

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

AU CŒUR DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRES



Philippe Grall

Quels sont les moyens et processus d'action de l'EPF Poitou-Charentes ?

Établissement public industriel et commercial de l'Etat, l'EPF est un opérateur au service de la mise en œuvre des politiques foncières de l'ensemble des collectivités de la région Poitou-Charentes. Son intervention s'inscrit dans le cadre de conventions, incluant une obligation de rachat *in fine*. Financièrement, il permet à la collectivité de maîtriser temporairement du foncier, le temps pour celle-ci de préciser son projet et potentiellement de racheter par tranches pour l'aménagement, si elle travaille en régie. L'objectif est la cession à un opérateur privé, l'opération est « blanche » financièrement pour la commune et elle choisit l'opérateur retenu (promoteur, entreprise, bailleur social, aménageur, etc.). L'acquisition et la cession de terrains sont des opérations complexes, notamment en matière d'acquisition de bâti, de dépollution et déconstruction, de division parcellaire, de conditions à la cession. L'EPF s'appuie sur une équipe de chefs de projets qui négocient avec une collectivité une convention comportant des objectifs contraignants pour les deux parties, font du repérage foncier et de l'évaluation de biens, négocient avec les propriétaires privés, réalisent des

Pour contribuer à la ville de demain, renouvelée et attractive, comment le foncier permet-il de concrétiser tant des politiques publiques nationales que locales visant à la requalification de la ville et des centre-bourgs pour le développement économique et de l'offre de logement ? Éléments de réponse avec Philippe Grall, Directeur général de l'EPF Poitou-Charentes.

préemptions, des expropriations, passent des marchés d'interventions et d'études avec des bureaux d'études, assurent le suivi avec la collectivité et des éventuelles évolutions de projet, négocient la cession et contrôlent tous les actes afférents.

Quels sont les projets sur lesquels l'EPF intervient ?

L'EPF intervient sur des projets d'habitat, en diffus, à partir d'une ou plusieurs opportunités foncières, ou en aménagement d'ensemble, dans le cadre d'une procédure réglementée. Concrètement, le projet peut comporter de 4 à 700 logements. L'EPF intervient aussi en faveur du développement économique (commercial, industrie, activité ou commerces), essentiellement en restructuration de foncier abandonné, désaffecté ou pollué. La même énergie est appliquée à un projet visant la production de plusieurs dizaines de logements en cœur de villes comme Royan ou Angoulême en renouvellement urbain, que pour la réhabilitation d'une usine abandonnée ou d'un commerce en cœur d'un bourg de 200 habitants.

Votre territoire d'intervention couvre des zones urbaines et rurales. Une stratégie globale de développement durable y est-elle applicable ?

Un EPF d'Etat s'adapte aux spécificités des collectivités de son territoire de compétence et a capi-

talisé un savoir-faire performant. En zone tendue sur le littoral, les opérations bénéficient d'une économie favorable, mais le coût du foncier est très élevé. Notre vigilance porte sur le coût de sortie des projets pour les ménages accédants. En zone détendue, le foncier peut s'acheter parfois très peu cher, mais l'équilibre des programmes est difficile face à la concurrence de la maison individuelle, un modèle très français renforcé par un contexte institutionnel, financier et fiscal favorable. En 40 ans, l'urbanisation des sols naturels et agricoles pour l'habitat a plus que doublé. Cette dynamique doit être enrayerée à travers une action vigoureuse sur le renouvellement urbain structurel ou en diffus contribuant massivement à la transition énergétique. L'objectif est de développer une mutation urbaine intégrant pleinement l'urgence du développement durable réel du territoire, à travers le recyclage urbain. Donc, oui, une stratégie globale de développement durable doit et peut être engagée tant dans une grande ville que dans un village.

Avec une densité moyenne de population plutôt en deçà du taux national, comment la question de la rénovation urbaine se pose-t-elle en Poitou-Charentes ?

La rénovation urbaine n'est pas liée uniquement à la densité. La concrétisation de la transition énergétique, comme le développement durable des territoires, imposent une action forte de recy-

