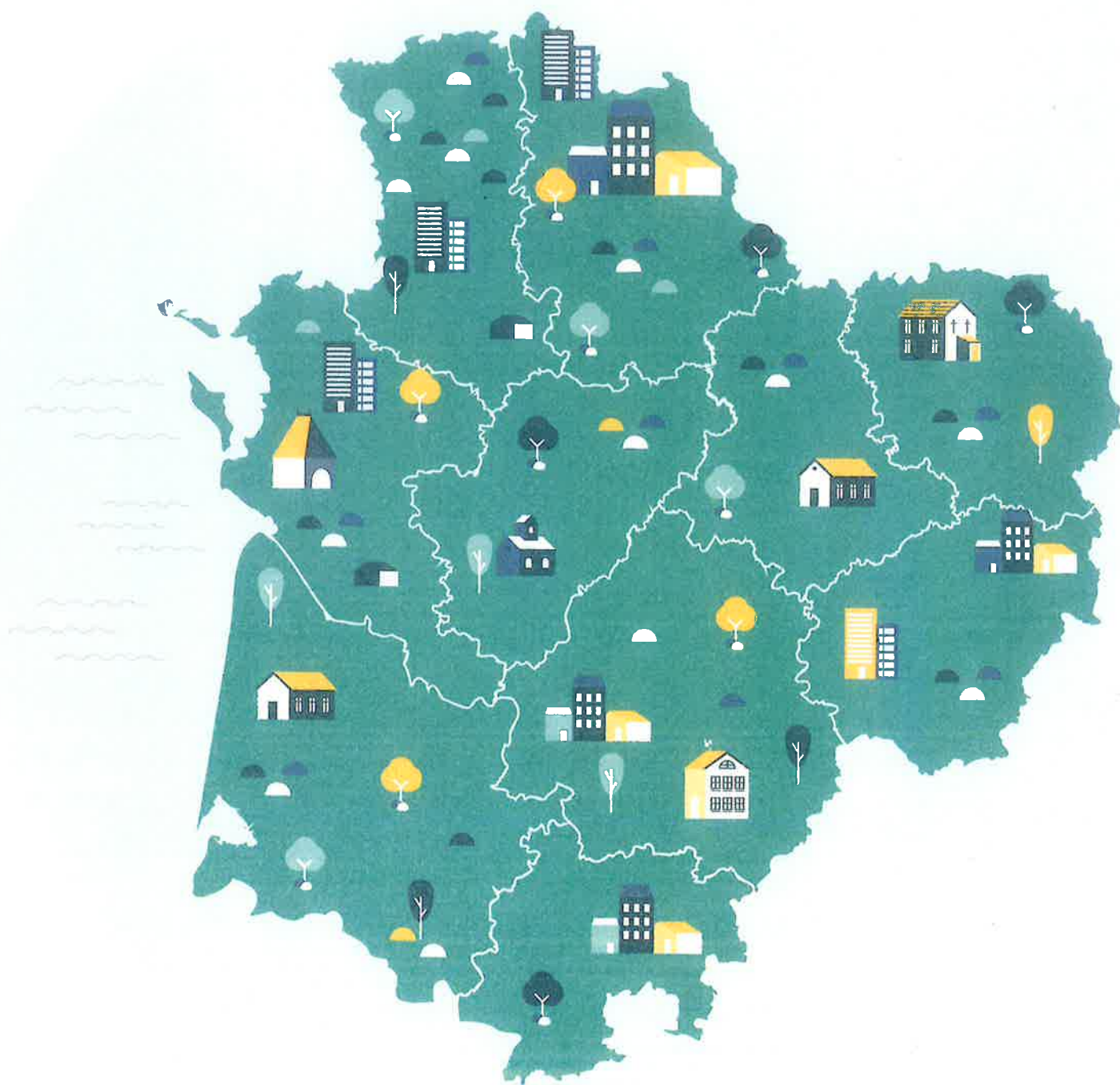


RAPPORT D'ACTIVITÉ

2021

Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine



éditoriaux



LAURENCE ROUÈDE,

Présidente du conseil d'administration

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

■ J'ai entamé en septembre 2021 mon second mandat en tant que présidente de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine et je remercie les membres du conseil d'administration pour la confiance qu'ils m'ont renouvelée. Il me tenait en effet à cœur de poursuivre le travail collectif, qui est celui des équipes, des administratrices et administrateurs de l'EPFNA, et plus que jamais d'accompagner les territoires dans leurs projets d'aménagement.

L'action de l'Établissement a été très soutenue en 2021, dans un contexte qui exige toujours une agilité et une adaptation constante pour assurer les missions quotidiennes et être présent dans les territoires, tant dans notre rôle de conseil que pour la conduite des opérations foncières qui nous sont confiées par les collectivités.

L'année 2021 a été également marquée par le lancement, lors du conseil d'administration du mois de novembre, des travaux d'élaboration du nouveau programme pluriannuel d'intervention 2023-2027 (PPI) de l'EPFNA. Construire l'avenir de l'Établissement pour les cinq prochaines années, c'est aussi construire celui des territoires, en proposant plus que jamais des solutions concrètes pour répondre aux enjeux de demain et à la diversité des enjeux locaux, tout en préservant la ressource foncière et en accompagnant les transitions.

La démarche de responsabilité sociale et environnementale dans laquelle s'est engagé l'Établissement sera en cela une ressource et un moteur pour les équipes tout autant que pour ceux avec lesquels nous travaillons au quotidien. ■



SYLVAIN BRILLET,
Directeur général

■ Je tiens à remercier l'ensemble des équipes de l'Établissement pour leur mobilisation exceptionnelle qui a abouti à des résultats d'activité significatifs sur l'année 2021 et ce malgré le contexte sanitaire qui a nécessité une organisation évolutive tout au long de l'année.

Au-delà de ces résultats opérationnels l'année 2021 a également été l'occasion de travailler sur la révision de notre règlement d'intervention, travail collectif qui a mobilisé les collaborateurs ainsi que les administrateurs et qui vise à apporter plus de sécurité et de transparence dans nos missions.

L'Établissement a également su s'adapter en apportant des réponses concrètes en appui aux dispositifs nationaux tels que la mise en place du «Fonds friches», du programme «petites villes de demain» et aux enjeux de sobriété foncière sur lesquels nous sommes pleinement mobilisés.

Enfin en 2021 plusieurs partenariats se sont concrétisés comme celui avec l'Union régionale HLM de Nouvelle-Aquitaine signé à Bordeaux en septembre et le projet partenarial d'aménagement de Lacanau Océan signé en décembre.

Tout cela démontre la volonté de l'Établissement et de ses équipes de s'inscrire dans son territoire et au service de celui-ci.

J'espère que la lecture de ce rapport vous montrera la diversité de nos interventions ainsi que la grande motivation dont font preuve les équipes de l'Établissement. ■

TABLE DES MATIÈRES

PAGE 4 · **NOS MISSIONS**

PAGE 6 · **NOTRE ORGANISATION**

PAGE 8 · **LE COMPTE FINANCIER 2021**

PAGE 10 · **NOS INSTANCES**

PAGE 12 · **LA STRATÉGIE FONCIÈRE**

PAGE 14 · **LE LOGEMENT**

PAGE 16 · **LES CŒURS DE VILLE**

PAGE 18 · **LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

PAGE 20 · **LE TRAITEMENT DES FRICHES**

PAGE 22 · **LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE
DES ENTREPRISES**

PAGE 24 · **LES FAITS MARQUANTS 2021**

PAGE 26 · **LA RÉPARTITION TERRITORIALE
& CONTACTS**

PAGE 27 · **LE CYCLE DE VIE D'UN PROJET FONCIER**





NOS MISSIONS

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

Conformément à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'EPFNA est compétent pour «réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis».

Il est placé sous la tutelle du ministère de la Cohésion des Territoires, ainsi que du ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, et soumis au contrôle budgétaire. À ce titre il est au service des politiques publiques en faveur de l'aménagement durable du territoire et de la production de logement.

