

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

QUEL STATUT ?

L'établissement public foncier d'Occitanie (EPF d'Occitanie) est un établissement public de l'État créé le 2 juillet 2008 par décret en conseil d'État.

C'est un établissement public industriel et commercial (EPIC), dédié à une mission de service public et financé par des fonds publics.

Bien qu'exerçant des missions susceptibles de relever du champ concurrentiel (acquisitions foncières, réalisation d'études et de travaux de démolition et de dépollution), l'intervention de l'EPF pour le compte des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de l'Etat, échappe aux règles de la commande publique.

En effet, l'EPF intervenant dans le cadre d'une coopération entre personnes publiques en vue de la mise en œuvre de projets publics ayant caractère d'intérêt général, et sans prétendre à aucune rémunération pour son action, son intervention pour le compte des personnes publiques précitées ne relève pas du champ concurrentiel.

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 les accompagner dans la réalisation de projet d'aménagement durable.

L'Établissement peut agir pour le compte de l'Etat 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.

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. Celui en cours a démarré en 2014 pour s'achever en 2018. Il s'articule autour de 3 axes :

- **AXE 1 DÉVELOPPER UNE OFFRE FONCIÈRE CONSÉQUENTE EN MATIÈRE DE LOGEMENT**

L'EPF peut intervenir, pour accompagner la réalisation d'opérations de logements, de renouvellement, de reconversion urbaine, associant à la fois du logement, des équipements publics et de l'activité. Il peut aussi intervenir, à la demande de l'État, sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence.

- **AXE 2 CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA RÉGION**

L'EPF peut intervenir dans le cadre d'opérations d'ensemble et intercommunales à visée économique susceptibles d'accueillir aussi de grands équipements publics.

- **AXE 3 AGIR SUR LA PRÉVENTION DES RISQUES ET SUR LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ**

L'établissement peut contribuer à porter du foncier pour des opérations liées à la prévention des risques naturels et technologiques et à la préservation de la biodiversité.

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 terrains acquis
- des prélèvements SRU

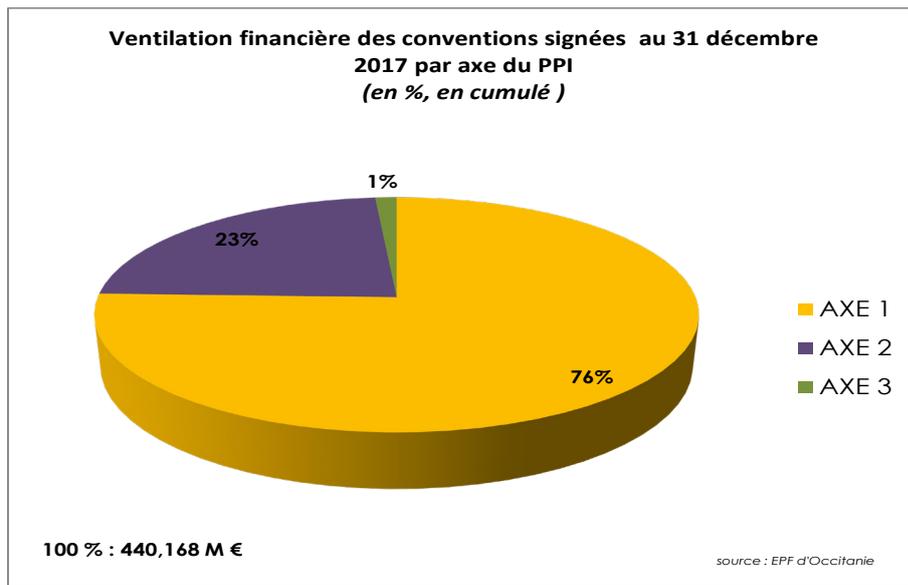
L'établissement a la possibilité de recourir à l'emprunt avec l'accord des ministères des finances et du logement.

L'EPF ne se fait pas rémunérer pour les prestations de conseil et de portage qu'il effectue dans le cadre des conventions. Il revend au prix de revient les terrains acquis (prix d'acquisitions + frais divers: impôts, éventuels travaux, etc.) et peut même dans certains cas déterminés par le PPI procéder à des minorations foncières.

L'EPF D'OCCITANIE EN QUELQUES CHIFFRES

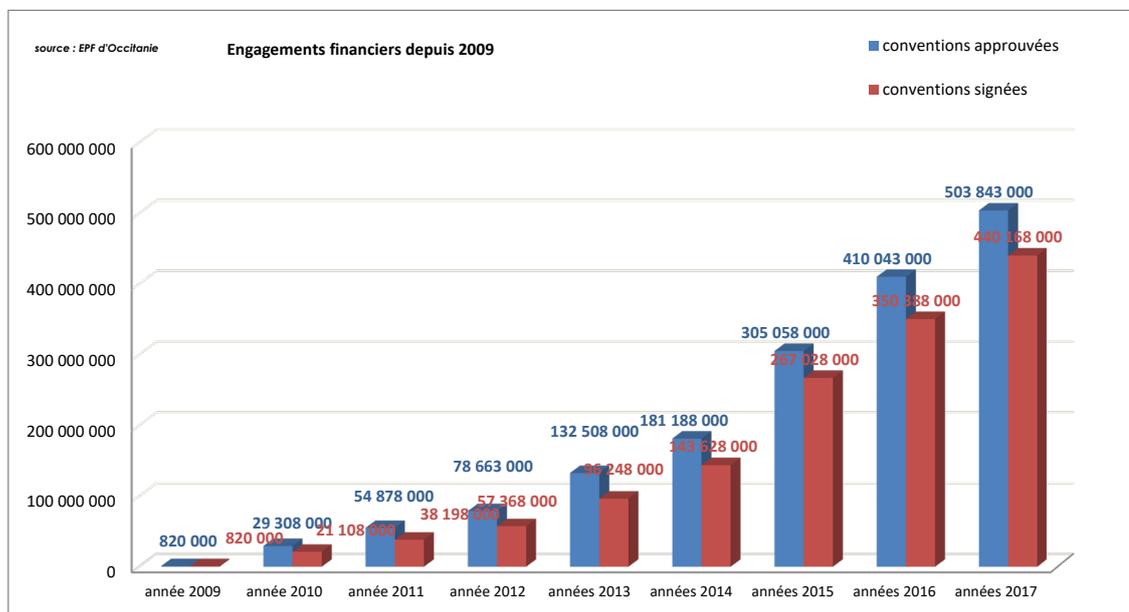
253 CONVENTIONS SIGNÉES, POUR UN ENGAGEMENT DE 448,2 M€

