



DONNONS DU SENS  
À L'ACTION FONCIÈRE

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020



DONNONS DU SENS À L'ACTION FONCIÈRE

# Sommaire

	<b>Avant-propos</b> .....	05
<b>01</b>	<b>Rappel des missions de l'EPF</b> .....	09
	▪ Statut.....	10
	▪ Activité.....	11
	▪ Posture.....	12
	▪ Les 3 effets de l'EPF sur les marchés.....	14

<b>02</b>	<b>Faits marquants 2020</b> .....	19
	▪ Nouvelle extension territoriale.....	20
	▪ Renouvellement du Conseil d'Administration.....	21
	▪ Maintien de l'activité pendant le confinement.....	22

<b>03</b>	<b>Toujours mieux accompagner les acteurs</b> .....	25
	▪ Mesures d'accompagnement des plans de relance.....	26
	▪ Accélérer la coopération avec les territoires.....	30
	▪ Développer le cofinancement des études pré-opérationnelles.....	32
	▪ Soutenir la production de logements locatifs sociaux.....	34

<b>04</b>	<b>Conforter l'activité opérationnelle</b> .....	37
	▪ Une activité en croissance.....	38
	▪ Un maintien de la trajectoire d'intervention.....	40

<b>05</b>	<b>Se déployer dans les territoires</b> .....	43
	▪ Revues de projets « FONDS BARNIER » pour l'Aude.....	44
	▪ Lancement du nouveau site internet.....	45
	▪ Création d'une plaquette de communication à destination des collectivités.....	45
	▪ Poursuite du renforcement des équipes.....	46
	▪ Contribution solidaire pendant la crise.....	46

<b>06</b>	<b>Explorer les nouveaux champs d'action</b> .....	49
	▪ Traiter les copropriétés dégradées.....	50
	▪ Intervenir sur les différents types de friches.....	53
	▪ Appuyer les politiques environnementales.....	57
	▪ Renforcer le développement des diagnostics fonciers.....	58



<b>07</b>	<b>Penser, agir, innover</b> .....61
	▪ Accompagner la mission littoral 21.....62
	▪ Travailler sur la résilience des territoires .....66
	▪ Accompagner les grandes politiques nationales.....70

<b>08</b>	<b>Accélérer les opérations</b> ..... 73
	▪ Revitaliser les centres ancien ..74
	▪ Consolider le rythme des acquisitions .....76
	▪ Stimuler les cessions.....78
	▪ Conduire les travaux de proto-aménagement.....80

<b>09</b>	<b>Sécuriser les projets</b> .....85
	▪ Consolider les bilans financiers par une gestion dynamique du patrimoine.....87
	▪ Anticiper sur les études préalables aux marchés travaux pour sécuriser les opérations..88
	▪ Conforter les bilans d'opérations par une minoration ciblée .....91

<b>10</b>	<b>Co-construire l'ingénierie</b> .....93
-----------	---

- Partager les savoir-faire .....94
- Mutualiser les compétences.....97

<b>11</b>	<b>Annexes</b> .....103
-----------	-------------------------









---

# Avant-propos

## Le mot du président



© EPF d'Occitanie

Quelle année ! Restons modestes. Qui pouvait prévoir ? On dit souvent que gouverner c'est prévoir, mais l'adage a ses limites. Tous les voyants sont au rouge pour notre planète, après cette année record pour les températures, cette année où la fragilité de notre organisation collective mondiale est apparue au grand jour, face à cette pandémie inouïe.

Et malgré ce contexte si particulier, l'activité de notre établissement est restée très soutenue en 2020. Je veux exprimer ici ma reconnaissance et mon admiration pour le travail de notre équipe de direction, et en particulier pour notre directrice générale, qui a su constituer un collectif, le motiver, et qui, face à tous ces imprévus (et le mot est faible), a su garder le cap, réussissant in fine à tenir les engagements fixés par le Plan Pluriannuel d'Intervention de notre établissement. Mais cela n'a été possible que parce que derrière la direction de l'Établissement, il y a des équipes formidables. Je tiens à vous féliciter, toutes et tous, pour votre investissement personnel et collectif exceptionnel, qui a permis à l'établissement de traverser cette tempête avec efficacité. Je sais que cela n'a pas été facile, que le doute ou le découragement n'étaient pas loin, que les conditions de travail ont été difficiles dans ce contexte incertain et anxiogène.

Ayons confiance en l'avenir. Continuons plus que jamais à avoir des projets, à les imaginer et les affiner ensemble. L'équipe de l'EPF, toujours plus importante et plus qualifiée, est là pour tous vos projets, pour vous aider dans vos choix d'aménagement et d'investissement, pour lever vos hésitations, pour donner du sens et de la qualité à vos rêves. Sans projets, comment vivre ? Avoir des projets n'est plus synonyme de recherche d'une croissance illimitée, donc insoutenable. Car ces projets peuvent aussi contribuer à rejoindre des trajectoires sobres, dont tout indique qu'elles seront la clef d'un avenir partagé et rassurant. Qui, il y a seulement 5 ans, quand j'ai pris la présidence du conseil d'administration de notre établissement, pouvait imaginer que l'objectif de zéro artificialisation nette des sols deviendrait un objectif partagé, quasi consensuel, et si important pour l'activité de notre établissement ?

À l'heure où j'écris ces lignes, je souhaite enfin vous indiquer que j'ai décidé de ne pas me représenter à la prochaine élection régionale. C'est donc probablement mon dernier éditorial en tant que président du conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie. Bien évidemment, je reste pleinement mobilisé pour continuer à progresser ensemble, avec toutes et

tous les conseillers régionaux élus dans notre conseil d'administration, jusqu'à la fin de notre mandat. On ne lâche rien ! À l'issue des prochaines élections régionales, dont la date n'est toujours pas connue, signe supplémentaire de cette incroyable incertitude du lendemain que nous devons tous affronter, une nouvelle équipe de conseillères et conseillers régionaux rejoindra notre conseil d'administration. Je leur souhaite pleine réussite dans leur mission. Je leur souhaite de prendre autant de plaisir que j'ai pu le faire, en travaillant pour faire évoluer nos objectifs et nos méthodes, en soutenant nos équipes, en anticipant les besoins d'une Occitanie Pyrénées-Méditerranée toujours plus solidaire et plus verte.

*Christian Dupraz*



# Le mot de la Directrice Générale

L'année 2020 a déjoué toutes les prévisions, perspectives et projections qui avaient pu être faites fin 2019 que ce soit à titre professionnel ou à titre individuel. Si la crise sanitaire a pris tout le monde par surprise avant de prendre notre système de santé de vitesse, elle a forcé les organismes publics comme privés à s'organiser différemment pour maintenir l'activité ou à défaut pour limiter les pertes.

L'EPF n'y a pas échappé : mise en place du télétravail, réorganisation des locaux et élaboration de mesures d'accompagnement des plans de relance.

Mais cette année a été étrangement porteuse simultanément d'ambitions nouvelles en particulier en matière environnementales et sociales. Jamais la question du zéro artificialisation nette, de la reconquête des friches, de la revitalisation des centres anciens, des organismes foncier solidaires ou encore du traitement des copropriétés dégradées n'ont autant fait l'objet d'attention et d'actions opérationnelles.

Et l'établissement a réussi à prendre toute sa part dans ces réflexions : participations aux groupes de réflexion nationaux sur le ZAN, rôle de chef de file sur 8 dossiers de l'AMI friches de la région, lancement des études pré-opérationnelles dans le cadre de la préfiguration de l'ORCOD d'intérêt national sur les copropriétés de Nîmes, conduite de nombreux chantiers dans l'Aude suite aux inondations ou dans le cadre des projets Action Cœur de ville.



© EPF d'Occitanie

Loin de ralentir, l'activité a finalement été encore plus intense que l'année précédente :

- Plus intense en volume avec 21% d'acquisition en plus par rapport à 2019
- Plus intense dans l'exercice de ses missions car les couvre-feux, le confinement ont demandé des efforts supplémentaires d'organisation pour mener les visites, les expertises et les acquisitions ou cessions de biens.

Cette année a vu également la composition du conseil d'administration évoluer suite aux élections municipales et de nouveaux exécutifs se mettre en place avec une nécessité pour l'établissement de redéfinir certains partenariats.

Dans ce contexte si particulier, les résultats obtenus par l'établissement sont en croissance :

- 242 acquisitions
- 900 000 € de travaux
- 5 recrutements
- Poursuite de la couverture territoriale

Seules quelques cessions font l'objet d'un décalage sur 2021 sans pour autant être remises en cause.

Aussi, face à ces résultats dans un tel contexte, nous souhaitons remercier particulièrement

- les administrateurs de l'EPF qui ont permis de tenir 8 bureaux, 5 conseils d'administration afin de maintenir

la dynamique de déploiement de l'établissement

- ainsi que les équipes de l'établissement qui ont poursuivi les déplacements sur le terrain afin de préparer la relance et de soutenir les projets en cours malgré la crise.

**En effet, après deux années pleines de déploiement territorial et malgré le contexte spécifique de l'année 2020, l'établissement respecte la trajectoire du PPI et atteint à ce stade les objectifs qu'il s'était fixé.**

**Avec l'année 2021 s'ouvre une nouvelle période de développement des partenariats avec les nouveaux exécutifs en place dans un contexte sanitaire que nous espérons tous meilleurs !**









# 01

---

## Rappel des missions de l'EPF

- Statut
- Activité
- Posture
- Les 3 effets de l'EPF sur les marchés

# Statut

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), dédié à une mission de service public.

Il intervient dans le cadre de conventions en vue de la mise en œuvre de projets ayant caractère d'intérêt général, sans prétendre à aucune rémunération pour son action.

Son intervention pour le compte des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de l'État ne relève pas du champ concurrentiel.



Saint Sulpice La Pointe (Tarn)



# Activité

## QUELLES MISSIONS ?

L'EPF d'Occitanie est au service de la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'aménagement et de logement sur l'ensemble des territoires qu'il couvre.

En agissant sur la maîtrise foncière et en contribuant à une forme de régulation des prix du foncier il doit permettre :

- la construction de logements dont des logements locatifs sociaux,
- la construction de la ville et de territoires durables avec une mixité des fonctions,
- la maîtrise de la consommation d'espace,
- la préservation et la valorisation de la biodiversité et des terres agricoles,
- la prévention des risques naturels et la lutte contre le réchauffement climatique.

## AU BÉNÉFICE DE QUI ?

L'Établissement peut agir pour le compte de toute collectivité, compétente en matière d'aménagement, d'urbanisme ou d'habitat afin de l'accompagner dans la réalisation de projets d'aménagement durable.

L'Établissement peut agir pour le compte de l'État lorsque ce dernier lui délègue son droit de préemption urbain afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux dans les communes carencées au titre de la loi SRU.

## AVEC QUELS MOYENS ?

Les ressources de l'EPF d'Occitanie proviennent :

- de la taxe spéciale d'équipement (TSE),
- des produits des cessions en fin de portage des fonciers acquis,
- des prélèvements SRU.

L'Établissement a la possibilité de recourir à l'emprunt avec l'accord des ministères des finances et du logement.

## DANS QUEL CADRE JURIDIQUE ?

Le programme pluriannuel d'intervention (PPI) fixe les objectifs et les orientations en cohérence avec les enjeux et problématiques des territoires. Il prend en compte les orientations stratégiques de l'État. Le PPI en cours a démarré en 2019.

## LE PPI 2019-2023 S'ARTICULE AUTOUR DE 3 AXES :

**Axe 1**  
Développer une offre foncière significative en matière de logements

**Axe 2**  
Conforter l'attractivité de la région et de ses territoires

**Axe 3**  
Agir sur la prévention des risques et sur la préservation de l'environnement



# Posture

**Aider à construire des stratégies d'aménagement locales en cohérence avec les grandes politiques nationales de développement durable**

L'EPF intervient en appui d'ingénierie auprès des collectivités et de l'État. Ses missions premières sont de **permettre la réalisation des projets d'aménagement d'intérêt public par une action foncière adaptée et de décliner les grandes politiques nationales d'aménagement en fonction des particularités locales** (montagne, littoral, métropole, périurbain, rural, économie liée au tourisme, enjeux de reconversion agricole...).

L'évolution fondamentale des politiques d'aménagement vers la sobriété foncière, la volonté de concilier densité et qualité d'usage, la mutation des aspirations des citoyens ou encore l'objectif de résilience des territoires, font qu'aujourd'hui l'EPF d'Occitanie participe très activement à la définition de nouveaux modèles urbains, nécessitant parfois des montages innovants.

## LA STRATÉGIE FONCIÈRE : RÉVÉLATRICE DU POTENTIEL D'UN TERRITOIRE ET LEVIER FONDAMENTAL DE SA RÉSILIENCE

L'établissement intervient selon **5 principes fondamentaux d'action**, pour guider les collectivités qui le sollicitent vers des modèles urbains résilients :

### 1. Adapter l'ingénierie aux besoins de la collectivité pour construire une solution sur-mesure

L'EPF peut réaliser un diagnostic de la complexité du projet, de son échelle pour définir le niveau d'appui qu'il faudra déployer en interne comme en externe, et pour évaluer la durée de réalisation de l'opération afin que la collectivité puisse se projeter.

### 2. Initier, financer ou réaliser des études opérationnelles ou prospectives de qualité

L'EPF identifie les études nécessaires pour déterminer les conditions de viabilité d'un projet. S'il le faut, il sollicite des partenaires complémentaires (agences d'urbanisme, CAUE, bureaux d'étude) et accompagne la rédaction des cahiers des charges, les consultations, le suivi des études.

### 3. Intégrer plusieurs temporalités dans la définition du projet

La résilience ne se traite pas qu'à long terme. Il faut être en mesure d'apporter des réponses à l'urgence sans « hypothéquer l'après », tout comme il faut prendre le temps de « penser loin » pour donner du sens aux court et moyen termes.

### 4. Construire des outils

d'association au projet pour une co-construction et l'adhésion des élus, acteurs et citoyens

Les opérations, de plus en plus longues et complexes en recyclage urbain, nécessitent de prévoir la ville de demain avec les habitants déjà là et aux aspirations évolutives, et avec les habitants futurs dont on ne connaît pas les attentes. La concertation et la vulgarisation des sujets permettent de mieux impliquer acteurs et citoyens.

### 5. Systématiquement rechercher l'effet levier de la maîtrise foncière publique

La maîtrise foncière publique n'est pas une finalité en soi ; il faut que l'intervention publique crée une dynamique d'entraînement. Le privé a toute sa place dans la prise de risque pour construire les modèles urbains de demain et il doit être étroitement associé à sa genèse.

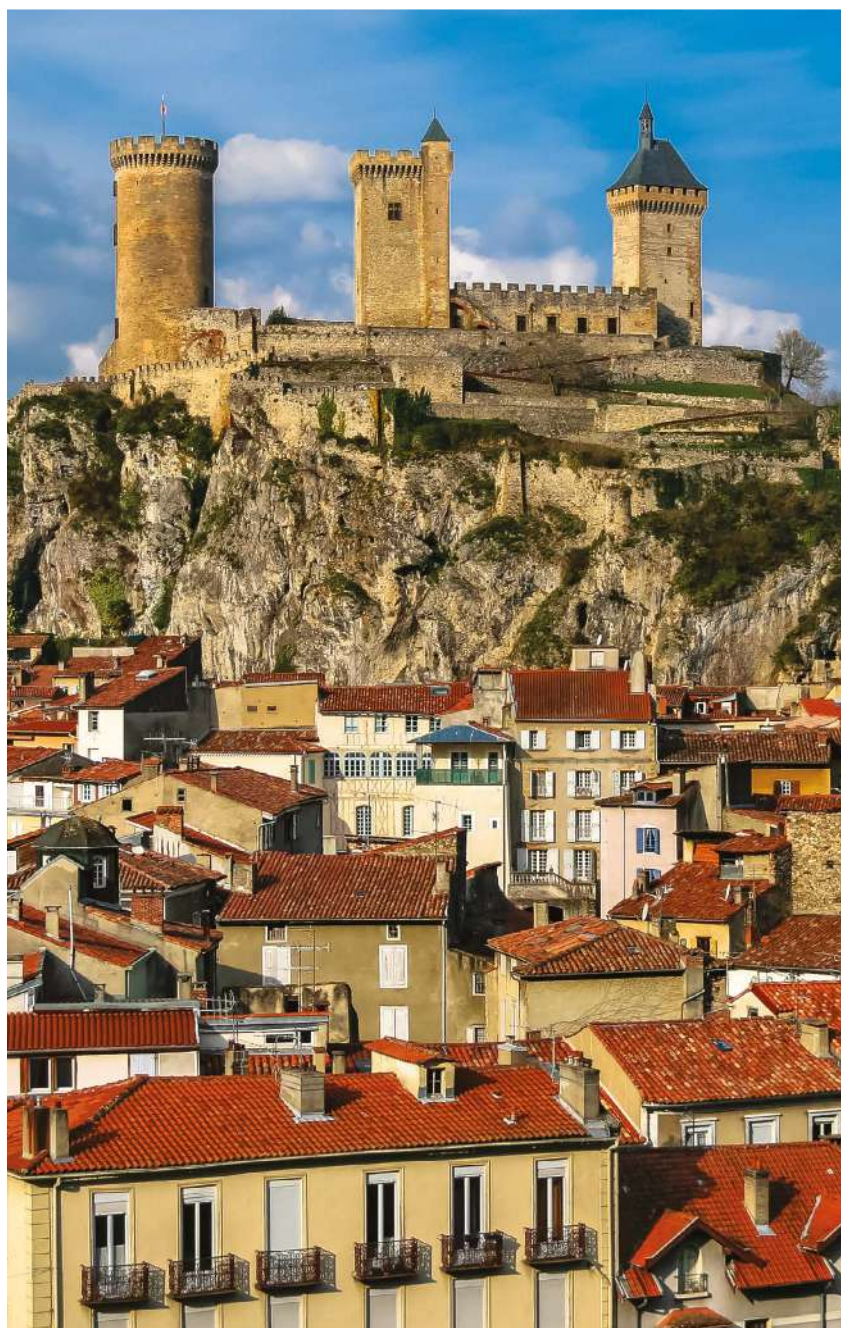


## L'EPF ADAPTE SA POSTURE AUX BESOINS IDENTIFIÉS

En fonction des besoins des territoires, les équipes de l'EPF adoptent différents positionnements :

- **Maître d'ouvrage d'études urbaines stratégiques** pour contribuer à construire une vision nouvelle de l'aménagement résilient.
- **Assistant à maîtrise d'ouvrage** pour aider à définir les besoins d'analyse et contribuer à réunir les compétences nécessaires en stimulant le recours à une ingénierie d'études de qualité.
- **Maître d'œuvre** pour le compte de la collectivité ou de l'État en matière d'intervention foncière, en définissant les échelles d'intervention pertinentes, les outils adaptés, en menant les procédures, en conseillant les évolutions des documents d'urbanisme et en proposant les stratégies de régulation des prix.

Les équipes EPF sont en capacité de porter **une vision urbaine globale et intégrée**, de l'initiative du projet jusqu'au lancement de l'opération. En parallèle elles aiguillonnent, stimulent et **contribuent à mobiliser d'autres professionnels de l'urbanisme** pour compléter l'ingénierie autour de la collectivité concernée.



Commune de Foix (09) © EPF d'Occitanie

## LES 3 EFFETS DE L'INTERVENTION DE L'EPF D'OCCITANIE SUR LES MARCHÉS

# Effet accélérateur

L'EPF intervient auprès des collectivités et de leurs groupements, pour assurer le portage des biens immobiliers (bâti ou non) nécessaires à la réalisation de leurs projets d'aménagement.

Il revend au prix de revient les terrains acquis (prix d'acquisitions, impôts, éventuels travaux, etc.) et peut sous conditions, procéder à des minérations foncières. Dans de nombreux cas il permet donc à des projets de voir le jour sans que les collectivités n'aient à les préfinancer, puisque la revente se fait directement à l'opérateur. La maîtrise du bien par l'EPF peut également permettre à la collectivité d'avoir plus de temps pour finaliser son projet et sécuriser son financement.

## Développement économique

### EXEMPLE DE CAHORS (46) – FRICHE EMMAÜS

Pour accélérer la redynamisation du centre-ville de Cahors retenue dans le programme national Action Cœur de Ville, les collectivités ont fait appel à l'EPF d'Occitanie pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation d'un projet mixte de bureaux et de logement d'une écriture architecturale contemporaine dans un quartier à forte valeur patrimoniale. Dans le cadre de la convention passée avec la Ville de Cahors et le Grand Cahors, l'EPF d'Occitanie a acquis la friche Emmaüs d'une surface totale de **1 875 m<sup>2</sup>** pour un montant de **372 000 euros**, nécessaire à la réalisation du projet. L'EPF s'est également engagé à conduire les travaux de démolition, qui ont été réalisés en septembre 2020.

Ce projet permettra d'autre part d'accueillir le siège territorial Enedis sur son activité tertiaire et d'autre part de proposer des logements répondant aux besoins des cadurciens.

La signature de la promesse de vente du site directement au promoteur en charge de la construction de l'ensemble du programme, permet d'accélérer la concrétisation du projet. Cette signature intervient en parallèle de la réalisation des travaux de libération du foncier.

### QUELQUES CHIFFRES

> Engagement financier de l'EPF dans le cadre de la convention tripartite : **2M €**

> Acquisition de la friche Emmaüs en mars 2019 :

**372 000 €**

> Montant des travaux de mise à nu réalisés à l'été 2020 :

**106 000 €**

> 3 corps de bâtiment démolis dont + 1 500 tonnes de déchets recyclés

**soit + de 90% des déchets.**



Démolition de la friche Emmaüs à Cahors  
© EPF\_Perset



Conférence de presse Cahors © EPF\_Perset



# Effet levier

L'EPF met à disposition des collectivités son ingénierie foncière permettant un effet accélérateur dans la mise en œuvre des projets, soit en constituant les réserves foncières en amont des projets, soit en ayant une démarche d'acquisition active parallèlement à la définition du projet, et en conseillant sur les outils fonciers les plus appropriés en fonction du contexte. Il sécurise les procédures et les plannings opérationnels des opérateurs auxquels il revend.

## Développement économique

### EXEMPLE DU MIN MONTPELLIER (34)

Effet levier par la saisie d'opportunité d'acquisition stratégique d'entrepôts.

Le Marché d'Intérêt National (MIN) constitue un outil stratégique et opérationnel de mise en œuvre de la politique de transition agro-écologique et d'alimentation durable conduite par Montpellier Méditerranée Métropole.

Ce lieu de massification et de transformation des produits alimentaires joue un rôle structurant à l'échelle du pôle métropolitain montpellierain, et constitue un levier important pour la mise en œuvre d'une action publique de développement durable de la Métropole.

Montpellier Méditerranée Métropole a établi un schéma directeur et contractualisé avec l'EPF d'Occitanie, pour assurer la maîtrise foncière nécessaire au renforcement du MIN et à son évolution vers la création d'un « Pôle de l'Alimentation Méditerranéenne Durable ».

C'est à travers une convention pré-opérationnelle de 5 ans et un engagement financier prévisionnel de 10,6 M€, que l'EPF assure la maîtrise foncière d'un site de 38 372 m<sup>2</sup> composé de parcelles bâties à usage d'entrepôts parfois dégradés, occupés ou vacants.

En 6 mois, l'établissement a été en mesure d'acquérir 2 entrepôts pour plus de 6,5 M€. Il a également mis en place une délivrance différée afin de permettre à une des entreprises présente sur son site de trouver un lieu de relocalisation tout en maintenant son activité jusqu'à la fin de l'année.



MIN Montpellier



# Effet régulateur

L'EPF peut avoir un effet régulateur sur le prix du foncier. Son intervention permet de lutter contre les phénomènes de spéculation et de surenchère dans un contexte concurrentiel.

## Préemption à prix révisé

### EXEMPLE DE MARSEILLAN (34)

L'EPF d'Occitanie accompagne les communes en situation de carence dans leur démarche de projet afin de leur permettre de rattraper leur retard en matière de production de logements locatifs sociaux. Ces communes sont généralement soumises à une forte pression foncière et une tension importante du marché avec des prix relativement élevés. Au-delà de la veille foncière, les périmètres des conventions sont définis au regard de stratégies d'anticipation foncière.

**Sur la dernière période triennale, on peut constater que les préemptions, notamment à prix révisé ont permis de « réguler le marché immobilier ».**

Dans un contexte de pression foncière forte, notamment au regard de la raréfaction des gisements fonciers, l'intervention de l'EPF a permis de limiter la spéculation foncière.

À travers une convention opérationnelle quadripartite « carence » État, Sète Agglopôle Méditerranée, commune de Marseillan, l'EPF a préempté un bien 35% en deçà des attentes du propriétaire.

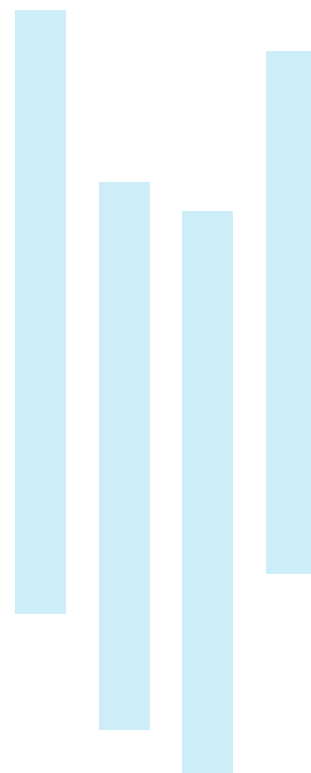
En effet, le prix de la transaction était bien au-dessus des prix du marché. Il aurait créé une référence haute et aurait rendu impossible la sortie d'une opération de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur considéré.

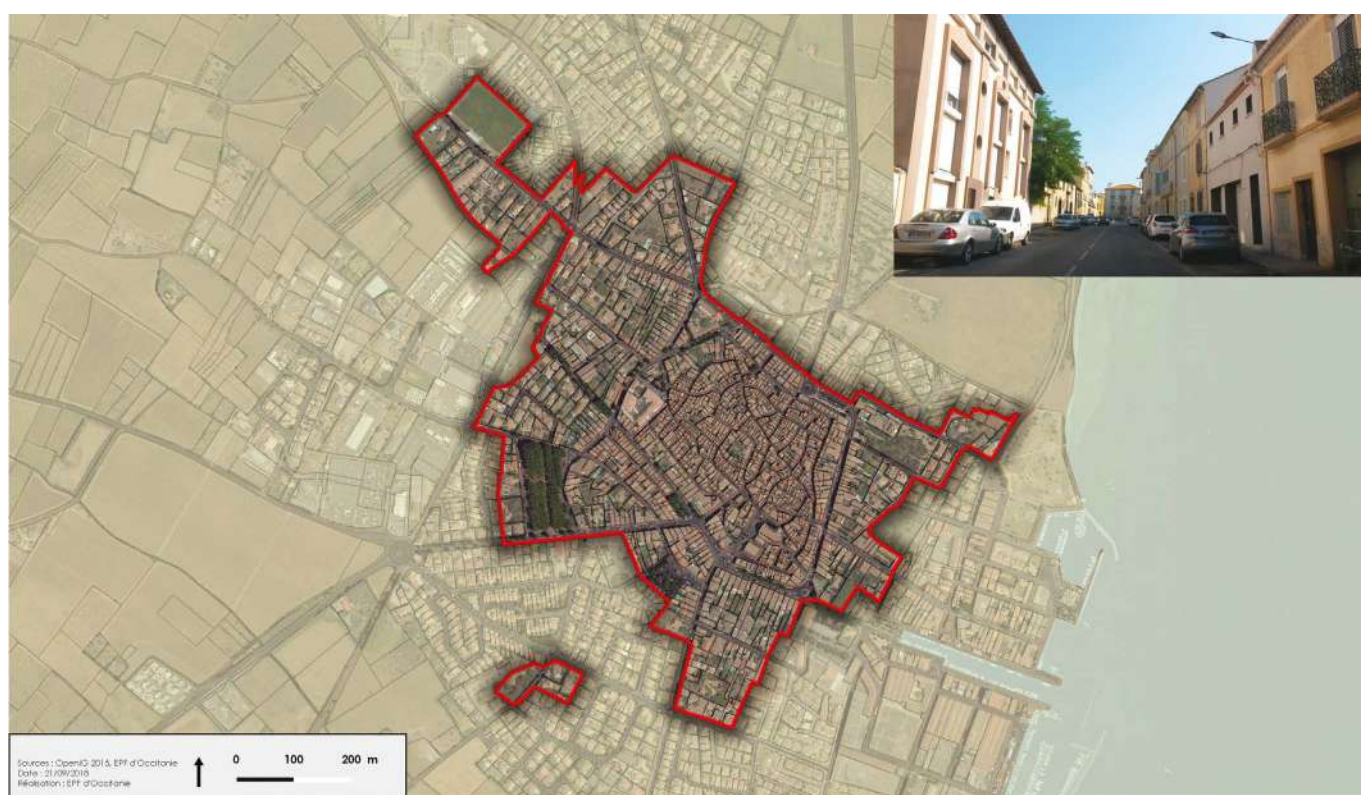
L'acquisition n'est pas allée à son terme puisque le propriétaire a retiré le bien de la vente. Mais dans le cadre de ce retrait :

- d'une part, l'opérateur qui souhaitait acquérir s'est engagé à produire plus de logements sociaux qu'initialement sur le bien pour éviter une nouvelle préemption de l'EPF ;

- d'autre part, il a revu à la baisse, avec le propriétaire, la transaction, ce qui permet de revenir sur une valeur proche du marché.