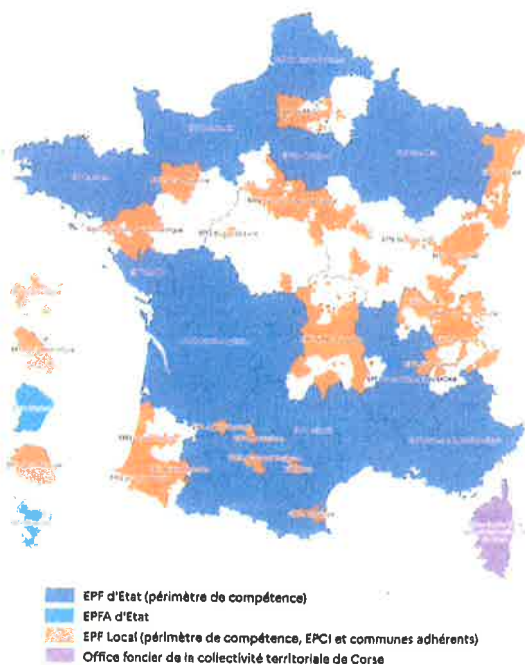
Il est l'un des 12 établissements publics fonciers d'État.

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

Il assure également des missions de conseil stratégique et opérationnel en lien avec ces projets fonciers, ainsi que des travaux de mise en sécurité, de dépollution ou de déconstruction.

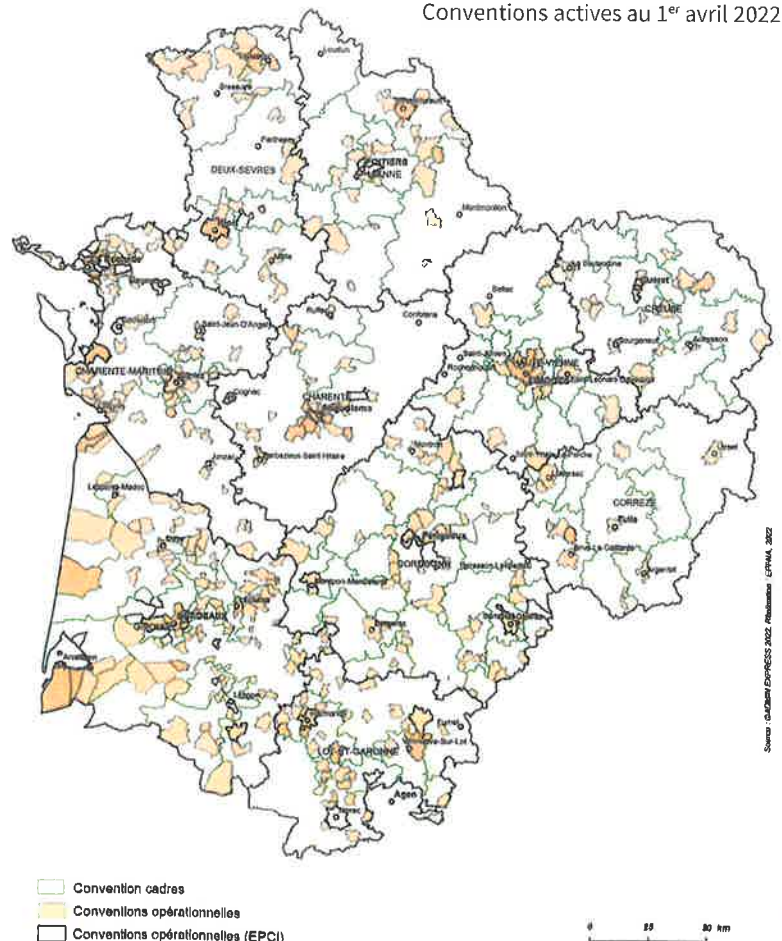


Les établissements publics fonciers (EPF) d'État et les EPF locaux
Août 2021



Source : DGALN/DHUP/A03
Cartographie : DGALN/SAG/SD/BCS/OM (09/08/2021)

Interventions de l'EPF Nouvelle-Aquitaine
Conventions actives au 1^{er} avril 2022



Source : CARTIER D'IMPACT 2022. Révisé par l'EPFNA, 2022

Acquisition



Portage



Requalification



Cession



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

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

Les projets qu'il accompagne doivent s'inscrire dans les objectifs de développement durable et d'aménagement du territoire fixés par le ministère de la Cohésion des territoires.

Ces objectifs sont traduits par le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFNA, adopté en 2018, qui fixe pour cinq années ses modalités d'intervention en application des orientations stratégiques de l'État.



LES AXES DU PROGRAMME

PLURIANNUEL

D'INTERVENTION

2018-2022

Favoriser la production de logements, notamment de logements sociaux

Reconquérir les friches urbaines

Développer les activités économiques

Valoriser et redynamiser les centres-villes et centres-bourgs

Protéger l'environnement

Limiter l'extension urbaine

13 ans d'existence dont 4 sur le périmètre actuel

589

conventions actives = 520 conventions opérationnelles + 69 conventions cadres

880

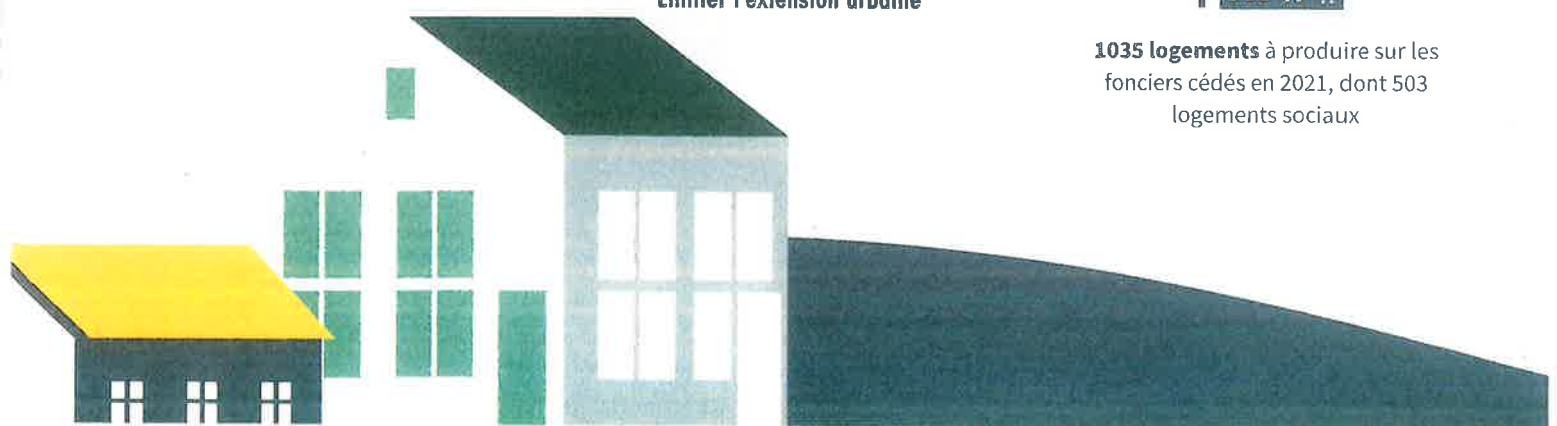
opérations foncières en cours



En 2021, l'EPFNA a acheté **447 parcelles** soit 177 hectares de foncier.



1035 logements à produire sur les fonciers cédés en 2021, dont 503 logements sociaux





NOTRE ORGANISATION

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

- Pôle foncier, placé sous la direction de Marie-Isabelle Allouch, directrice générale adjointe, qui porte les missions d'intervention foncière confiées à l'EPFNA. Ces missions sont gérées à l'échelle départementale par cinq directions territoriales (voir la répartition territoriale page 26) ;
- Pôle ressources, placé sous la direction de Carine Bonnard, directrice générale adjointe, qui assure la gestion des ressources humaines, des finances/budget/comptabilité, de la RSE (responsabilité sociétale des entreprises), des marchés et financements publics ainsi que les études, les travaux, la gestion du patrimoine et les moyens généraux.