- 221 sur l'axe habitat pour un engagement de **332 M€ / 1616HA**
- 26 sur l'axe économie pour un engagement de **102 M€/966HA**
- 6 sur l'axe préservation du cadre de vie pour un engagement de **5,8 M€ / 474HA**



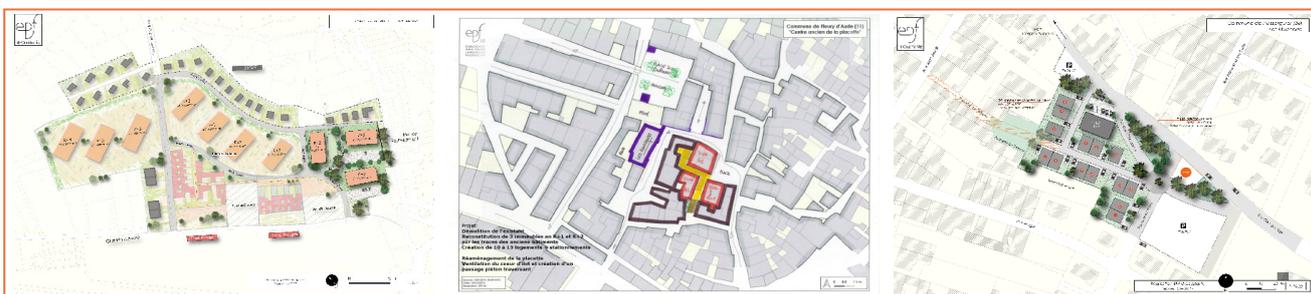
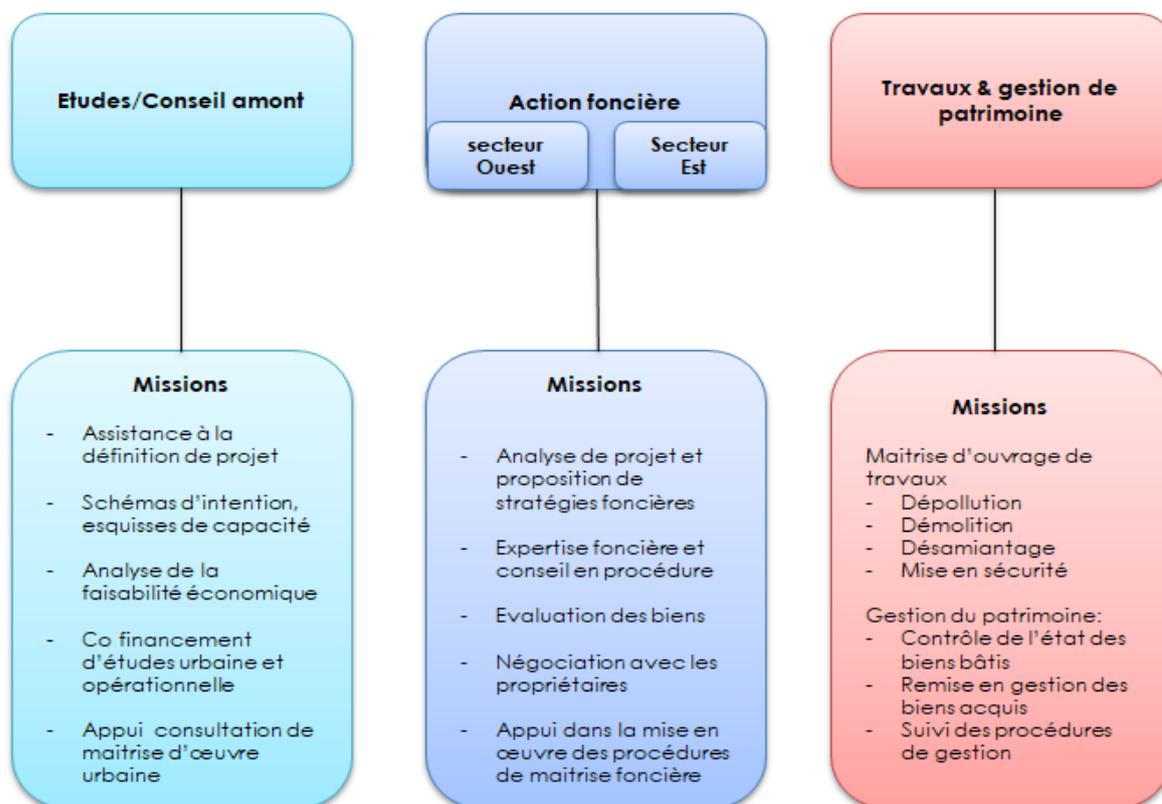
PLUS DE 200 COLLECTIVITÉS CONCERNÉES.

133 M€ d'acquisitions représentant 610 ha.
45,5M€ de cessions représentant 285 ha.



LES COMPÉTENCES DE L'EPF

Les prestations de l'établissement sont adaptées aux capacités d'ingénierie des collectivités contractantes et à la maturité des projets sur lesquels il est sollicité. Au travers de ses différentes directions, il propose les prestations suivantes:



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION

51 représentants des collectivités ou de leur groupement

- 6 représentants de la Région,
- 13 représentants des départements
- 19 représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (métropole et CA)
- 13 représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre

4 représentants de l'Etat:

- 1 représentant désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales ;
- 1 représentant désigné par le ministre chargé de l'urbanisme ;
- 1 représentant désigné par le ministre chargé du logement ;
- 1 représentant désigné par le ministre chargé du budget.

