

L'EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR SE MOBILISE POUR ACCOMPAGNER LA RELANCE ET PRÉPARE L'AVENIR

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur s'est tenu ce jeudi 2 juillet 2020.

Ses membres ont notamment voté des mesures exceptionnelles d'accompagnement permettant d'aider les collectivités et les entreprises en difficulté à la suite du confinement.

L'activité opérationnelle repart et de nouveaux partenariats ont été établis.

Le Conseil d'Administration était présidé par Nicolas ISNARD, Maire de Salon-de-Provence, Conseiller Régional, en présence de Fabienne FOURNIER-BERAUD, Secrétaire Générale adjointe pour les Affaires Régionales. Il s'est déroulé à l'Hôtel de Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur (en raison des mesures sanitaires en vigueur, la séance n'a pu se tenir au siège social de l'EPF).

Satisfaits de se retrouver « en présentiel », 22 membres élus y ont assisté. Le quorum (17) était ainsi largement atteint.



L'ENGAGEMENT FONCIER POUR LA SORTIE DE CRISE

Acteurs essentiels de la chaîne du foncier et de l'aménagement, les EPF d'Etat interviennent pour favoriser la sortie de crise liée à l'épidémie de Covid-19. Lancé en 2018 lors du Congrès de l'Union Sociale de l'Habitat à Marseille, le Réseau National des EPF d'Etat a élaboré à cette fin une série de solutions (des leviers stratégiques, des leviers opérationnels et des actions de court terme).

➤➤➤ Impliqué dans la relance comme les autres établissements, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur a examiné toutes les demandes qui lui ont été adressées et a décidé d'accorder **34** remises gracieuses de loyers, représentant **219 492 €**, et **5** reports d'échéances de loyers, pour un montant de **85 208 €**.

L'EPF a également accordé **7** reports de différés de jouissance avec exonération de pénalités pour un montant de **112 490 €**.

➤➤➤ L'EPF a mobilisé son patrimoine pour répondre aux nouveaux besoins liés à la pandémie :

- à Marseille, réquisition par l'APHM (Assistance Publique des Hôpitaux de Marseille) du site Théodora (en face de la nouvelle station de métro Capitaine Gèze) pour y installer un point de dépistage Covid-19,
- installation temporaire d'une maison de santé à Châteauneuf-de-Gadagne,
- recherche de sites pour fabriquer des masques ou stocker du matériel,
- suspension ou report de loyers (cf. ci-dessus), prolongation de convention d'occupation précaire, paiement accéléré des factures (moins de 3 semaines) afin de ne pas pénaliser les prestataires,
- organisation d'une gestion renforcée des sites,
- engagement conventionnel pour l'achat de foncier public (Toulon).

➤➤➤ L'EPF poursuit et relance ses chantiers de dépollution et de déconstruction :

- **2** chantiers en cours ont pu être poursuivis (Miramas, Ollioules),
- **5** opérations nouvelles vont être engagées d'ici l'été (sur Vitrolles, Allauch, Nice, Entraigues-sur-la-Sorgue et Cheval-Blanc).



- L'acquisition d'actifs immobiliers d'entreprises mises en difficultés par la crise (une entreprise sous-traitante d'Airbus à Marseille).
- L'augmentation de l'intervention sur la revitalisation des centres anciens (commune de Cavaillon, passée ce jour au CA).
- La mobilisation des dispositifs de minoration pour aider à la sortie d'opérations en stock (bonus relance des fonds SRU/EPF). Cette mobilisation concerne **11** opérations, pour **3.4 M€** et porte sur **626** logements dont **402** logements locatifs sociaux.
- La participation au volet « relance » des CPER (Contrat de Plan Etat Région).
- La participation à la relance d'opérations d'aménagement structurantes et durables (PPAD, GOUD...) pour préparer l'avenir (Antibes, Pertuis, Rousset, Marseille, Nice, Toulon...).
- La mobilisation de l'ensemble de la chaîne des acteurs du foncier et du logement en accélérant les cessions, les **18** consultations et l'innovation. Concernant les dispositifs innovants, il s'agit notamment du projet Viagédie (ou « viager social intergénérationnel »), des **5** opérations OFS/ BRS (Organisme Foncier Solidaire/Bail Réel solidaire) ou encore, dans le domaine de la résorption de l'habitat indigne, du travail mené avec le groupe Action Logement à Marseille et Nice (dispositif Digneo)

