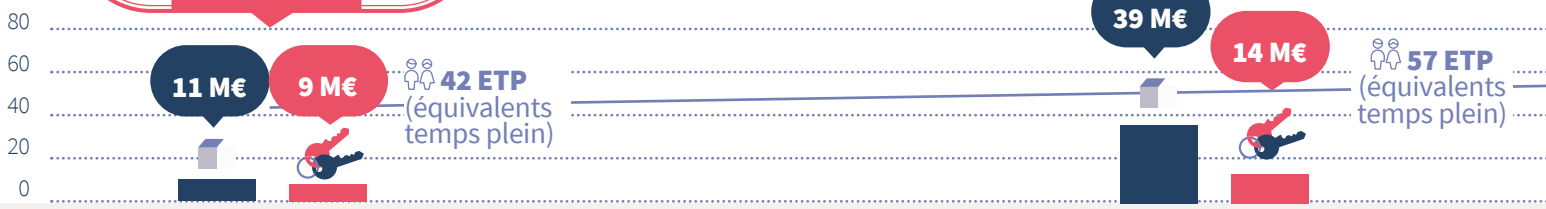
EXTENSION DE L'EPF POITOU-CHARENTES

—

CRÉATION DE L'EPFNA
compétent sur 10 départements :

Charente (16)
Charente-Maritime (17)
Corrèze (19)
Creuse (23)
Dordogne (24)
Gironde (33)
Landes (40)
Lot-et-Garonne (47)
- hors agglomération d'Agen
Deux-Sèvres (79)
Vienne (86)
Haute-Vienne (87)

2017



2018

Action Cœur de Ville

TERRITOIRES D'INDUSTRIE

2019

SPADDET

RETOUR SOMMAIRE

15 ANS – 15 PROJETS RETRAÇANT L'ACTION DE L'EPFNA DE 2008 À 2023

Depuis sa création en 2008 en Poitou-Charentes, l'EPF est le partenaire des collectivités pour la mise en œuvre de leurs projets de logements, développement économique, cœur de ville et recyclage de friches.

Compte tenu du nombre croissant de conventions en vigueur et du nombre d'opérations afférent, les équipes se sont progressivement étoffées jusqu'à atteindre le nombre de 62 collaborateurs aujourd'hui. Cette croissance a nécessité un déménagement dans des locaux adaptés à la nouvelle configuration des équipes. Après 7 ans passés au 18-22 boulevard Jeanne d'Arc à Poitiers, l'EPFNA est installé depuis 2015 au 107 boulevard du Grand Cerf.

Loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe)

NOTReFRANCE Réforme Territoriale

18 ETP (équivalents temps plein)

7 M€

13 M€

2013

2015

2012

2014

- LOI ALUR Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- Appel à manifestation d'intérêt (AMI) centre-bourg de l'État

acquisitions **cessions**

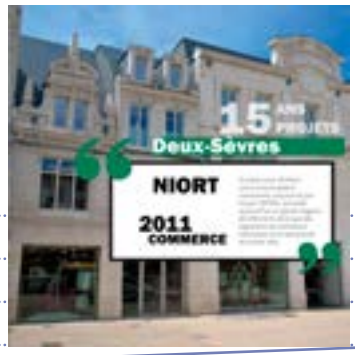
15 ANS
2008 - 2023

RETOUR SOMMAIRE

2008-2023 : 15 ANS DE L'EPFNA

DEPUIS SA CRÉATION EN 2008, L'ÉTABLISSEMENT ŒUVRE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS DANS LE CADRE DE POLITIQUES PUBLIQUES EN CONSTANTE ÉVOLUTION. 15 ANS D'INTERVENTION ET 1 400 OPÉRATIONS FONCIÈRES MENÉES PAR LES ÉQUIPES DE L'EPFNA AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DES PROJETS DES TERRITOIRES.

7 ETP
(équivalents temps plein)



80
60
40
20
0

14 M€

2009

2011

2008

CRÉATION DE L'EPF POITOU-CHARENTES

2010

XYNTHIA

euratlantique

DOSSIER SPÉCIAL

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

15 ANS

2008 - 2023

epfna

Ce rapport d'activité s'inscrit dans le cadre d'une démarche RSE : usage raisonné de l'encre d'imprimerie, impression sur papier PEFC recyclé et travail collaboratif d'un groupe constitué de collaborateurs de l'EPFNA.
Directeur de la publication : Sylvain Brillet
Numéro ISSN 0000000 – dépôt legal à parution juin 2023

Conception graphique : Gaëlle Huber