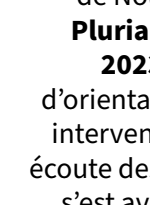


INSCRIVEZ-VOUS
À NOTRE NEWSLETTERSylvain Brillet,
directeur général de l'EPFNA

Le 24 novembre 2022 le conseil d'administration de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine a approuvé son **Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) pour la période 2023-2027**. Ce document est essentiel : à partir d'orientations stratégiques fixées par l'Etat, il guidera nos interventions au service des territoires jusqu'en 2027. L'écoute des acteurs des projets qui font vivre nos centralités s'est avérée une nécessité. C'est pourquoi ce document s'est nourri d'échanges avec nos administrateurs, ainsi que de nombreux élus, techniciens, partenaires et membres des services de l'Etat, durant la phase de concertation. Je remercie également les équipes de l'EPFNA pour leur mobilisation et leur engagement au service de cette nouvelle feuille de route. Notre souhait était de construire ensemble le futur socle de notre intervention pour répondre aux attentes des territoires et de les aider à franchir la nouvelle marche de tout projet : celle du foncier, « matière première » de la ville.

Qu'est-ce que le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) ? Quelles sont ses orientations pour les 5 prochaines années ? Découvrez tout ce que vous devez savoir sur la nouvelle feuille de route de l'EPFNA dans ce numéro spécial. Bonne lecture !



Le PPI 2023-2027 : la nouvelle feuille de route de l'EPFNA



Découvrez le PPI

LE PPI

C'EST QUOI ?

La feuille de route de l'EPFNA pour les 5 prochaines années

Approuvé par le conseil d'administration et par le préfet de région, il constitue le document de cadrage stratégique définissant les priorités d'interventions des EPF. L'article L321-5 du Code de l'urbanisme impose en effet aux établissements publics fonciers de l'Etat 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'Etablissement. 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 1^{er} janvier 2018, et suite au décret n° 2017-837 de juin 2017), l'Etablissement intervient sur l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine - hormis le département des Landes, des Pyrénées-Atlantiques et la communauté d'agglomération d'Agen.)

LA CONSTRUCTION DU PPI

Une nouvelle méthodologie d'élaboration

L'élaboration du PPI prend appui sur deux ressources principales, conformément à l'article L321-5 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 de l'Etablissement ainsi qu'à la présidente de l'Etablissement 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.**

Il n'existe ainsi aucune obligation de concertation avec les territoires d'intervention. Néanmoins, **l'EPFNA a souhaité élaborer collectivement ce nouveau PPI afin de saisir concrètement les enjeux et besoins des territoires** : construire un document basé sur les grandes orientations de l'Etat et nourri des enjeux et besoins de nos 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. De nombreux échanges constructifs lors des instances de l'Etablissement (bureau et conseil d'administration) ont également alimenté ce PPI 2023-2027.



LES ORIENTATIONS DU PPI

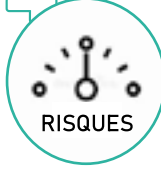
Une stratégie d'intervention basée sur 4 thématiques principales



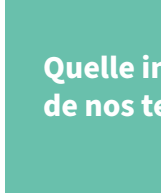
La production de logements : l'un des axes majeurs du PPI est de soutenir et diversifier la production de logements, avec un objectif de 16 500 logements en 5 ans. Pour l'EPFNA, soutenir la production de logements c'est acquérir et préparer des fonciers pour permettre la construction ou la rénovation de logements par les opérateurs et les collectivités. C'est aussi diversifier l'offre résidentielle en favorisant la production de logements sociaux et l'accès social 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.



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 restaurer 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.



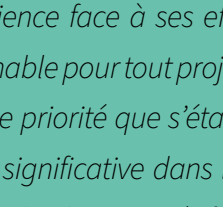
La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : l'EPFNA se mobilise pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour y parvenir, nous sensibilisons les collectivités à la fonction biologique des sols pour favoriser une urbanisation raisonnée, limitant la consommation 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.

Quelle intervention & stratégie pour les centres-bourgs et centres-villes de nos territoires ?

L'accompagnement des projets de cœurs de bourgs et de villes constitue le fil rouge de l'action de l'EPFNA. Depuis quinze ans, l'EPFNA n'a cessé de renforcer son expertise sur cette thématique qui est au cœur de l'ADN de notre Etablissement depuis sa création en 2008. L'intervention en cœur de ville mobilise plusieurs des axes d'interventions fixés dans le PPI : développement des activités et services, de l'habitat (développement du logement locatif social et du parc privé), traitement des friches, conventionnement avec les communes petites villes de demain et action cœur de ville, intervention sur des îlots urbains en déshérence, conservation du patrimoine, participation aux OPAH...



Quelle place pour la sobriété foncière ?

La sobriété foncière est un cap pour les années à venir pour tous les territoires. Pour l'EPFNA, c'est désormais un impératif issu de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience », portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. La sobriété foncière est donc désormais un prisme incontournable pour tout projet de développement territorial. La lutte contre l'étalement urbain, une priorité que s'était déjà fixée l'EPFNA dans son PPI antérieur, occupe ainsi une place significative dans le PPI 2023-2027. Rappelons en effet que l'Etablissement intervient selon les priorités fixées dans les documents d'urbanisme et que ces derniers doivent intégrer des objectifs de réductions de consommation et de l'espace.

LA MAQUETTE FINANCIÈRE

Le modèle financier de l'EPFNA pour les 5 prochaines années est guidé par le PPI

La maquette financière prévoit 430,25 millions de recettes pour les 5 prochaines années, un montant égal à celui des dépenses. Les dépenses de l'Etablissement sont multiples : dépenses liées aux fonctions supports et à l'activité foncière (acquisition, travaux, études...), minorations, frais financiers, remboursement du capital de l'emprunt.

PPI 2023 - 2027 : le prévisionnel de recettes permettra d'assurer :

346 M€ (+25%)
En action foncière

36 M€
En dotations pour minoration*

*destinées à faciliter les sorties opérationnelles de certains projets.

à savoir

La rotation de stock nécessaire au bon fonctionnement de l'activité de l'EPFNA

Le stock foncier correspond à l'ensemble des acquisitions réalisées n'ayant pas encore été cédées. Ce stock doit pouvoir être cédé afin que de nouvelles acquisitions soient réalisées grâce aux recettes de cessions. La rotation de stock est ainsi essentielle au bon fonctionnement de l'activité foncière de l'Etablissement car elle lui permet d'assurer sa capacité à intervenir et à se mobiliser sur de nouveaux projets. En clair, les cessions permettent les acquisitions ! Le modèle économique du PPI est donc bâti sur une durée de détention moyenne inférieure à 6 ans, conformément à l'historique des dernières années.

Le PPI définit les priorités d'intervention de l'EPFNA pour une durée de 5 ans (2023-2027)



La vidéo