RÔLE ET FONCTIONNEMENT

Le conseil d'administration est présidé par un administrateur issu du collège des représentants du conseil régional.

Le conseil d'administration élit également quatre vice-présidents: un représentant d'un département, deux représentants des CA et Métropole, un représentant des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an. Il est convoqué par son président qui fixe l'ordre du jour et dirige les débats.

Le conseil d'administration règle, par ses délibérations, les affaires de l'Etablissement.

Il fixe notamment l'orientation de la politique de l'Etablissement en adoptant le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), vote le budget ainsi que le montant annuel de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE).

La directrice générale, assistée de son équipe, prépare et exécute les décisions du conseil d'administration.

Le préfet de Région, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent de droit aux réunions du conseil d'administration et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent. Le président du bureau peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.

LE BUREAU

COMPOSITION

Le conseil d'administration élit un bureau composé de 12 membres dont le président et les vice-présidents dudit conseil.

Le Bureau comprend donc:

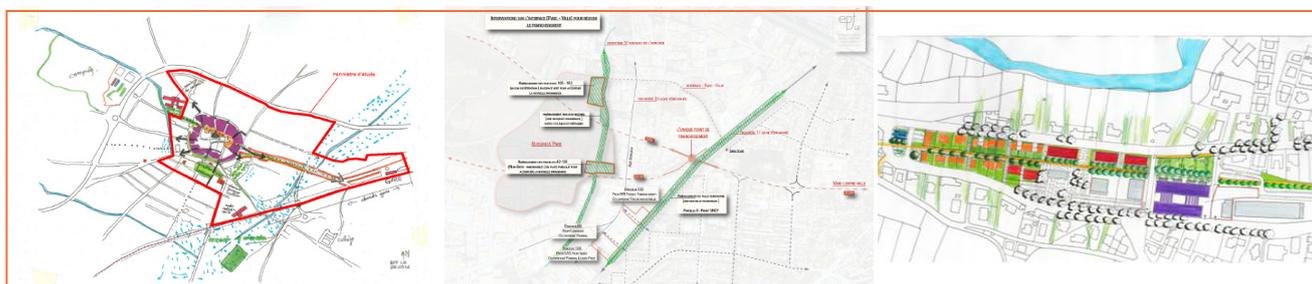
- 2 représentants de la région Occitanie,
- 2 représentants d'un département,
- 4 représentants d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (CA et Métropole)
- 2 représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre
- 2 représentants de l'Etat.

RÔLE ET FONCTIONNEMENT

Le bureau règle les affaires qui lui sont renvoyées par le conseil d'administration et notamment l'approbation des conventions foncières.

Le préfet peut soumettre au bureau toute question dont l'examen lui paraît utile.

Le président est tenu de l'inscrire à l'ordre du jour de la réunion du bureau la plus proche.



LE CONVENTIONNEMENT

Après saisine de l'établissement par courrier, et analyse du contexte et de l'objet de la saisine, il est proposé aux collectivités de signer avec l'établissement une convention foncière.

Celle-ci comprend :

- l'objet de l'intervention (création de logements, développement lié à l'attractivité régionale ou préservation de l'environnement)
- le périmètre de l'intervention (parcellaire)
- le montant fléché par l'établissement pour mener à bien son intervention
- les modalités d'acquisition (amiable, préemption, expropriation)
- les modalités de cession
- les conditions de la garantie de rachat portée par la collectivité

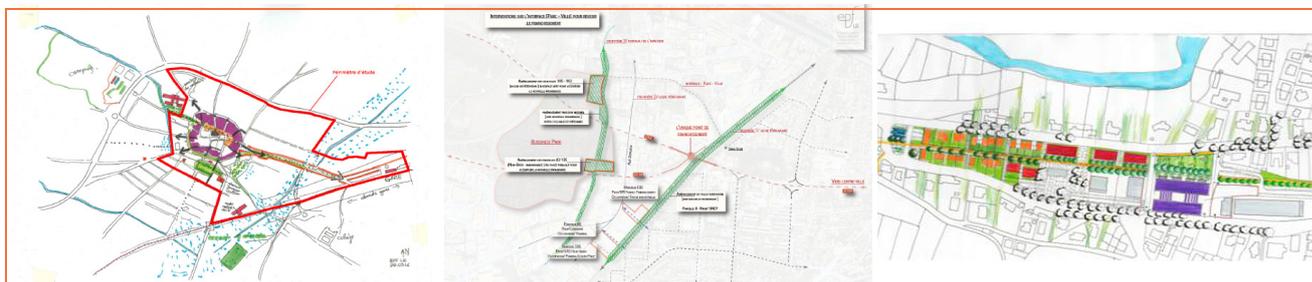
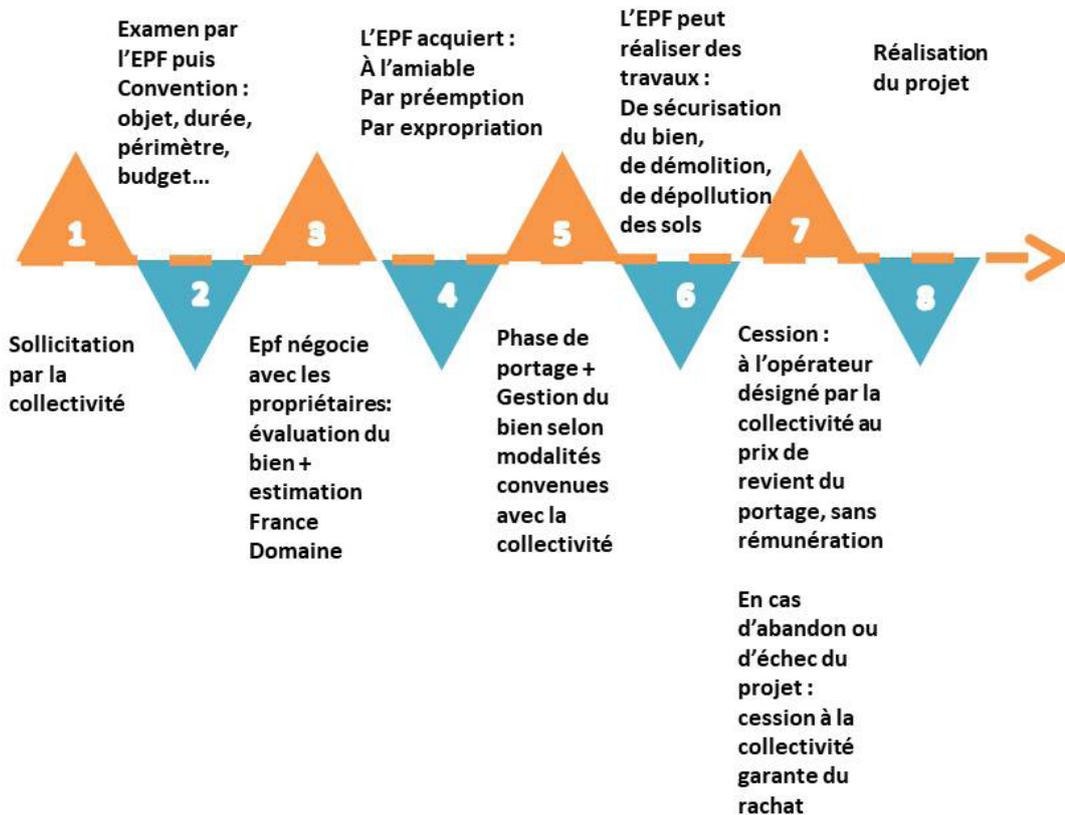
Les modèles actuels de convention sont d'un maximum de :