Marie-Isabelle Allouch,
Directrice générale adjointe

COMMUNICATION INTERNE & USAGES NUMÉRIQUES, NOUVELLE FONCTION

Le pôle Ressources a intégré la fonction communication interne et usages numériques avec la création d'un poste dédié. Plusieurs missions ont été confiées à Céline Monel, responsable des usages numériques et de la communication interne : mise en place d'une lettre d'informations interne, organisation d'ateliers "Qualité de vie au travail", accompagnement des utilisateurs dans les usages numériques.



Carine Bonnard,
Directrice générale adjointe



BILAN SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2021



**EFFECTIF TOTAL
(HORS DG)**

60 salariés



dont 36 femmes
et 24 hommes



Siège à Poitiers



Nouvel espace d'accueil et de travail, accessible PMR

AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEL ESPACE D'ACCUEIL ET DE TRAVAIL, ACCESSIBLE PMR

Pour mieux recevoir les personnes extérieures à l'Établissement, un nouvel accueil vient d'être inauguré. Son aménagement a fait l'objet d'un marché de conception-réalisation, qui permet au maître d'ouvrage de confier, en un seul marché, à un groupement d'opérateurs économiques (l'architecte HALL-VOLATRON et l'entreprise générale CSI), la conception (études) et la réalisation (exécution des travaux) d'un ouvrage.



MONTANT DU MARCHÉ : 210 603 € HT

Durée du marché à compter de la notification, conception comprise : 7 mois

Objectif du marché : conception, création de 3 postes de travail, d'une banque d'accueil, d'un espace confidentiel, d'un espace d'attente, de sanitaires accessibles aux personnes à mobilité réduites et de deux locaux de stockage fournitures.



CRÉATION DE LA DIRECTION PARTENARIATS ET INNOVATIONS

En 2021 une nouvelle direction a été créée au sein de l'EPFNA, qui vient compléter les cinq directions territoriales du pôle foncier.

Cette direction transversale, placée sous la responsabilité de Mathilde Sill, se compose d'une chargée de communication externe et d'un assistant administratif.

Quatre missions principales lui sont confiées :

- La **communication externe**, pour faire connaître le modèle d'intervention de l'Établissement, son expertise et son savoir-faire ;
- Le **développement des partenariats**, pour rendre l'action de l'Établissement plus opérante dans les territoires ;
- Le **partage d'expériences et de ressources en interne**, pour la montée en compétence et la sécurisation des processus d'interventions ;
- L'**expérimentation**, à travers le **suivi** ou l'**animation** des démarches innovantes développées ou accompagnées par l'EPFNA.

35 ans

Moyenne d'âge



58 CDI
1 CDD
1 contrat d'apprentissage



LE COMPTE FINANCIER

LES CHIFFRES CLÉS DE 2021

M€ = millions d'euros

71

Nombre d'actes de cession
+14,5%

195

actes d'acquisition
+17,5%

21M€

Cessions en valeur

47M€

Acquisitions en valeur



2,2 M€

Montant des travaux et études stockées

157 M€

Montant comptable du stock foncier

105 M€

Montant financier des conventions opérationnelles signées dans l'année 2021



99,17%

Taux de réalisation du budget
en recettes



92,62%

Taux de réalisation du budget
en dépenses

28,5 M€

Résultat comptable
(excédent)

LE COMPTE FINANCIER DE 2021 EN SYNTHÈSE

PRODUITS

Taxe spéciale d'équipement

23 M€

Dotation État

11 M€

Cessions & loyers

23 M€

Recettes diverses (SRU, subventions...)

4 M€

CHARGES

Intervention foncière

55 M€

dont minorations : 1,9M€

Personnel

4 M€

Charges de structure

1 M€

Variation de stock

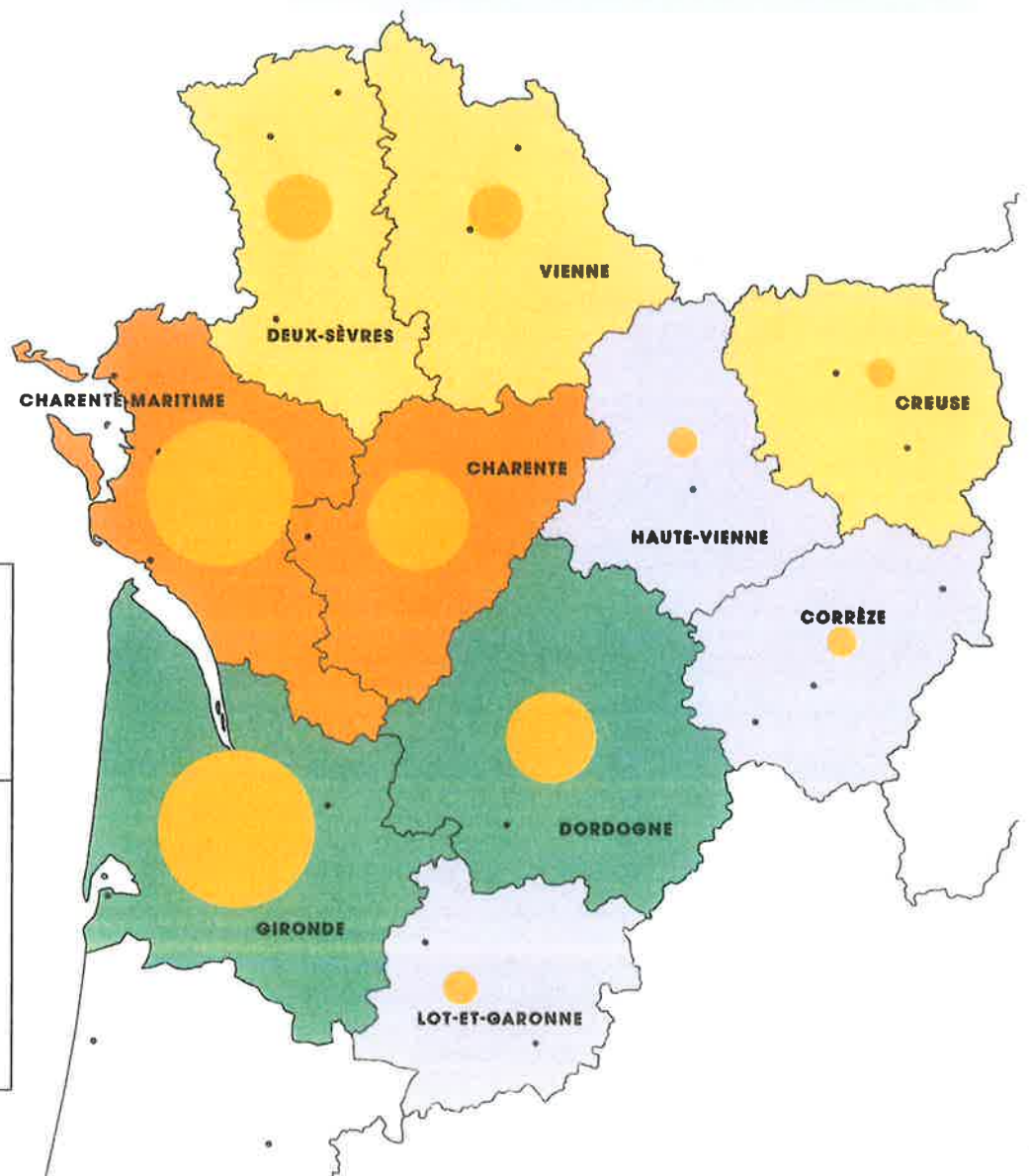
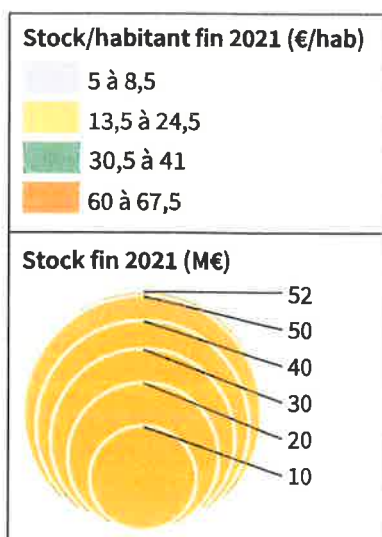
30 M€