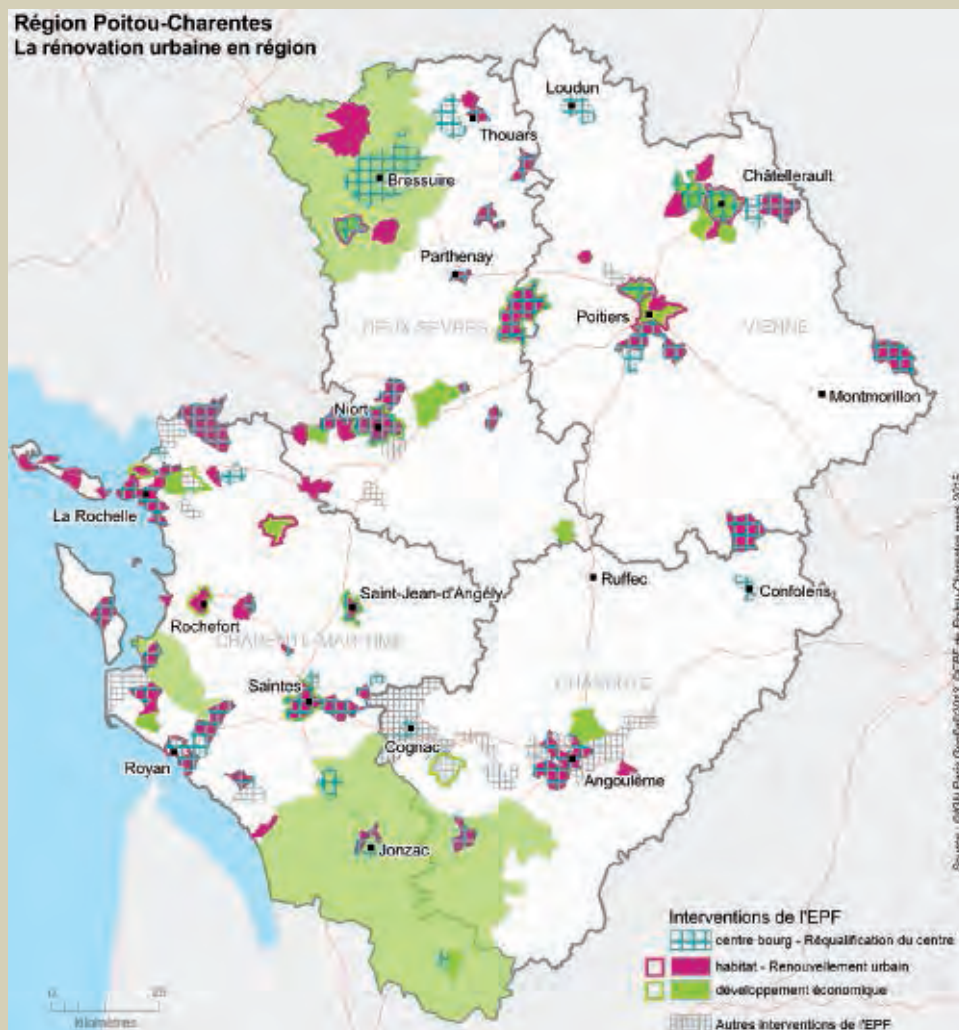
clage et de requalification urbaine dans des territoires hétérogènes. Sans intervenir sur le parc social public, nos projets sont dans les centres anciens de villes de toute taille. Nous appliquons des modèles élaborés par l'ANRU au niveau d'îlots dégradés cohérents et montons des actions foncières de requalification urbaine pour permettre aux collectivités d'aller plus loin avec d'autres moyens efficaces et opérationnels complémentaires des mesures incitatives que peut parfois apporter l'ANAH dans le cadre de son formalisme propre. La rénovation urbaine, au sens propre, concerne pour nous tous les territoires : traiter une friche à Cognac, une copropriété commerciale vacante dans le centre piéton de Niort ou des logements vacants au-dessus des commerces à Barbezieux. Nous sommes au cœur de la rénovation urbaine de territoires n'ayant pas forcément beaucoup de moyens techniques et financiers. C'est l'avenir de la rénovation urbaine de démultiplier la mobilisation mise en œuvre dans certains quartiers « politique de la ville », par une ingénierie nouvelle permettant aux territoires de développer leur attractivité tant économique que résidentielle et de contribuer activement à la limitation de l'étalement urbain et de la consommation de terres agricoles. En cela, les partenariats avec l'ADEME, la DREAL et la DRAAF ou la SAFER sont extrêmement efficaces.

Qui sont vos partenaires privilégiés ?

Les premiers partenaires sont les élus locaux, les EPCI, mais aussi les services déconcentrés de l'Etat, ses agences et les Conseils départementaux et régional. L'EPF développe des relations avec les bailleurs et les promoteurs immobiliers et commerciaux. De manière générale, le Conseil d'administration de l'EPF devient progressivement un lieu fort de réflexion et de stratégie sur la question foncière dans la Région.

Qu'en est-il du financement ?

L'EPF est financé par la taxe spéciale d'équipement et l'emprunt. Le produit des cessions, au cœur du modèle économique et financier, alimente le fond de roulement : la rotation des stocks sur le moyen terme est la clé de sa soutenabilité. La fiscalité s'élève en moyenne à 5€ par habitant et par an, soit un niveau des plus faibles des EPF (baisse de 20 % en 2015) bien en dessous du plafond national de 20 €.



Quelles sont vos priorités à moyen et long termes ?

Accroître l'efficacité de l'ingénierie et de l'expérience mutualisée apportées aux collectivités dans leurs projets et dans leur vision, leur apporter des moyens de renouvellement urbain très opérationnels, et parallèlement approfondir les équilibres d'opérations pour réussir à trouver des moyens d'optimisation technique et financière. Par exemple, il conviendrait d'optimiser des règles diverses très locales allant de contraintes parfois anti-économiques de PLUs qui pèsent sur le coût de sortie des logements pour les accédants, à un nombre de places de stationnement trop important ou des contraintes d'assainissement très conservatrices. Un autre exemple portera sur un dialogue approfondi avec les promoteurs immobiliers qui doivent adapter leur modèle, notamment financier, pour répondre à une demande de logements abordables adaptée aux ressources et à la solvabilité des ménages, quel que soit le territoire.

Deuxième priorité forte, appuyer le recyclage de friches, la réhabilitation de tissus urbains anciens en voie de dégradation, l'intégration urbaine de territoires en difficulté. La « requalification des centre-bourgs » est une dernière priorité forte, car très difficile pour les élus et nos concitoyens, tant sur le plan technique qu'économique. C'est une des clés de la cohésion sociale de notre République.

En synthèse, trois priorités : logement abordable, requalification de centre-bourgs et rénovation urbaine. ■

L'EPF POITOU - CHARENTES EN BREF

L'Établissement public foncier de Poitou-Charentes (EPF) intervient en étude, stratégie et action foncière aux côtés des collectivités locales pour contribuer au recyclage foncier et à la lutte contre l'étalement urbain en faveur du développement de l'offre de logement et du développement économique local.