- 5 ans:** convention d'anticipation pour les projets encore en cours de définition,
- 8 ans:** convention opérationnelle avec démarchage actif pour acquérir,
- ou bien **13 ans:** en basculant la convention d'anticipation en opérationnelle.

Quel que soit le mode d'acquisition (amiable, exercice du droit de préemption lorsqu'il lui a été délégué, expropriation), **l'EPF n'achète qu'avec l'accord de la collectivité sur le prix.**

L'EPF met à disposition, à titre gratuit, de l'EPCI qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la convention signée en vue d'en assurer la gestion et la garde.

Les biens acquis par l'établissement doivent donc être cédés au plus tard au terme de la durée de la convention à l'opérateur désigné **ou à la collectivité garantie de rachat.** Dans les deux cas, la collectivité doit prévoir les fonds nécessaires pour procéder au rachat des biens.



EXPÉRIENCE DE L'EPF D'OCCITANIE EN MATIÈRE D'INTERVENTION

DÉVELOPPEMENT D'ÉCOQUARTIERS

CANOHÈS (66): aménagement des derniers terrains constructibles de la commune, projet habitat-équipement public en greffe avec le cœur de ville (500 logements)

LE GRAU DU ROI (30): « écoquartier Méditerranéen », projet d'aménagement regroupant habitat, équipements, espaces publics, déplacements (350 logements)

RECYCLAGE D'ÎLOTS FONCIERS DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS DE REVITALISATION DE CENTRES-BOURGS

CABRIÈRES (30), traitement de tènements fonciers en « dents creuses » en cœur de village pour créer des logements dont des LLS

CAHORS (46), maîtrise de plusieurs îlots dégradés pour réhabilitation et restructuration complète (convention récente)

COURSAN (11), maîtrise de plusieurs îlots très dégradés pour traitement de l'Habitat Indigne et création de logements dont des LLS dans un secteur contraint par le PPRi et des prescriptions ABF

CANOHÈS (66), aménagement d'un tènement en cœur de ville pour créer du logement et un espace public qualitatif à l'échelle du centre, péréquation avec la construction de logements dans 2 « dents creuses » en zone résidentielle (50 logements)

FLORAC (48), maîtrise de plusieurs îlots très dégradés pour réhabilitation et restructuration complète en LLS, procédure de RHI-THIRORI

OPÉRATION D'ACQUISITION-AMÉLIORATION

FIGEAC (46) : requalification d'un ancien hôtel partiellement inscrit et classé afin de lui redonner sa vocation d'accueil touristique et participer ainsi au rayonnement du territoire (convention récente)

LEUC (11), réhabilitation d'une bâtisse en entrée de village, création de 6 logements locatifs sociaux

SAINT-PARGOIRE (34), réhabilitation partielle et construction neuve sur un tènement en cœur de village, création de 15 logements locatifs sociaux dont 6 en réhabilitation

DÉVELOPPEMENT ET RECYCLAGE DE ZONES D'ACTIVITÉ

CARCASSONNE (11), requalification de la zone d'activité Entrée Ouest destinée à la filière numérique, relocalisation, réaménagement et valorisation des espaces publics, refonte du plan de circulation

CÉRET (66), requalification de la zone d'activité à travers la recomposition spatiale et la mobilisation de fonciers disponibles

VARILHES (09), dernière extension d'une zone d'activité économique pour la filière aéronautique, à vocation régionale, située entre Foix et Pamiers. (convention récente)

RECYCLAGE DE FRICHES INDUSTRIELLES

FRONTIGNAN (34), reconversion d'une ancienne cimenterie en vue de la réalisation d'une opération à vocation économique

LAUDUN-LARDOISE (30), acquisition d'un ancien site métallurgique d'Arcelor pour un projet de plateforme multimodale

MAUGUIO (34), aménagement d'une nouvelle zone d'activités située à proximité immédiate de l'aéroport Montpellier Méditerranée

MONTAGNAC (34), démolition d'une ancienne distillerie en friche en coeur de ville, projet habitat (libre et LLS)

RECYCLAGE DE FONCIERS PARAPUBLICS

GARE D'AIGUES-MORTES (30), requalification d'une friche SNCF, projet habitat (LLS, accession) et équipement (maison de santé)

GARE DE CÉRET (66), requalification d'une friche SNCF, projet habitat (LLS, EPHAD, logements étudiants) et aménagement d'espaces publics

RÉALISATION D'OUVRAGES DE PROTECTION, DE VALORISATION OU DE GESTION DES RESSOURCES EN EAU

BADENS (11), maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'un bassin écrêteur en amont du village afin de réduire l'impact des inondations torrentielles en aval ; en partenariat avec le SMMAR (syndicat mixte des milieux aquatiques et des rivières).