DU CONFINEMENT AU DECONFINEMENT : GESTION D'UNE PERIODE COMPLEXE

La fermeture au public de l'EPF est intervenue le 17 mars 2020, **98 %** du personnel ont été en télétravail à compter du 16 mars. Durant la phase 1 du déconfinement (11 mai-1er juin), le télétravail est resté généralisé. Depuis le 2 juin, le retour progressif en présentiel se poursuivra jusqu'au 10 juillet inclus.

L'activité opérationnelle a connu une baisse durant cette période en raison de différents facteurs : blocages chez les notaires, services des domaines n'émettant que des avis d'urgence, peu ou pas de réponses des bailleurs ou des promoteurs sur les cessions engagées pour 2020, etc.

Mais des signes de reprise sont apparus dès début mai.

Les contacts ont progressivement repris avec les communes et les EPCI pour présenter au CA de nouvelles conventions. La commune de Saint-Mandrier-sur-Mer (Var) a donné son accord mi-mai pour lancer une consultation sur une opération concernant **100** logements.

Ainsi, l'EPF devrait pouvoir jouer pleinement son rôle d'acteur contracyclique et plusieurs actes d'acquisition supérieurs à **8** millions d'euros sont présentés d'ici à la fin 2020 (à Antibes, Toulon, Rousset ou Marseille).

Par ailleurs, le patrimoine de l'EPF a été victime de plusieurs tentatives d'occupation, en majorité à Marseille, mais aussi à Cannes et Antibes, et un important incendie s'est déclaré dans la nuit du 15 au 16 mai dans le sanatorium de Pierrefeu (Var), sans faire de victime.

ACTIVITE OPERATIONNELLE : DE NOUVELLES CONVENTIONS, DE NOUVEAUX PARTENARIATS

Les nouveaux engagements relatifs aux **14** dossiers opérationnels présentés à ce Conseil d'Administration représentent un montant total de **86.5 M€**. Ils concernent les Alpes de Haute-Provence (**3** dossiers, **6 M€**), les Alpes-Maritimes (**2** dossiers, **20 M€**), les Bouches-du-Rhône (3 dossiers, 22 M€), le Var (4 dossiers, **31 M€**) et le Vaucluse (**2** dossiers, **7M€**).

Depuis janvier 2020, les engagements conventionnels supplémentaires s'élèvent à **160 M€**.

Huit nouvelles conventions ont été signées, pour un montant total de **57.5 M€**. On compte **5** conventions habitat (qui représentent environ **470** logements), **2** conventions opérationnelles développement économique et **1** convention d'anticipation.

Ces conventions ont été l'occasion de nouveaux partenariats, au nombre de **4**, établis avec la communauté de communes Alpes Provence Verdon (Alpes de Haute-Provence), Villeneuve (Alpes de Haute-Provence), Rousset (Bouches-du-Rhône) et Cavaillon (Vaucluse).

Parmi les nouvelles conventions, on pourra notamment retenir :

