



Un Etablissement Public Foncier d'Etat pour la Dordogne ?

Qu'est-ce qu'un EPF d'Etat ?

- Un outil au service des communes et des EPCI pour les assister dans leurs acquisitions foncières et immobilières ;
- Un outil technique et financier ;

→ Un outil d'aménagement du territoire

- Un EPIC :
 - ❑ autonome financièrement,
 - ❑ Personnalité morale,
 - ❑ Gouvernance partagée entre les collectivités et l'Etat

→ Un lieu de débat stratégique

Principe d'intervention

- La commune ou l'EPCI doit gérer une friche ;
- Les élus ont un projet mais doivent faire face à pleins d'obstacles ;
- La commune ou l'EPCI fait appel à l'EPF pour un appui technique et/ou financier ;
- La collectivité et l'EPF signent une convention ;
- L'EPF entre en action : achète, investit pour préparer le terrain ou le bâtiment en fonction du projet voulu par les élus (ex : dépollution, remembrement...).

Objectifs de l'EPF

- Constituer des réserves foncières ;
- Réaliser des opérations d'aménagement ;
- Protéger les espaces agricoles et naturels périurbains.

L'exemple de l'EPFE de Poitou-Charentes

- Création en 2008
- Intervention auprès de plus de 162 collectivités
- Mobilisation de 292 M€ pour :
 - Produire du foncier pour **l'habitat** et notamment pour le **logement social** ;
 - Accompagner la **restructuration de bourgs-centres** et de centres villes ;
 - Favoriser la création ou l'extension de **zones à vocation économique** ;
 - Participer à la protection et à la valorisation des **espaces agricoles et naturels**.

Quelques exemples d'intervention

- Une commune fait appel à l'EPF pour mener une **analyse** sur toutes les friches et les «dents creuses» du village et une **étude** sur la reconversion de 4 bâtiments à l'abandon ;
 - Une commune veut densifier son logement sans consommer la terre agricole. Elle demande une **étude du foncier** et des **préconisations** ;
- ➔ L'EPF intervient d'abord avec une **étude de faisabilité**. Il faut présenter un dossier complet auprès des éventuels porteurs de projet.

Quelques exemples d'intervention

- Un propriétaire ne veut pas vendre son terrain à la commune. **L'EPF sert d'intermédiaire** ;
- Un supermarché ferme en centre-bourg et laisse le bâtiment à l'abandon depuis 10 ans. L'EPF utilise ses experts pour **négoier fermement** avec le propriétaire ;
- Le propriétaire d'une ancienne galerie marchande ne veut pas vendre à la commune. L'EPF mène la négociation, **achète** la galerie, **investit** et **revend** à un autre investisseur qui depuis, a ouvert une grande enseigne.

➔ L'EPF intervient de manière très diversifiée :

- ❑ Terrains ou bâtiments,
- ❑ Milieu urbain ou milieu rural.

Quelques réalisations de l'EPFE PC 1/3

Cognac : reconversion de l'ancien hôpital

- **Foncier** : Friche hospitalière d'environ 14 hectares
- **Projet** : Reconversion de l'ancien hôpital
- **Ambitions de la collectivité** : Reconvertir cette friche en logements
- **Contexte** : Acquisition de l'ancien hôpital début décembre 2014
- **Avancement** : Une partie du site sera très prochainement réutilisée pour l'installation du nouvel hôtel de la Communauté de Communes du Grand Cognac



Quelques réalisations de l'EPFE PC 2/3

ZAC Gare – Angoulême :

- **Foncier** : Diverses emprises dans le quartier de la gare d'Angoulême.
- **Projet** : Réhabilitation du quartier de la gare.
- **Ambition de la collectivité** : Saisir l'opportunité de l'arrivée de la LGV pour faire de cette entrée de ville une vitrine
- **Difficultés** : Périmètre vaste, impliquant beaucoup de propriétés et également une certaine technicité en matière de travaux
- **Contexte** : Convention signée en 2010 dans le cadre d'une opération de restructuration générale de la ville
- **Avancement** : Acquisitions et déconstructions en cours