Résultat
budgétaire

-7 116€

Territoires de compétences de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Stock financier fin 2021





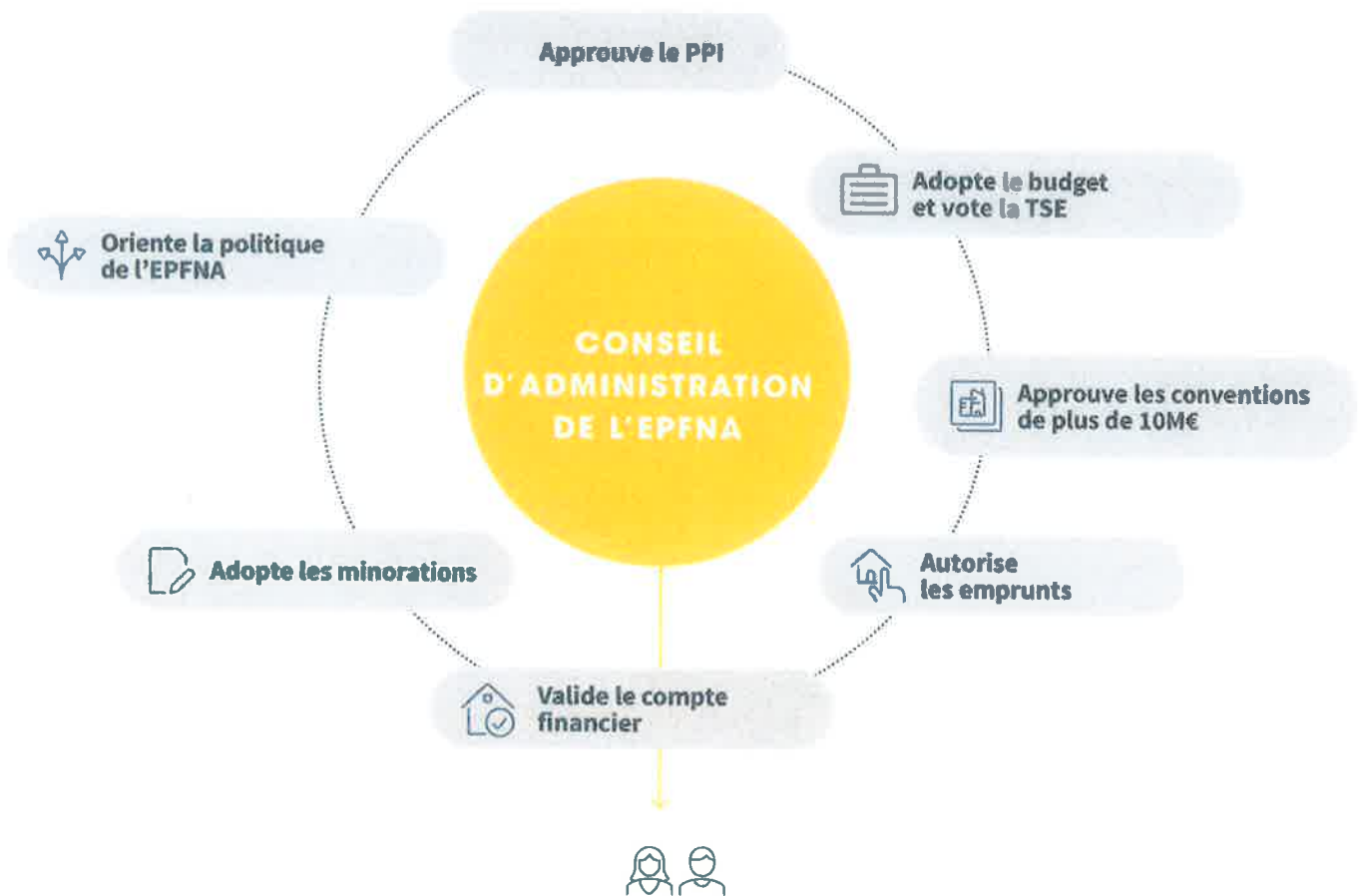
NOS INSTANCES



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition

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



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

Le conseil d'administration de l'EPFNA a été partiellement renouvelé à l'issue des élections régionales de juin 2021.

Le 21 septembre 2021 le conseil d'administration nouvellement constitué a procédé au renouvellement partiel du bureau et de ses représentants. Laurence Rouède, vice-présidente de la région Nouvelle-Aquitaine, a été renouvelée dans ses fonctions de présidente du conseil d'administration.

Gérard Pérochon, 1^{er} vice-président, et les 18 membres titulaires complètent la composition du bureau.



COMPOSITION DU BUREAU

1 représentant de l'État :

- **Isabelle Lasmoles** Directrice adjointe de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Nouvelle-Aquitaine

2 représentants de la région Nouvelle-Aquitaine :

- **Laurence Rouède** Vice-présidente de la région Nouvelle-Aquitaine
- **Muriel Boulmier** Conseillère régionale.

5 représentants des communautés de communes :

- **Alain Lorenzelli** Président de la communauté de communes Albret Communauté (47),
- **Didier Voy** Vice-président de la communauté de communes Parthenay-Gâtine (79),
- **Patrick Bonnefon** Président de la communauté de communes du Pays de Fénelon (24),
- **Gérard Coignac** Vice-président de la communauté de communes Vézère-Monédières-Millesources (19),
- **Bertrand Gautier** Vice-président de la communauté de communes des Côteaux du Bordelais (33) - depuis le 10 mars 2022

3 représentants des départements :

- **Estelle Gerbaud** Vice-présidente du conseil départemental des Deux-Sèvres (79),
- **Jacques Biliric** Conseiller départemental du Lot-et-Garonne (47),
- **Pascale Got** Conseillère départementale de la Gironde (33)

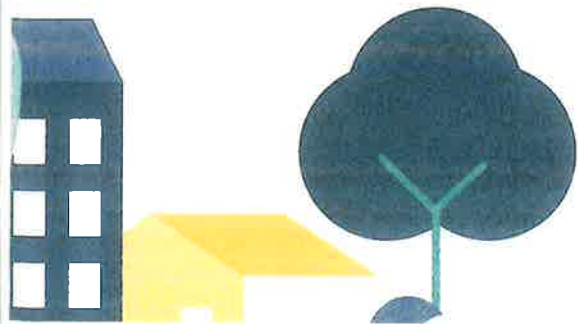
1 représentant de Bordeaux Métropole :

- **Andréa Kiss** Conseillère métropolitaine

6 représentants des communautés d'agglomération :

- **Thierry Nardou** Vice-président de la communauté d'agglomération de Grand Périgueux (24),
- **Roger Gervais** Vice-président de la communauté d'agglomération de La Rochelle (17),
- **Christian Pradayrol** Vice-président de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive (19),
- **Éric Correia** Président de la communauté d'agglomération de Grand Guéret (23),
- **Vincent Léonie** Vice-président de la communauté d'agglomération de Limoges Métropole (87),
- **Lisa Belluco** Vice-présidente de la communauté urbaine de Grand Poitiers (86)

La composition de la commission des marchés, qui compte 4 membres, a été modifiée suite aux élections. Elle est présidée par **Christian Bordenave**, vice-président de la communauté d'agglomération Bergeracoise.





LA STRATÉGIE FONCIÈRE

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

En effet, l'article L. 321 du code de l'urbanisme dispose que « les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain »

Limoges (87) Opération de restauration immobilière (ORI)

L'EPFNA a acquis un immeuble identifié dans l'ORI en novembre 2020. Après avoir procédé à sa mise en sécurité, l'EPFNA cèdera au cours de l'année 2022 ce bien à Limoges Métropole, qui le confiera en bail emphytéotique à Limoges Habitat pour y aménager 6 logements locatifs sociaux.