Ainsi, l'action de l'EPF, même sans aller jusqu'à l'acquisition, a permis une évolution notable du projet.





Arrêté de carence - Marseillan (34) - Convention opérationnelle - Renouvellement - 6 ans





# 02



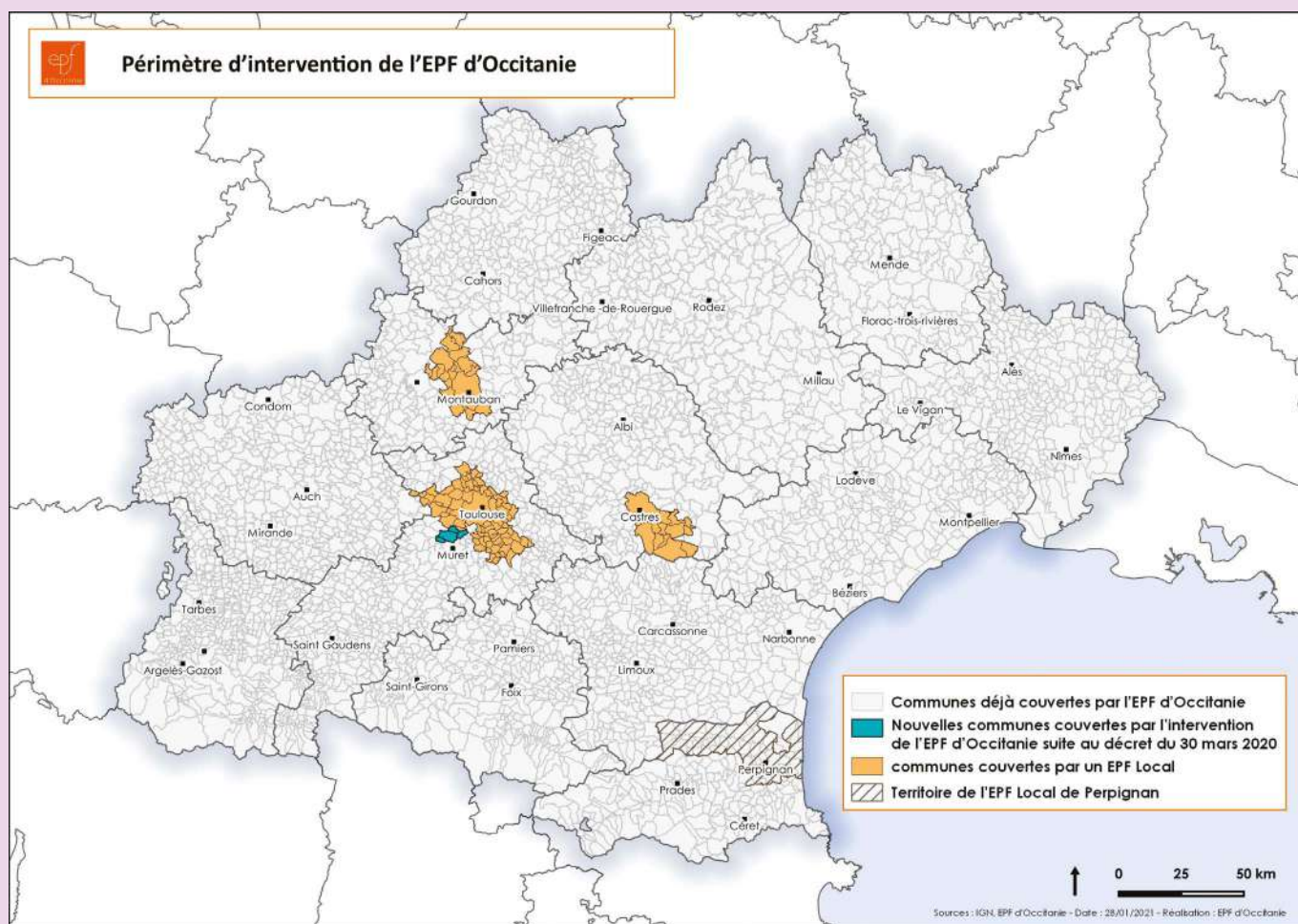
## Faits marquants 2020

- **Nouvelle extension territoriale**
- **Renouvellement du Conseil d'Administration**
- **Maintien de l'activité pendant le confinement**



# Nouvelle extension territoriale

Le décret du 30 mars 2020 a permis d'inclure dans le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie, 4 communes de la communauté d'agglomération Muretain Agglo - Frouzins, Lamasquère, Roques et Seysses.



# Renouvellement du Conseil d'administration



Conseil d'administration d'installation du 13 novembre 2020 (c)EPF d'Occitanie- Arthur Perset

Le 13 octobre 2020, le Conseil d'administration d'installation de l'EPF s'est déroulé à Toulouse. Après les élections municipales et intercommunales du premier semestre 2020, la composition du conseil d'administration a connu d'importantes modifications puisque 14 des 19 représentants du CA ont été renouvelés ainsi que 7 des 13 représentant des communautés de communes.

## Les vice-présidents élus sont :

Robert Alric, Conseiller départemental de l'Aude Jean-Marc Vayssouze-Faure, Président du Grand Cahors, Coralie Mantion, Vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, Paul-Marie Blanc, Président de la Communauté de communes Cœur de Garonne

## La nouvelle composition du bureau est la suivante :

### • Président du Conseil :

Christian Dupraz, conseiller régional d'administration

• **2 représentants de l'État** : Matthieu Grégory, directeur DDTM 34 et Sylvie Lemonnier, directrice adjointe DREAL Occitanie

• **1 représentant de la Région** : Claire Fita, conseillère régionale

• **2 représentants des départements** : Robert Alric, conseiller départemental de l'Aude et Jean-Michel Fabre, vice-président Garonne

• **4 représentants des communautés d'agglomération et métropoles** : Jean-Marc Vayssouze-Faure, Président du Grand Cahors, Coralie Mantion, Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, Michel Baylac, Vice-Président du Grand Auch et Frédéric Touzellier, Vice-Président de Nîmes Métropole

• **2 représentants de communautés de communes** : Paul-Marie Blanc, Président de Cœur de Garonne et Frédéric Salle-Lagarde, Vice-président de la Communauté de communes du Pays d'Uzès

## DES ATELIERS POUR MIEUX CONNAÎTRE L'EPF

À la suite du CA, les administrateurs ont pu assister à des ateliers afin de découvrir le panel des interventions de l'EPF sur chacun des axes habitat, développement économique et prévention des risques naturels et préservation de l'environnement.

L'ensemble de l'équipe souhaite la bienvenue aux nouveaux administrateurs ainsi qu'à la nouvelle contrôleur budgétaire, Sophie Morin, nommée en octobre.

## Maintien de l'activité pendant le confinement

Dès le 16 mars, l'établissement a mis en œuvre son Plan de Continuité d'Activité permettant la poursuite de l'activité en grande partie en télétravail.

Cette poursuite de l'activité a été possible par :

- l'achat de matériel spécifique, l'adaptation des horaires dans le respect des réglementations en vigueur permettant une flexibilité ;
- la mise en place de nouvelles procédures et outils tels que les réunions en visio-conférences ou encore la signature à distance des actes notariés ;
- la Loi d'urgence permettant la dématérialisation totale des instances.

Sur la période du 1er janvier au 31 mai 2020, 34 conventions ont été signées. La baisse du rythme de signature des conventions résulte du report des élections municipales et de l'installation des exécutifs des collectivités.

Pour autant, 12,3 M€ d'acquisitions ont été réalisées sur la même période soit plus de 25 % de l'objectif annuel. Plus de la moitié des acquisitions ont porté sur la production de foncier destiné à la production de logements. 30% des acquisitions ont porté sur l'axe 3 du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 « prévention des risques et préservation de l'environnement » dans le cadre des interventions post-inondation dans l'Aude.

Enfin, la situation sanitaire liée à la pandémie Covid-19 a impacté la sortie opérationnelle de certains projets, ce qui a engendré un report des cessions programmées de foncier.

Au final, l'établissement a réalisé une croissance de 21 % des acquisitions par rapport à 2019, preuve que les modalités de travail mises en œuvre et l'implication des équipes ont permis de rester opérationnel.





L'ensemble des membres du Conseil d'administration et l'équipe EPF d'Occitanie rend hommage à l'un de ses administrateur, Monsieur Jean-Jacques Raffy.

Maire de St Sulpice (46) de 1983 à 2014, conseiller départemental du canton de Cajarc depuis 2004, l'administrateur titulaire de l'EPF depuis l'extension de l'établissement à la région Occitanie, Monsieur Raffy était un artisan du maintien et de la revitalisation des centre-bourgs. Cet engagement en faveur des centres bourgs a trouvé son prolongement au travers de l'action de l'EPF.





# 03

---

## Toujours mieux accompagner les acteurs

- Mesures d'accompagnement des plans de relance
- Accélérer la coopération avec les territoires
- Développer le cofinancement des études pré-opérationnelles
- Soutenir la production de logements locatifs sociaux



# Mesures d'accompagnement des plans de relance

L'EPF D'OCCITANIE A DÉFINI DÈS LE MOIS DE JUIN DES MESURES EXCEPTIONNELLES POUR ACCOMPAGNER LA RELANCE ET LES OPÉRATIONS EN DIFFICULTÉ.

L'EPF d'Occitanie a défini des mesures exceptionnelles et transitoires afin d'accompagner les plans de relance élaborés par l'État, la Région et les collectivités territoriales. Ces mesures visent également à conforter les acteurs de la chaîne de l'aménagement dans leur conception de nouveaux modèles urbains pour préparer l'avenir.

En complément du programme ambitieux d'action foncière voté en novembre 2019 pour l'année 2020, l'établissement se mobilise auprès de l'État et de l'ensemble des collectivités pour accompagner les mesures de relance et de traitement des conséquences de la crise. Cette intervention contribue à préparer des projets de long terme en accompagnant les partenaires territoriaux dans leurs stratégies d'aménagement.

La crise sanitaire a fortement ralenti l'activité. Aussi, l'ingénierie foncière pour relancer les projets et construire des modèles plus résilients est stratégique. Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Occitanie a donc voté la mise en place de mesures d'accompagnement exceptionnelles.

## 1. Sécuriser et conforter par anticipation les opérations en cours de portage par l'EPF

**AUTORISER LES CONSULTATIONS ÉCRITES DU BUREAU EN CONTINU DANS LE CADRE DE SES ATTRIBUTIONS AFIN QUE L'EPF PUISSE INTERVENIR PLUS RAPIDEMENT SELON LES SITUATIONS ;**

**Objectif :** réactivité pour consultation rapide et écrite du bureau en continu pour un conventionnement rapide en cas d'opérations en difficulté le temps de la loi d'urgence.

**Bilan :** 8 bureaux tenus en 2020 dont 4 en consultation écrite afin de permettre le conventionnement avec des communes sur des opérations urgentes (préemptions à réaliser) et sécurisation d'opérations en difficulté.

**SÉCURISER LE CONVENTIONNEMENT EN PROLONGEANT LES CONVENTIONS PRÉ-OPÉRATIONNELLES JUSQU'À LA SIGNATURE DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES**



Site Lafarge à Sète (34)

**Objectif :** sécurisation du portage pour les conventions qui devaient basculer de pré-opérationnelles en opérationnelles pour les intercommunalités qui n'ont pu se réunir pour délibérer avant l'échéance des dites conventions.

**Bilan :** conventions sur Sète (34), Frontignan (34) et Carcassonne (11). Les conventions avec les collectivités de Sète, Sète Agglopôle Méditerranée et Carcassonne Agglo ont pu bénéficier de ce dispositif et ainsi être prolongées. Cette mesure a permis de poursuivre le portage de plus de 13,7 M€ de foncier acquis par l'EPF pour des projets de long terme pour les collectivités de Sète, Sète Agglopôle Méditerranée et Carcassonne Agglo.

**FACILITER L'ÉCHELONNEMENT DE PAIEMENT POUR LES OPÉRATEURS PUBLICS TOUCHÉS PAR LA CRISE EN PARTICULIER LES COMMUNES TOURISTIQUES**



Le Grau-du-Roi (30)

**Objectif :** permettre un échelonnement de paiement aux collectivités en difficulté pour lesquelles la crise a impacté leurs recettes.

**Bilan :** La commune du Grau-du-Roi (Gard) a bénéficié d'un rééchelonnement d'une année de paiement ramenant l'échéance en 2020 à 50% de la somme due, soit 1,11 M€.



SYSTÉMATISER LES AVANCES EN MATIÈRE DE MARCHÉS PUBLICS POUR CONSOLIDER LA TRÉSORERIE DES ENTREPRISES, L'EPF ASSURANT LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DE NOMBREUX CHANTIERS



Cahors (46)

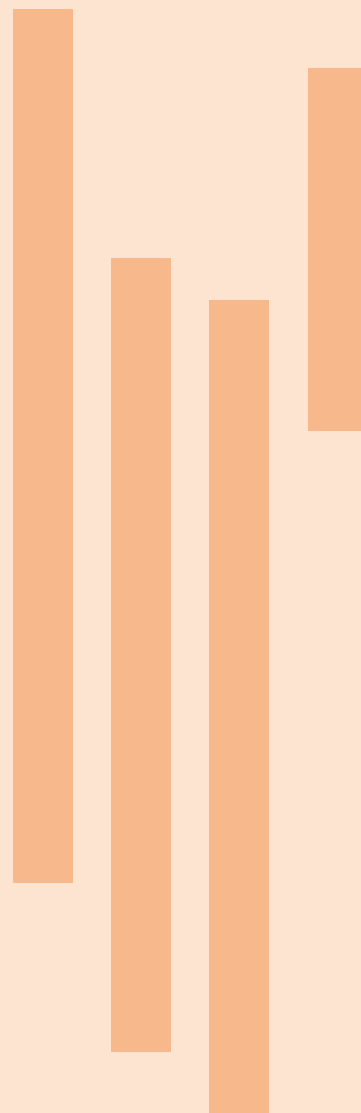
**Objectif** : conforter la trésorerie des entreprises et des bureaux d'études en mobilisant tous les dispositifs existants en matière d'avance et de paiements accélérés.

Bilan : Mise en oeuvre sur tous les chantiers et commandes publiques de l'établissement.

**3** avances sur marchés, y compris sous-traitant, et 1 avance sur commande ont été versées pour un montant d'environ 35 000 €.

**8** nouveaux marchés ont été lancés avec proposition d'avance.

Le délai de paiement moyen a été fortement optimisé en interne.



## 2. Accompagner les nouvelles opérations des plans de relance et sécuriser des opérations en difficulté dans le cadre des plans d'urgence

### AUGMENTATION DE 5 M€ DU BUDGET D'ACQUISITION DE L'EPF



MIN Montpellier (34)

le portant ainsi à **62,3 M€** pour accompagner les collectivités en matière d'acquisition dans le cadre des différents plans de relance.

**Objectif** : mobiliser l'ingénierie foncière de l'EPF sur des opérations d'aménagement qui n'étaient pas identifiées pour 2020 mais qui se sont avérées stratégiques pour la relance

**Bilan** : sollicitation sur une opération de 2 M€.

### AUGMENTATION DU FONDS DE COMPENSATION DE LA SURCHARGE FONCIÈRE D'1 M€, LE PORTANT AINSI À 3 M€



Hôtel Derrac - Bérat (31)

**Objectif** : aider les opération en difficulté par une décote du prix au moment de la revente du bien acquis par l'EPF.

**Bilan** : Pas de sollicitation

### DÉVELOPPEMENT D'INTERVENTION EXCEPTIONNELLE D'ACQUISITIONS SUR FONDS PROPRES À HAUTEUR DE 5 M € SANS CONVENTIONNEMENT



Labastide-Saint-Sernin (31)

**Objectif** : sécuriser des opérations dont les porteurs sont temporairement fragilisés par la crise.

#### Bilan :

L'opération à Labastide-Saint-Sernin (Haute-Garonne) pour la construction d'une opération mixte de plus de 100 logements dont des logements locatifs sociaux, et d'un coût de **2,1 M€** a fait l'objet d'une décision favorable en bureau.

### 3. Mettre en place une ingénierie spécifique pour les projets complexes liés à la relance et aux conséquences de la crise

#### ACQUÉRIR LES ACTIFS FONCIERS DES ENTREPRISES EN CESSATION D'ACTIVITÉ



Conserverie Toupnot (31)

**Objectif** : sécuriser des opérations d'aménagement et mobiliser l'ingénierie foncière en matière d'études pour conduire des expertises en lien avec les industries sur la reconversion de sites.

**Bilan** : un protocole a été signé avec le Préfet des Hautes-Pyrénées sur le site de l'ancienne conserverie Toupnot de Lourdes afin de préparer la réflexion sur la reconversion du site avec la collectivité dans le cadre des négociations sur le plan de revitalisation économique lié au départ de l'entreprise.

#### MOBILISER LE PATRIMOINE DE L'EPF



Puisserguier (34)

**Objectif** : permettre l'accueil d'activités temporaires répondant aux besoins pour traiter les conséquences de la crise et faciliter la relance .

**Bilan** : Sollicitation d'une association humanitaire et de commerce pour la mise à disposition de locaux dans l'Hérault qui n'a pas abouti, l'association ayant trouvé un lieu plus adéquat.

L'EPF a autorisé la mise en place temporaire d'une brasserie dans des biens portés dans les Pyrénées-Orientales.

#### ACCORDER DES REMISES EN MATIÈRE DE LOYERS

**Objectif** : permettre aux locataires et en particulier aux entreprises de faire face aux difficultés financières dues à la crise .

**Bilan** : 1 sollicitation.

#### RELANCER ET ACCÉLÉRER LES CHANTIERS SOUS LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DE L'EPF.



Fontanes (46)

**Objectif** : accélérer la reprise des chantiers notamment en matière de revitalisation des centres anciens et reprogrammation des chantiers post crise inondation dans l'Aude pour accélérer les travaux.

#### Bilan :

Sur l'année 2020, l'EPF a lancé une vingtaine de chantiers de démolition portant le volume de travaux à plus d'**1 M€**.

Par le biais de ces mesures, l'EPF s'est adapté à la situation de crise afin de développer les conditions les plus favorables pour accompagner la reprise.



# Accélérer la coopération avec les territoires

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'année 2020, le conseil d'administration **s'est réuni à 5 reprises**.

Le CA de février 2020, le premier CA où a été expérimentée la visioconférence, le compte financier a été approuvé à l'unanimité et ont été présentés différents sujets d'expérimentations sur lesquelles l'EPF est régulièrement interrogé.

Lors de la session du 23 juin 2020, des mesures exceptionnelles d'accompagnement de la relance et des opérations en difficulté ont été votées. Cette session a été l'occasion de présenter l'ingénierie de projet proposées par l'EPF.

Le quorum n'ayant pas été atteint, les mesures ne justifiant pas un caractère d'urgence ont fait l'objet d'un nouvel examen lors du CA du 1er juillet 2020.

Le 13 octobre 2020, suite aux renouvellements des EPCI, le CA a renouvelé partiellement son bureau : 3 vice-présidents et 3 membres du bureau ont été élus. Un bilan d'activités sur la mise en œuvre des mesures exceptionnelles d'accompagnement du plan de relance et des opérations en difficulté a pu être présenté.

Enfin le 27 novembre 2020, à l'occasion d'un CA entièrement dématérialisé, le budget initial 2021 a été voté. Les administrateurs ont pu également assister à une présentation des interventions sur les différents types de friches ; sur lesquelles l'EPF est de plus en plus régulièrement amené à intervenir ont été mises en avant.

## LE BUREAU

Cette année, le bureau s'est réuni, en présentiel, à 2 reprises et à 2 reprises en 100% dématérialisé et 4 consultations écrites ont été organisées sur des dossiers urgents. À l'occasion de ces différentes réunions ont été approuvés :

**63 conventions**

**4 protocoles de territoire**

**1 protocole de partenariat**

**12 dossiers de minoration dont 7 dossiers de compensation de la surcharge foncière**

Malgré un contexte peu favorable lié à la crise sanitaire et aux renouvellements des équipes municipales et des EPCI, l'établissement a poursuivi sa mission première : accompagner et développer les projets fonciers des collectivités.

Chaque département a connu a minima une nouvelle convention sur son territoire, preuve de la réactivité et de l'écoute de l'établissement aux besoins de notre région.

## LES PROTOCOLES

En 2020, l'EPF a signé 10 protocoles de territoire avec des EPCI, Départements et PNR. Cela porte à 41, le nombre de protocoles actifs en 2020 signés avec les territoires.

Le volume constant de ces protocoles démontre l'intérêt d'une action en lien avec un projet de territoire. Ils sont, par ailleurs, essentiellement signés sur le territoire de l'ex-région Midi-Pyrénées. En effet, les protocoles sur l'ex-région Languedoc-Roussillon sont encore en vigueur.

Ces protocoles visent à définir les thématiques stratégiques d'action puis à identifier les priorités de réflexions et les modalités de partenariat. Ils permettent notamment le cofinancement des volets fonciers des documents d'urbanisme.

Cette année, le volet foncier du PLH de Perpignan Méditerranée a été cofinancé par l'EPF.



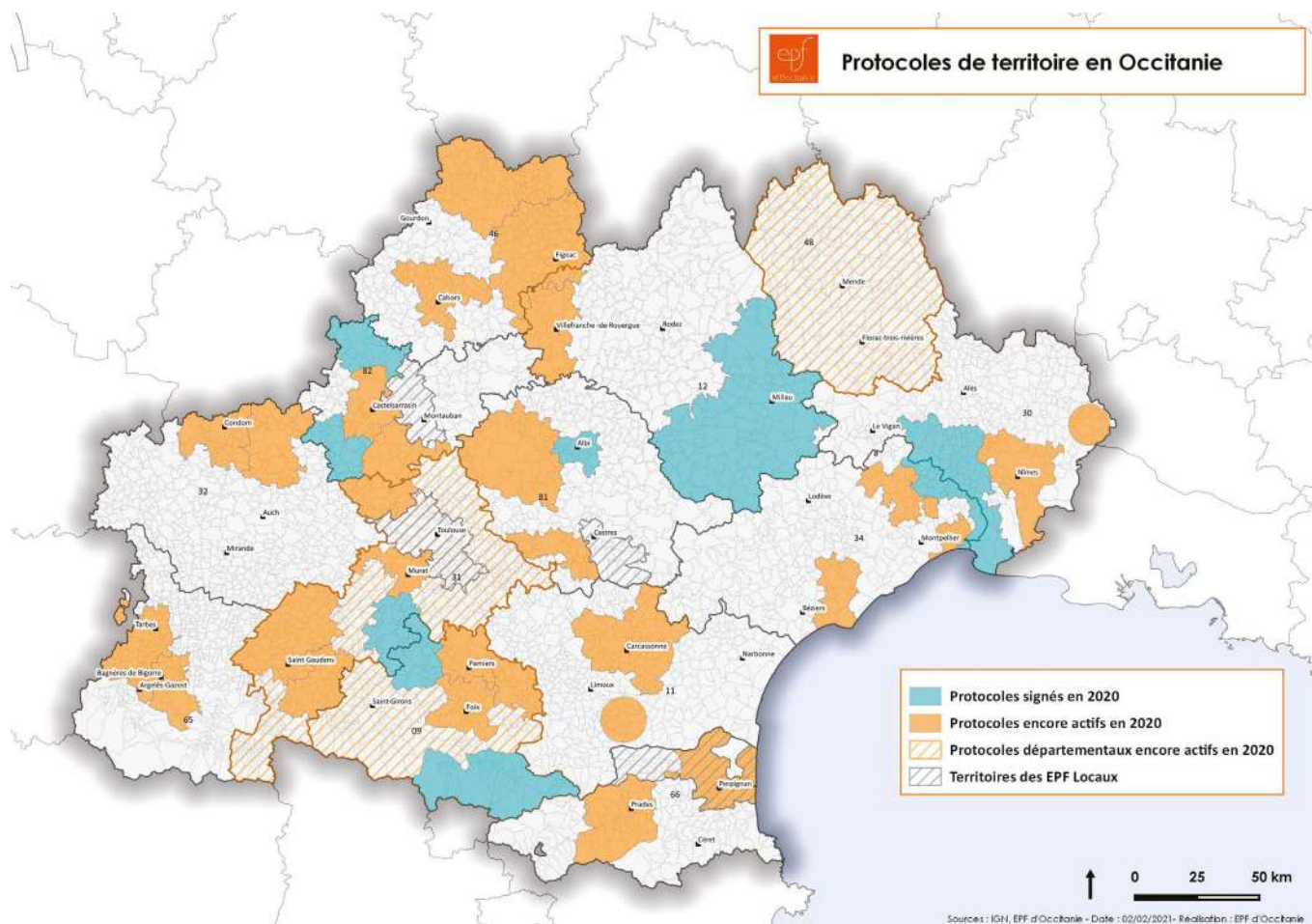
**42**  
collectivités  
nouvelles  
+ 1 groupement de  
communes pour  
**32,7 M€**  
mobilisés



**8**  
nouveaux  
protocoles  
de territoire signés



**1**  
protocole  
de coopération  
signé



# Développer le cofinancement des études pré-opérationnelles

Afin de sécuriser la sortie opérationnelle des projets il est nécessaire d'accompagner les collectivités dans leurs réflexions programmatiques, de s'assurer de leur faisabilité et attirer les opérateurs.

Pour cela, l'EPF a mis en place une ingénierie d'étude au service de la maîtrise d'ouvrage afin d'appuyer dans la rédaction de ses cahiers des charges et dans l'analyse des offres des bureaux d'étude.

L'EPF cofinance ces études pré-opérationnelles afin de soutenir les opérateurs du territoire et d'aider les collectivités à trouver le modèle économique pour financer leurs projets.

## Différents types d'étude relèvent du cofinancement de l'EPF :

- **Les études urbaines qui visent à :**
  - Mener une **réflexion globale** sur le développement d'un secteur (aménagement, programmation... selon les besoins) et dresser une vision pour l'avenir.
  - Établir un **diagnostic** urbain complet à l'échelle de l'îlot, du quartier ou du centre-bourg.
  - **Définir une programmation** adaptée, répondant aux problématiques identifiées.

- **Les études de faisabilité et de capacité, qui permettent :**

- D'établir un diagnostic urbain sommaire à l'échelle de la parcelle, de l'îlot ou du bâtiment, en s'appuyant sur les éléments de programmation déjà établis.
- De calibrer la capacité de constructibilité ou de réhabilitation d'un site.
- Définir des conditions de réalisation du projet (réglementaires, financières, architecturales, patrimoniales, ...).

- **Les études préalables à la résorption de l'habitat indigne, qui**

peuvent être :

- Préalables à une OPAH RU et qui ont comme objectif d'établir un diagnostic détaillé du parc de logements puis d'identifier et chiffrer les actions incitatives et coercitives à mettre en place, dont les besoins en portage public du foncier.
- Nécessaires à l'éligibilité aux financements RHI ou THIRORI de l'ANAH.

- **Les études visant à la requalification des ZAE, qui ont pour objectif :**

- De comprendre les conditions de développement économique d'un territoire et y lier les besoins en optimisation ou développement foncier.
- D'envisager la complémentarité d'une ZAE avec les autres ZAE de son territoire.
- De répondre aux attentes des entreprises en matière d'équipements et de services.
- De penser le lien du secteur à son environnement (mouvements pendulaires et connexions aux grands axes de circulation).

## COFINANCEMENT D'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLES ENGAGÉES EN 2020 :



Céret (66) - Requalification ZAE Tech Outrich



Auch (32) - Plan guide de la caserne Espagne

**22 études pour un montant total d'engagement de 297 000€.**

**Taux moyen de cofinancement par l'EPF 43%.**

Ces chiffres montrent bien la trajectoire d'intervention de l'EPF sur 2020 avec des études cofinancées qui portent sur :

- **Une majorité de fonciers en recyclage** : appels à projets, îlots dégradés, reconversion 16/22.
- **Une majorité d'objectifs très opérationnels** : faisabilité, capacité, Lutte contre l'habitat indigne : 16/22.
- **Une majorité de secteurs en revitalisation** : 17/22.