Quelques réalisations de l'EPFE PC 3/3

Puilboreau (17) : revitalisation du centre-bourg

- **Foncier** : Maisons et jardin en face de l'église
- **Projet** : Création de 22 logements dont 11 sociaux
- **Ambition de la collectivité** : Réaliser 50 % de logements sociaux + structurer le centre-bourg
- **Difficultés** : Constitution d'une emprise complète par acquisition de deux propriétés et démolition, puis consultation d'opérateurs . Aucune implication financière de la collectivité au rachat
- **Avancement** : Travaux commencés



Les enjeux de l'extension de l'EPFE PC en Dordogne

- **émergence d'un phénomène de désaffection des centres villes et bourgs-centres**
 - fort taux de vacance de logements,
 - dégradation de l'état du bâti,
 - exode des habitants pour la périphérie,
 - disparition progressive des commerces de proximité.
- **problématique de mitage et d'étalement urbain**



3 ENJEUX MAJEURS

Enjeu n°1 - Valorisation et maîtrise des espaces agricoles et naturels

CONSTAT : les collectivités territoriales sont de plus en plus investies dans les problématiques agricoles et naturelles.

Un partenariat avec les SAFER pour la valorisation et la préservation des espaces agricoles et naturels :

- ❑ La SAFER a une solide expérience et dispose de moyens d'action (préemption, gestion temporaire...),
- ❑ La SAFER a une bonne connaissance des marchés fonciers ruraux,
- ❑ La SAFER a une capacité d'ingénierie (veille foncière, étude de gisements...),
- ❑ Mais la SAFER ne dispose pas de financement public lui permettant d'assurer une mission de portage foncier.

→ L'EPF peut agir en complément de la SAFER

Enjeu n° 2 - Revitalisation des bourgs-centres

Une problématique de dévitalisation des centres-villes et bourgs-centres

- ❑ fort taux de vacance des logements,
- ❑ dégradation de l'état du bâti (insalubrité, péril...),
- ❑ disparition de commerces de proximité,
- ❑ diminution du nombre d'habitants et leur précarisation (locataires dans des logements indignes...).

L'EPFE, un outil mobilisable

- ❑ compétences en matière **d'ingénierie** : conseil et accompagnement des collectivités ;
- ❑ **ressources nécessaires** à l'acquisition d'immeubles ou de parcelles ;
- ❑ **portage foncier** par l'EPFE peut également permettre un pré-aménagement en vue d'une cession à un opérateur public ou privé.

Enjeu n°3 – L’habitat

Logement social

- ❑ Rappel de l’obligation de certaines communes (*) de disposer d’au moins 20 % de logements locatifs sociaux ;
- ❑ Inventaire annuel réalisé par l’Etat du nombre de logements sociaux par commune ;
- ❑ prélèvement éventuel = 20 % du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements sociaux manquants.

➔ Le montant des pénalités pourrait être versé à l’EPFE.

Pour la Dordogne = 1668 logements locatifs sociaux d’ici 2025 à Chancelade, Trélissac, Périgueux, Coulounieix-Chamiers, Boulazac, Bergerac, Prigonrieux.

() communes de + de 3 500 habitants situées dans une agglomération ou EPCI d’au moins 50 000 habitants comptant une commune d’au moins 15 000 habitants*

Exemple de projet que l'EPFE PC pourrait soutenir en Dordogne

Terrasson : Création de la ZAE des Coudonnies

- **Foncier** : Foncier d'environ 32 hectares
- **Projet** : Création d'une Zone d'Activités Economiques dans le prolongement de la ZI du Coutal
- **Ambitions de la collectivité** : Dans un contexte de zones d'activités arrivées à saturation, permettre de donner une suite favorable aux demandes d'installations d'entreprises nouvelles
- **Contexte** : Une évaluation pré-opérationnelle a été réalisée : niveau d'investissement : 12 millions d'euros
- **Freins et difficultés liées à l'acquisition foncière** : la négociation avec les propriétaires s'annonce longue et difficile et nécessiterait l'expertise d'une équipe de professionnels spécialisés
- **Intérêt de l'EPFE PC** : Il dispose de personnels qualifiés et de l'expérience nécessaire pour mener à bien les négociations.



Pourquoi choisir l'EPFE Poitou-Charentes ?

- un outil opérationnel fort d'une **expérience** de plus de huit ans ;
- une équipe pluridisciplinaire de **professionnels qualifiés** ;
- une **expertise** technique solide ;
- un **fonds propre** déjà constitué.



Merci pour votre attention.