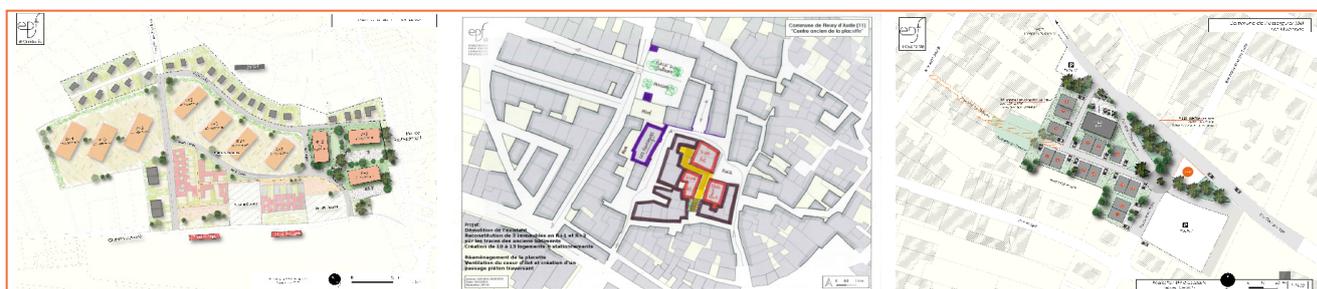
SALLÈLES D'AUDE (11), maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'une digue en terre sur la rive gauche de la Cesse sur un linéaire de 1700m afin de réduire l'impact des inondations torrentielles sur le village

CAUNES MINERVOIS ET TRAUSSE MINERVOIS (11), amélioration et rééquilibrage de la dynamique fluviale en favorisant les zones d'expansion des crues et en freinant les écoulements ; maîtrise foncière nécessaire à la mise en oeuvre de divers travaux dont la suppression des aménagements anthropiques bloquant la mobilité (digues, murs, remblais)

PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLÉ (66), valorisation des berges et abords du fleuve Têt, en vue de la constitution de l'armature de la trame verte et bleue du territoire sur un périmètre de 11 communes

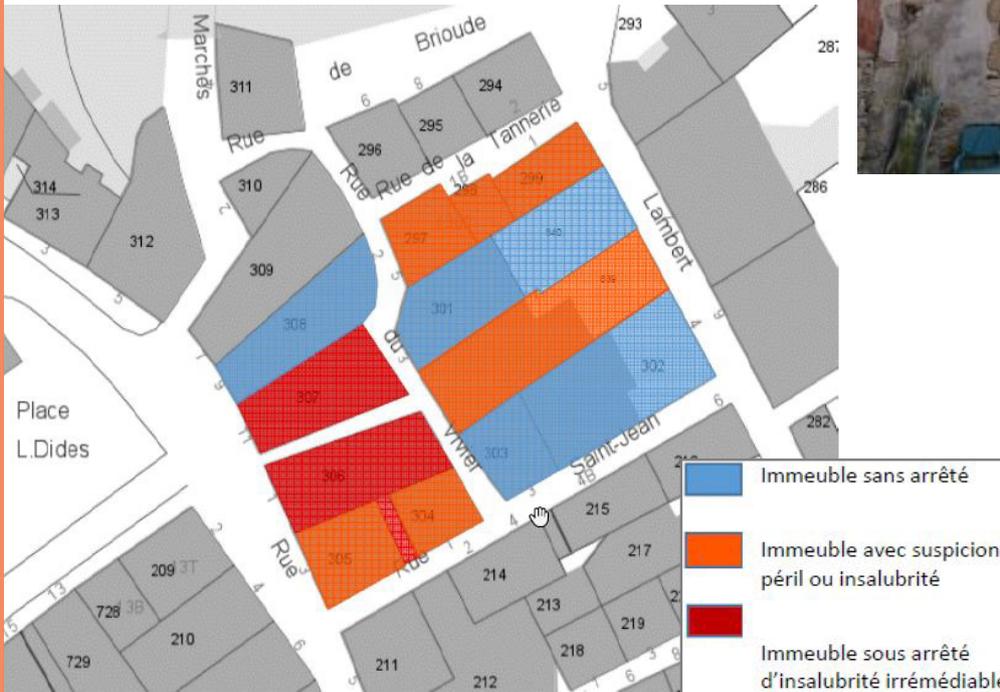
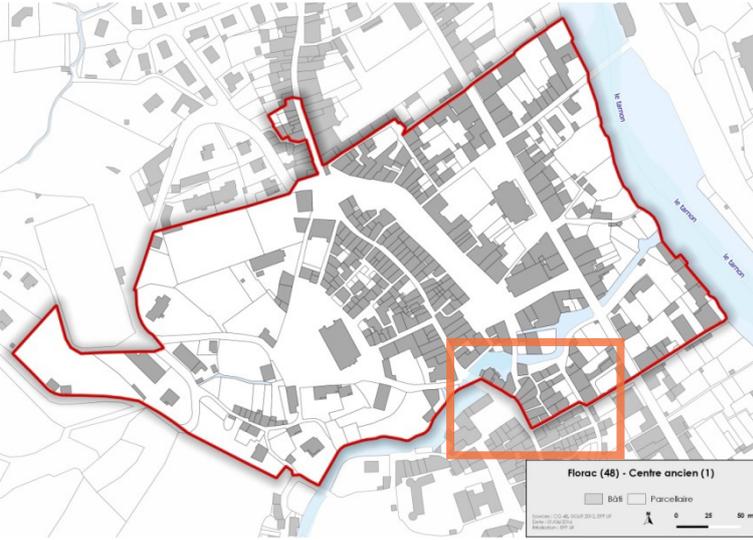
EXPÉRIMENTATION LIÉE AU RECUIL DU TRAIT DE CÔTE SUR LE LITTORAL