## EFFET LEVIER DU COFINANCEMENT D'ÉTUDES :

**Au regard des 13 études engagées en 2019, pour un montant de 210 000€ :**

- On constate la montée en puissance du dispositif d'appui de l'EPF aux études pré-opérationnelles, tant en nombre qu'en engagement. Chiffres 2018 = 3 études engagées pour 42 000€).
- 4 sont toujours en cours fin 2020, eu égard aux retards liés à la crise sanitaire.
- Sur les 9 études achevées, on observe qu'elles ont eu un impact fort sur la structuration des projets, tant dans leur définition programmatique que dans l'établissement de leurs conditions de faisabilité.

Le co-financement des études est un accélérateur dans la prise de décision des collectivités devant lancer ces études d'aide à la décision, nécessaires pour débloquer le passage en phase opérationnelle.





# Soutenir la production de logements locatifs sociaux



Villeneuve-lès-Avignon (Gard)

Depuis 2012, l'EPF intervient sur délégation du droit de préemption transféré au préfet dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence. À ce titre et aux termes de la période triennale 2017-2019, portant sur 32 communes carencées sur la région Occitanie, l'EPF a conventionné avec 20 d'entre elles, soit un peu plus de 60% des communes concernées, traduisant ainsi une bonne dynamique d'intervention. L'EPF développe en parallèle de ce conventionnement lié à la carence, un conventionnement également de droit commun pour proposer aux collectivités **une stratégie foncière allant au-delà du triennal de carence.**

L'EPF rend compte chaque année de son activité en matière de carence devant le CRHH (Comité régional de l'habitat et l'hébergement). En 2020, l'établissement a établi un bilan d'intervention sur le triennal complet 2017-2019 et observé l'impact de son intervention sur les collectivités du triennal précédent :

**33 biens ont été acquis sur les communes carencées sur la période 2017-2019, représentant un montant global de 9,75 M€ et un potentiel logements de 597 dont 8 acquisitions sont issues spécifiquement des conventions de carence pour un montant global de 3,8 M€. L'EPF a également cédé 12 biens pour un montant de 8 M€ auxquelles s'ajoutent 9 cessions sur des communes carencées de la période précédente (2013-2016) pour un montant de 3 M€ et un potentiel total de 714 logements.**

Il est aussi à souligner le volume important de DIA traitées par l'EPF au cours de la période triennale (2638), ayant permis 17 préemptions pour un montant de 6,3 M€.

Suite à l'arrêté préfectoral prononçant la carence, une convention opérationnelle a été signée le 4 mai 2018 par la DDTM30, la communauté d'agglomération du Grand Avignon et la commune de Villeneuve-lès-Avignon, afin de confier à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisition foncière en vue de réaliser des opérations d'aménagement et de construction de logements locatifs sociaux. En décembre 2018, une acquisition par voie de préemption a été réalisée pour un montant de 2 M€.

Suite à une consultation d'opérateurs menée par la commune de Villeneuve-lès-Avignon avec le concours de l'EPF d'Occitanie, le groupement Angelotti et Grand Delta Habitat a été retenu et notifié en septembre 2019 pour la réalisation d'une opération comprenant 54 logements (7 lots à bâtir, 23 maisons individuelles groupées, 24 logements sociaux). En 2020, la phase de concertation avec les riverains a permis d'affiner le projet en vue du dépôt de permis d'aménager, parallèlement à la réalisation des études hydrauliques. Une cession en 2021 se profile.







# 04



## Conforter l'attractivité opérationnelle

- Une activité en croissance
- Un maintien de la trajectoire d'intervention

# Une activité en croissance

Montants extraits du compte financier

## PRODUITS

TSE

..... **27,37 M€**

Cessions

..... **16 M€**

Recettes diverses

..... **0,7 M€**

## CHARGES

Acquisitions

..... **51,5 M€**

Personnel

..... **3,26 M€**

Charges de structure

..... **2,76 M€**

dont minoration **1,22 M€**

dont dotations aux  
amortissements ....

**162,7 K€**

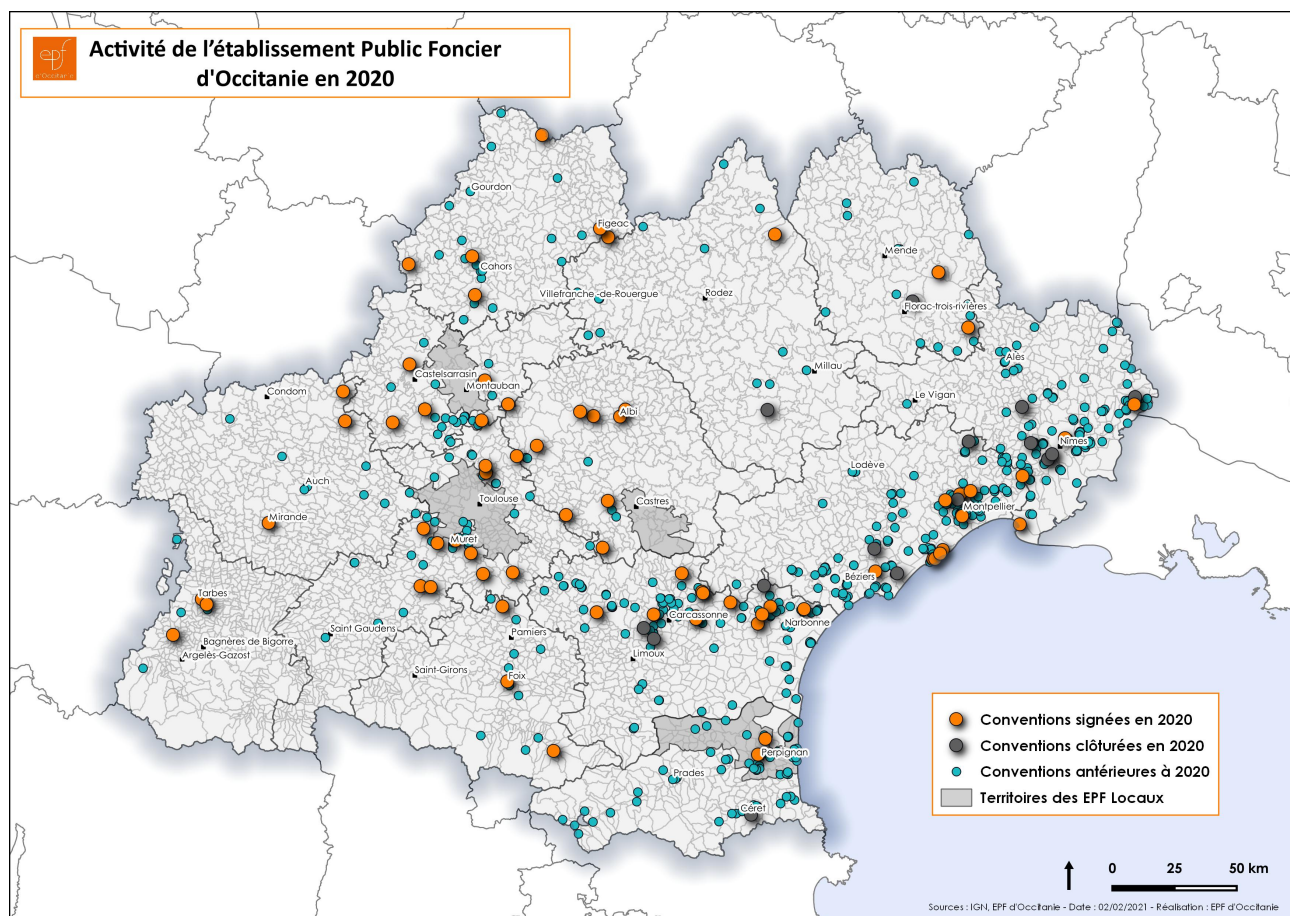
Variation de stock

..... **36,09 M€**

Résultat

..... **18,75 M€**





# Un maintien de la trajectoire d'intervention

Les résultats 2020 sont conformes à la trajectoire du Programme Pluriannuel d'Intervention, en termes de conventions et d'acquisitions notamment.

Le contexte sanitaire ainsi que l'année électorale ont impacté le volume de cessions projeté pour l'année 2020. Les cessions initialement prévues sur l'année écoulée sont différées sur l'année 2021.

## Conventions

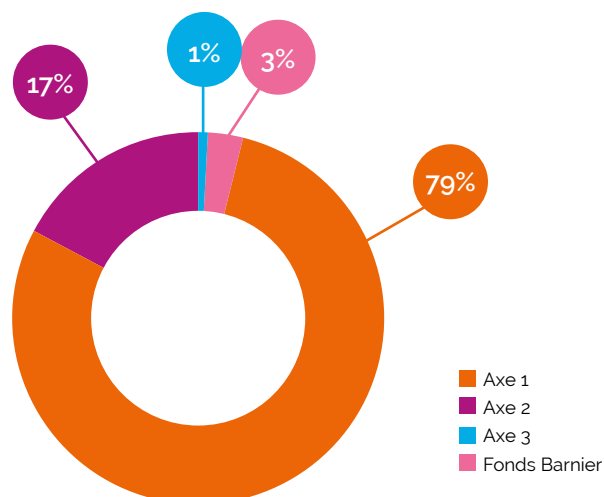


**69 conventions** signées

**78,4 M€** d'engagement financier

**3 265 logements** potentiels

Répartition des montants financiers des conventions foncières signées en 2020 par axe d'intervention



## Acquisitions



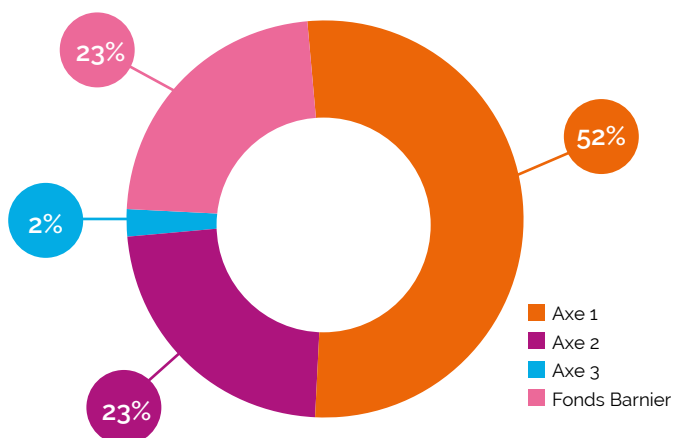
**242 biens acquis** pour un montant de

**49M €** pour un équivalent de

**1 764 logements**

**+ 21% d'acquisitions**

Répartition des montants d'acquisitions 2020 par axe d'intervention



**Axe 1 :** Développer une offre significative en matière de logements

**Axe 2 :** Conforter l'attractivité de la région et de ses territoires

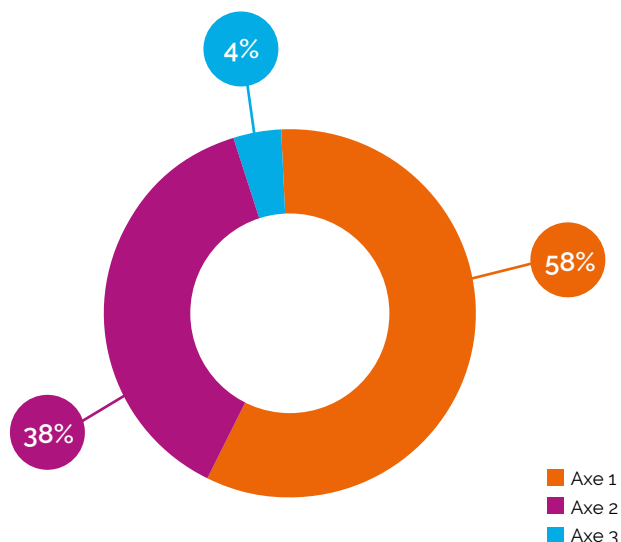
**Axe 3 :** Agir sur la prévention des risques et la préservation de l'environnement

## Cessions



**35 cessions** pour un montant de  
**14,5 M€** pour  
**751 logements** potentiels

Répartition des montants de cession  
2020 par axe d'intervention



## Minorations foncières sur cessions 2020



**6 compensations** de la surcharge  
foncière sur cessions  
pour un montant global de  
**593 901 €**  
pour 120 logements éligibles  
soit 12 387 €/logement



**4 minorations foncières**  
sur cessions  
pour un montant global de  
**627 353 €**  
pour 43 logements éligibles  
soit 16 668 €/logement

## Travaux et patrimoine



Engagés sur  
l'année 2020

**1,1M€**

Dépensés sur  
l'année 2020

**0,9M€**

## Chiffre d'activités



**67,5 M€**







# 05



## Se déployer dans les territoires

- **Revue de projets « Fonds Barnier » pour l'Aude**
- **Lancement du nouveau site internet**
- **Création d'une plaquette de communication à destination des collectivités**
- **Poursuite du renforcement des équipes**
- **Contribution solidaire pendant la crise**

## Revue de projets «FONDS BARNIER» POUR L'AUDE

Suite aux premières acquisitions en 2019, leur poursuite en 2020 ainsi que les 3 premières opérations de travaux de démolitions de 8 biens sinistrés, et afin d'accompagner les principales communes concernées par le dispositif mis en place avec l'État, des comités de pilotage à destination des élus ont été lancés en cette fin d'année.

Ces réunions, qui ont vocation à se tenir deux fois par an, commune par commune, dressent un premier bilan des acquisitions, des travaux de démolitions et des cessions, et permettent, en associant la DDTM 11 et la DREAL, de préciser l'ensemble du dispositif jusqu'au versement de la subvention à la commune.



Commune de Trèbes au lendemain des inondations d'octobre 2018



## Lancement du nouveau site internet

Avec l'extension et le nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention, l'établissement a également engagé la **modernisation de son site Internet** :

- Une information plus riche et complète,
- Une adaptabilité à tous les formats d'écran,
- Un accès sécurisé pour administrateurs.

Ce nouveau site a été pensé pour être plus accessible, lisible et clair sur l'action de l'EPF.  
Le site est consultable à l'adresse [www.epf-occitanie.fr](http://www.epf-occitanie.fr)



## Création d'une plaquette de communication à destination des collectivités

Une plaquette présentant les missions, les objectifs et l'ingénierie foncière développée par l'EPF d'Occitanie a été conçue. Elle permet notamment aux nouvelles équipes municipales de découvrir ou redécouvrir l'outil EPF. Des fiches thématiques seront élaborées en 2021 en lien avec les services de l'État et les partenaires pour éclairer les dispositifs (droit de préemption, études, conventionnement...).

La plaquette est consultable sur le site  
[www.epf-occitanie.fr](http://www.epf-occitanie.fr)



## Poursuite du renforcement des équipes

La gestion de la crise sanitaire a considérablement mobilisé les équipes.

Le 13 mars 2020, l'EPF a mis en place un Plan de continuité d'activité permettant à l'ensemble des équipes de s'adapter au travail à domicile.

Afin de préparer le déconfinement, les moyens généraux et les ressources humaines ont dû revoir la physionomie des locaux, renégocier les contrats avec les prestataires de nettoyage en mettant en place un protocole renforcé, et adapter la méthodologie de travail : accompagnement des salariés, suivi des horaires, point télétravail.

À l'issue du premier confinement, un plan de reprise de l'activité (PRAP) en présentiel a été mis en place intégrant une hotline psychologique pour anticiper le mal-être engendré par une situation sanitaire inédite ainsi qu'un fonctionnement par équipe pour limiter les risques de contamination. Le PRAP a été actualisé le 12 mai, le 15 juin et le 5 octobre 2020 pour se conformer aux règles gouvernementales.

Courant novembre, un plan de maintien de l'activité a été mise en œuvre élargissant le travail à domicile.

L'EPF a pu tenir ses réunions en présentiel comme en distanciel avec les membres du CSE suite à la mise en place de ce dernier. Chaque plan a été soumis au comité avant son déploiement ; la fluidité des échanges ont permis une grande réactivité de l'établissement au regard d'une situation sanitaire fluctuante.

### POUR SUIVRE LE RENFORCEMENT

L'équipe de l'EPF d'Occitanie a été renforcée de 5 personnes : un Responsable budgétaire et financier et une Assistante administrative à la Direction administrative, financière et systèmes d'information, un juriste opérationnel au sein de la Direction foncière Est, un développeur de projets fonciers à la Direction foncière Est et enfin un responsable des travaux basé à l'antenne toulousaine pour la Direction des Travaux, Patrimoine et Projets complexes.

En parallèle, l'EPF a défini un plan de développement des compétences pour accompagner ses collaborateurs. Le budget dédié à la formation atteint pour la première fois 42 300 € pour 110 stagiaires formés. Un nouveau logiciel de paie et un coffre-fort électronique ont été déployés en 2020. Le logiciel permet une sécurisation juridique de la paie et une plus grande fluidité de celle-ci. Quant au coffre-fort électronique, il a permis de renforcer la mobilisation environnementale de l'EPF en dématérialisant les bulletins de manière sécurisée.

Enfin, l'établissement a établi une charte déontologie composée d'un recueil harmonisé et mis à jour du dispositif déontologique applicable tant aux salariés qu'aux administrateurs de l'EPF, dont la rédaction a été saluée par la DHUP.

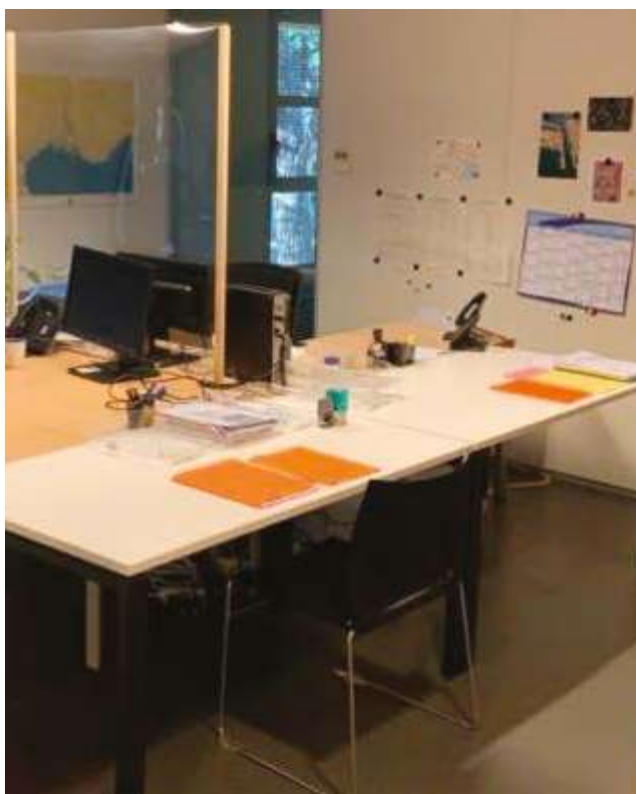
**L'ensemble de ces actions ont permis à l'établissement de poursuivre son activité sur le terrain au plus près des collectivités.**



## Contribution solidaire pendant la crise

Dans le contexte épidémique COVID-19, et face à la pénurie matérielle vécue par de nombreuses structures médicales (CHU, EHPAD, infirmiers libéraux), l'EPF d'Occitanie a souhaité faire don de certains équipements de protection individuelle qu'il détenait lors du premier confinement, à la Fondation Partage et Vie, fondation sanitaire et sociale reconnue d'utilité publique. Ces matériels ont pu être utilement employés dans les établissements de la Fondation au sein de son périmètre régional « Sud Est ».

**Plusieurs centaines de charlottes ont ainsi été remises le 14 avril 2020 à la Fondation Partage et Vie.**











# 06

---

## Explorer les nouveaux champs d'action

- Traiter les copropriétés dégradées
- Intervenir sur les différents types de friches
- Appuyer les politiques environnementales
- Renforcer le développement des diagnostics fonciers

# Traiter les copropriétés dégradées



## ORCOD IN PISSEVIN

L'EPF a été missionné en décembre 2018 par le ministre du Logement afin de mener une étude de préfiguration d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN) sur le quartier Pissevin à Nîmes (30). Classé en quartier prioritaire de la Politique de la ville, Pissevin a fait l'objet du premier PNRU 2005-2015 et est inclus dans le Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) 2019-2024. Le quartier rassemble une vingtaine de copropriétés représentant plus de 2 100 logements soit environ 50% du parc résidentiel au total. Deux grandes

copropriétés comptent à elles seules 640 logements et concentrent les principaux problèmes de gestion, d'insécurité et d'insalubrité. Un traitement d'ensemble massif s'avère nécessaire afin d'assurer la réussite du renouvellement urbain de ce quartier.

La convention de financement du NPNRU porté par l'ANRU est en cours de finalisation. L'EPF en est l'un des signataires et le volet concernant le traitement des copropriétés dégradées fera l'objet d'un avenant spécifique, une fois la stratégie d'intervention et son périmètre établis.

C'est à cette fin que l'EPF a lancé en juillet 2020 une étude de stratégie d'intervention et de programmation urbaine. Confiée au bureau d'étude Urbanis, cette étude :

- a établi un état des lieux complet du fonctionnement des copropriétés au sein du quartier sur les volets urbain et socio-économique. Elle a identifié les dysfonctionnements

en termes de gouvernance et de gestion des copropriétés, ainsi qu'en termes d'insertion urbaine.

- Selon les éléments mis en exergue dans ce diagnostic, elle a réinterrogé et complété le plan guide du projet de renouvellement urbain.

- Elle a identifié les scénarios les plus pertinents pour accompagner les copropriétés du quartier vers des solutions durables de redressement ou vers des opérations de recyclage.

Sur la base de ces éléments, et en étroite interaction avec les collectivités locales – la Ville de Nîmes et la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole – ainsi qu'avec la DDTM du Gard, un scénario d'intervention sera retenu. En fonction de sa complexité de mise en œuvre, la pertinence de mise en place d'une l'ORCOD IN sera établie. Le cas échéant, l'EPF conduira une étude d'impact dans le courant de l'année 2021 pour préparer un décret d'ORCOD IN au Conseil d'État.

## PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS NATIONAL ET RÉGIONAL

L'EPF est l'un des partenaires du Plan Initiative Copropriétés, annoncé en octobre 2018 par le ministre de la ville et du logement. Le PIC est piloté par l'Anah et propose des modalités d'intervention renouvelées et renforcées pour accompagner les copropriétés dégradées dans des parcours de redressement ou de transformation. Il mobilise des compétences techniques et des moyens financiers de nombreux partenaires autour des élus, avec pour volonté de proposer des modes d'action à la carte aux territoires concernés, reposant sur une approche ciblée, territorialisée, organisée et planifiée.

Parmi les 14 sites qui font l'objet d'un suivi national, deux appartiennent

au territoire d'intervention de l'EPF : l'agglomération de Nîmes et la Métropole de Montpellier. Sur l'agglomération de Nîmes Métropole, outre la préfiguration d'une ORCOD IN sur le quartier Pissevin, l'EPF est mobilisé dans le recyclage de la copropriété du Portal, dans le quartier de Chemin Bas d'Avignon.

Dans la métropole de Montpellier, l'EPF accompagne les réflexions en cours sur le recyclage de plusieurs copropriétés dégradées du quartier de la Mosson.

D'autres communes relèvent d'un suivi régional, animé par la DREAL Occitanie et l'ANAH. L'EPF participe à ce réseau d'acteurs locaux et aux réflexions qui y sont menées pour trouver les bons leviers d'intervention en fonction des spécificités des territoires.

À Saint-Georges-d'Orques (34), dans le cadre de son soutien au traitement des copropriétés dégradées via ses outils de droit commun, l'EPF a lancé une étude visant à définir des stratégies d'intervention afin d'accompagner la commune dans la requalification ou le recyclage d'une ancienne résidence de services devenue parc social de fait. L'étude a pour objet un état des lieux technique, social et économique qui va permettre de définir les leviers d'action possibles.





### St Georges d'Orques (Hérault)

- 2 copropriétés : 17 bâtiments / 374 logements
- Logements en voie de dégradation
- Administrateur provisoire depuis 2017
- Valeur foncière moyenne en forte chute



### Copropriété Le Portal à Nîmes (Gard)

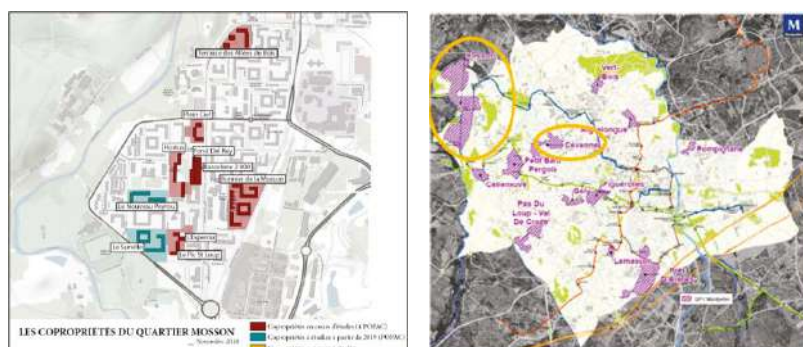
#### Projet mixte :

- Réhabilitation en logements locatifs sociaux : bât. A, B, C, D, E
- Démolition-reconstruction primo accédant : F à I
- Démolition et création d'espace public : J et K
- Création de 10 logements neufs



### La Capèle à Muret (Haute-Garonne)

- Copropriété en R+10 de 101 logements dont 44 LLS (205 lots)
- 35 propriétaires occupants et 65 bailleurs



### La Mosson à Montpellier (Hérault)

2 quartiers :

- Mosson : 5 copropriétés / 445 logements / 63 locaux commerciaux / 445 garages sous dalles
- Cévennes : 1 copropriété / 57 logements à traiter / 194 garages sous dalle



### Quartier Pissevin à Nîmes (Gard)

- 20 copropriétés : 2 115 logements
- 43% de propriétaires occupants

# Intervenir sur les différents types de friches

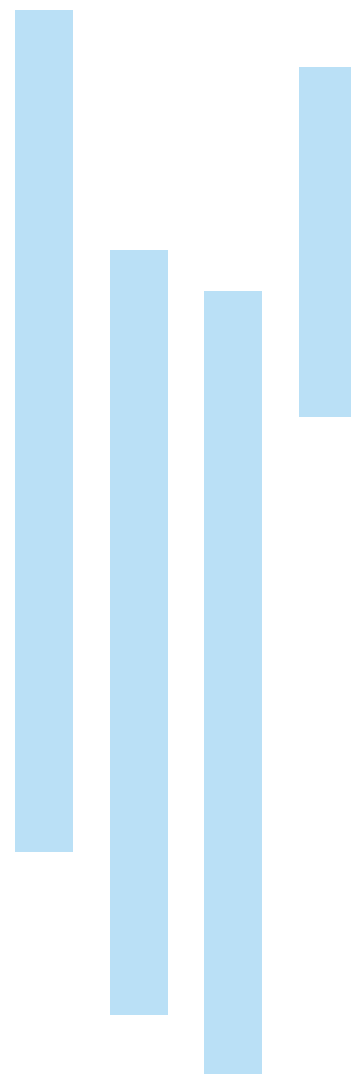
## A - Étude de repérage foncier des friches urbaines en Occitanie

Lancé en juillet 2020, l'étude de repérage foncier pour le réinvestissement des friches urbaines en Occitanie s'inscrit dans les objectifs régionaux du SRADDET<sup>1</sup> de la Région Occitanie à horizon 2040 et notamment du « ZAN<sup>2</sup> ». Il s'agit en effet de promouvoir et d'accompagner la sobriété foncière par le biais de la maîtrise de l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que la reconquête des fonciers délaissés stratégiques ou à renaturer.

En ce sens, et partant du constat qu'aucun recensement ni aucune classification exhaustive des friches urbaines n'existait à l'échelle régionale, l'EPF a souhaité constituer un référentiel, permettant de les localiser, de les caractériser et d'évaluer leur potentiel de gisement foncier mobilisable.

D'une durée de 9 mois, la démarche initiée par l'EPF d'Occitanie doit ainsi permettre de constituer une solide base de données géolocalisée et documentée, donnant lieu à l'élaboration d'un atlas des friches urbaines et facilitant les interventions opérationnelles auprès des collectivités. À terme, des fiches prédéfinies de chacune des friches pourront être éditées, intégrant de nombreux indicateurs issus du croisement des fichiers fonciers du Cerema, de BASOL, BASIAS, et d'autres sources de données.

La présente mission, en cours de réalisation, a été confiée au groupement ASTYM - Géodis Géomètres Expert.



