



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS

2021 - 2025

PRÉFACE

Le Programme Pluriannuel d'Interventions(PPI) de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur est un cadre stratégique fixé par l'État en cohérence avec le document stratégique de la Région : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Ce PPI a été approuvé le 26 novembre 2020 pour les 5 prochaines années par un Conseil d'Administration partiellement renouvelé suite aux élections municipales de 2020. Ce cinquième PPI réaffirme le positionnement de l'EPF comme outil au service des collectivités pour la réalisation de leurs projets et ce, dans le cadre de la relance économique et territoriale.

L'Établissement a conçu ce nouveau PPI en associant le plus grand nombre d'élus, de collectivités et d'acteurs dans les domaines de l'aménagement et de la construction par une concertation numérique à l'été 2020. **Cette consultation lui a permis d'une part de communiquer sur le bilan du PPI 2016-2020 en cours d'exécution et d'autre part de pouvoir mesurer l'adéquation de l'accompagnement de l'EPF en tant qu'outil au service des collectivités afin d'identifier les besoins des partenaires en matière d'aménagement du territoire pour la période 2021-2025.** Des réunions bilatérales avec les nouveaux représentants des EPCI au Conseil d'Administration se sont par ailleurs tenues en octobre et novembre 2020 afin de présenter le projet de nouveau PPI en lien avec le Plan de Relance du gouvernement afin de recueillir les attentes des nouveaux exécutifs métropolitains, communaux et intercommunaux sur ce projet.

Après presque 20 ans d'expertise sur le territoire régional, cette nouvelle feuille de route pour l'EPF pour 2021-2025, répond aux **besoins de logements**, contribue à la mise en œuvre de la **stratégie de sobriété foncière** partagée par l'État et la Région en orientant notamment son action foncière sur les opérations en recyclage foncier. Le PPI 2021-2025 permet à l'EPF d'être **un acteur mobilisé et durable du Plan de Relance du Gouvernement auprès des collectivités.**

En qualité d'Établissement Public Foncier d'État, l'EPF a pris depuis ces 10 dernières années son envol tant en termes de développement partenarial, pour atteindre

2 milliards d'engagement conventionnel fin 2020 avec 269 conventions actives, que de stocks (657 M€) pour permettre la réalisation des projets sur le territoire.

Comme vous pourrez le constater à travers ce document synthétique, le nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 prévoit une augmentation mesurée des partenariats, une stabilité des acquisitions qui restent toutefois à un niveau conséquent et comme lors des 5 dernières années, la poursuite du développement des cessions afin de faire vivre les conventions et voir sortir les projets.

Comme vous avez déjà pu l'observer, mais ce document vous le confirmera, l'EPF entame une nouvelle étape dans sa contribution dans le domaine de la production de logements et confirme son engagement dans le domaine du développement économique productif et de l'environnement. Fortement mobilisé sur des enjeux territoriaux, il poursuit la lutte contre l'habitat indigne à Marseille ou accompagne les communes sinistrées des trois vallées des Alpes-Maritimes

Ce PPI 2021-2025 trace le nouveau parcours de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur en tant qu'accélérateur de projets et surtout en qualité de partenaire mettant son savoir-faire au service des collectivités en matière d'aménagement du territoire, de planification et de stratégies foncières.

SOMMAIRE

01

INTRODUCTION 5

ÉDITO.....6

PRÉAMBULE.....7

Statuts et missions de l'Établissement
Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur 7

Les politiques foncières publiques..... 9

Le contexte régional 10

02

CHAMPS ET AXES D'INTERVENTIONS 39

03

LES MODALITÉS D'INTERVENTIONS 51

Règles générales..... 52

Les outils au service des politiques
foncières structurantes à moyen et long terme..... 54

Les outils au service des politiques du logement
et des PLH..... 60

Les modalités de cession 62

Les modalités de gestion..... 65

04

PPI 2021-2025 : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET PRIORITÉS D'INTERVENTIONS 67