VIAS (34), recul du trait de côte, lutte contre le risque de submersion marine et valorisation du patrimoine naturel, déplacement d'habitat et d'activités



AXE 1/HABITAT

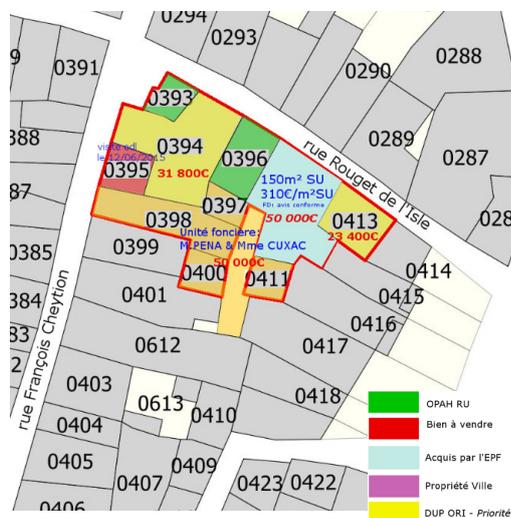
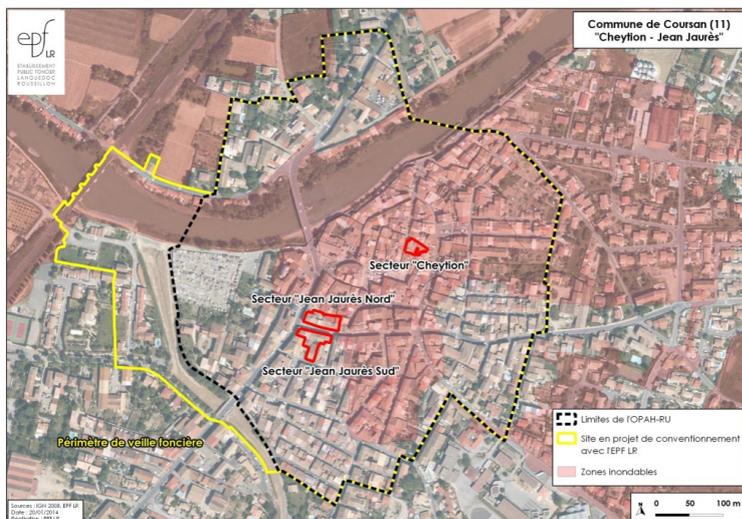
FLORAC (LOZÈRE), OPÉRATIONS DE RECYCLAGE D'ÎLOTS FONCIERS DÉGRADÉS DANS LE CADRE DE PROCÉDURES DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)



- 5 PARCELLES BÂTIES: 450M²/ 1170 M² SU
- ACQUISITIONS EPF: 94 000€ soit 85€/M² SU
- DÉMOLITION: 150 000€
- TOTAL INVESTISSEMENT EPF: 244 000€ soit 48 800€/LOG CRÉÉ

AXE 1/HABITAT

COURSAN (AUDE), RESTRUCTURATION D'ÎLOT PAR OPERATION RHI-THIRORI SOUS CONTRAINTES PPRi ET PSMV



Secteur concerné par la zone Ri1 du PPRi des Basses Plaines de l'Aude, où sont interdites:

- toute construction nouvelle de logement;
- les reconstructions, restructurations ou réaménagements visant à augmenter la capacité d'accueil;
- Les changements de destination des bâtiments;



FONCIER / OCCUPATION	U	S
nombre d'immeuble concernés	6	500 m²
dont immeubles sous DUP ORI	2	210 m ²
dont acquisition par la Ville / EPF		
tous les immeubles en DUP aménagement +35% en moyenne des immeubles en ORI	5	430 m ²
nombre de logements concernés	6	480 m ²
dont acquisition par la Ville / EPF		
tous les immeubles en DUP aménagement +35% en moyenne des immeubles en ORI	5	400 m ²
nombre de ménage à reloger	3	*
dont propriétaires occupants	1	*

DEPENSES EPF (hors frais d'aménagement)	
acquisition / 500€/m ² SDP en moyenne	500 000 €
relogement	10 500 €
frais éviction commerciale	- €
démolitions	54 200 €
Total dépenses	564 700 €

RECETTES	
charge foncière locatif social	172 200 €
subvention prévisionnelle ANAH THIRORI	119 350 €
Total recettes	291 550 €

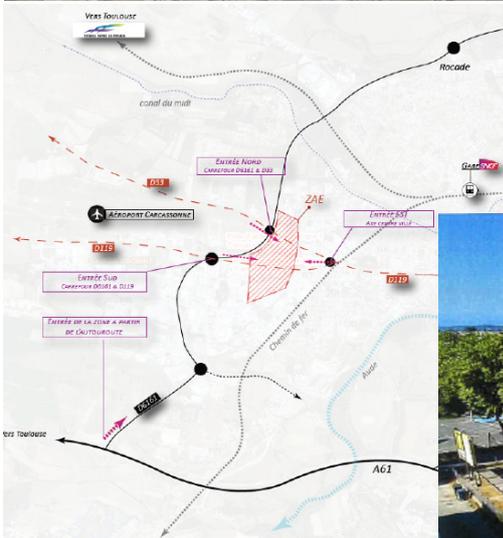
DEFICIT	-	273 150 €
Minoration nécessaire/logement créé	-	54 630 €



d'Occitanie
DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE

AXE 2/ÉCONOMIQUE

CARCASSONNE (AUDE), REQUALIFICATION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉ DANS LE CADRE DE SA MUTATION VERS LA FILIÈRE NUMÉRIQUE