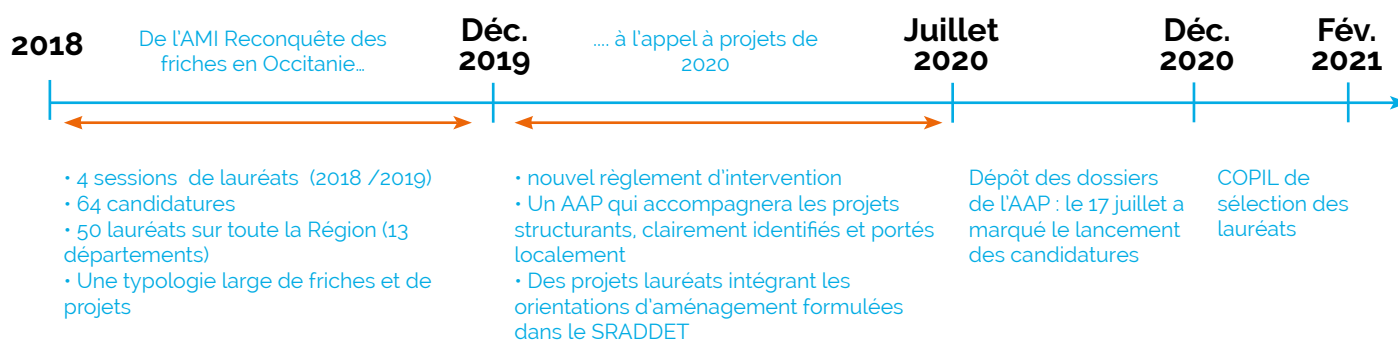
<sup>1</sup> Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

<sup>2</sup> Zéro Artificialisation Nette



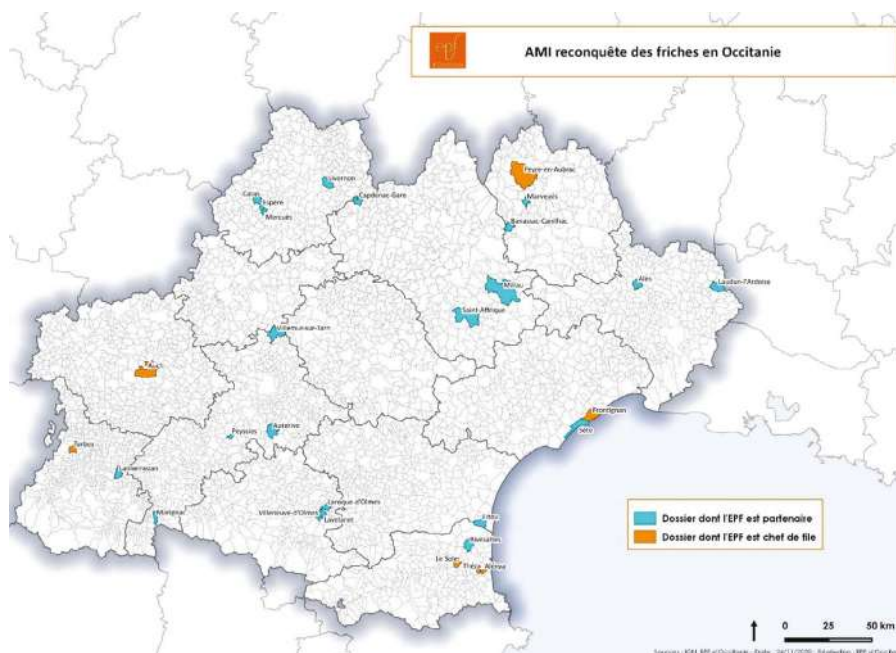
## B- L'AMI/AAP régional

Réelle opportunité pour les collectivités, le réinvestissement des friches urbaines permet de concilier l'accueil de population et d'activités nouvelles et de participer à la préservation de l'environnement en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, tel que défini au travers du SRADDET afin de réussir le « Zéro Artificialisation Nette ».



Faisant suite à l'AMI initié par la Région Occitanie de juin 2018 à novembre 2019, auquel l'EPF a participé en tant que membre du comité de pilotage et du jury de sélection des dossiers, l'appel à projet « Reconquête des friches en Occitanie » poursuit ce même objectif tout en accompagnant la concrétisation de projets territoriaux structurants à l'échelle du territoire régional. L'EPF, identifié comme partenaire à la démarche, participe également à l'analyse des dossiers de l'AAP.

En fonction de la nature des projets et de leur capacité d'intervention, les partenaires de l'AMI s'engagent à faciliter l'avancement des projets afin de les faire passer à un stade opérationnel : l'EPF est partenaire sur 18 dossiers et chef de file sur 7 dossiers.



Concernant l'AMI, 4 sessions de sélection des dossiers ont eu lieu pour 50 lauréats retenus. Pour chaque dossier, un chef de fil a été identifié ; son rôle étant de coordonner les actions de chacun et d'activer le dossier et de lancer le 1er comité de pilotage de la démarche. À ce titre, l'EPF est présent sur 7 dossiers en tant que chef de file et identifié partenaire sur 18 autres.

## ALÉNYA : RECONVERSION D'UNE CAVE.

### UN DOSSIER AMI FRICHE SOUS CONVENTIONNEMENT EPF

Membre de la communauté de communes Sud Roussillon, dans les Pyrénées-Orientales (66), la commune d'Alénia est intégrée au dispositif Bourg-Centre Occitanie déployé à l'échelle intercommunale. Les réflexions des sites retenus par l'AMI s'appuient sur cette démarche et les partenaires identifiés.

Situés dans le centre-bourg et à proximité des célèbres caves Ecoiffier, lieux sociaux et culturels de la commune, les biens en friches concernent une ancienne bergerie et une cave agricole désaffectée présentant un **intérêt patrimonial remarquable**.

Actuellement propriétaire de l'ancienne bergerie, l'EPF est en cours de négociations avec le propriétaire de la cave, la commune ayant des ambitions sur ces différents sites. Afin de passer sur une démarche plus opérationnelle, l'EPF a donc, à travers le comité de pilotage de l'AMI, permis de coordonner les actions de chacun pour fixer les prochaines étapes nécessaires à une sortie de projet. Le projet de la bergerie s'oriente vers la réalisation d'un **pôle alimentaire filière locale** à destination des habitants du bassin de vie Alénia-St Cyprien-Théza.

À l'issue de ce premier comité de pilotage, l'AURCA a proposé à la commune une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de l'orienter

vers un bureau d'études spécialisé dans le développement économique local durable. Une fiche projet a été proposée permettant la validation de la méthodologie, du contenu et du calendrier des différentes études notamment CCI (offre et demande) et chambre d'agriculture (enquête exploitants).

Le résultat de cette étude permettra de confirmer ou non l'opportunité du pôle alimentaire dans l'ancienne bergerie d'Alénia en fonction des besoins des habitants et **en fonction de l'offre commerciale existante**.



● Caves Ecoiffier  
● Bergerie



## C- Exemple de traitement à Auch et Villefranche-de-Rouergue

**PRENDRE LE TEMPS DE CONSTRUIRE UN PROJET PARTENARIAL TOUT EN RÉPONDANT AUX PREMIÈRES URGENCES OPÉRATIONNELLES.**



Villefranche La Bastide Royale

### LA CASERNE ESPAGNE, AUCH (GERS)

La Caserne Espagne à Auch est un site de 6 ha vacant depuis 15 ans, pièce urbaine et patrimoniale exceptionnelle, il constitue à la fois une opportunité foncière unique en proximité immédiate du centre ancien et un défi d'aménagement colossal par son ampleur. La ville, confrontée à un marché de l'immobilier en difficulté, est engagée dans le programme national Action Cœur de Ville.

Le site a déjà fait l'objet de nombreuses études de faisabilité pour des projets privés isolés et partiels, mais sans conception d'ensemble ni vision globale à l'échelle de la ville.

Le réaménagement du site doit répondre à des enjeux de complémentarité avec la redynamisation du centre historique, valorisation de l'architecture identitaire,... réponses aux préoccupations environnementales.

En novembre 2020, l'EPF a cédé une partie de la Caserne Espagne à la collectivité, soit 6 400 m<sup>2</sup> en vue de la création du futur Institut de Formation en Soins Infirmiers.

### LA BASTIDE ROYALE, VILLEFRANCHE DE ROUERQUE (AVEYRON)

Villefranche de Rouergue est inscrite au Programme national Action Cœur de Ville depuis 2018, un avenant à ce contrat va permettre à la commune d'intégrer le dispositif ORT en 2021. La qualité de vie et l'attractivité de la Bastide Royale reste le fil conducteur des actions politiques d'aménagement et d'urbanisme des équipes municipales successives. Dans ce cadre l'EPF d'Occitanie, la commune et la communauté de communes Ouest Aveyron ont démarré dès 2019 un partenariat avec la signature de deux conventions opérationnelles sur une période de

8 ans concernant le site de l'ancienne gendarmerie et le secteur Bastide. Les montants d'engagements respectifs sont de 2,5 M d'euros (pour 10 500 m<sup>2</sup>) et 1,7 M d'euros (pour 8500 m<sup>2</sup>).

Les premiers achats ont démarré en 2019 avec l'acquisition de l'ancienne gendarmerie (620 000 € pour 4610 m<sup>2</sup>) et de 2 immeubles dans la Bastide (50 000€ au total) dont un ayant bénéficié de travaux de sécurisation. Ils se sont poursuivis en 2020 avec la maîtrise de quatre biens dans le secteur Bastide pour un montant total de 245 000 € sur 1080 m<sup>2</sup> (rue des Bannes, rue Pomairols, rue Prestat et Place Morlhon (îlot Pinto)).

Par ailleurs, l'EPF cofinance l'étude du schéma directeur pour la création des nouveaux espaces de vie lancée en septembre 2020.



# Appuyer les politiques environnementales

## PPRT ANTARGAZ : MESURES FONCIÈRES DE PROTECTION

### SITE DE BOUSSENS EN HAUTE-GARONNE

En lien avec la DREAL Occitanie, les communes de Mancieux et de Roquefort-sur-Garonne ont sollicité en 2019 l'EPF pour les accompagner sur le plan de prévention des risques technologiques d'un site industriel classé SEVESO.

Ce plan prescrit des mesures foncières permettant l'acquisition d'emprises foncières afin de mettre à l'abri les propriétaires et les occupants de ces biens situés sur des zones à risques les plus fortement exposées.

L'EPF a poursuivi son activité en 2020 :

- Achat amiable d'un bien bâti sur la commune de Mancieux ;
- Réalisation des diagnostics avant travaux sur les biens en portage par l'EPF, nécessaires aux opérations de démolitions devant être menées par les communes ;
- Cession des premiers biens acquis sur Mancieux et Roquefort-sur-Garonne en fin d'année 2020 et début d'année 2021 pour un montant total de plus d'1 M€.



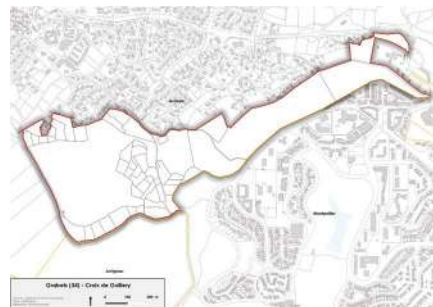
Site Antargaz

### GRABELS (HÉRAULT) COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE ET CONSTITUTION D'UNE TRAME VERTE

Signée le 13 décembre 2018, la convention d'anticipation foncière sur le secteur « Croix de Guillery » à Grabels (34) a pour objet la réalisation de réserves foncières favorisant la maîtrise d'une trame verte figurant au SCOT de Montpellier Méditerranée Métropole et permettant en partie d'assurer la compensation

environnementale du projet d'aménagement du secteur de Gimel (800 logements) sur lequel l'EPF est missionné par ailleurs.

Associant la Métropole et la ville de Grabels, cette convention a permis sur l'année 2020 l'acquisition de près de 29 hectares, soit les deux tiers du périmètre d'intervention. D'autres négociations sont en cours, elle permettront de conforter cette nouvelle intervention inscrite dans le PPI 2019-2023.



Périmètre du secteur « Croix de Guillery » à Grabels ©EPF d'Occitanie



# Renforcer le développement des diagnostics fonciers

Pour accélérer et sécuriser les projets, l'EPF est en capacité de conseiller la collectivité sur les outils et les procédures foncières à mettre en œuvre en plus de son intervention opérationnelle en matière de négociation, d'acquisition et de portage. Afin de préparer le plus en amont possible les interventions opérationnelles, l'appui à la définition des stratégies foncières et en particulier à la réalisation des diagnostics est apparu comme une demande importante de plusieurs acteurs. La recherche de gisements fonciers en dent creuse ou sous-densifiés apparaît comme une priorité d'intervention.

## Sur le territoire de Gaillac-Graulhet :

Les différentes analyses ont permis de faire ressortir **12 gisements fonciers prioritaires** sur des communes urbaines, périurbaines ou rurales avec des propositions de programmation.

Les premières présentations des projets d'opérations de programmation par le bureau d'étude aux élus ont donné lieu à deux projets de convention opérationnelle tripartite : celui de Labastide de Lévis et celui de Coufouleux.

Sur le **territoire de la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne (82)** : la tranche ferme et la tranche optionnelle ont été réalisées. Malgré les difficultés liées à la période du confinement pour rencontrer les élus et « faire du terrain », le bureau d'études connaissant très bien le secteur a pu avancer sur les 3 sites contrastés choisis pour des analyses par typologie : une dent creuse en cœur de bourg sans dureté foncière, un site sous OAP avec de la dureté

foncière, des sites en recyclage foncier.

Sur le **territoire de la communauté d'Agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées (65)**, le repérage des gisements a été finalisé pendant le confinement. Ce matériau servira à la collectivité pour alimenter les réflexions en cours dans leurs politiques urbaines (PLUI).

## Territoire de la communauté d'Agglomération du Muretain (31).

Le repérage des gisements fonciers avait été finalisé avant le confinement ; les études de sites sont en cours.

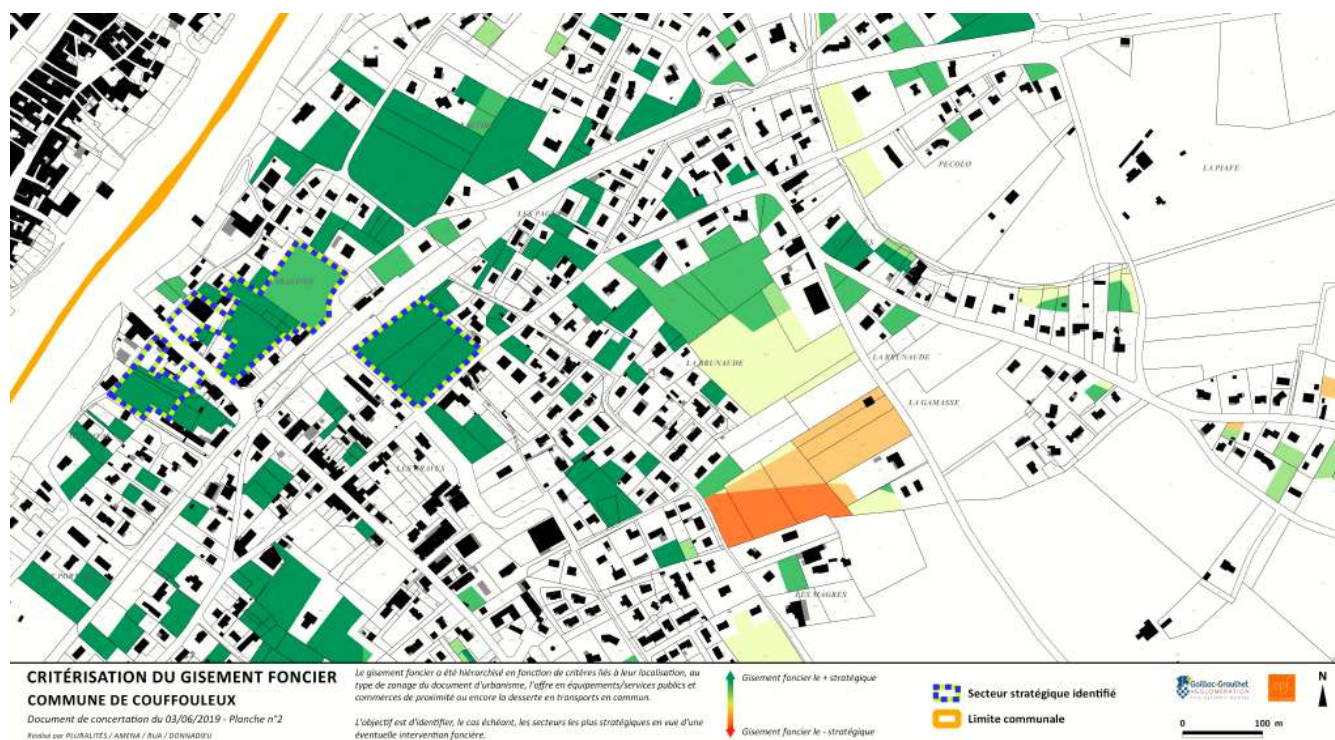
La **communauté de communes Terres de Confluence (82)** : a finalisé le repérage des gisements pendant le confinement et la tranche ferme a été finalisée.

**Territoire de la communauté de communes du Grand Figeac (46)**, le bureau d'études a finalisé le repérage des gisements pendant le confinement. La réunion de restitution aux élus et techniciens

s'est tenue par visio. Ce matériau servira à la collectivité pour alimenter les réflexions en cours dans la construction de leurs politiques urbaines (habitat et foncier) à travers l'élaboration de leurs documents de programmation et de planification (PLUI, PLH).

Une remise en concurrence des trois bureaux d'études a été mise en œuvre courant juin pour la réalisation **d'un nouveau diagnostic foncier sur la communauté de communes du Pic Saint Loup (34) en parallèle de leur démarche PLH.**





Exemple de diagnostic foncier - Communauté d'agglomération de Gaillac Graulhet  
Commune de Couffouleux : du diagnostic foncier à l'opérationnel











# 07

---

## Penser Agir Innover

- Accompagner la mission littoral 21
- Travailler sur la résilience des territoires
- Accompagner les grandes politiques nationales

# Accompagner la mission littoral 21

Le Plan littoral 21 a été lancé le 1er juillet 2016 par le Premier ministre et la Présidente de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée. Ce plan est une mission de préservation et de modernisation du littoral languedocien ayant pour objectifs la requalification de l'offre touristique, le développement des activités économiques et la préservation des richesses naturelles du littoral. Ce plan est piloté par l'Eta, la Région et accompagné par la Banque des Territoires.

**L'EPF accompagne le Plan Littoral 21 à travers 3 études qu'il met à disposition des réflexions :**

- **L'impact de la montée des eaux sur les valeurs foncières du littoral**, dans l'objectif de pouvoir proposer des outils adaptés aux différentes situations qui se présentent sur le littoral (campings, cabanisation, densification, accessibilité des secteurs, envolée des prix, etc.), en travaillant sur une analyse contextualisée des évolutions des valeurs foncières par le passé mais également dans le futur à partir de scénarii de montée des eaux et d'évolution des modèles urbains. Ces éléments permettront notamment de mieux conseiller les décideurs pour leur permettre d'organiser les actions de recomposition spatiale et de maîtrise foncière publique dans le temps.

- **L'outil de recensement des copropriétés en Occitanie** : lequel permettra à la mission littoral 21 de compléter les diagnostics lancés sur les communes littorales. L'EPF a mis à disposition les différents éléments (outil web et extraction de données). Ces données pourront constituer un socle d'aide à la décision et une aide aux réflexions lancées sur la requalification des copropriétés touristiques. L'outil réalisé ainsi que les données produites permettent d'accompagner la mission Littoral 21 notamment à travers son AMI « rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie » ;

- **L'expérimentation de Vias** : cette étude porte sur la constitution de réserves foncières en vue de relocaliser les activités concernées par la submersion marine et débordements fluviaux dans le cadre du recul stratégique de la côte ouest de Vias, dans le cadre de la convention « grands projets » signée le 20 décembre 2019.

Elle permet une action et un portage foncier sur une durée exceptionnelle de long terme (18 ans en cumulé) compte tenu de la complexité du sujet, avec un engagement financier de l'EPF de 4 M€.

Le périmètre d'intervention de l'EPF s'inscrit dans celui de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) « Côte ouest » de 347 ha, créée dans l'objectif de constituer les réserves foncières nécessaires au réaménagement de la côte ouest dans le cadre de l'appel à projet national relatif à la « recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux ». L'EPF a acquis différentes parcelles et camping, à des prix inférieurs au marché et ainsi réaliser les premières réserves foncières tout en limitant la spéculation.

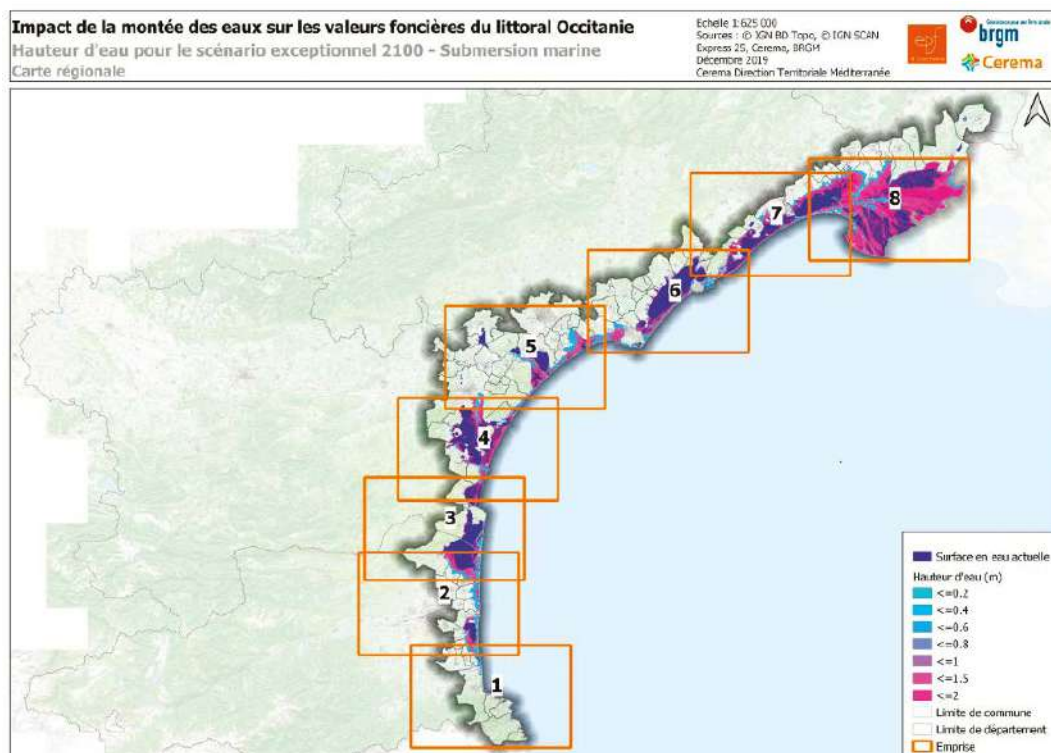
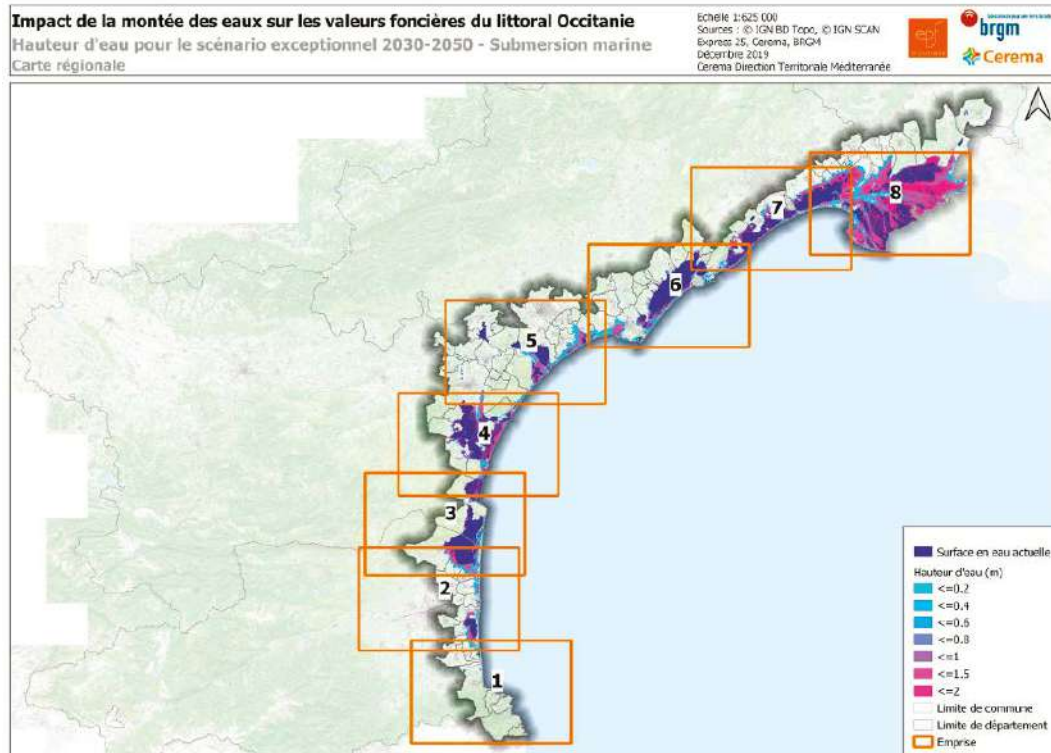
## LE LITTORAL EN QUELQUES CHIFFRES

- > **220 km** de rivages
- > **Un système exceptionnel de 40 000 hectares** de lagunes et de réserves naturelles
- > **1 200 espèces** animales et 500 espèces végétales
- > **1,3 million** d'habitants permanents
- > **60 millions** de nuitées de touristes
- > **61 communes** soumises à la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite «Loi Littoral»
- > **20 stations** balnéaires
- > **70 ports** de plaisance dont la plus grande marina d'Europe à Port-Camargue
- > **30 000 anneaux**
- > **52 pavillons bleus**

Chiffre du littoral source [www.laregion.fr](http://www.laregion.fr)



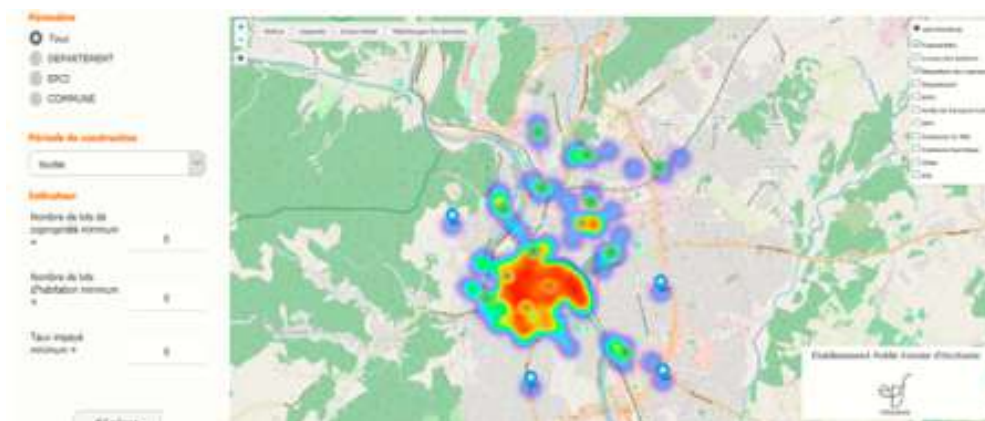
Vias ©DREAL





## OUTIL DE RECENSEMENT ET DE CARACTÉRISATION DES COPROPRIÉTÉS EN OCCITANIE

### Focus zones touristiques littorales et montagne



Au regard du sujet grandissant à la fois en matière de copropriétés touristiques et de copropriétés dégradées, l'établissement a choisi de se doter d'un outil permettant de conduire des analyses de la structure de ces copropriétés à l'échelle de l'Occitanie afin d'identifier en amont les montages opérationnels les plus pertinents en fonction des situations juridiques et économiques de ces biens.

Il a donc lancé une étude stratégique de qualification des copropriétés qui porte sur l'élaboration d'une méthode de recensement et de qualification des copropriétés avec une double finalité :

- de pouvoir caractériser et qualifier les copropriétés des zones touristiques littorales et de montagne d'Occitanie ;
- d'aider les acteurs publics, notamment les collectivités, à définir leurs actions sur ces copropriétés.

Cette étude a permis la construction d'une base de données et d'un outil Web de localisation des copropriétés. Des filtres permettront d'affiner des recherches ciblées sur des copropriétés et d'obtenir des fiches à la copropriété recensant

**90 indicateurs environ pour permettre une caractérisation : taux de vacance, taux de propriétaires occupants, prix de vente, impayés de charges.**

Une méthodologie est en cours d'élaboration afin de faire ressortir les copropriétés dont la vocation est actuellement touristique par l'analyse et le croisement de plusieurs indicateurs.