Cette opération permettra la résorption de la vacance et de l'habitat insalubre en centre-ville de Limoges.

Macau (33) Stratégie partenariale d'aménagement du cœur de bourg

Avec l'appui du CEREMA, de l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), du département de la Gironde, du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) et de l'EPFNA, cette démarche globale et coordonnée intègre l'ensemble des thématiques nécessaires au bien vivre de la population actuelle et future : le lien entre la ville et ses habitants, le rapport à la métropole de Bordeaux et le besoin en logements.



Limoges (87)



Macau (33)



«TERRITOIRE PILOTE
DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE» :
QU'EST-CE QUE C'EST ?

Expérimentation pilotée par le ministère de la Cohésion des territoires, animée par Rollon Mouchel-Blaisot, Directeur du programme national *Action cœur de ville* et Héléne Peskine, Secrétaire permanente du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

Grand Poitiers fait partie des 7 territoires pilotes qui, à l'échelle nationale, bénéficient de cette expérimentation.

L'EPFNA est mobilisé en tant que partenaire du dispositif dans l'objectif de :

- **Construire un discours pédagogique** sur la sobriété foncière
- **Tester de nouveaux outils** pour accompagner la transition des territoires
- Contribuer, en tant qu'entreprise du territoire, à **sensibiliser ses collaborateurs** qui, pour la plupart, résident dans le territoire de Grand Poitiers.

Lacanau (33)
Érosion du littoral

Face au recul du trait de côte, Lacanau a été la première commune de France à établir une stratégie d'adaptation de son territoire aux risques de submersion. La ville, la communauté de communes Médoc Atlantique, l'État, le GIP (groupement d'intérêt public) Littoral et l'EPFNA ont signé en décembre 2021 un programme partenarial d'aménagement (PPA) pour engager une gestion du risque à long terme, via la mise en œuvre d'études complémentaires et d'actions pionnières qui aideront à légitimer une stratégie durable, sur la plan écologique et économique (horizon 2100).

Poitiers (86)
Études de gisement foncier

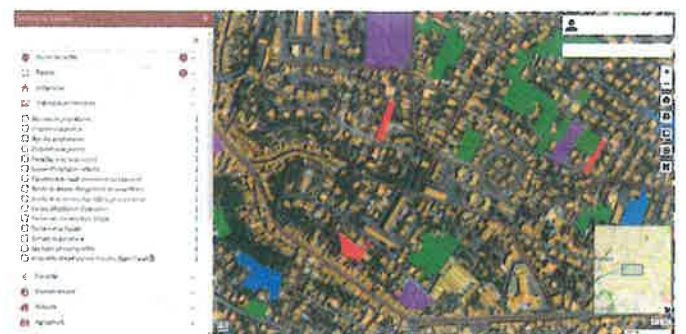
L'EPFNA a désigné en 2021 un groupement, composé de Citadia et Sogefi, pour le repérage de gisements fonciers disponibles, l'élaboration d'un outil SIG et de fiches descriptives de chacun des fonciers repérés. Ainsi, dans le cadre de sa contribution à la démarche «territoires pilotes de sobriété foncière», l'EPFNA a fait réaliser 4 gisements fonciers dans différentes communes de Grand Poitiers. Ces études de gisements fonciers constituent la 1^{ère} étape, à partir de laquelle seront proposés 5 projets démonstrateurs de la sobriété foncière.



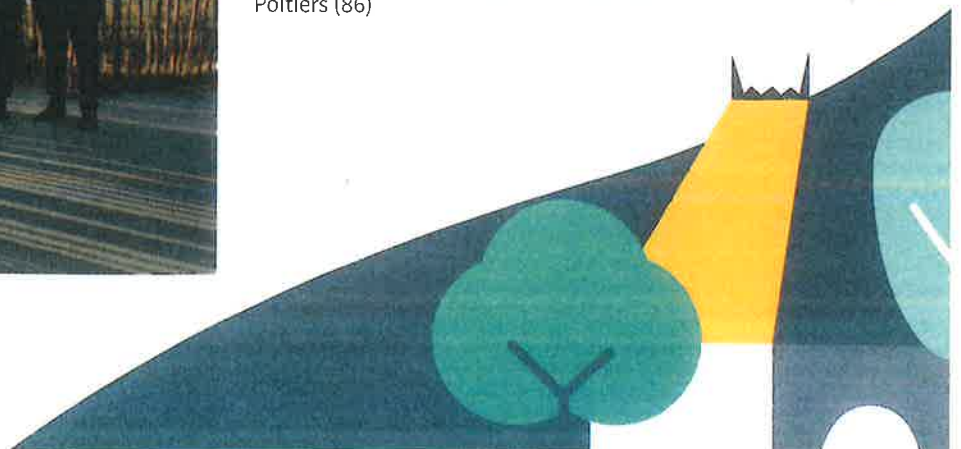
Poitiers (86)



Lacanau (33)



Poitiers (86)





LE LOGEMENT

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

Le logement est la priorité du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA, conformément à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que les « EPF mettent en place des stratégies foncières [...] qui contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ».

Quelle que soit la taille de la commune, il demeure un acteur-clé pour répondre aux besoins du territoire et offrir des logements pour tous : logements locatifs sociaux, logements libres ou intermédiaires, résidences intergénérationnelles, hébergements pour étudiants ou jeunes actifs ...

Roullet-Saint-Estèphe (16) Des logements et des services sur la friche d'un ancien garage

Cette commune dynamique du sud d'Angoulême, a mobilisé l'EPFNA pour l'accompagner dans la revitalisation de son cœur de bourg.

Ce partenariat se traduira notamment par la réalisation par Amétis d'un programme immobilier mixte commerces/habitat (38 logements locatifs sociaux et libres), en rénovation et construction neuve. Ce projet emblématique a été rendu possible par le remembrement de trois parcelles et le pilotage par l'EPFNA de travaux de dépollution du sol, de désamiantage et de démolition d'un ancien garage en friche ainsi que d'une maison d'habitation.



Roullet-Saint-Estèphe (16)

Buxerolles (86) Diversifier l'offre de logements et de services en centre-ville

2^e commune de l'agglomération de Grand Poitiers, Buxerolles fait face à deux enjeux : diversifier l'offre de logements, et consolider son cœur de ville.

L'EPFNA a mené plusieurs acquisitions foncières qui se traduisent aujourd'hui par la livraison d'un programme de 15 logements sociaux par Ekidom, et la construction d'une résidence de 40 logements neufs, dont 20 logements locatifs sociaux, et des commerces de proximité.

Département du Lot-et-Garonne (47) Contribuer à répondre à tous les types de besoins résidentiels

Pour mettre en œuvre son Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) le département a conventionné avec l'EPFNA. L'Établissement pourra procéder à la recherche de fonciers en vue de l'implantation de terrains familiaux locatifs (hors Agglomération d'Agen).



Buxerolles (86)



Gond-Pontouvre (16)



Vaux-sur-mer (17)

Izon (33)
18 logements sociaux
en acquisition amélioration

À Izon, commune concernée par l'article 55 de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), l'EPFNA a levé un blocage foncier, en achetant deux immeubles pour compléter une assiette foncière constituée par Gironde Habitat. Sur ce site, le bailleur départemental va ainsi pouvoir réaliser 18 logements sociaux et un commerce, dans le cœur de bourg d'Izon.



Izon (33)

Gond-Pontouvre (16)
29 logements en densification

Désigné à l'issue d'une consultation d'opérateurs, Amétis va réaliser, sur des terrains maîtrisés par l'EPFNA, un programme de 29 logements, dont la moitié de logements sociaux, en construction neuve et réhabilitation. Ce programme mixte, individuel et collectif, contribue à requalifier un quartier de faubourg déqualifié, tout en permettant à cette commune, concernée par la loi SRU, de répondre à ses besoins en logements locatifs sociaux.