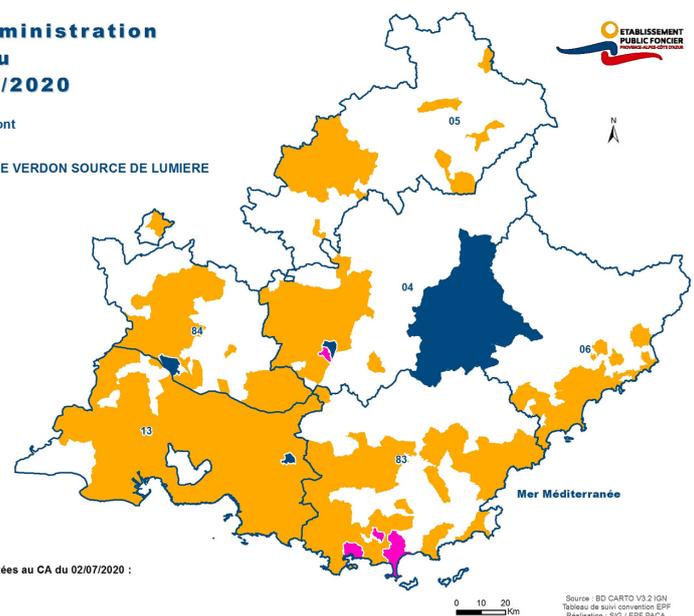
- Le nouveau partenariat avec Cavaillon: l'EPF a été sollicité pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation au titre du dispositif Action Cœur de Ville. L'objectif est de produire environ **50** logements et de remettre sur le marché 20 commerces. Le montant prévisionnel de la convention est de **6M€ HT**.
- La convention d'anticipation foncière de Mayol à Pipady, à Toulon. La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée a décidé de transformer un vaste périmètre de 44 hectares situé à l'interface ville-port, délimité par le stade Mayol et l'ancien môle des torpilles de Pipady.

Conseil d'Administration du 02/07/2020

8 nouvelles conventions dont
4 nouveaux partenariats :

- (04) CC ALPES PROVENCE VERDON SOURCE DE LUMIERE
- (04) VILLENEUVE
- (13) ROUSSET
- (84) CAVAILLON

Limite de département
8 nouvelles conventions présentées au CA du 02/07/2020 :
4 nouvelles conventions
4 nouveaux partenariats



L'objectif est de renforcer l'attractivité touristique de la rade et ainsi permettre l'installation de nouvelles activités et services tout en garantissant les intérêts stratégiques de la Défense Nationale. Montant prévisionnel de la convention : **40M€ HT**.

- Enfin, sur la zone industrielle de Rousset, une convention d'intervention foncière sur le site de La Marnière en phase impulsion-réalisation. Ce foncier, propriété d'une importante société qui a cessé toute activité sur cette unité de production depuis deux ans, pourrait être acquis par l'EPF à la demande de la Métropole et de la commune afin d'y permettre la réinstallation d'une ou plusieurs entreprises. Montant prévisionnel de la convention : **15M€ HT**.



AIDES AUX OPERATIONS EN DIFFICULTE : LES « FONDS SRU/EPF »

Pour mémoire, depuis 2013, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur reçoit les prélèvements versés par les communes assujetties à la loi SRU et considérées comme déficitaires ou/et carencées par rapport à leurs obligations légales de production de logement locatif social. Ce sont des communes qui n'appartiennent pas à un EPCI délégataire de l'aide à la pierre.

Ces fonds, dits « fonds SRU/EPF », sont utilisés pour venir en aide à des opérations en difficulté.

Depuis l'origine du dispositif :

- **80** opérations ont ainsi été cédées, représentant **3275** logements, dont **2474** d'entre eux ont bénéficié d'une minoration du prix de cession, consommant **19.5 M€** de fonds SRU/EPF ;
- **43** opérations sont en cours de cession, comptant **2 031** logements dont **1223** logements locatifs sociaux, pour un montant total de **13.5 M€** de minoration financée par les fonds SRU/EPF
- Les minorations actées par ce CA s'élèvent à **3.4 M€**.