### Un AMI pour une meilleure gestion du patrimoine

La mission Littoral 21 a lancé en 2020 un AMI « rénovation de l'immobilier des copropriétés des stations balnéaires du littoral de l'Occitanie ». Il s'agit au travers d'apports techniques, juridiques et financiers de :

- mieux appréhender l'évolution et les enjeux de modernisation de ce parc immobilier,

- expérimenter des solutions de remise en attractivité des copropriétés,
- capitaliser des expériences pour proposer un bouquet de solutions aux collectivités littorales,
- mettre en dynamique les stations autour des enjeux de redynamisation du littoral,
- animer un réseau d'acteurs compétents, experts et expérimentés sur ces sujets et enjeux.

**L'EPF d'Occitanie accompagne la mission Littoral 21 dans le cadre de cet AMI dont les dossiers sont attendus pour février 2021 à travers la mise à disposition des études et l'accompagnement des collectivités par ses interventions.**

## RECHERCHER LES MODÈLES DE RECYCLAGE DES COPROPRIÉTÉS TOURISTIQUES À GRISSAN ET LEUCATE (AUDE)

**Dans le cadre d'une étude sur la mutabilité des résidences de tourisme** dans les communes littorales soumises à l'article 55 de la loi SRU, l'EPF est en co-maîtrise d'ouvrage avec la DDTM de l'Aude. Issues de la Mission Racine, les stations littorales ont connu un fort développement du parc de résidences secondaires de type copropriété, notamment sur les communes de Gruissan et Leucate, pour lequel l'État a joué un rôle important en s'inscrivant dans une politique d'aménagement du territoire très volontariste.

Bien que les objectifs étaient multiples, il s'agissait principalement de développer le tourisme de la côte par captation des flux en direction de l'Espagne et comme réponse

à la crise agricole. Ce sont donc principalement de petits logements « cabines » qui ont été créés, à faible coût de location pour constituer un produit concurrentiel.

Depuis, les modes de tourisme ont évolué et un certain nombre de copropriétés potentiellement dégradées à vocation touristique ont été identifiées sur ces deux communes. Par ailleurs, le bilan triennal SRU récent sur la période 2014-2016 et les rencontres avec les communes et les partenaires (EPF, Grand Narbonne) ont fait ressortir un besoin d'analyse de l'évolution du parc de résidences secondaires en copropriété, pour certaines en dégradation ou inadaptées à un habitat permanent qui s'y développe. Il s'agit notamment d'une véritable

piste pour développer par exemple du logement locatif social.

À ce jour, ces communes sont confrontées à un enjeu fort de renouvellement de ce bâti spécifique qui pose de multiples questions (qualité d'habitat inadapté à l'année, multipropriété, mixité entre habitats saisonniers et permanents précaires, offre touristique vieillissante, etc.) avec un marché sous tension.

Le diagnostic de cette étude a été restitué par le prestataire début 2020. La phase suivante est consacrée à l'identification des 2 ou 3 copropriétés à mobiliser et à des propositions chiffrées et argumentées du recyclage de ces biens avec possible maîtrise foncière par l'EPF.



Commune de Gruissan (Aude)

# Travailler sur la résilience des territoires

## RECOMPOSITION URBAINE POST-INONDATION DANS L'AUDE

De l'urgence des réparations après les inondations d'octobre 2018, à la définition d'un nouveau modèle urbain assis sur la « mémoire » des événements.

Les inondations qui ont touché le département de l'Aude les 15 et 16 octobre 2018 ont été un événement climatique majeur qui a engendré des pertes humaines et une dévastation matérielle. 126 communes ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle.

Il a été nécessaire de reloger en urgence de nombreuses personnes. Le rachat de leurs biens, au travers de la procédure d'indemnisation dite fonds Barnier, est un préalable à leur nouvelle vie.

Une fois l'urgence passée, il faut repenser le territoire afin de recomposer des lieux de vie et d'activité, sans faire disparaître l'histoire des sites et des événements, tout en assurant la sécurité des biens et des personnes de manière durable.

Dans un marché immobilier en difficulté, il est nécessaire de penser la recomposition urbaine comme une opportunité de reconquête des valeurs foncières et immobilières, au risque de voir ces territoires rester durablement sinistrés.

Plus de 200 maisons et équipements ont été déclarés inhabitables et inutilisables pour des dégâts estimés à plus de 200 M€.



Communes de Trèbes (en bas) et Villegailhenc (en haut) dans l'Aude, quelques jours suivant les inondations d'octobre 2018. ©L'Indépendant



## STRATÉGIE INITIÉE PAR L'EPF

« Agir sur les différents leviers de l'aménagement pour réparer et permettre le retour à une vie normale »

### MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE BARNIER ET REVALORISATION DU TERRITOIRE

Face à l'ampleur de la situation, l'État a sollicité l'EPF pour trouver un montage innovant et rapide, afin de répondre à l'urgence par un traitement accéléré et centralisé des acquisitions et des démolitions.

L'EPF mène en parallèle une réflexion sur le long terme, en lien avec la Région, sur la capacité des sites de démolition à répondre aux enjeux du ZAN et des programmes de replantation d'arbres.

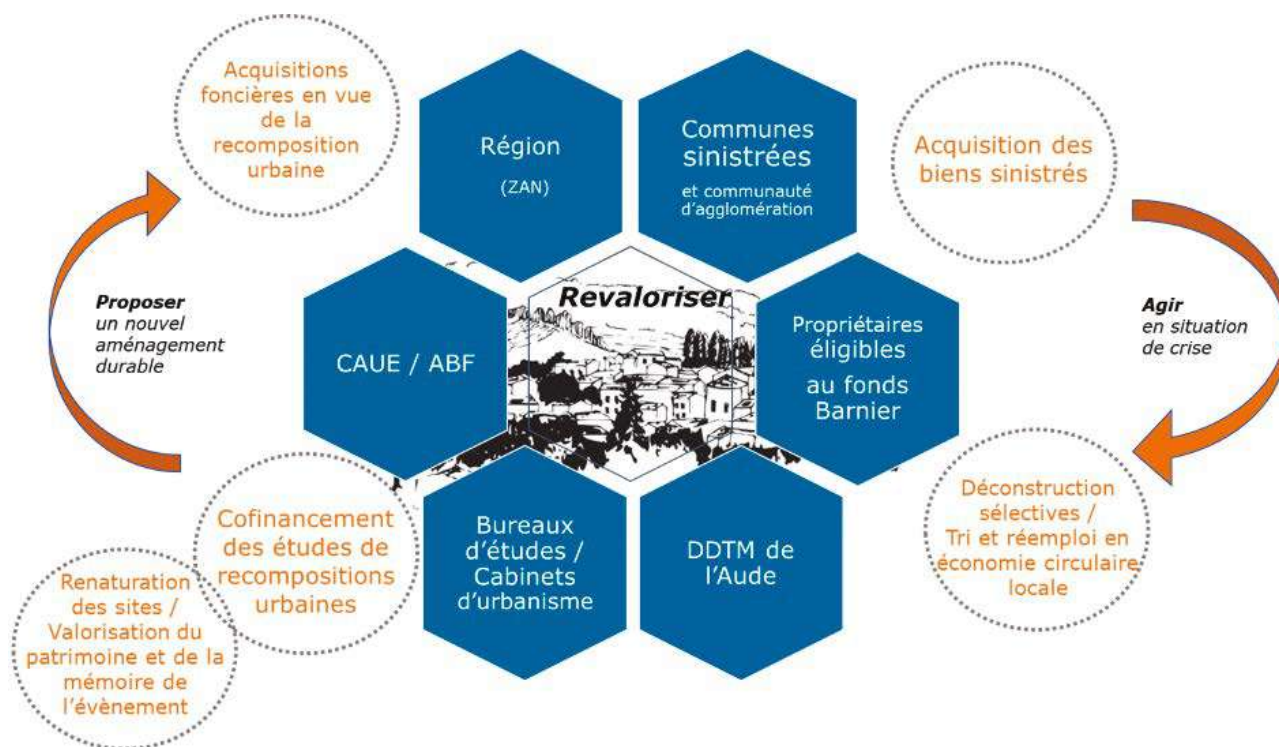
### PERMETTRE LA RECOMPOSITION URBAINE

L'EPF contribue aux réflexions urbaines et réalise les acquisitions en réserve foncière pour les sites de reconstruction d'équipements et de nouveaux quartiers, afin de reloger les habitants qui souhaitent revenir.

### SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

Les chantiers de démolition conduits par l'EPF répondent à l'enjeu économique, préoccupation majeure dans une région comme l'Aude. En parallèle, l'EPF promeut le développement de filières de réemploi en lançant sur le long terme une recherche/action sur le BIM déconstruction.

## PRINCIPE D'INTERVENTION DE L'EPF



## ÉTAT D'AVANCEMENT

- Accompagnement de 5 études de recomposition urbaine (renaturation, relocalisation) sur les communes de Couffoulens, Villegailhenc, Trèbes, Conques-sur-Orbiel et Saint-Hilaire.
- Lancement des premières démolitions en juin 2020.
- Expérimentation du BIM déconstruction sur l'EPHAD de Saint-Hilaire à relocaliser.
- Repérage avec l'ABF d'éléments architecturaux à conserver sur différentes communes.



Trèbes, Étude de recomposition urbaine  
Agence TEKHNE - 2019

## BIM DÉCONSTRUCTION

Dans le cadre de ces opérations massives de déconstruction sur le territoire audois et afin de valoriser au maximum les déchets issus de ces travaux, l'EPF d'Occitanie en partenariat avec l'EPF PACA et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) ont conclu, un accord de recherche sur l'utilisation du BIM (building information modeling, autrement dit « modélisation des données du bâtiment ») appliqué à la déconstruction. L'année 2020 a permis de réaliser les premières actions de l'accord : la mise en place des outils et la mise en œuvre de la maquette numérique du bâtiment identifié pour l'expérimentation : l'EHPAD de Saint-Hilaire (bien sinistré fonds Barnier).

Chiffres clés :

> Acquisition par l'EPF :

**juillet 2020**

> Montant acquisition :

**2 844 000 €**

## RÉCEPTION DE LA 1<sup>ÈRE</sup> PHASE DE TRAVAUX

Lors des inondations des 15 et 16 octobre 2018, 204 communes de l'Aude ont été impactées par les crues de plusieurs cours d'eau. **83 communes fortement sinistrées** ont fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. C'est dans ce cadre que le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPTNM) dit fonds Barnier a été mis en place et qu'une convention a été signée entre l'État et l'EPF d'Occitanie, visant à accélérer la remise en état de près de 170 sites.

L'année 2019 avait permis de mettre en place les accords-cadres nécessaires aux études préalables aux travaux :

- diagnostics obligatoires avant travaux,
- coordinateurs sécurité,
- et protection de la santé et maîtrise d'œuvre.

Ainsi, 3 maîtres d'œuvre ont été désignés pour conduire les opérations de travaux des 170 biens à démolir. L'année 2020 a vu la

mise en œuvre de la **1<sup>ère</sup> phase de travaux de curage, désamiantage et déconstruction de 8 biens répartis sur 5 communes.**

Les 3 maîtres d'œuvre du marché d'accord-cadre ont piloté ces travaux regroupés en **3 opérations** :

- **Opération 1** : Conques-sur-Orbiel (1 maison) et Salsigne (1 maison)  
=> maître d'œuvre : ANTEA
- **Opération 2** : Villalier (2 biens)  
=> maître d'œuvre : CBIT
- **Opération 3** : Couffoulens (3 biens) et Verzeille (1 bien)  
=> maître d'œuvre : OMEGA

Les travaux se sont déroulés sur la période juin-juillet alors que les opérations suivantes étaient parallèlement lancées en phase **DIAGNOSTIC** : relevés état des lieux, descriptifs techniques des biens, chiffrages estimatifs des travaux, descriptif des méthodes de désamiantage et déconstruction envisagées.

**Les opérations 4, 5, 6 et 7 concernant 33 biens répartis sur 7 communes ont été programmées fin 2020 pour un début de démolition prévu au printemps 2021.**



Travaux de démolition d'un bien sinistré à Couffoulens



Visite d'un bien sinistré à Couffoulens en présence de Sophie Élizéon, préfète de l'Aude et Jean-Régis Guichou, maire de Couffoulens

## PLUS-VALUE DE L'ACTION DE L'EPF

- L'EPF, sollicité initialement pour une action de court terme (acquisition/démolition), a proposé d'ouvrir le champ de réflexion sur le long terme afin d'opérer un changement dans la perception de la valeur du territoire ;
- Par une réflexion sur le devenir des terrains déconstruits dans le cadre du ZAN, au regard du volume potentiel de « compensation ZAN » conséquent et valorisable rendu disponible sur le Carcassonnais ; de plus, échange en cours avec la Région sur l'intégration au programme de plantation 1 arbre / 1 lycéen ;
- Par l'expérimentation sur ces sites de la méthode innovante du BIM déconstruction avec le CSTB et la structuration de filières locales de réemploi des matériaux avec Carcassonne Agglo ;
- À travers des aménagements des sites porteurs de la mémoire de l'évènement et des usages passés (déconstruction sélective : pierres, murs remarquables, etc.).



# Accompagner les grandes politiques nationales : ZAN, aides aux maires pour densification, revitalisation des centres, reconquête des friches...

En tant qu'établissement public, l'EPF a pour mission de promouvoir les dispositifs stratégiques en matière d'impulsion de grandes politiques d'aménagement et de créer les conditions de leur mise en œuvre.

Actuellement, les politiques nationales et locales font de la limitation de la consommation foncière et du réinvestissement des centralités, un objectif d'intérêt général et partagé : le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la reconquête des friches, le soutien aux maires densificateurs, les AMI « Sobriété foncière », la politique Action Cœur de Ville (ACV), les contrats bourg-centre Occitanie (BCO)...

Ces politiques ont pour objectif de trouver un équilibre entre développement et préservation des espaces agricoles et naturels : **produire du logement et permettre l'attractivité économique des territoires tout en préservant l'environnement.**

En réponse à ces enjeux, le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 a ciblé des priorités d'intervention comme le recyclage urbain par exemple, des outils sur mesure comme le cofinancement des études et la maîtrise d'ouvrage de travaux, et des temps de « capitalisation » pour

parfaire les dispositifs en vigueur et les adapter aux évolutions des politiques publiques. Et surtout, l'établissement s'appuie sur une orientation forte « d'expérimentation » qui lui permet de mener en parallèle réflexions anticipatrices et applications concrètes « tests ».

Sur **le ZAN**, l'établissement a représenté le réseau des EPF d'État au groupe national de réflexion en présence des ministres Monsieur Julien Denormandie et Madame Emmanuelle Wargon tout en s'engageant avec l'agglomération de Sète sur l'AMI sobriété foncière.

Sur **l'aide aux maire densificateurs**, l'établissement propose dans ses diagnostics fonciers de territoires, une analyse des capacités constructives pour ensuite inciter les collectivités à travailler l'optimisation foncière.

Sur la **reconquête des friches**, l'établissement travaille à développer un outil de caractérisation des friches positionnées en/hors système urbain pour définir des modes d'intervention adaptés. Il conduit en parallèle les acquisitions et les travaux de démolition sur des sites comme le Grau-du-Roi (Gard) ou Pont-Saint-Esprit (Gard).

L'établissement s'appuie à la fois sur un socle fort de grandes orientations d'intervention et une forte capacité

d'adaptation par un règlement évolutif. Il promeut les dispositifs ACV, BCO et PVD (Petites Villes de Demain) auprès des collectivités et des opérateurs et investisseurs potentiels ; il a réformé en parallèle son système de minoration afin d'avoir un effet levier sur les opérations.

L'établissement intervient dans les dispositifs ANAH et ANRU pour conforter les dynamiques de rénovation urbaine tout en contribuant aux réflexions sur l'évolution de certaines procédures (Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), avenants sur les copropriétés dégradées, etc.).

Cette capacité d'expérimentation est un élément déterminant pour une mise en œuvre pragmatique et évolutive des grandes orientations d'aménagement qu'on lui demande d'accompagner.











# 08

---

## Accélérer les opérations

- Revitaliser les centres anciens
- Consolider le rythme des acquisitions
- Stimuler les cessions
- Conduire les travaux de proto-aménagement

# Revitaliser les centres anciens

EN 2020, LES CONVENTIONS ACTIVES REPRÉSENTENT :

PROGRAMME ACTION  
"CŒUR DE VILLE"

**25** Conventions actives sur des périmètres Action cœur de Ville, soit :

- Un engagement de 39 M€ dont 7 M€ en 2020.
- Des acquisitions réalisées en 2020 à hauteur de 2,8 M€

Le 15 décembre 2020, le lauréat de l'appel à projet lancé par l'État et la Ville de Cahors dans le cadre du dispositif «Réinventons nos cœurs de ville» a été désigné. Le Groupe Icade sera en charge de la restauration du Palais Via.

OPÉRATION DE  
REVITALISATION DES  
TERRITOIRES (ORT)

**19** Conventions actives sur des périmètres d'ORT - Un engagement de 26,2 M€ dont 3,5 M€ en 2020.

- Des acquisitions réalisées en 2020 à hauteur de 1,08 M€

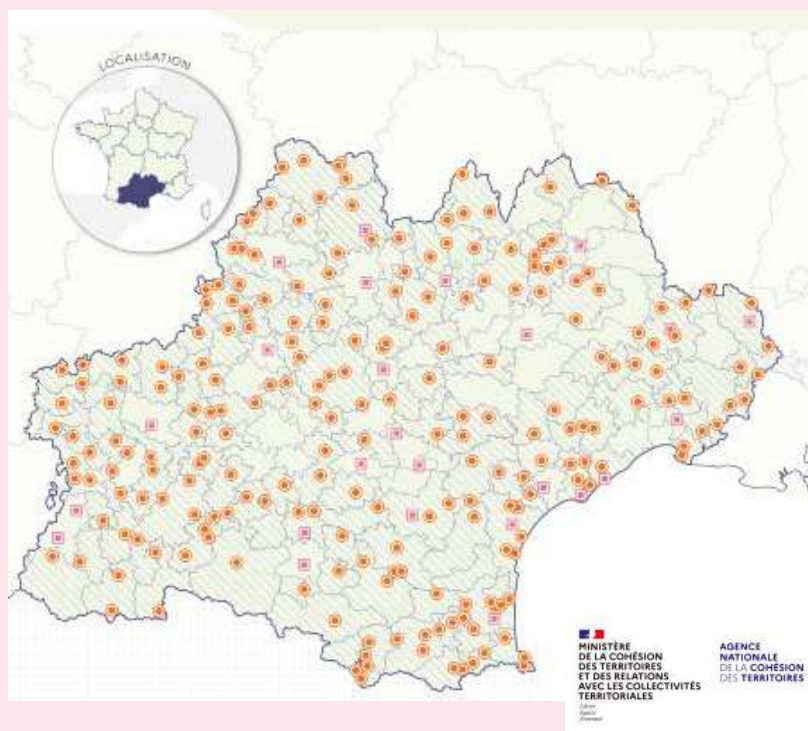
CONTRAT BOURG-CENTRE  
OCCITANIE

**183** Conventions actives sur des communes Bourgs-Centres, soit :

- Un engagement de 275,8 M€ dont 27,3 M€ en 2020.
- Des acquisitions réalisées en 2020 à hauteur de 16,6 M€

## ▼ PETITES VILLES DE DEMAIN

CE PROGRAMME VISE À AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE DES HABITANTS DES PETITES COMMUNES ET DES TERRITOIRES ALENTOURS, EN ACCOMPAGNANT LES COLLECTIVITÉS DANS DES TRAJECTOIRES DYNAMIQUES ET RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT.

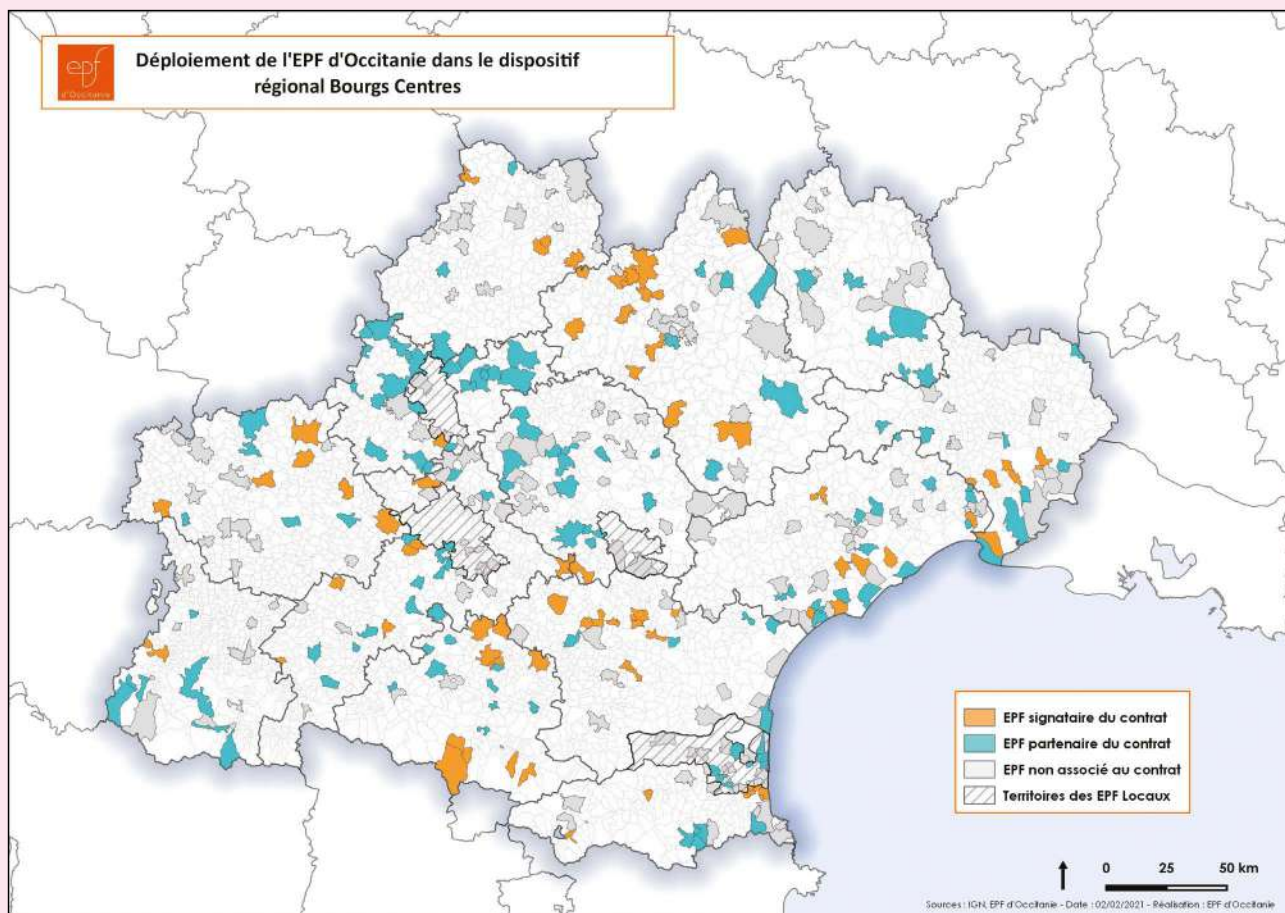
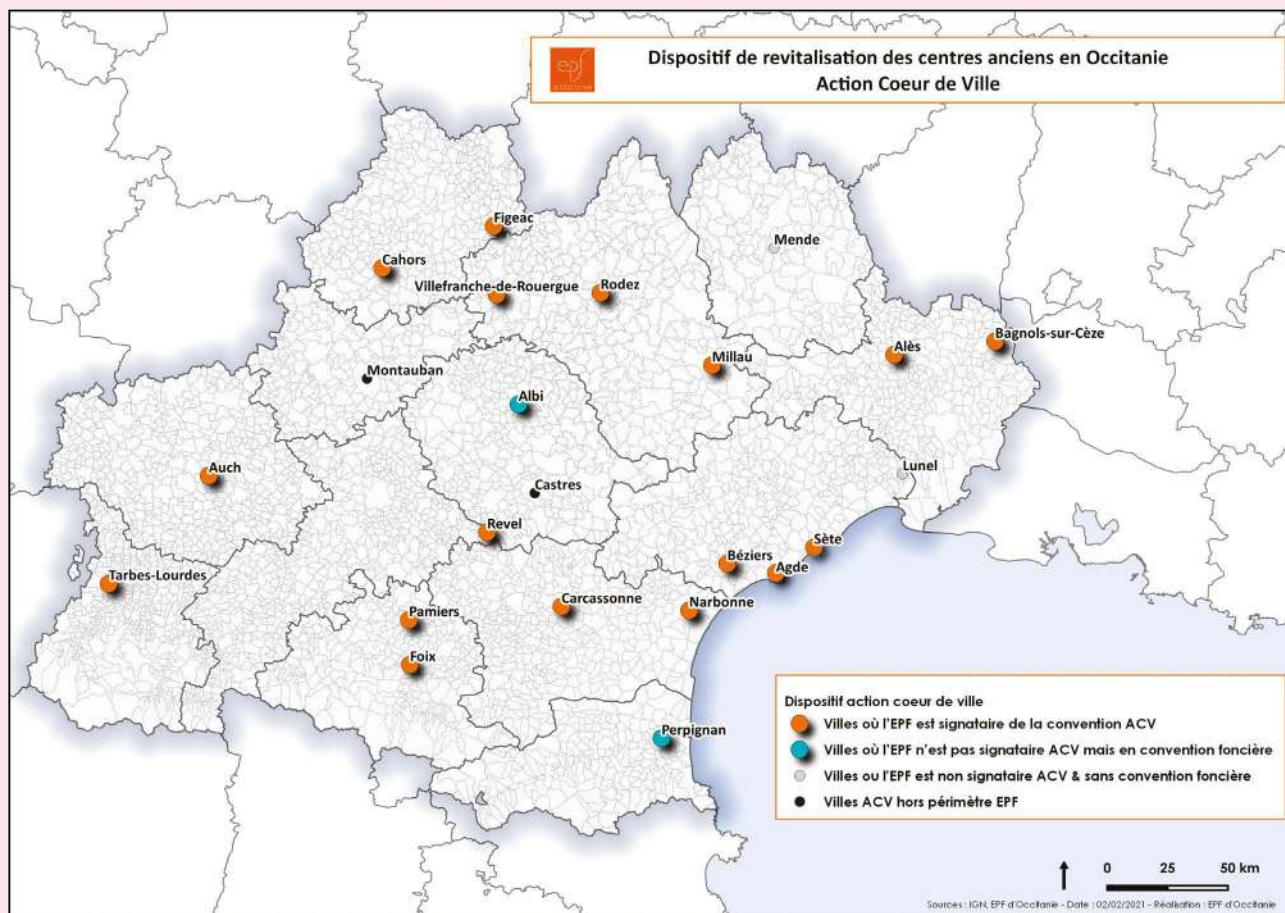


En Occitanie, **225** communes ont été retenues.

**151** communes sont déjà inscrites dans un contrat Bourg-centre Occitanie

**59** communes ont déjà une convention foncière active avec l'EPF d'Occitanie, soit

**141,4 M€** d'engagement EPF pour **3 162** logements potentiels





# Consolider le rythme des acquisitions

Malgré le contexte sanitaire, **l'activité d'acquisition a connu une croissance de 21 %**. Même si c'est un peu en deçà de l'objectif que s'était fixé l'établissement fin 2019, ce résultat reste légèrement supérieur à la trajectoire fixée dans le PPI.

Le logement reste majoritaire avec 52 % des montants globaux et 67 % si les interventions fonds Barnier sont comptabilisées à part. Cette année voit surtout une forte croissance de l'intervention en matière d'activité économique avec l'intervention de l'EPF sur la requalification de zones d'activités comme à Mauguio Portes de l'aéroport ou encore sur le Marché d'Intérêt National (MIN) de Montpellier.

L'intervention sur les communes SRU par préemption, a été particulièrement intense et complexe dans le cadre du premier confinement. Mais beaucoup d'opportunités ont pu être saisies.

Cette année se caractérise surtout :

- par de nombreuses acquisitions à hauteur de plus de 16 M€ sur les collectivités inscrites au Programme national Action Cœur de Ville et au contrat bourg-centre Occitanie, preuve de la grande mobilisation de l'établissement sur ces dispositifs ;
- par une intensification des acquisitions liées aux inondations dans l'Aude qui sont pratiquement finalisées (60 biens acquis en 2020).

En matière de sécurisation des acquisitions, l'établissement a conduit la finalisation de plusieurs procédures d'expropriation pour lever les situations de dureté foncière. On constate que de nombreuses procédures similaires arrivent sur 2021 et 2022.

Enfin, il est important de souligner que **l'établissement a procédé à des acquisitions sur les 13 départements de la région**, ce qui traduit l'efficacité du déploiement toujours en cours au regard des moyens humains dont dispose l'établissement.