Vaux-sur-mer (17)
Diversifier l'offre
résidentielle pour réduire
le déficit en logement social

Vaux-sur-mer était carencée en logement social au titre de l'article 55 de la loi SRU. Sa mobilisation pour diversifier l'offre résidentielle, avec le soutien de l'EPFNA et de l'État, lui a permis de sortir de la carence en 2021. La mise en chantier cette année de 3 opérations de logements sociaux, confiées par l'EPFNA à un opérateur unique, Eden Promotion, est un bel exemple d'agilité pour construire de petits programmes bien insérés dans leur environnement.





LES CŒURS DE VILLES ET DE BOURGS



Oyré (86)

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

Il est un partenaire majeur des communes au sein de dispositifs comme Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain, pour lutter contre le mal-logement, la vacance commerciale en centre-ville, et pour dynamiser le tissu économique local.

Ladignac-Le-Long (87) Imaginer le centre-bourg de demain

La commune a engagé une démarche participative pour repenser le fonctionnement et l'offre du centre-bourg. Pour cela, en s'appuyant sur un travail d'étude et de concertation porté par un cabinet d'architectes-urbanistes, elle a mobilisé l'EPFNA

pour assurer le portage foncier de deux îlots différents en cœur de bourg : un ensemble bâti vacant à démolir et un immeuble inoccupé pour y implanter une supérette et un logement.

Châtellerault (86) Réhabilitation de l'Hostellerie Saint-Jacques

Hôtel particulier du 18^{ème} siècle, l'Hostellerie Saint-Jacques a été acquise par l'EPFNA pour permettre sa restauration par un opérateur privé et la réalisation d'un programme d'une quinzaine de logements de standing. Des travaux de démolition et de sécurisation ont été menés par

l'Établissement pour sauvegarder ce bien patrimonial.

Oyré (86) Réouverture d'un restaurant en cœur de bourg

L'EPFNA a acquis un restaurant fermé depuis 3 ans en centre-bourg de cette petite commune proche de Châtellerault.

Un montage en démembrement, nue-propriété conservée par l'EPFNA et usufruit acquis par la commune, a permis à celle-ci de réaliser des travaux de rénovation de la cuisine et de la salle de restaurant et d'y installer un jeune couple de restaurateurs qui propose une cuisine de produits locaux.



Ladignac-Le-Long (87)



Châtellerault (86)

La Puye (86)

Logements sociaux et commerce multiservice en cœur de bourg

À La Puye, commune rurale du Grand Poitiers, un commerce multiservices ainsi que deux logements sociaux gérés par Ekidom ont été inaugurés dans un immeuble mixte porté par l'EPFNA. Cette opération constitue la 1^{ère} phase d'un programme partenarial de revitalisation du centre-bourg.

Cocumont (47)

Reconquête du cœur de ville

L'EPFNA a été mobilisé par la commune et Val de Garonne Agglomération pour permettre la réalisation d'un projet de reconquête de plusieurs bâtiments vacants et terrains à densifier en plein cœur du centre-bourg. Cet îlot permettra de construire de nouveaux logements (à vocation sociale notamment), de réaménager un restaurant, des cheminements doux et du stationnement en centre-bourg. Ce projet bénéficie d'un soutien financier du fonds pour le recyclage des friches.

Etauliers (33)

Création d'un équipement public dans le château de Baffort

L'EPFNA a acquis une grande maison remarquable située sur la place principale d'Etauliers. La commune rachètera ce bien en 2022 pour pérenniser le jardin public qu'elle a ainsi permis d'ouvrir à la population, et la maison culturelle gérée par un collectif d'acteurs locaux.



Etauliers (33)



Cocumont (47) © Aurejac-Rouzaud



La Puye (86)





LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

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

Le développement économique est entendu dans sa version la plus globale, comprenant la pérennisation d'activités industrielles (maintien de l'attractivité territoriale), leur reconversion, mais également le soutien à l'activité touristique ou commerciale en centre-ville.

Les interventions de l'EPFNA dans ce domaine sont variées en soutien des projets portés par les communes ou les intercommunalités. L'opportunité d'intervention de l'EPFNA est analysée en amont via des études dressant un diagnostic territorial. La reconversion du foncier d'activité permettra ensuite d'accueillir de nouvelles activités sans artificialiser de terres naturelles.



Bénévent-l'Abbaye (23)

Rochefort (17) Densification de la zone d'activités économiques de l'Arsenal

Cette zone d'activité économique de 5 hectares se situe dans le prolongement de l'arsenal militaire créé par Colbert au XVII^e siècle. Airbus Atlantic, premier employeur privé du territoire, y est installé.

L'EPFNA a finalisé en 2021 l'expropriation de 25 parcelles et bâtiments d'activités. Ces fonciers seront cédés à la communauté d'agglomération en deux temps (hiver 2021 et printemps 2022), pour permettre de conforter cette entreprise stratégique pour le dynamisme économique du territoire.



Rochefort (17) © CARO

Sarlat (24)**Reconversion de l'ancienne usine France Tabac**

Acquisition par l'EPFNA de l'usine qui fut le dernier site de production de tabac en France avant sa fermeture en 2019. Négocié pour 3M€, cette friche urbaine de 9 hectares est lauréate du 1^{er} appel à projet « fonds friche ».

L'EPFNA intervient dans le cadre d'une convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de ce site industriel et permettre sa reconversion en pôle d'activités économiques.



Sarlat (24)

Bénévent-l'Abbaye (33)**Aménagement d'un centre de métiers d'art en cœur de bourg**

Commune de 765 habitants classée « Petite Cité de Caractère », Bénévent-l'Abbaye a conventionné avec l'EPFNA pour réinvestir une grande maison vacante dans le centre-bourg. Suite au portage réalisé par l'EPFNA, le bien a été cédé à la commune, qui va désormais pouvoir y développer son projet consistant en l'aménagement de locaux pour des artisans d'art ainsi que des logements locatifs.



Libourne (33) © Smicval

Libourne (33)**Collecte et valorisation des déchets – un projet unique en France**

Le SMICVAL (Syndicat Intercommunal de Collecte et de Valorisation des déchets du Libournais Haute-Gironde) a sollicité l'EPFNA pour acquérir un ancien bâtiment d'activité logistique.

En 2021, après 3 ans de portage, ce foncier a été cédé pour permettre la réalisation d'un projet axé sur le réemploi et la réduction des déchets, le « Smicval market ». À la fois déchèterie nouvelle génération et tiers-lieu, il sera possible d'y réparer ou fabriquer des objets, apprendre, travailler, chiner, consommer différemment.

Thouars (79)**La Station T : une maison de l'entrepreneuriat sur une friche ferroviaire**

L'EPFNA est devenu propriétaire d'une ancienne halle aux marchandises, en mauvais état. Après démolition de la halle par l'EPFNA, le site a été vendu à la communauté de communes du Thouarsais, pour la construction de la station T, une Maison de l'entrepreneuriat, qui comprend notamment une pépinière d'entreprises. La forme bâtie reprend celle de l'ancienne halle aux marchandises pour conserver la mémoire ferroviaire du site.



Thouars (79)





LE TRAITEMENT DES FRICHES

L'EPFNA DISPOSE D'UNE FORTE EXPERTISE EN MATIÈRE DE GESTION ET DE RECYCLAGE DE FONCIERS EN FRICHE.

Son équipe «travaux/patrimoine/dépollution» peut s'appuyer sur ses compétences internes pour conseiller les collectivités dans la gestion des sites portés par l'EPFNA, et assurer la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de dépollution ou de déconstruction.

Dans le cadre de son engagement en faveur de la transition écologique, l'EPFNA se forme aux démarches innovantes pour favoriser l'économie circulaire dans les chantiers qu'il pilote.

Panazol (87)

Aménagement d'une centralité de quartier

Deuxième ville la plus peuplée de Limoges Métropole, Panazol souhaite

structurer une polarité commerciale au niveau d'une vaste dent creuse localisée en cœur de ville. Pour bénéficier de l'appui de l'EPFNA dans la mise en œuvre de ce projet, la commune et la métropole ont signé en 2021 une convention opérationnelle d'action foncière. Préalablement à toute intervention foncière, une étude de faisabilité va être engagée de manière partenariale courant 2022 afin de déterminer les conditions de réalisation du projet escompté.