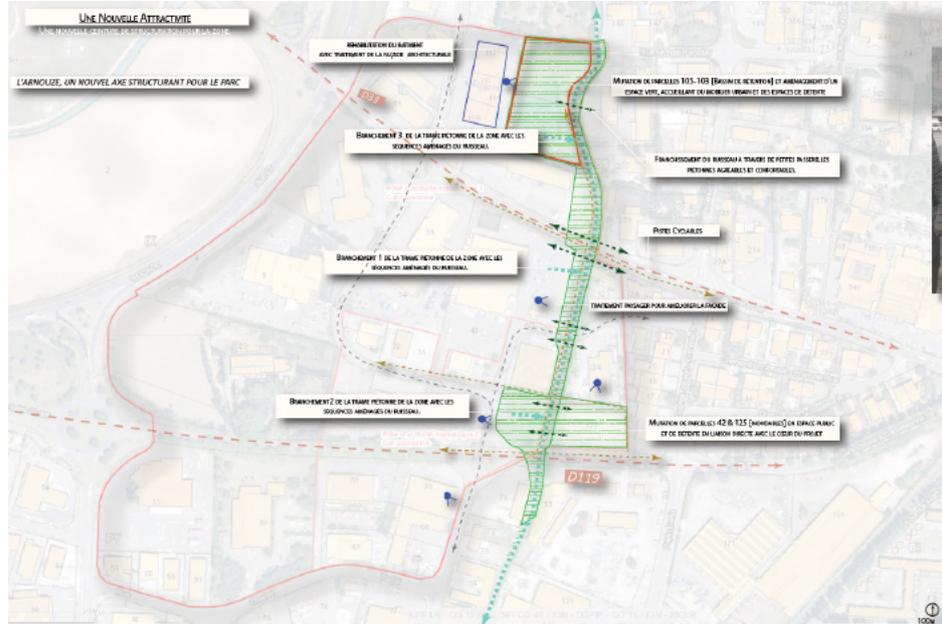
73 PARCELLES DONT 45 BÂTIES
SUPERFICIE TOTALE: 18,5HA
DONT 4HA CONSTITUANT LE COEUR
DU PROJET

30% D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
VACANT

2 CONVENTIONS FONCIÈRES
PERMETTANT DE PHASER LES
INTERVENTIONS

3 FONCIERS ACQUIS PAR L'EPF POUR
1,9M€

UNE ÉTUDE CONDUITE PAR L'EPF POUR
ACCOMPAGNER LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION DANS
SA RÉFLEXION À LONG TERME



AXE 2/ÉCONOMIQUE

LAUDUN L'ARDOISE(GARD), RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE POUR LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION À VOCATION ÉCONOMIQUE



69 PARCELLES APPARTENANT À ARCELOR MITTAL
SUPERFICIE TOTALE: 50 HA

ANCIENNE ACIÉRIE, PLATEFORME SIDÉRURGIQUE

PROJET DE PLATEFORME MULTIMODALE (ROUTE, RAIL, FLUVIAL) ET ENTREPÔTS LOGISTIQUES

PROGRAMMATION: TERRAINS VIABILISÉS POUR L'INDUSTRIE ET LA LOGISTIQUE DÉDIÉE, VOIES FERROVIAIRES DE TRIAGE ET D'ASSEMBLAGE, ENTREPÔTS EMBRANCHÉS, PLATEFORMES ET APPONTEMENTS, TERMINAL COMBINÉ RAIL/ROUTE