Foix (Ariège)  
Intervention en cœur de ville  
4 biens acquis par l'EPF : 280 000 €



Frontignan (Hérault)  
Convention de carence  
1 bien acquis par l'EPF : 342 000 €



Verdun (Tarn-et-Garonne)  
Intervention en centre ancien  
1 bien acquis par l'EPF : 120 000 €



Villefranche de Rouergue (Aveyron)  
Intervention en cœur de ville  
4 biens acquis par l'EPF : 241 000 €

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES COEUR D'ASTARAC EN GASCOGNE

### Commune de Mirande (31)

La commune de Mirande, sous-préfecture du Gers, a sollicité l'intervention de l'EPF pour l'acquisition par voie de préemption d'un bien stratégique situé en plein cœur de bastide. Le projet prévoit la reconversion d'un ancien magasin de meubles de près de 2000 m2 de surface pour la réalisation d'un projet de tiers-lieu et d'une opération de logements. L'intervention réalisée par l'EPF permet de sécuriser l'acquisition et de réaliser les études pendant le temps du portage foncier.

Une convention opérationnelle a été signée le 20 octobre 2020 pour un montant de 500 000€ avec la commune de Mirande et la Communauté de Communes Cœur d'Astarac en Gascogne portant sur un bien immobilier (ex-magasin de meubles) d'environ 2000m2 en plein cœur de bastide.



## Stimuler les cessions

L'activité de cession de l'EPF a été impactée par la crise sanitaire et le contexte électoral. En effet, les retards sur l'évolution des documents d'urbanisme, de délivrance des autorisations ou encore les difficultés financières de certains opérateurs ont conduit à différer sur 2021 6 M€ de cessions et 2 M€ de paiements échelonnés.

Malgré cette situation, avec **près 50 M€ de cessions en 2 ans, l'établissement a revendu 50% de son stock de fin 2018, ce qui démontre une dynamique de projets importante.**

La sécurisation des cessions passe par :

- une anticipation des questions techniques : études de sols, échanges avec les ABF...,
- un achat à un prix compatible : projection de bilan par compte à rebours, réflexions programmatiques...,
- un appui financier sur la surcharge foncière : minoration sur la partie sociale, échelonnement de paiement pour les collectivités qui font en régie,
- une réassurance des opérateurs : travaux de proto-aménagement pour simplifier la construction.

On constate que la mobilisation du fonds de la compensation de la surcharge foncière reste maîtrisée et

suscite un effet levier de production dans les centres anciens 3 fois plus élevé que le fonds SRU mobilisé sur des secteurs où les prix sont très élevés. En effet, avec un investissement du même ordre soit environ 600 000 euros, ce sont 120 logements qui sont produits avec le fonds de la Compensation de la Surcharge Foncière (CSF) contre 43 avec le fonds SRU.

Sur 2020, les cessions ont été à 54 % à destination des collectivités suite à des retards des opérateurs et des fins imminentes de conventions et à 41 % directement à des opérateurs\*, pour des projets d'aménagement mixtes ou sociaux représentant 635 logement soit 85% des logements produits. Cette année a également été marquée par une très forte activité sur les communes SRU et les interventions en préemptions pour produire du logement social.

### Exemple commune de Saint-Estève (66)

Une convention de carence a été signée entre la commune de Saint-Estève, l'État, Perpignan Méditerranée et l'EPF le 23 mars 2016.

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF par l'arrêté préfectoral du 20 avril 2016. Dans le cadre de cette convention, l'EPF a préempté un terrain en dent creuse



d'une superficie de 1 785 m<sup>2</sup> au prix de 350 000€.

L'OPH de Perpignan Méditerranée a été désignée afin de réaliser une opération de 11 logements locatifs sociaux comprenant des typologies diversifiées : 4 T2, 3 T3, 3 T4 et 1 T5.

Après avis favorable du comité technique, le dossier de minoration au titre du fonds SRU a été approuvé en bureau du 20 février 2020. L'acte de cession au profit du bailleur social est intervenu le 07 août 2020.

\* Les taux sont calculés sur le montant des cessions



Bérat (Haute-Garonne)  
Cession à 178 000€



Sète (Hérault)  
Cession à 848 000€



Florac (Lozère)  
Cession à 127 000 €



St Laurent de la Salanque  
(Pyrénées-Orientales)  
Cession à 295 000€



## Inauguration

### BOUILLARGUES ET GÉNÉRAC

#### RÉSIDENTE LES JARDINS D'EPONA À BOUILLARGUES.

Dans le cadre de la convention quadripartite «arrêté de carence» signée le 16 juillet 2015 entre l'État, la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, la commune de Bouillargues et l'EPF, l'EPF a préempté deux parcelles non bâties d'une surface de 1874 m<sup>2</sup> au prix de 413 600€ à proximité du centre ancien. Après consultation de différents bailleurs, la société UN TOIT POUR TOUS désignée par la collectivité.

L'opération comprend 10 logements locatifs sociaux sous forme de collectif en R+1, et 5 villas en accession sociale.

Pour aider à la sortie de cette opération qualitative, l'EPF a accordé au bailleur une minoration de 97 500 €, soit 9 750 € par logement.

Lors de l'inauguration effectuée en présence des locataires déjà installés dans les logements, ces derniers ont

témoigné de leur satisfaction d'avoir pu obtenir ces logements de grande qualité et de surcroît très bien placés à proximité immédiate du centre-ville et de ses commerces, tout en étant placés dans un environnement urbain à dominante pavillonnaire.

#### RÉSIDENTE LE DOMAINE DES TEMPLIERS À GÉNÉRAC

Dans le cadre de la convention quadripartite «arrêté de carence» signée le 7 décembre 2015 entre l'État, la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, la commune de Générac et l'EPF d'Occitanie, l'EPF a préempté deux parcelles bâties d'une surface de 2676 m<sup>2</sup> au prix de 300 000€. Le tènement est localisé au Sud de la partie urbanisée de la commune de Générac. Il est situé non loin du château de Générac, dans un environnement pavillonnaire.

Après consultation de différents bailleurs, la société UN TOIT POUR TOUS a été retenue par les élus de Générac en vue de réaliser une

opération de 16 logements locatifs sociaux (5 PLAI et 11 PLUS) sous la forme de logements individuels superposés d'une superficie utile de 1 125 m<sup>2</sup>.

Tous les logements comprennent trois orientations et disposent d'une terrasse ou d'un jardin ainsi que d'un accès individuel direct et deux places de stationnement.

D'un point de vue paysager, le projet s'intègre dans l'environnement existant puisque la plupart des clôtures, des oliviers et des haies existantes en limites ont été conservés.

**L'EPF a accordé une minoration foncière de 115 300€, soit 3 700€ par logement afin de faciliter la sortie opérationnelle de ce projet.**



10-Inauguration Bouillargues ©Un Toit pour Tous



10-Inauguration Generac ©Un Toit pour Tous

# Conduire les travaux de proto-aménagement

## Chantiers de l'Aude - Fonds Barnier

En 2020 l'EPF a lancé trois premières opérations de travaux portant sur 8 déconstructions dans 5 communes de l'agglomération de Carcassonne. Les travaux se sont déroulés pendant l'été, les marchés ayant été publiés pendant la période de confinement Covid-19. Toutes les mesures spécifiques à cette situation sanitaire exceptionnelle ont été intégrées aux consultations et à la tenue des chantiers.

d'œuvre, le contrôleur SPS (sécurité et protection de la santé) et études préalables à savoir les diagnostics avant travaux, s'élève à 185 030 € HT soit 170 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il existe un écart en surcoût d'environ 13% par rapport aux estimations initiales s'expliquant notamment par un traitement spécifique et onéreux des morceaux d'amiante charriés lors de l'inondation et éparpillés sur les terrains.



Déconstruction en cours à Couffoulens  
©EPF d'Occitanie / Gilles Lefrancq

Le montant des opérations de travaux, y compris prestations intellectuelles, à savoir la maîtrise



Bien avant/après travaux à Villalier ©EPF d'Occitanie



Maquette 3D avant déconstruction d'un bien à Villalier ©CBIT, maître d'oeuvre

## CAHORS (46) | friche Emmaüs

L'EPF d'Occitanie a conduit à Cahors au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, à la sortie de confinement, une opération de travaux de désamiantage, curage et démolition de bâtiments (1525m<sup>2</sup> de surfaces plancher) devenus vacants et anciennement dépôts pour les associations du groupe Emmaüs.

Le montant des travaux, y compris prestations intellectuelles et études préalables, s'élève à 121 000 € HT soit 80€ HT/m<sup>2</sup> de SDP. Cette opération a donné lieu au traitement de :

**> 1,1 t**

de déchets amiantés

**> 56 t**

de bois

**> 6,6 t**

de ferrailles

**1 200 t**

de déchets inertes

**74 t**

de déchets non dangereux

**Au total, 97% de la masse des matériaux traités a été valorisée dans le cadre d'un tri sélectif.**



©EPF d'Occitanie / Arthur Perset



Friche Emmaüs à Cahors (Lot)  
©EPF - Arthur Perset



1 - État des lieux ©EPF d'Occitanie



2 - Travaux en cours © EPF d'Occitanie



3 - rendu final de la plateforme © EPF d'Occitanie





## Saint-Etienne-de-Tulmont (82)

Cette opération porte sur le désamiantage, le curage et la démolition d'un immeuble à usage de commerce, au centre de Saint-Etienne-de-Tulmont dans le cadre du portage avant opération de construction de 24 logements locatifs sociaux.

Démarrés fin 2019, les travaux ont été rapidement interrompus suite à la découverte de remblais amiantés dans les infrastructures, et de l'absence de fondations sur un mur mitoyen avec une habitation occupée. Un avenant au marché a été nécessaire, dans lequel ont été intégrées les clauses particulières liées à l'épidémie de Covid-19. Le chantier a redémarré le 30 avril dans le respect du guide des prescriptions

de l'Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics, l'oppbtp, limitant ainsi le retard et permettant une livraison en juin 2020.

Le montant de l'opération, y compris prestations intellectuelles et études préalables, s'élève à 151 000 € HT soit un coût de travaux ramené à la surface de plancher de 197 € HT/m<sup>2</sup>. Ce chantier a donné lieu au traitement de :

- **12 tonnes** de déchets amiantés dont 520 m<sup>2</sup> de plaques de toitures en fibro ciment
- **50 tonnes** de terres amiantées



Désamiantage en cours © EPF d'Occitanie



État des lieux - Fontanes (46) © EPF d'Occitanie

## Fontanes (46)

Courant septembre 2020 ont été réceptionnés les travaux de réfection complète de la toiture d'une ancienne maison d'habitation vacante depuis de nombreuses années et très dégradée. Dans le cadre du portage, ces travaux sont destinés à la fois d'assurer la sécurité et la conservation du patrimoine et à la fois de préparer la future opération d'aménagement. En effet, la commune a la volonté de développer son centre bourg en valorisant son patrimoine ancien. Ainsi cette opération prévoit à terme la création de logements communaux et d'une salle destinée à des événements culturels.

Les désordres portant principalement sur la couverture avec une menace de ruine, les travaux ont consisté en :

- la démolition de l'ensemble des toitures (335m<sup>2</sup>)
- la mise hors d'eau de la partie habitation, comprenant la réfection de la charpente et de la couverture (162m<sup>2</sup>) dans le strict respect des règles de l'art

Le montant de l'opération, y compris prestations intellectuelles et études préalables, s'élève à 62 600 € HT.



Rendu final : toiture neuve sur le bâtiment principal - Fontanes (46) © EPF d'Occitanie



Remplacement à neuf de la charpente  
Fontanes (46) © EPF d'Occitanie



Couverture neuve  
Fontanes (46) © EPF d'Occitanie



Dépendance : état des lieux  
Fontanes (46) © EPF d'Occitanie



Dépendance : rendu final après mise en sécurité  
Fontanes (46) © EPF d'Occitanie



(à gauche) Foix (Ariège) Intervention en cœur de ville 4 biens acquis par l'EPF : 280 000 € (à droite) Villefranche de Rouergue (Aveyron)  
Intervention en cœur de ville 4 biens acquis par l'EPF : 241 000 €



Frontignan (Hérault)  
Convention de carence  
1 bien acquis par l'EPF : 342 000€



Verdun-sur-Garonne (Tarn-et-Garonne)  
Intervention en centre ancien  
1 bien acquis par l'EPF : 120 000€









# 09

---

## Sécuriser les projets

- **Consolider les bilans financiers par une gestion dynamique du patrimoine**
- **Anticiper sur les études préalables aux marchés travaux pour sécuriser les opérations**
- **Conforter les bilans d'opérations par une minoration ciblée**

## Sécuriser financièrement les opérations



### Reconversion

Cahors (46)

**85 937 € HT**



### Fonds Barnier

Opération 1 : Conques-sur-Orbiel  
et Salsigne (11)

**68 915 € HT**

Opération 2 : Villalier (11)

**55 839 € HT**

Opération 3 : Couffoulens et  
Verzeille (11)

**63 312 € HT**



### Bati d'habitation

Générac (30)

**29 650 € HT**



### Bâtiment industriel

Saint-Etienne-de-Tulmont (82)

**131 103 € HT**

# Consolider les bilans financiers par une gestion dynamique du patrimoine

Pendant la période de confinement, les missions relevant de la gestion n'ont pas ralenti et l'établissement s'est adapté à la situation d'urgence.

Entre autres, l'EPF a été sollicité pour organiser une visite d'un hangar avec Montpellier Méditerranée Métropole en vue de trouver des locaux de stockage d'urgence. Les contacts ont été noués avec les locataires d'un immeuble acquis pendant le confinement, une situation de squat dans un immeuble à démolir a été gérée à distance en collaboration avec les services de la collectivité. Enfin, les échanges avec les communes se sont maintenus pour envoyer les procès-verbaux de remise en gestion. À la sortie du confinement, les visites ont rapidement repris avec les collectivités pour finaliser les acquisitions.

Les orientations stratégiques du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023

concentrent les acquisitions en renouvellement urbain. Cela se traduit par la multiplication des achats d'immeubles occupés et l'apparition d'un enjeu de gestion locative.

En 2020, plusieurs immeubles occupés ont été acquis dans toute la région.

Une réflexion a démarré dès début 2020 pour développer des outils de gestion permettant de déléguer la gestion des immeubles d'habitation. Plusieurs pistes sont explorées :

- la signature avec des bailleurs sociaux d'une promesse synallagmatique de vente assortie d'un mandat de gestion,
- le mandat de gestion à des agences immobilières,

- ou la convention de cession temporaire d'usufruit.

Les enjeux sont la gestion immobilière de proximité et l'encaissement de recettes locatives pour les opérations immobilières.

## Puisserguier (Hérault)

La commune est en cours de réflexion pour la réalisation de logements puis de commerces en RDC.

### Acquisition par l'EPF : 107 000 € pour une parcelle de 415 m<sup>2</sup>

Propriétaire du bâti, l'EPF perçoit actuellement un loyer par les occupants qui devrait permettre en quelques années de couvrir le coût d'acquisition initial





# Anticiper sur les études préalables aux marchés de travaux pour sécuriser les opérations

L'EPF d'Occitanie s'est doté de plusieurs accords-cadres de prestations techniques lui permettant de lancer des études préalables avant travaux de proto aménagement ou dans le cadre du portage des biens avant cession.

Ces marchés, principalement multi attributaires et à bons de commandes concernent les prestations :

- de géomètres
- de diagnostics avant-travaux (amiante, gestion des déchets, plomb, termites)
- de coordinateur sécurité et protection de la santé
- d'état technique bâtementaire
- de géotechniques
- d'expertise en sites et sols pollués

• les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux relèvent des opérations au cas par cas.

En 2020, 3 marchés de maîtrise d'œuvre ont été engagés pour des opérations de travaux à venir situées à :

- Foix (09), pour des travaux de démolition de 3 immeubles sous arrêts de péril
- Le Boulou (66), pour des travaux de démolition d'une grange
- Fontanes (46), pour des travaux de réfection complète de toiture d'une maison destinée à la réhabilitation dans le cadre d'une opération de logements communaux.

En 2020, 6 marchés de travaux ont également été lancés pour les opérations suivantes :

- Sète (34), réfection partielle et mise en sécurité de la couverture d'un bâtiment à usage commercial ;

les travaux ont été mis en œuvre en novembre 2020.

- Sur 6 communes audoises concernées par les travaux de démolition de biens au titre du fonds Barnier : Cabrespine, Conques-sur-Orbiel, Couffoulens, Verzeille, Villalier, Salsigne. Ces opérations de travaux ont toutes été réceptionnées courant été 2020.

Ces opérations de travaux ont ponctuellement nécessité des prestations complémentaires de contrôleur technique et/ou de bureaux d'études structure. Elles ont fait l'objet de consultations idoines.

## Exemple de la Méridionale de la literie | Sète (34)

L'EPF a préempté en 2020 sur l'entrée de ville de Sète un bien occupé par un magasin de vente de literie dénommé « La méridionale de la literie », en vue de le restituer à terme à la Région en vue du développement du port de Sète.

Compte tenu de l'état du bien et de son occupation, la réalisation de travaux a dû être entreprise rapidement par l'EPF en vue de :

- Mettre en sécurité dans un premier temps la couverture et reprendre des défauts d'étanchéité,
- Vérifier dans un second temps la solidité du complexe charpente-couverture afin de s'affranchir du risque d'effondrement.

Les travaux de mise en sécurité et étanchéité ont été engagés dès l'acquisition par l'EPF en novembre 2020.

À l'issue de ces travaux, l'EPF engagera les prestations nécessaires à la vérification structurelle de la charpente et de la couverture qui fait l'objet de nombreuses malfaçons. Suite à ces investigations, l'EPF jugera avec ses partenaires, et en fonction du projet final, de l'opportunité d'engager des travaux plus importants.



Méridionale de la literie ©Google

## Adapter les chantiers

La direction travaux, patrimoine et développement de projets (DTPP) a été créée en 2018. Encore en phase de structuration avec une forte augmentation de portage de biens bâtis dégradés voire très dégradés nécessitant des interventions diverses en matière de travaux, l'équipe a été renforcée fin 2019 et début 2020 avec l'arrivée d'une assistante opérationnelle en poste à Montpellier et d'un responsable travaux, basé à l'antenne toulousaine de l'établissement.

Ainsi, avec le responsable travaux de Montpellier, l'équipe est composée de 4 personnes sur les missions de travaux, assurant également une partie des visites d'état des lieux concernant directement la gestion du patrimoine.

Le contexte sanitaire de l'année 2020 a impacté les plannings initialement prévus pour les opérations lancées ou à lancer.

Cependant, aux premiers jours du confinement, l'établissement a pu cadrer les démarrages des chantiers prévus et les marchés de consultations à publier en intégrant toutes les clauses nécessaires à la gestion de la Covid-19. Cette adaptabilité a permis de conduire les opérations déjà prévues à Saint-Etienne-de-Tulmont (81), Cahors (46) et de lancer et réceptionner 8 chantiers de démolition au titre du fonds Barnier dans l'Aude.

### Fonds Barnier, l'exemple de Cabrespine (Aude)



Cabrespine (11) ©EPF d'Occitanie

Les opérations fonds Barnier requièrent une technicité particulière adaptée à chaque cas. La ville de Cabrespine située au Nord de Carcassonne, est concernée par le dispositif pour une seule de ces maisons situées en bordure de La Clamoux, rivière affluent droit de l'Orbiel et sous-affluent de l'Aude. Cette situation exceptionnelle rend les interventions particulièrement contraintes puisque soumises à autorisation loi sur l'eau rendant ainsi impossible tout travaux hors période sèche soit entre les mois de juillet et septembre.

Ces contraintes se sont ajoutées aux difficultés strictement techniques de cette opération qui est de démolir une maison tout en conservant et en renforçant la maison mitoyenne non retenue au titre du fonds Barnier, ainsi que le pont de la commune en partie structurellement lié à la maison à démolir.

Une première phase de travaux s'est ainsi déroulée à l'été 2020 permettant de mettre en œuvre les mesures de protection et sécurisation des 2 maisons en prévision d'éventuelles crues dangereuses courant saisons automnale et hivernal 2020/2021. Ainsi, les études préalables à la démolition de la maison concernée et au renforcement pérenne de la maison voisine sont en cours afin de mettre en œuvre les travaux durant la saison sèche 2021.



# Conforter les bilans d'opérations par une minoration foncière ciblée

Après une année d'expérimentation, le conseil d'administration de l'EPF a adopté en juin 2019 un nouveau dispositif de compensation de la surcharge foncière en tirant les enseignements des premiers cas réels examinés en matière de réhabilitation et restructuration urbaine mais aussi de l'ensemble des attentes qui s'étaient exprimées lors de la concertation menée à l'occasion de l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention.

## LE FONDS DE COMPENSATION DE LA SURCHARGE FONCIÈRE (CSF)

Le dispositif repose sur les orientations suivantes :

- Le renforcement de l'effort en faveur des opérations d'acquisition/amélioration en centre-ancien.
- La possibilité d'une meilleure prise en compte des opérations de construction neuve ou d'acquisition/amélioration qui se distinguent par un fort degré de complexité : projet de démolition/reconstruction, de renouvellement urbain, de rénovations lourdes d'immeubles très dégradés ou à forte valeur patrimoniale...
- La facilitation de projets mixtes, mêlant habitat et commerces ou activités, en centres-anciens.
- L'extension du dispositif de minoration à d'autres offres de logements que les seuls logements locatifs sociaux, tout particulièrement lorsque ces produits alternatifs viennent s'inscrire dans un projet global porté par la collectivité, partagé avec ses grands partenaires (État, Région, partenaires du programme ACV...) et viennent servir des objectifs de promotion de la mixité sociale.

Parmi ces nouvelles opérations éligibles figurent notamment les opérations d'accession sociale à la propriété.

## LE FONDS SRU

Le dispositif de soutien à la production de logements locatifs sociaux en communes SRU reste plus que jamais en vigueur. Il a lui aussi été renforcé en vue de d'améliorer spécifiquement l'effet de levier sur les opérations d'acquisitions/améliorations, insuffisamment aidées jusqu'à présent.

## RÉSULTATS 2020 : UN EFFET LEVIER CONFIRMÉ ET UNE ENVELOPPE MAÎTRISÉE

Les opérations pour lesquelles l'EPF a été sollicité en vue d'obtenir une minoration CSF du prix du terrain faisaient toutes l'objet de cofinancement de plusieurs partenaires (Région, département, collectivités, État, fonds propres, etc...) et les bilans avaient bien été optimisés. L'intervention financière de l'établissement a réellement permis de débloquer les situations et ainsi de permettre aux opérateurs de préparer leur phase travaux. D'autre part, les montants de minoration alloués sont en-dessous des enveloppes envisagées lors du budget initial bien que le nombre d'opérations soit pratiquement au niveau envisagé. En effet, les besoins d'absorption de la surcharge foncière ont été optimisés lors des discussions de l'EPF avec l'opérateur et la collectivité sur la programmation et la mobilisation des autres cofinanceurs.

Le fonds de compensation de la surcharge foncière, alimenté par les fonds propres de l'EPF, a bénéficié à 10 opérations, confirmant la montée en puissance progressive de ce dispositif. Le montant global de

minoration atteint 1,1 M€, et permet la réalisation de 152 logements locatifs sociaux. L'effort par logement est de 7230€. Les orientations poursuivies par ce nouveau dispositif sont respectées puisque 6 de ces 10 opérations relèvent de montage en acquisition/amélioration et que les autres projets s'inscrivent tous dans une dynamique de renouvellement urbain. Deux communes, menant leur projet en maîtrise d'ouvrage, ont directement bénéficié du dispositif. Par ailleurs, le fonds SRU, alimenté par le montant des prélèvements SRU et qui ne concerne que les communes SRU et carencées, a bénéficié à 4 nouveaux dossiers, représentant un effort de 697 k€ pour 39 logements locatifs sociaux, soit une minoration moyenne de 17 900€ par logement. Ces opérations sont toutes des constructions neuves.

### Exemple pour le fonds CSF :

Cahors (Lot). Minoration de **133 k€** pour la réalisation de 11 logements locatifs sociaux, sur un foncier issu d'une ancienne friche dont la démolition a été menée par l'EPF.

### Exemple pour le fonds SRU :

Sainte-Marie-la-Mer (Pyrénées Orientales) : minoration de **141 k€** pour la réalisation de 10 logements locatifs sociaux sur un foncier en renouvellement urbain.



Site de la friche Emmaüs à Cahors (46)  
©EPF d'Occitanie\_Perset





# 10

## Co-construire l'ingénierie

### **Partager les savoir-faire**

- Diffuser l'outil copro à l'échelle nationale avec le Cerema
- Informer et recueillir l'avis de la population dans une démarche d'étude urbaine
- Grand Pic Saint Loup: diagnostic foncier territorial
- Concilier densification du bâti et biodiversité

### **Mutualiser les compétences**

- Participer à la démarche de sobriété foncière avec Sète Agglopôle Méditerranée
- Construire des outils nouveaux d'analyse des territoires avec le Cerema et le BRGM
- Expérimentation au service du développement de projets agro-touristiques
- Atelier « Copropriétés en suivi régional du Plan Initiatives Copropriétés
- Conforter les évaluations avec la DRFIP31
- Le réseau national des EPF d'État se mobilise pour accélérer la sortie de crise



## Partager les savoir-faire

# Diffuser l'outil copro à l'échelle nationale avec le Cerema



Le 10 mars 2020, l'EPF a participé à la Journée nationale des utilisateurs des fichiers fonciers organisée par la DGALN et le Cerema à Paris ; journée d'information, d'échange et de partage de la connaissance autour de la base de données de fichiers fonciers ouverte à de nombreux acteurs de l'aménagement et de l'observation du territoire.

À cet occasion, l'EPF a pu coanimer **l'un des 12 ateliers de la journée Repérer et qualifier les copropriétés** à partir des Fichiers Fonciers avec le Cerema. Il s'agissait de présenter le travail d'élaboration de la méthode de repérage des copropriétés à l'échelle d'un bâtiment ainsi que qualifier leurs spécificités dans l'objectif d'aider les acteurs publics à la prise de décision.

# Informier et recueillir l'avis de la population dans une démarche d'étude urbaine

## L'ilot de l'Hébrardie et les Cajarcois, une histoire ancienne...

La commune de Cajarc poursuit ses réflexions urbaines sur l'ilot de l'Hébrardie, lancées par les Ateliers des Territoires pilotés par la DREAL Occitanie. Une convention foncière a été signée entre la Ville, le Grand Figeac et l'EPF en juillet 2019, puis s'en est suivi un travail partenarial pour la rédaction du cahier des charges de l'étude urbaine avec le Grand Figeac, la DDT 46, le CAUE, l'ABF et l'EPF d'Occitanie s'est mis en place.

Le groupement Pour Une Ville Aimable a été retenue pour cette mission, cofinancée à hauteur de 18 000 € HT par l'EPF, et a animé le

24 septembre 2020 un atelier citoyen dont le but était de présenter la démarche d'étude aux Cajarcois et aussi et surtout de les écouter de recueillir leurs avis et remarques.

Les deux thèmes des tables-rondes étaient : Habiter Cajarc et Imaginer Cajarc. Comment vivaient ces maisons ? Quelles en étaient/sont les usages ? Quelles sont les attentes ? Comment perçoivent-ils ce lieu ? Qu'imaginent-ils ?

Cet évènement limité à 50 personnes en raison du contexte sanitaire était complet. Les Cajarcois ont manifesté leur intérêt de prendre part au projet. L'échange a été précieux et révèle un réel attachement à ce lieu abandonné chargé d'histoire.

Les conclusions de cet atelier nourriront les hypothèses de scénarios attendues pour fin 2020. Cette étape sera présentée aux cajarcois courant du premier semestre 2021.



## Grand Pic Saint Loup : diagnostic foncier territorial

Suite à l'approbation du SCOT<sup>[1]</sup>, et dans le cadre du protocole de territoire signé le 13 décembre 2019, la Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup a sollicité l'EPF d'Occitanie pour élaborer son diagnostic foncier territorial sur l'ensemble de ses 36 communes, socle du volet foncier de son futur PLH<sup>[2]</sup> et de sa stratégie de territoire sur l'habitat.

Cette mission a été confiée au groupement Pluralités – Ruffat Urbanisme – Aménia et Donnadieu par le biais d'un accord-cadre. La 1<sup>ère</sup> phase du marché, d'une durée de 8 mois a débuté le 6 octobre 2020 et doit permettre d'aboutir à l'identification des gisements fonciers ainsi qu'à la sélection de sites potentiels d'intervention, en lien avec les besoins du territoire.

Les premiers résultats de diagnostic ont été présentés en commission habitat, qui s'est déroulée le 11 décembre 2020.