Saint-Martin-d'Ary (17)

Recyclage d'un supermarché en friche

Le bourg de Saint-Martin-d'Ary est marqué par la présence d'un supermarché en friche depuis plus de

10 ans. L'EPFNA a négocié l'acquisition du site auprès d'Intermarché, puis recédé à la collectivité, pour accueillir un pôle de commerces et de services de proximité.

Châtelleraut (86)

Mise en sécurité de la Star

Suite à l'acquisition, en 2019, du site de la Star, friche d'une ancienne entreprise de transport, l'EPFNA a réalisé en 2021 des travaux de démolition et a procédé au désamiantage du site. Un accompagnement de la ligue de protection des oiseaux (LPO) permet la préservation des espèces protégées, faune et flore, abritées par ce site.



Châtelleraut (86)



Panazol (87) © IGN



Saint-Martin-d'Ary (17)



PLAN DE RELANCE - FONDS FRICHES. APPEL À PROJET DE L'ÉTAT "RECYCLAGE FONCIER"

"FONDS FRICHES" : DEUX APPELS À PROJET POUR TRAITER LE FONCIER

Dans le cadre du plan de relance, le Gouvernement a déployé un fonds pour financer des opérations de recyclage des friches et la transformation de fonciers déjà artificialisés, qui vient compléter le fonds de l'ADEME.

Deux éditions se sont tenues en 2021.

1^{er} Appel à projet : **4 dossiers** portés ou co-portés par l'EPFNA **ont été retenus** pour un montant de subvention alloués de 877 000 €.

2^e appel à projet : **3 dossiers** portés ou co-portés par l'EPFNA **ont été retenus** pour un montant de subvention alloués de 1,16M€. 36 dossiers sur **133 lauréats** dans notre territoire de compétence concernent des fonciers accompagnés par l'Établissement.

UN EXEMPLE D'OPÉRATION BÉNÉFICIAIRE : LE RECYCLAGE FONCIER D'UNE ANCIENNE USINE DE MEUBLES

Lussac-les-Châteaux est une commune de l'est du département de la Vienne, bénéficiaire du dispositif *Petite Ville de Demain*.

Elle a souhaité anticiper la relocalisation de l'une des entreprises emblématiques du territoire, le fabricant de meubles Duvivier, pour réutiliser rapidement le foncier ainsi libéré dans le cadre du renforcement de son cœur de bourg. Elle a sollicité l'EPFNA pour se porter acquéreur de ce site de production avant même sa fermeture et anticiper sa reconversion, qui permettra l'**accueil de nouveaux habitants et services en cœur de ville**.

Le bien a été acquis en décembre 2021 par l'EPFNA. Des études permettant l'évaluation des travaux de démolition, de désamiantage et de dépollution ont été engagées.

Ce projet bénéficie d'un soutien du « fonds friches » à hauteur de 500 000 €



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

L'ÉTABLISSEMENT A SOUHAITÉ FORMALISER SA DÉMARCHE RSE (RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES) ET EN A CONFIE LE PILOTAGE À LA DIRECTION «RSE, ACHATS ET FINANCEMENTS PUBLICS» CRÉÉE EN 2020.

Depuis, les actions associées à la démarche RSE sont de plus en plus nombreuses :

- au **quotidien**, en **interne**, pour sensibiliser les équipes ;
- sur nos **opérations foncières**, en tant que propriétaire et gestionnaire de biens, et dans la **conduite des travaux** de déconstruction et de mise en sécurité ;
- auprès des **territoires et des opérateurs immobiliers**, pour que les projets d'aménagement des fonciers cédés par l'EPFNA soient plus vertueux sur le plan environnemental et sociétal.



ATELIERS FRESQUES DU CLIMAT



Du 20 au 24 septembre, l'EPFNA a participé à la semaine européenne du développement durable. La direction RSE a animé plusieurs ateliers « Fresque du Climat » pour sensibiliser les collaborateurs aux enjeux du changement climatique. 65% des collaborateurs y ont participé. Ces beaux moments d'échanges et de partages ont été



Fresques du climat

l'occasion de récolter les retours et attentes des participants sur les actions qui devraient être mises en œuvre. Les informations recueillies ont alimenté notre feuille de route RSE. L'évènement a été labellisé La France en Transition.

ANIMATION INTERNE DURANT LA SEMAINE EUROPÉENNE DE LA RÉDUCTION DES DÉCHETS

Dans le cadre de la semaine européenne sur la réduction des déchets qui se tenait du 20 au 28 novembre,



la direction RSE a organisé des animations ouvertes à tous. Ces activités (projection de films, atelier "Tawashi", organisation d'un jeu « le bon geste ») accompagnaient la mise en place du tri sélectif à la cafétéria et le recyclage de nos masques chirurgicaux pour une entreprise de l'économie sociale et solidaire (ESS) basée à Châtelleraut.

Elles ont été labellisées par l'ADEME (agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), structure coordinatrice de cette semaine thématique.

DON DE DEUX VÉHICULES

Deux véhicules ont fait l'objet de dons à des structures locales : l'association d'insertion SEI (Solidarité Environnement Insertion) et le centre socio-culturel de la Blaiserie. Le 1^{er} octobre, Carine Bonnard, directrice générale adjointe de l'EPFNA, a remis les clés des véhicules aux représentants des deux associations.



Don de deux véhicules

RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Propriétaire de l'usine "Chaignaud textiles" au sein d'un ancien site industriel à restructurer et dépolluer (10ha et 170 000m² SP) à La Rochefoucauld (16), l'EPFNA a été lauréat en 2021 de l'appel à projet « restauration des continuités écologiques ».

Il bénéficiera ainsi d'un accompagnement financier de la région Nouvelle-Aquitaine en partenariat avec l'agence de l'eau Adour-Garonne pour améliorer la fonctionnalité écologique de la rivière Tardoire : effacement du seuil de Saint-Florent afin de rendre l'ouvrage franchissable, démolition des dallages béton, retalutage et renaturation des berges...



Lauréat de l'appel à projet

ADHÉSION AU CLUB DÉVELOPPEMENT DURABLE DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

Dans le cadre de sa politique RSE, et pour nourrir son plan d'action, l'EPFNA a adhéré au Club Développement durable des Établissement Publics. La direction RSE, animée par Maud Clément, bénéficiera ainsi de précieux partages d'expériences et de bonnes pratiques pour enrichir la stratégie développement Durable et l'engagement de l'Établissement dans la démarche Services publics écoresponsables.



CHANTIERS D'INSERTION

En 2021, l'EPFNA a réalisé 2 390 heures d'insertion grâce à l'introduction de clauses d'insertion dans les marchés publics et en réservant également pour la 1^{ère} fois le marché de prestation de ménage de nos bureaux à une structure d'insertion. En effet, celui-ci a été passé dans le cadre d'un marché réservé à des structures d'insertion par l'activité économique, conformément à l'article L. 2113-13 du code de la commande publique, avec l'appui de la chargée de mission - facilitatrice des clauses sociales du PLIE (programme local pour l'insertion et l'emploi) de Grand Poitiers.



ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Dans la continuité de la démarche DEMOCLES et la concrétisation de notre plan d'actions, l'année 2021 a été marquée par la formalisation, dans nos marchés, de notre engagement en matière d'économie circulaire. Ainsi, l'EPFNA a exigé, avant même l'entrée en vigueur de la nouvelle législation, la réalisation d'un plan diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de nos démolitions ainsi que la réalisation d'un diagnostic ressource lorsque l'opération y est adaptée.