VERS UN NOUVEAU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

>>> Bilan 2016-2020

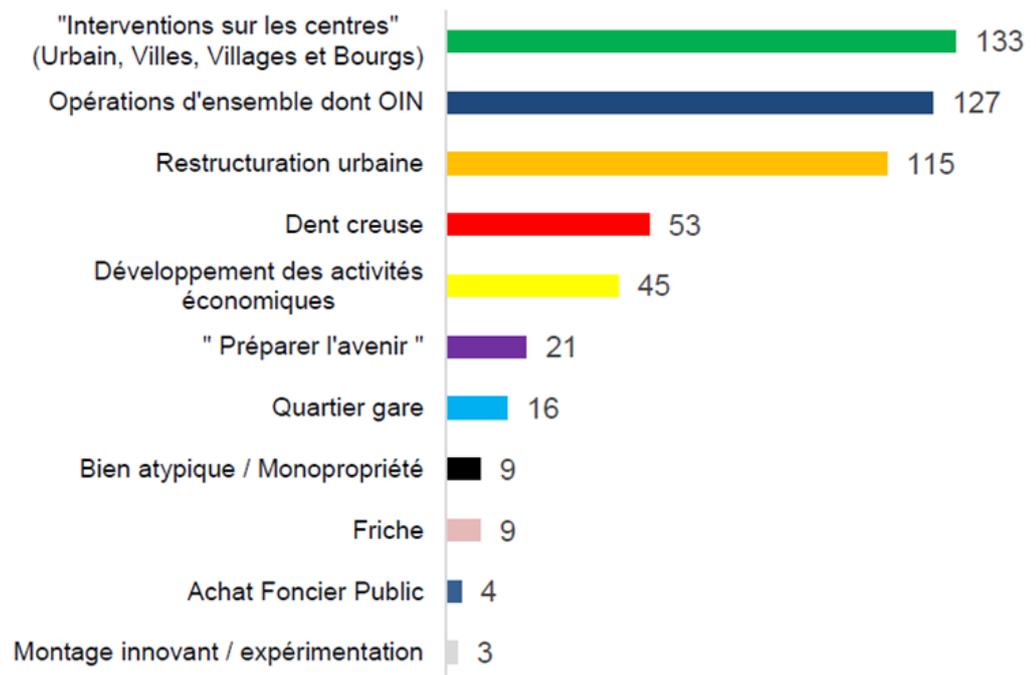
L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur a élaboré le bilan prévisionnel de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2016-2020, présenté à ce CA, avant de préparer le nouveau PPI 2021-2025.

	Fin 2015		Fin 2019		
Nombre de conventions	196	>>>	263	>>>	+ 34%
Potentiel logements	50 000	>>>	70 000	>>>	+ 40%
Engagements financiers	1 273 M€	>>>	1 932 M€	>>>	+ 52%
Nombre de sites	455 sites	>>>	535 sites	>>>	+ 18%
Dont sites à dominante et/ou thématique économique	26	>>>	62	>>>	+ 138%
Stocks	507M€	>>>	640M€	>>>	+ 26%

Les indicateurs clés cités plus haut montrent que :

- le développement conventionnel s'est sensiblement poursuivi et que les engagements financiers ont fortement augmenté ;
- l'ensemble des conventions actives a pour objectif la création de **70 000** logements (l'objectif fixé au PPI est la production de **3 000** à **3 500** logements par an) ;
- ces **263** conventions se déclinent en **535** sites d'intervention à fin 2019, contre **455** fin 2015;
- une fiscalité constante depuis 2010.

Répartition du nombre de sites à fin 2019 par thématique



>>> Co-construction du futur PPI

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur va donc engager la préparation de son 5e Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) depuis sa création.

Ce document constituera sa feuille de route pour les cinq ans à venir. Dans un environnement aussi mouvant, cette préparation exige de réfléchir aux problématiques régionales, d'analyser les perspectives, de prendre en compte des documents stratégiques de planification (type SRADDET) et, surtout, de bénéficier de l'expertise des collectivités concernant les enjeux de leurs propres territoires.

C'est ainsi que l'EPF a décidé de lancer une concertation numérique afin d'associer le plus grand nombre d'élus, de collectivités et d'acteurs dans les domaines de l'aménagement et de la construction. Cette consultation en ligne sera accessible du 6 juillet au 4 septembre 2020.

Contact Presse

Pauline LONGUEVILLE
Chargé de mission communication
Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte D'Azur
Le Noailles 62/64, La Canebière 13001 MARSEILLE
Port : 06.09.30.04.11 Tél : 04.88.00.40.94 Fax : 04.96.11.73.10
p.longueville@epfpaca.com www.epfpaca.com