## Concilier densification du bâti et biodiversité

L'EPF d'Occitanie a pour mission de recycler le foncier dégradé pour favoriser, dans le cadre du développement durable, le renouvellement urbain, notamment pour aider la construction de logements tout en luttant contre l'étalement urbain et en favorisant le maintien ou la réintroduction de la biodiversité.

Lors du programme de recherche BAUM – Biodiversité, Aménagement Urbain et Morphologie – qui s'est tenu à Paris en janvier 2020, le PUCA a sollicité, Sophie Lafenêtre, directrice générale de l'EPF afin de contribuer en tant que grand témoin à la réflexion sur les voies et moyens pour mieux intégrer la biodiversité dans l'aménagement.

Puis, le PUCA, en partenariat avec l'Office français de la Biodiversité, a lancé un appel à projets de recherche sur la base des résultats de l'état des connaissances présentés lors de cette rencontre.



<sup>1</sup> Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 09/01/2019

<sup>2</sup> Plan Local de l'Habitat



## Mutualiser les compétences

# Participer à la démarche de sobriété foncière avec Sète Agglopôle Méditerranée

L'EPF a soutenu Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) dans sa remise de candidature pour la démarche expérimentale de territoire pilote « de sobriété foncière ». Sur 25 dossiers déposés, 7 lauréats ont été retenus dont celui de la SAM annoncé par communiqué de presse du 16 décembre 2020.

Cette initiative nationale pilotée par la direction du programme Action Cœur de Ville avec le plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) et la Direction Générale de l'Aménagement et du Logement et de la Nature (DGALN) a pour objectif d'accompagner les villes et agglomérations ACV dans leur stratégie « Zéro Artificialisation Nette ».



# Construire des outils nouveaux d'analyse des territoires avec le Cerema et le BRGM

Au-delà des outils classiques de conventionnement avec ses partenaires (protocole de territoire et protocole de coopération), l'EPF met également en place des dispositifs de coopération spécifiques telles que les conventions de coopération public-public signées avec le CEREMA sur certaines études ou encore les conventions de recherche et développement en lien avec le BRGM.

Alors que la première permet de faciliter les échanges entre les différents co-contractants et ainsi réaliser conjointement leurs missions d'intérêt général respectives, la seconde a pour objectif la réalisation de travaux nouveaux et innovants incluant la recherche fondamentale, appliquée et expérimentale.

# Expérimentation au service du développement de projets agro-touristiques

## PARTENARIAT SAFER

Dans le cadre du protocole de partenariat signé entre l'EPF et la SAFER d'Occitanie, l'action n°5 porte sur des démarches exploratoires et expérimentales à travers l'identification d'opérations test reproductibles sur la question du développement de projets agro-touristiques.

Le département des Hautes-Pyrénées, qui concentre de nombreuses structures touristiques vacantes et inadaptées (centres de colonies de vacances...), a été choisi

comme territoire d'expérimentation pour le développement de projets agro-touristiques.

Des contacts EPF/SAFER/département ont été pris cette année afin d'élaborer une feuille de route sur la question de la reconversion de ces sites.

Un premier état des lieux a été mené par la SAFER pour identifier et localiser des biens potentiels répondant aux objectifs fixés, en les identifiant et les localisant. Dans un second temps, il s'agira de proposer

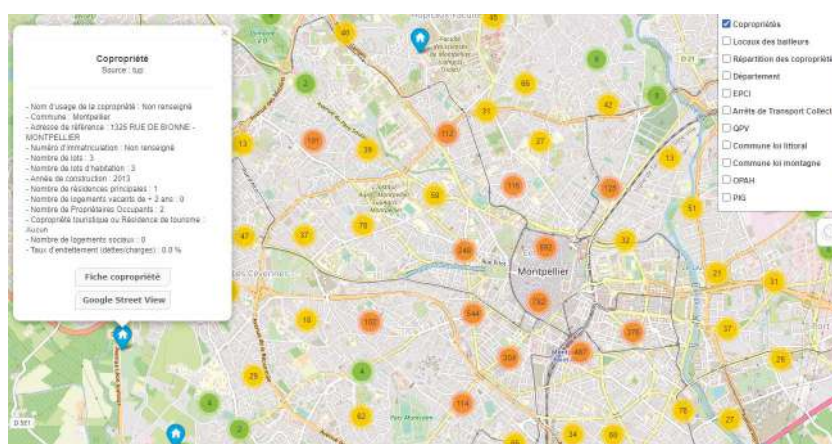
une méthodologie d'intervention reproductible à plus grande échelle à partir d'un secteur test à identifier.

Le partenariat permettra d'apporter des moyens supplémentaires (notamment ingénierie d'études et de projet, portage foncier) pour faciliter la transmission de ces structures ainsi que mieux accompagner les porteurs de projets.

# Atelier « Copropriétés en suivi régional du Plan Initiatives Copropriétés

Initié par la DREAL Occitanie, l'EPF a pu présenter à l'ensemble des participants (services de l'État, collectivités, etc.) son outil de recensement et de caractérisation des copropriétés en Occitanie lors de l'atelier « copropriétés en suivi régional du PIC », tenu le 16 novembre 2020 en visio-conférence.

Par le biais d'une démonstration dynamique de son applicatif web en temps réel et rythmée par de nombreux échanges constructifs, l'EPF a pu faire découvrir les objectifs de son étude ainsi que son opérationnalité efficace auprès des différents intervenants. Suite à la présentation, de nombreuses réflexions sur de nouvelles pistes de travail ont pu être abordées.



<sup>1</sup> Plan Initiative Copropriétés

## Conforter les évaluations avec la DRFIP<sub>31</sub>



© EPF d'Occitanie - Philippe Ribes, responsable de la division de l'évaluation domaniale et de la gestion des patrimoines privés  
Sophie LAFENETRE, directrice générale de l'EPFdOccitanie

En juillet, la DRFIP et l'EPF ont signé une charte de confiance innovante et expérimentale afin de simplifier et de fluidifier les avis domaniaux sur les biens. Cette démarche, limitée dans un premier temps au périmètre d'une convention foncière à Muret (Haute Garonne), permet, après l'élaboration conjointe d'un barème de prix, de simplifier et d'accélérer le traitement de toute nouvelle demande d'avis domanial cohérente avec ce barème. Une démarche similaire est en cours avec la DDFIP de l'Hérault.



# Le réseau national des EPF d'État se mobilise pour accélérer la sortie de crise

Organisé en réseau depuis 2018, les EPF et EPFA d'État font 12 propositions pour accélérer la sortie de crise et construire les modèles d'aménagement de demain.

12 leviers sur les 3 temps de l'aménagement pour :

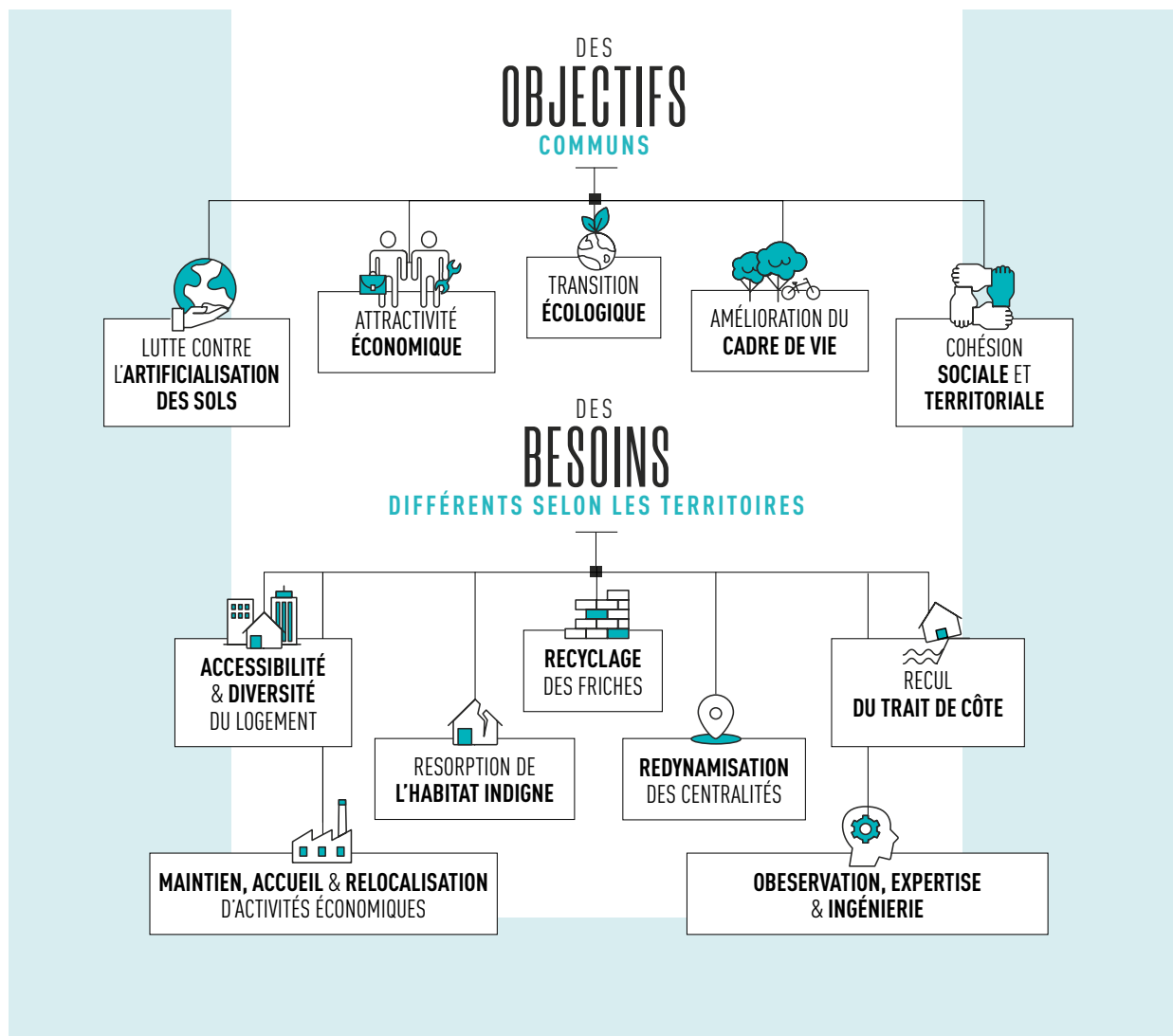
- Construire sur le long terme les stratégies d'actions territoriales,
- Conforter les programmes opérationnels en cours,
- Accélérer et sécuriser les opérations en difficultés suite à la crise.

Leurs missions, qui se sont étendues au fil des décennies, font que les EPF d'État, avec près de 4 000 conventions d'intervention foncière actives, sont plus que jamais plébiscités aujourd'hui :

- pour la production de logement,
- pour la lutte contre l'habitat indigne,
- pour la vitalisation des zones en déprise, qu'il s'agisse d'anciens territoires industriels ou de cœurs de petites centralités, mais aussi pour la résilience territoriale et écologique.

Le gouvernement s'appuie d'ailleurs sur les EPF pour plusieurs de ses dispositifs et actions majeurs : Action Cœur de Ville / Petites Villes de Demain, Traitement des copropriétés dégradées, Zéro Artificialisation Nette, Lutte contre la spéculation foncière, Gestion de l'érosion du trait de côte.

La fonction historique de partenaires des territoires place les EPF d'État dans une position stratégique pour la relance : forts de cette responsabilité, voici les actions que peuvent mener les EPF d'État pour y contribuer :



© Agence 360 – Amélie Halegoi

Le Réseau national des EPF d'État est joignable par mail : [contact@epf-etat.fr](mailto:contact@epf-etat.fr)







# 11

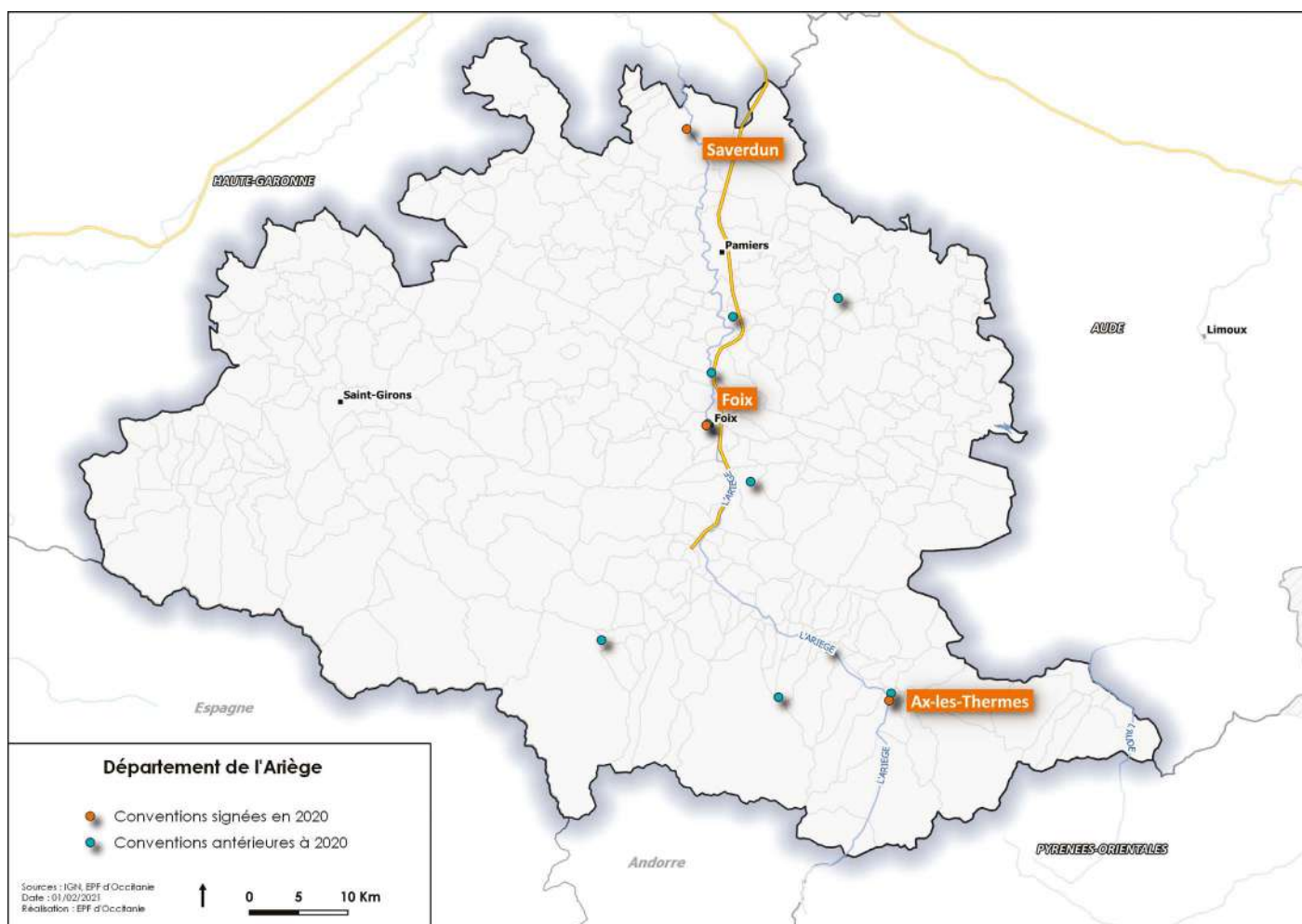
—

Annexes

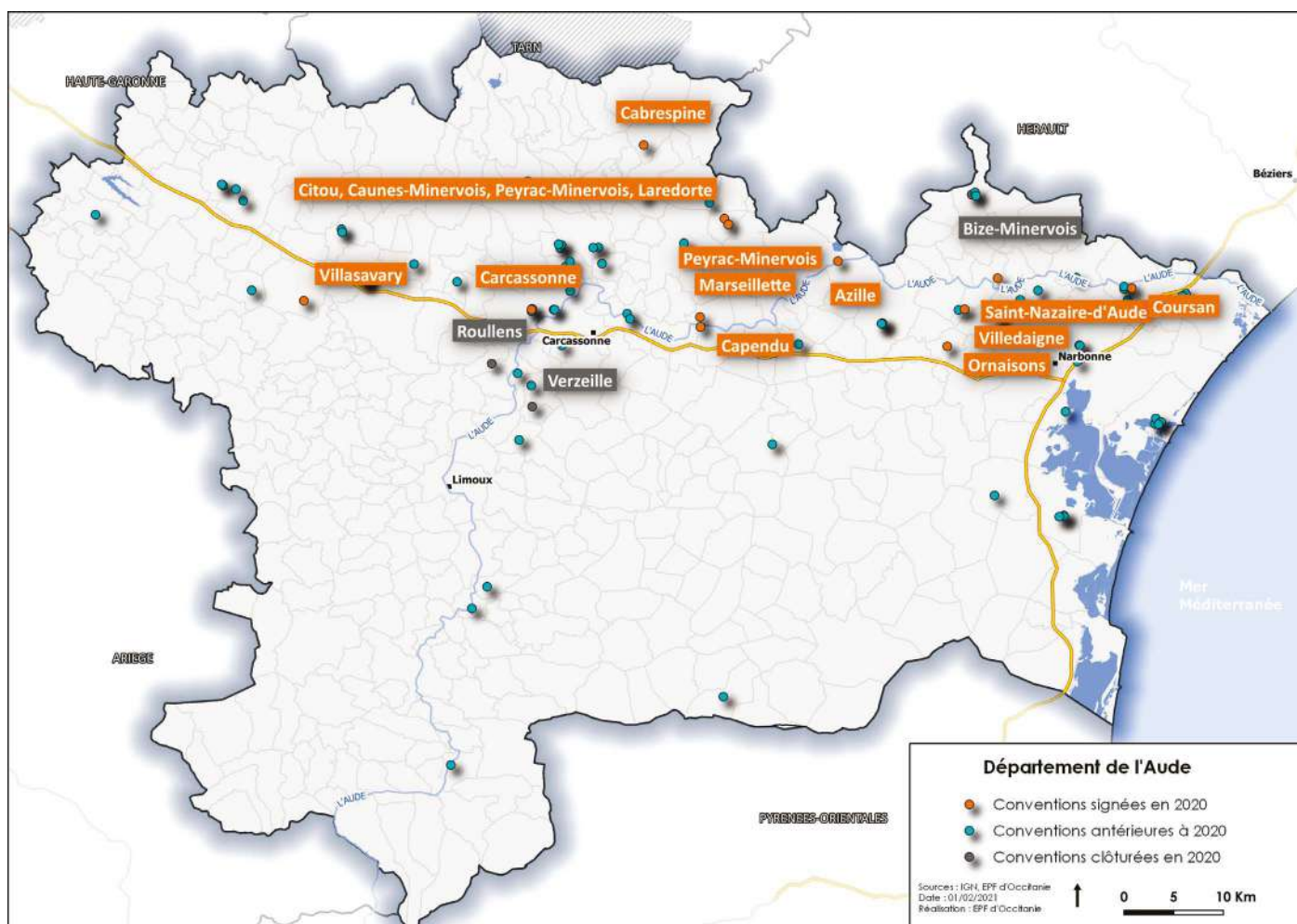


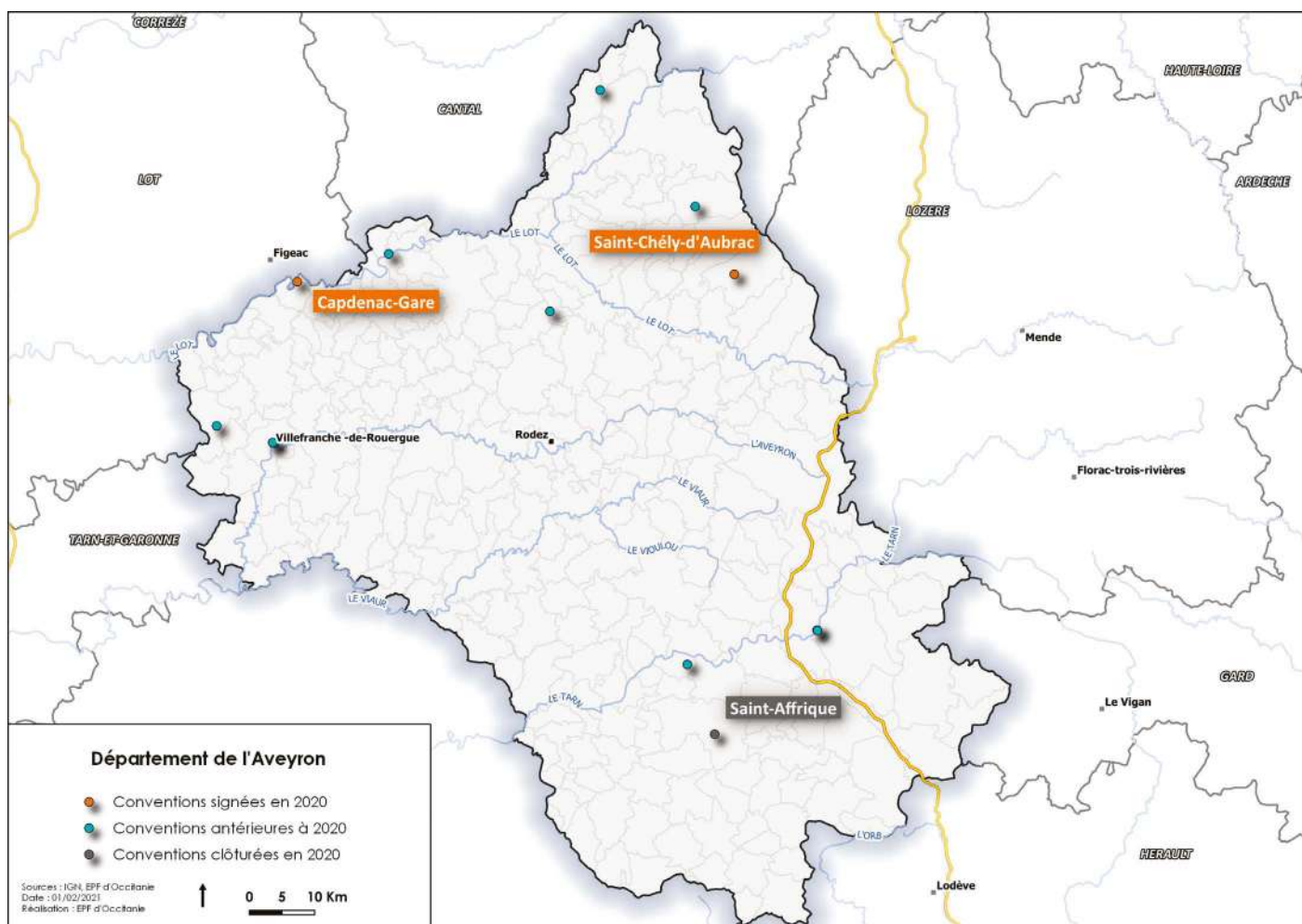
Dans ce contexte de crise sanitaire et de renouvellement des équipes municipales et des EPCI, l'établissement a réussi à poursuivre sa mission première : accompagner et développer les projets fonciers des collectivités.

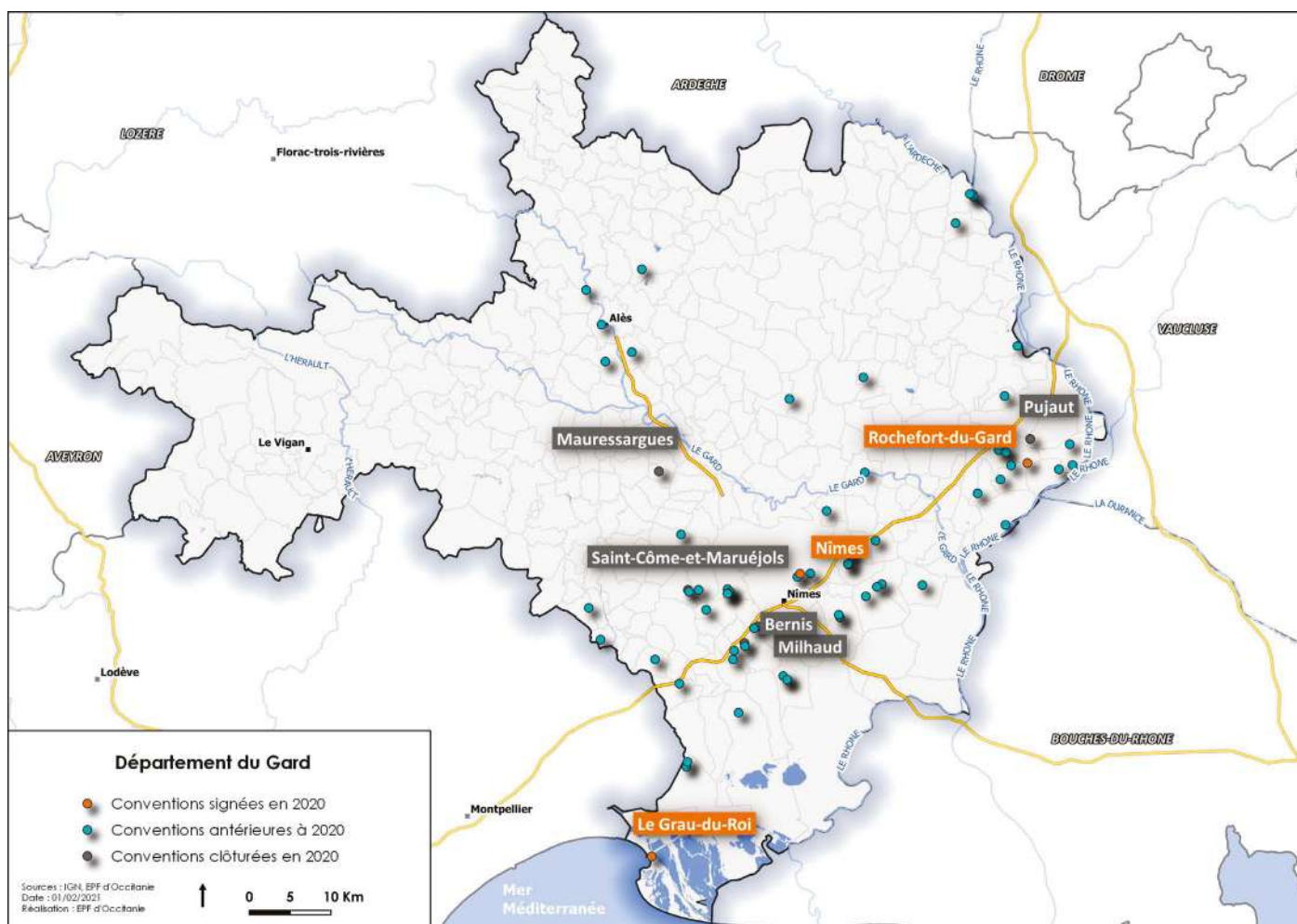
Le conventionnement s'est déployé sur les 13 départements de l'Occitanie, preuve de la réactivité et de l'écoute de l'établissement face aux besoins régionaux.