Les clés de la démolition durable





Webinaire © Action logement - Olivier Harrassowski



Signature d'un partenariat avec la Caisse des dépôts / Banque des Territoires



Participation au congrès HLM



FAITS MARQUANTS

2021



RETOUR D'EXPÉRIENCE LORS DE WEBINAIRES ET DE COLLOQUES MÉTIERS

En 2021, le modèle d'intervention et les actions portées par l'EPFNA ont été régulièrement mis en valeur lors de webinaires et de colloques abordant la question du foncier :

• **Quels outils pour lutter contre la vacance commerciale** • organisé par l'ANCT dans le cadre du club des Petites villes de demain, témoignage lors du 10^e colloque national du réseau des opérateurs fonciers, organisé par l'association des établissements publics fonciers locaux en octobre, « **comment créer les conditions d'une stratégie sur l'habitat privé et la consolider** » organisée par l'agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH), ...

TRAVAIL AVEC LES ADMINISTRATEURS AUTOUR DE L'ACTUALISATION DU RÈGLEMENT D'INTERVENTION

Lors de la séance du 25 novembre 2021 le conseil d'administration a approuvé le nouveau règlement d'intervention de l'Établissement. Le travail d'élaboration de ce document a mobilisé les administrateurs à travers l'animation de 6 groupes de travail thématiques, qui se sont tenus en visio conférence en raison de la situation sanitaire.

PARTENARIAT AVEC LA BANQUE DES TERRITOIRES

Une convention de partenariat a été signée avec la Banque des Territoires dans l'objectif de mieux coordonner les actions en faveur des territoires, à travers des échanges réguliers entre directions territoriales et la mise en place d'expérimentations.

OCCUPATION TEMPORAIRE

Lorsque cela est possible, l'EPFNA met temporairement à disposition le foncier qu'il porte. À la Rochelle dans le quartier du Romsay, un lieu de restauration et de convivialité, « Foodmarket estival mais durable », a été ouvert au public durant l'été 2021 dans le cadre d'une opération d'urbanisme transitoire dans ce quartier en pleine mutation. Compte tenu de son succès, l'opération sera renouvelée en 2022.



La Rochelle (17)

PARTICIPATION AU CONGRÈS HLM

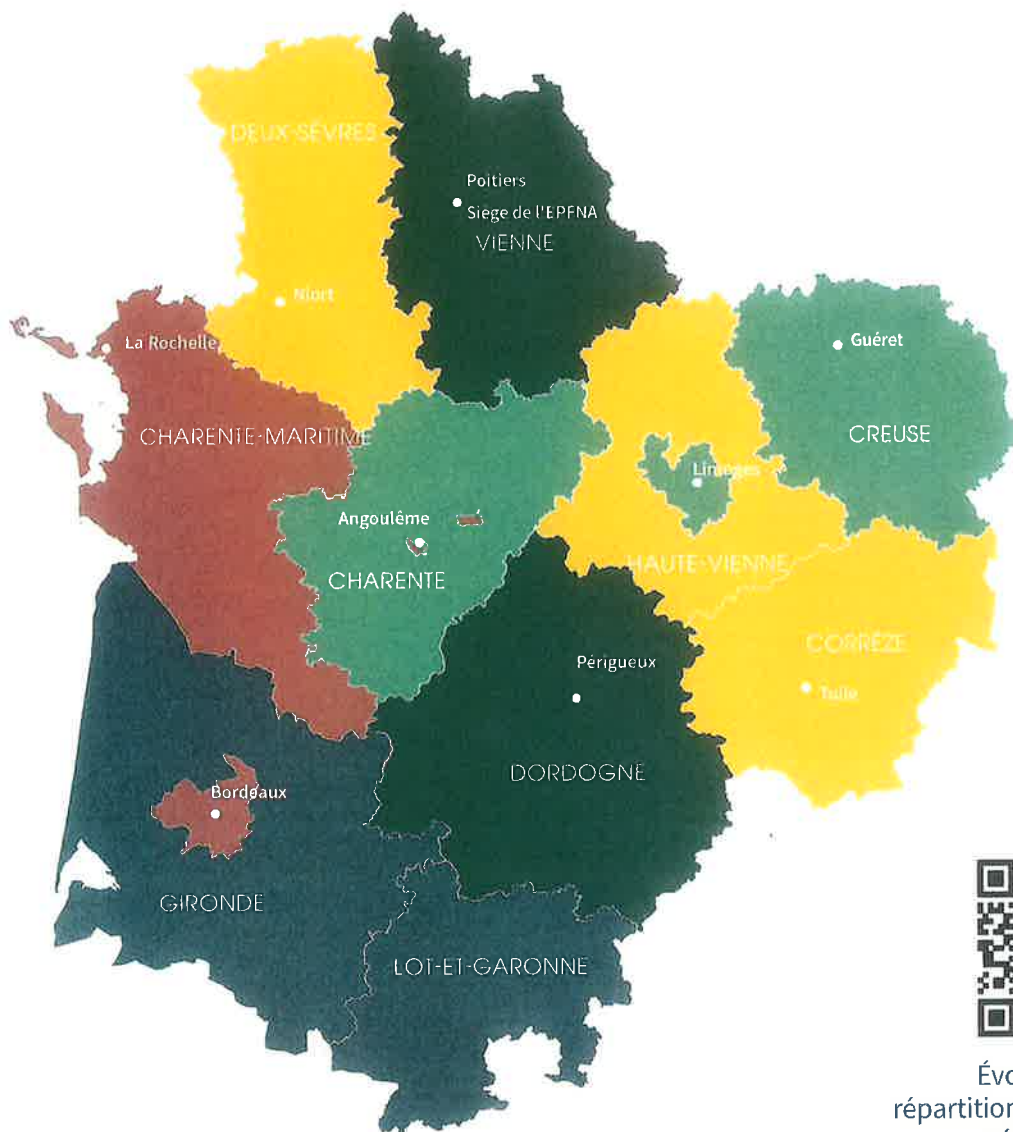
Les 28, 29 et 30 septembre l'EPFNA a participé au congrès de l'Union sociale pour l'habitat (USH) à Bordeaux, en tant qu'acteur du logement social en Nouvelle-Aquitaine. Plusieurs temps forts ont été l'occasion de valoriser la contribution de l'Établissement à la production de logements :

- La Rochelle : présentation avec le bailleur Noalis d'un programme mixte dans le cadre de la requalification du boulevard Sautel
- Rauzan : la reconquête d'un îlot de cœur de ville par la rénovation de 7 logements a été présentée à deux voix, avec Gironde Habitat.
- Production de logements sociaux dans les communes littorales de Charente-Maritime : revue de projets avec le bailleur Clairsienne, opérateur pressenti de plusieurs opérations de logement social dans des communes carencées ou déficitaires au titre de la loi SRU.
- À Niort, la reconquête de la galerie Victor Hugo, confiée à Immobilière Atlantic Aménagement pour la réalisation d'un projet mixte commerces et 17 logements sociaux ou intermédiaires.

Enfin, une charte de partenariat avec l'Union Régionale HLM a été signée en présence de Muriel Boulmier, présidente de l'UR HLM de Nouvelle-Aquitaine, et de Laurence Rouède.



UN INTERLOCUTEUR POUR CHAQUE TERRITOIRE



Évolution de la répartition territoriale prévue en 2022



Louis ANDRÉO
06 22 70 28 15
louis.andreo@epfna.fr



Grégoire GILGER
05 49 62 22 37
gregoire.gilger@epfna.fr



Arnaud HERRY
07 88 43 89 04
arnaud.herry@epfna.fr



Pierre LANDES
07 89 30 24 92
pierre.landes@epfna.fr



Nicolas PROUST
06 12 22 41 08
nicolas.proust@epfna.fr



LES PRINCIPALES ÉTAPES D'UN PROJET FONCIER



PROJET DE LA COLLECTIVITÉ

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



SIGNATURE D'UNE CONVENTION

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



ÉTUDES PRÉALABLES*

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



TRAVAUX

Préservation du bâti • Diagnostic avant démolition
• Démolition • Dépollution



ACQUISITION

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



CESSION

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



RÉALISATION DU PROJET PAR L'OPÉRATEUR

Respect du programme imposé par le cahier des charges



CONTACTS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf
CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX

contact@epfna.fr | 05 49 62 67 52

SUIVEZ NOS ACTUALITÉS

epfna.fr



INSCRIVEZ-VOUS À NOTRE NEWSLETTER