ENGAGEMENT EPF: 1,9 M€



epf

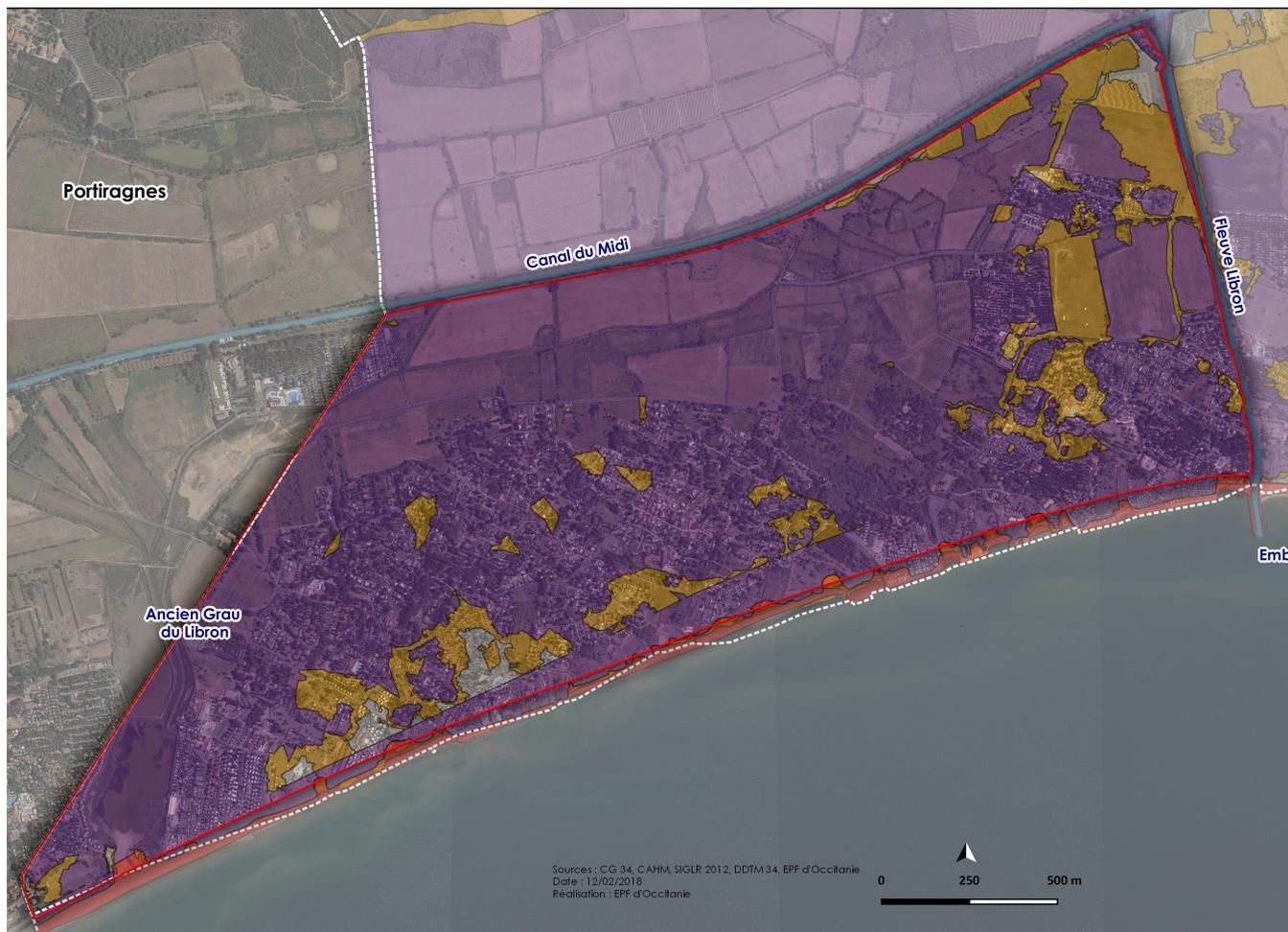
d'Occitanie

DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE

AXE 3/PREVENTION DES RISQUES ET PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

VIAS (HÉRAULT), CONSTITUTION DE RÉSERVES FONCIÈRES EN VUE DE RELOCALISER LES ACTIVITÉS CONCERNÉES PAR LE REcul STRATÉGIQUE DU TRAIT DE CÔTE



PPRi ROUGE, RISQUE INONDATION ET LITTORAL PAR SUBMERSION ET ÉROSION

SUPERFICIE TOTALE DU PÉRIMÈTRE: 347 HA

14 CAMPINGS POUR 3350 EMPLACEMENTS
PHÉNOMÈNE DE CABANISATION

ENGAGEMENT EPF: 3 M€

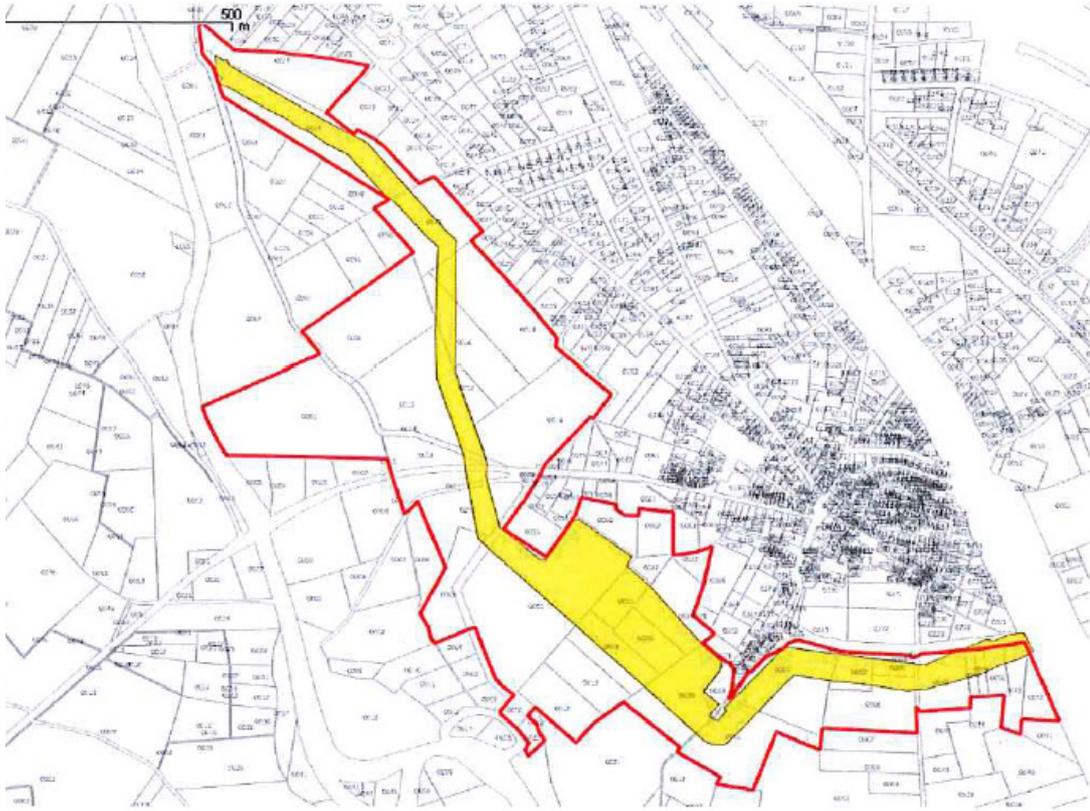


PARTENARIAT CA HÉRAULT MÉDITERRANÉE, COMMUNE DE VIAS, DREAL, DDTM, CONSERVATOIRE DU LITTORAL, SAFER, CEREMA

AXE 3/PREVENTION DES RISQUES ET PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION

SALLÈLES (AUDE), MAÎTRISE FONCIÈRE DANS LE CADRE DE LA RÉALISATION D'UNE DIGUE



L'OBJECTIF ÉTAIT DE RÉDUIRE L'IMPACT DES INONDATIONS TORRENTIELLES EN AVAL DU VILLAGE EN RÉALISANT UNE DIGUE EN TERRE SUR UN LINÉAIRE DE 1700M SUR LA RIVE GAUCHE DE LA CESSE

33 PARCELLES AGRICOLES: VIGNES

SUPERFICIE TOTALE DU PÉRIMÈTRE: 30 HA

EMPRISE POUR LA DIGUE: 14 HA

480 000€ D'ENGAGEMENT DE L'EPF
325 725€ D'ACQUISITION / 3 ANS DE PORTAGE

TRAVAUX RÉALISÉS EN 2017