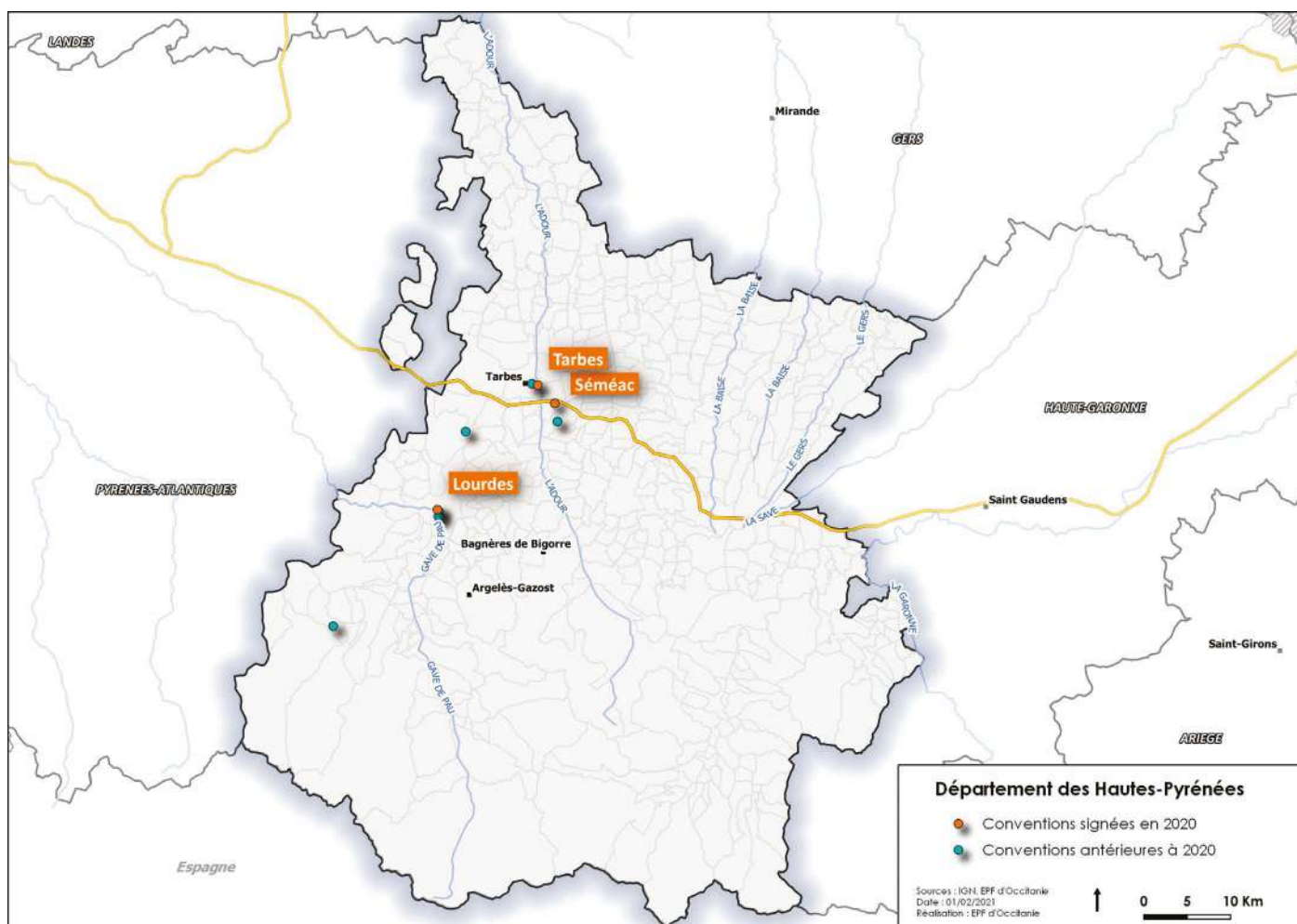


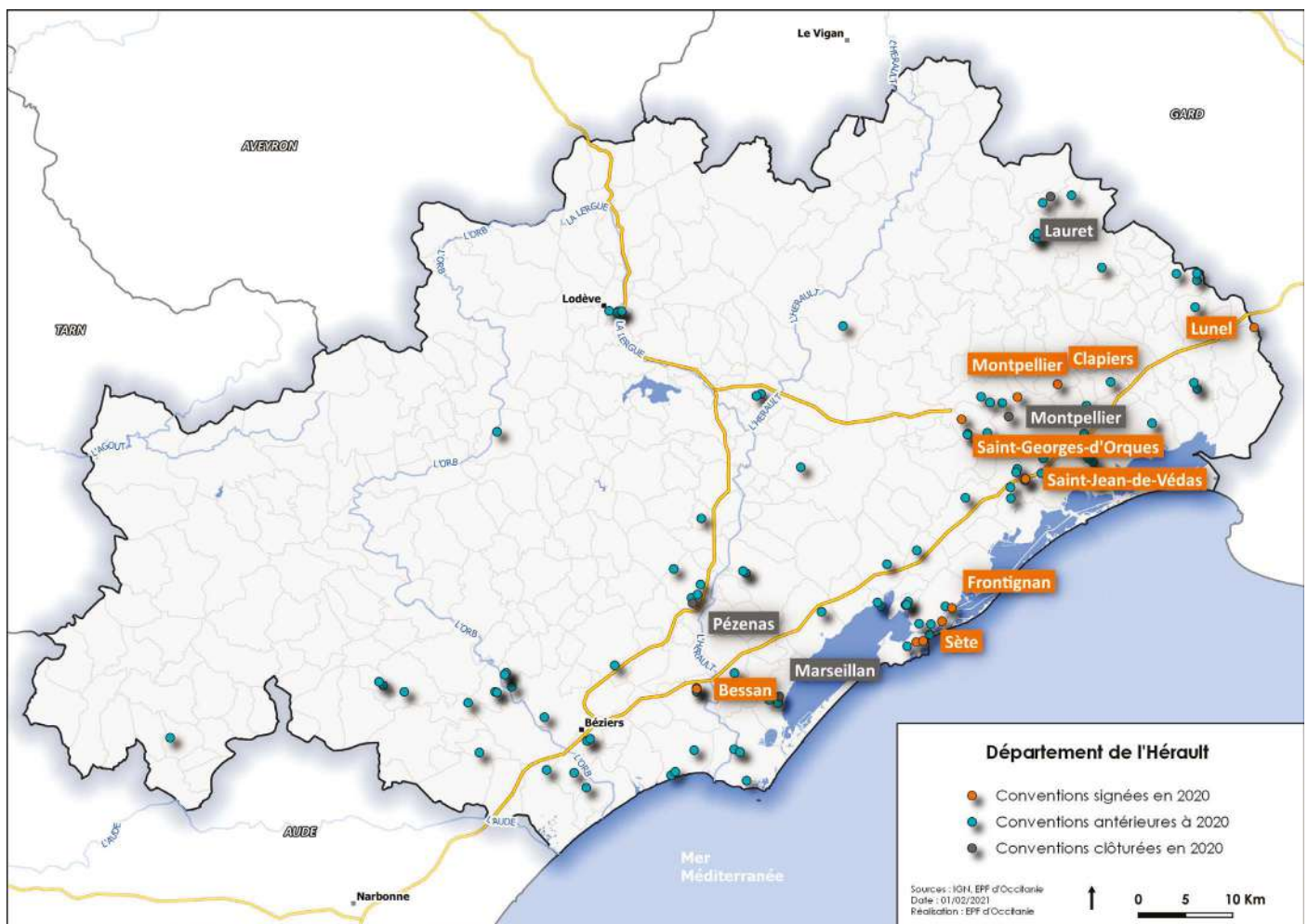




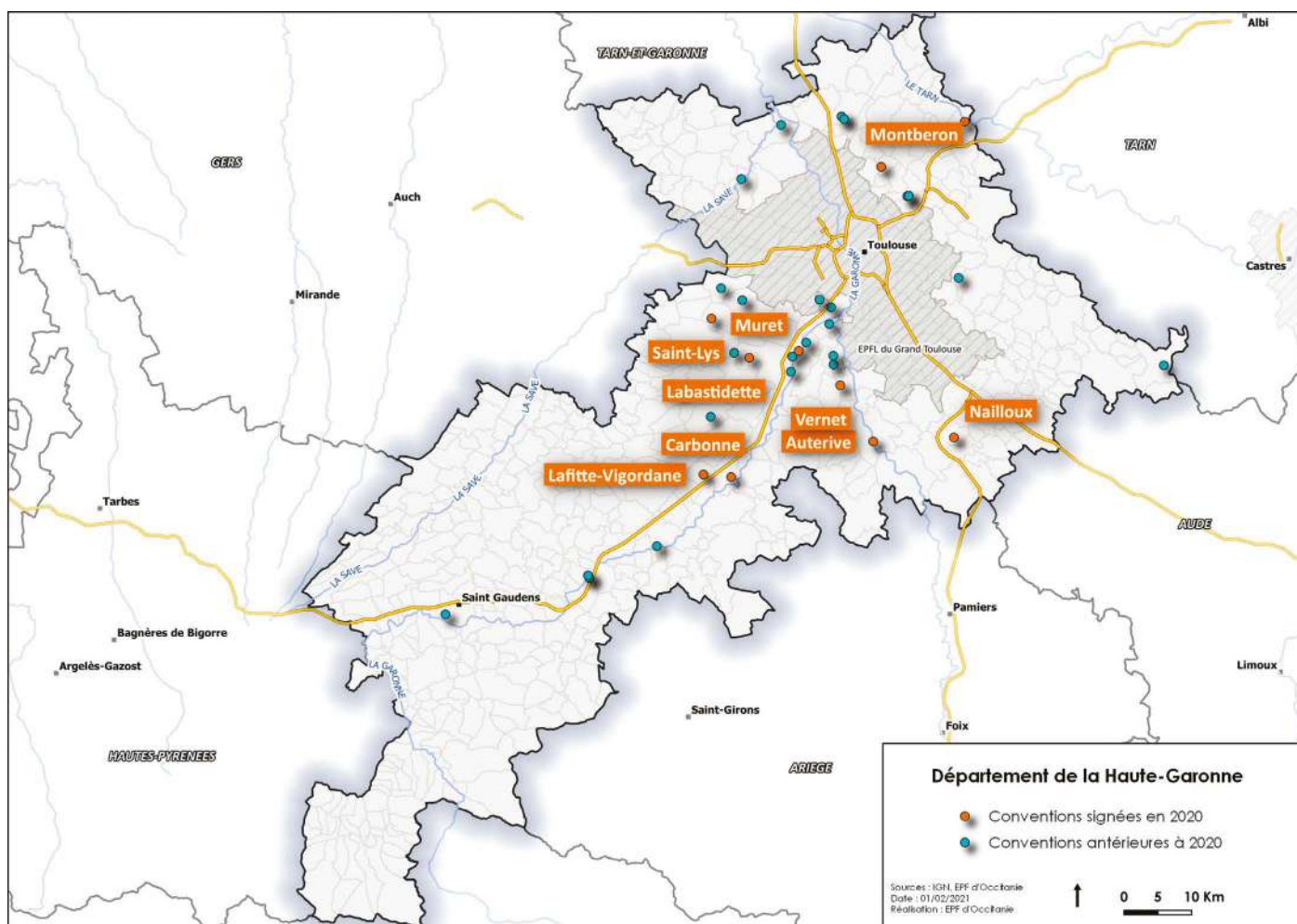


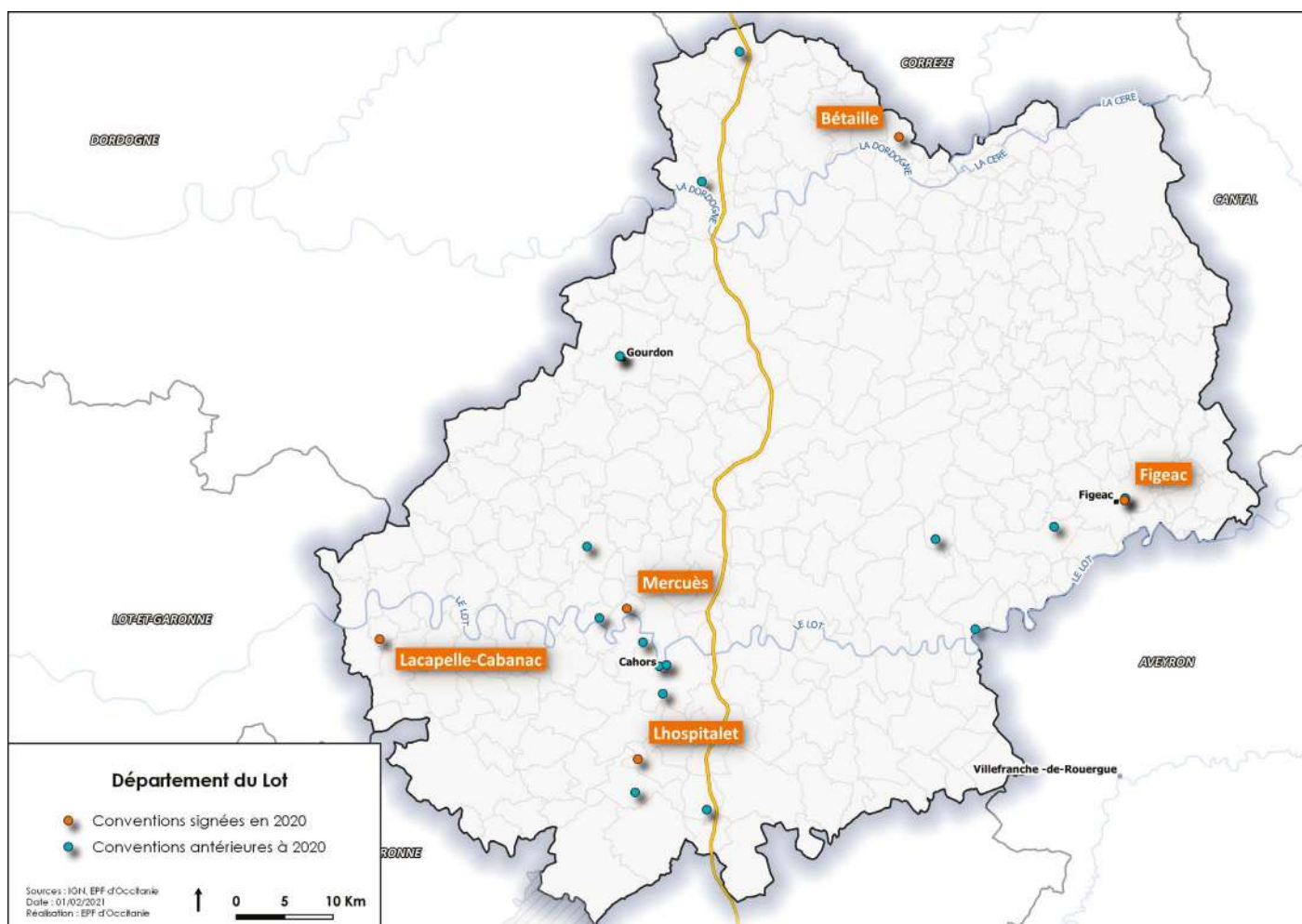


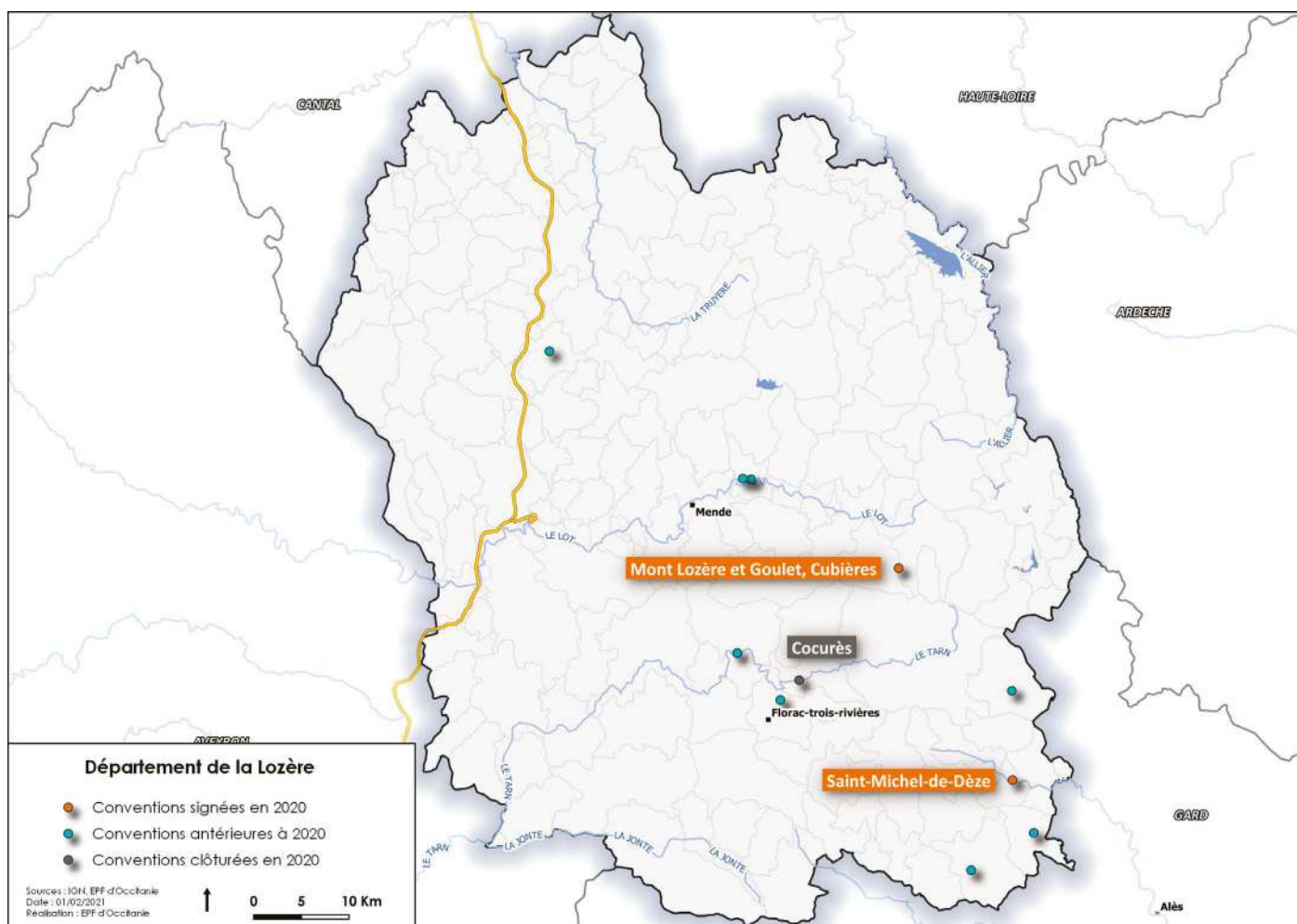




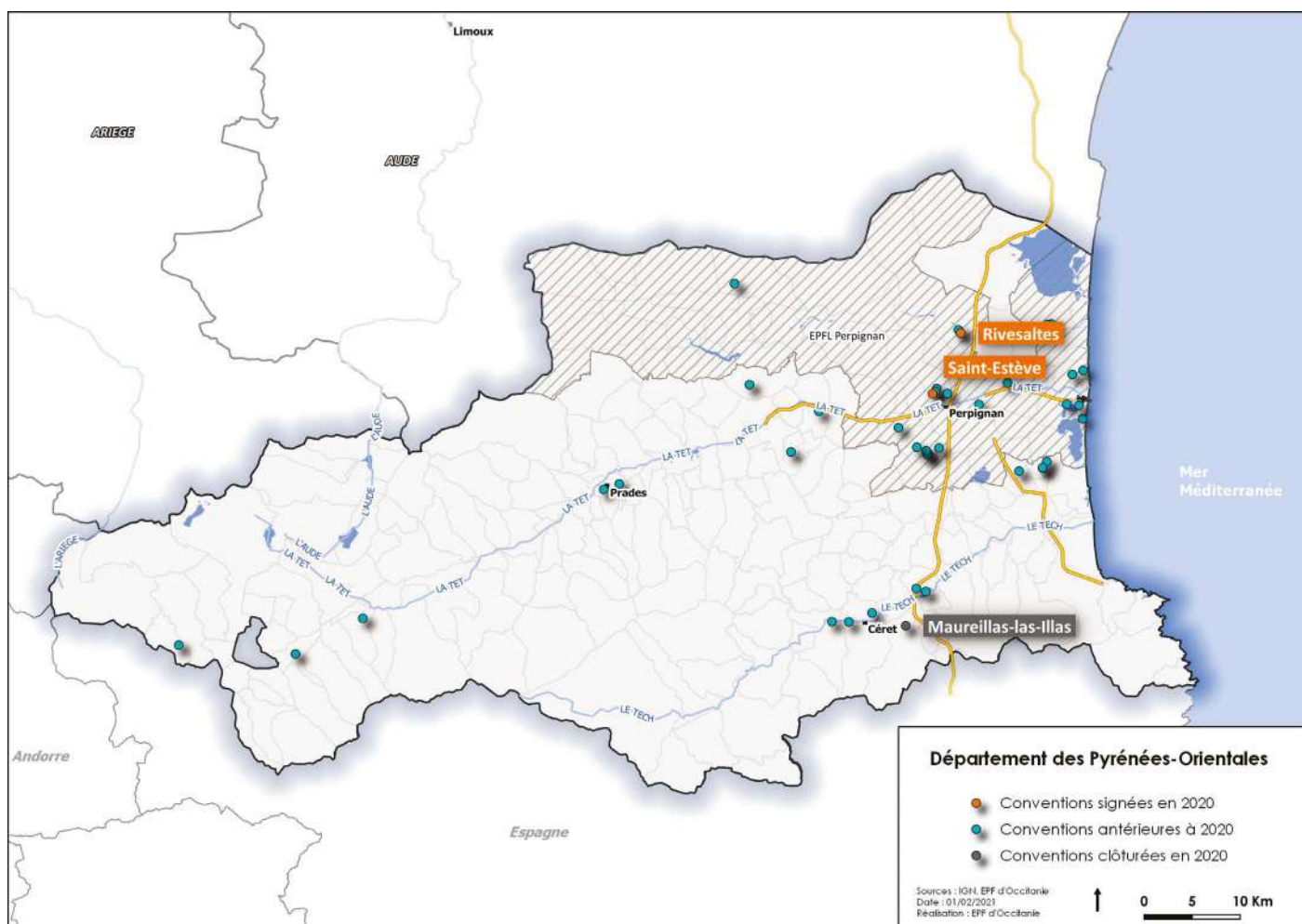


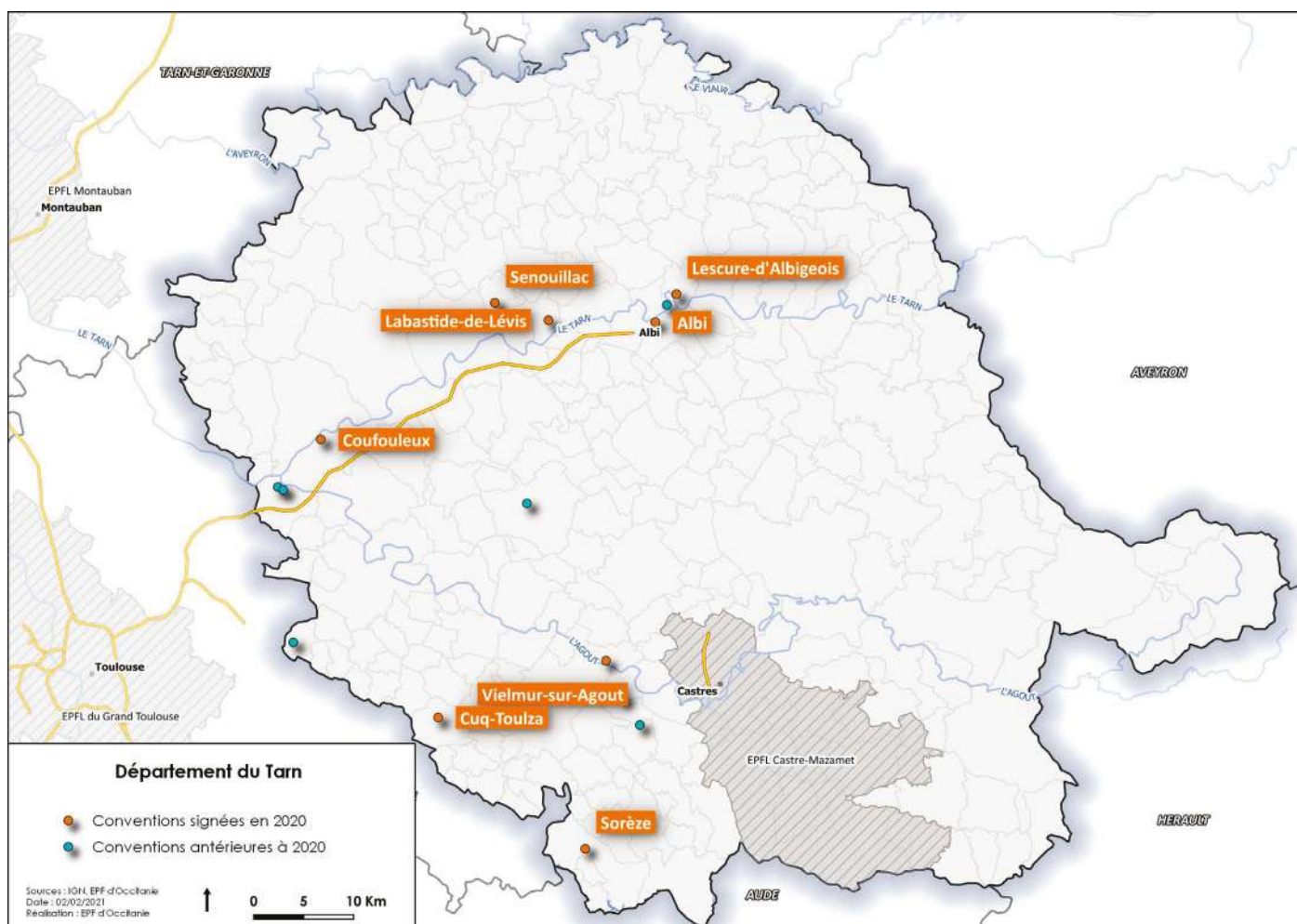


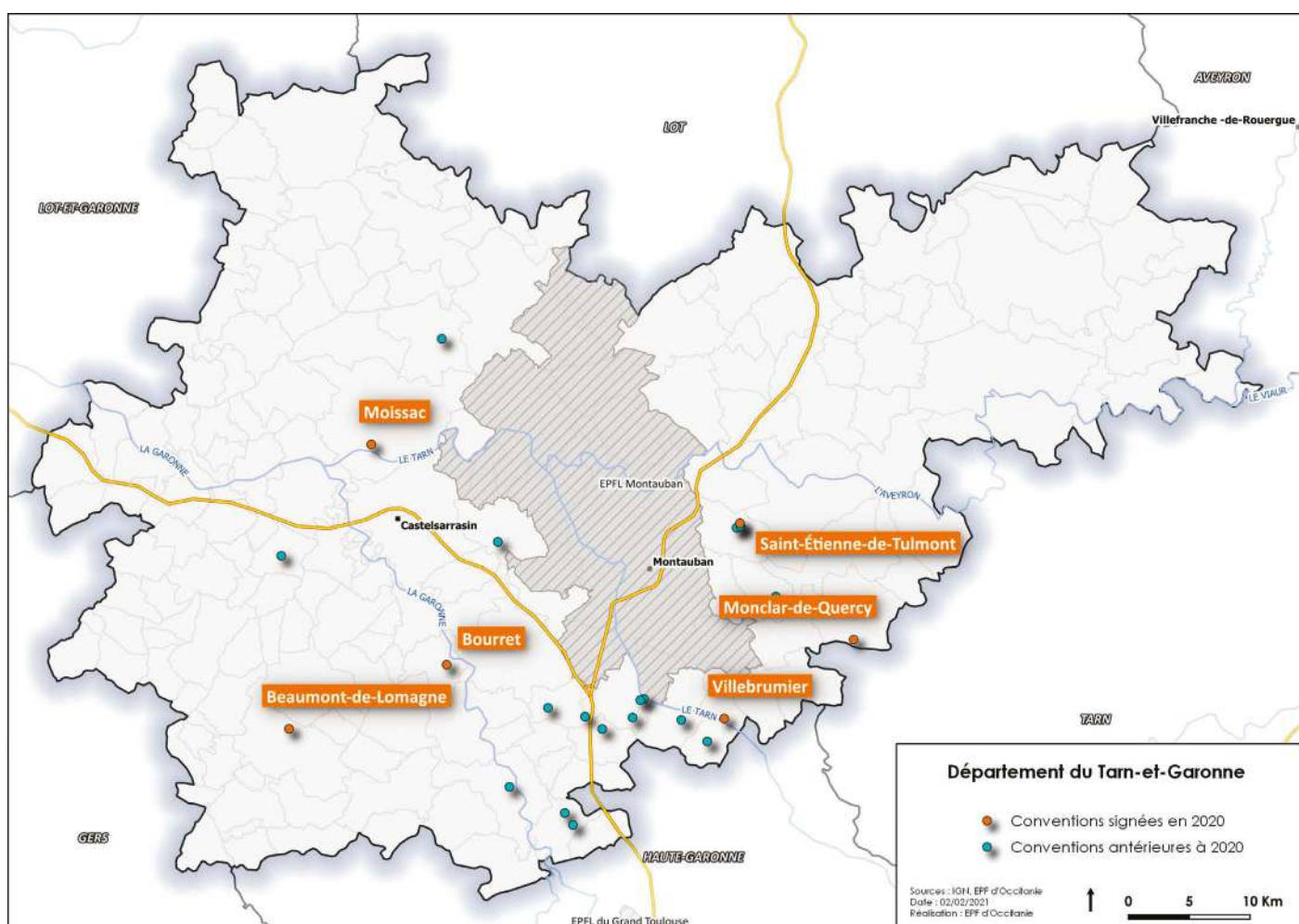




















---

**Siège et Direction foncière Est :**

Parc Club du Millénaire bât 19  
1025 Rue Henri Becquerel CS 10078  
34000 Montpellier Cedex 2  
Tél. 04 99 54 91 10  
Fax 04 67 42 94 85



**DONNONS DU SENS  
À L'ACTION FONCIÈRE**

---

**Direction foncière Ouest :**

78 Chemin des sept deniers RDC  
Bâtiment 3 CS 32425  
31085 Toulouse Cedex 2  
Tél. 04 34 35 29 40

[epf-occitanie.fr](http://epf-occitanie.fr)