Les stratégies d'Interventions prioritaires..... 68

Les Orientations Stratégiques de l'État 70

Les Orientations Stratégiques de la Région..... 71

Consultation des collectivités partenaires..... 72

Accompagnement du Plan de Relance..... 73

05

PLAN DE FINANCEMENT DU PPI 2021-2025 77

06

ANNEXES 85

Annexe 1 : Questionnaire PPI 2021-2025 :
Résultats de la consultation 86

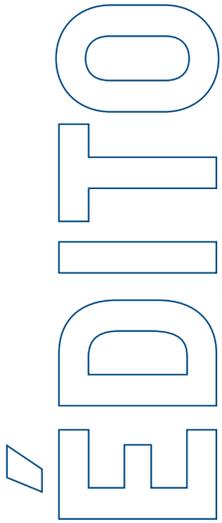
Annexe 2 : Références / sources de la partie
« I.3. Contexte Régional »..... 100

Annexe 3 : Formes urbaines 101



A large, dark blue, stylized graphic of the number '01' is positioned in the background. The '0' is a thick, rounded shape, and the '1' is a thick, vertical shape with a slight curve at the top. The background is a solid medium blue color with some faint, thin white lines in the upper left corner.

INTRODUCTION



// Depuis 2016, j'ai le plaisir et la fierté d'assurer les fonctions de Président de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur. En cinq ans, j'ai pu mesurer toute l'efficacité et la compétence de cet outil pour la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et l'ensemble des territoires qui la composent.

Dès ma prise de fonction, j'ai souhaité aller au-devant des élus et plus particulièrement des maires, des grandes comme des petites communes. Mon objectif était de partager avec eux mon expérience de l'EPF, que ce soit en ma qualité de président mais aussi de maire d'une commune de 45 000 habitants qui, à plusieurs reprises, a bénéficié du soutien et des conseils de l'EPF dès avant mon élection. J'ai ainsi à cœur de répéter aux élus, à leurs techniciens ainsi qu'à l'ensemble de nos partenaires que les services de l'EPF Provence-Alpes-Côte-d'Azur sont à leur disposition et qu'ils sont des interlocuteurs précieux.

En 2016, le début de ma présidence a coïncidé avec l'entrée en vigueur du Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI 2016-2020), véritable feuille de route de l'EPF.

Pendant un an, accompagné de la directrice de l'EPF, **Claude Bertolino**, j'en ai exposé les contours au cours de rencontres territoriales organisées dans les six départements de notre région. Cela a été l'occasion de rencontres instructives avec les élus au cours desquelles ils ont pu me faire part des difficultés qu'ils rencontraient en matière de logement, de foncier, d'urbanisme, d'aménagement de leur territoire...

Mon intention, à travers ces rencontres, a été de faire connaître l'Établissement, d'inciter de nouvelles collectivités à bénéficier de ses services. Les équipes de l'EPF possèdent en effet une connaissance fine d'un territoire régional aux réalités plurielles et maîtrisent la technicité nécessaire à la mise en œuvre de projets complexes tant au niveau économique que sur des opérations d'aménagement ou de construction de logements.

J'ai poursuivi cet objectif en 2018, année de célébration des 15 ans de l'EPF, lors d'une cérémonie qui s'est tenue le 10 avril 2018 à Toulon.

Près de 400 acteurs nationaux, régionaux et locaux de la politique publique foncière ont ainsi participé à cette journée d'échanges dédiée à la rétrospective de l'action de l'EPF

L'EPF est au service des collectivités et sait s'adapter en permanence.

sur le territoire de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et à un regard prospectif sur les enjeux à venir.

Par le biais de réflexions sur les enjeux d'aménagement, sur les orientations du territoire de demain et de témoignages autour de réalisations passées ou en cours, j'ai souhaité mettre en avant la plus-value que l'EPF, au travers de l'ensemble de ses équipes, apporte aux collectivités dans la réalisation de leurs projets mais surtout apporter un éclairage sur la capacité des territoires à porter des projets de nature à répondre aux besoins des habitants de la région.

L'année 2018, qualifiée de « spectaculaire » et ce, à tous les niveaux avec des résultats opérationnels très satisfaisants, a démontré la pertinence de ce travail de pédagogie et de communication.

L'EPF est au service des collectivités et sait s'adapter en permanence. Ses équipes le démontrent parfaitement depuis 2020 et l'épidémie de Covid-19. La situation exceptionnelle, liée à la crise sanitaire mondiale, et le report des élections ont impacté de nombreux organismes économiques et institutions, et dès le premier semestre des difficultés significatives ont été constatées.

Les difficultés ont été constatées.

L'EPF est resté très mobilisé. Une mobilisation qui a permis de maintenir l'activité et de soutenir l'ensemble des acteurs dans le domaine de l'aménagement et du logement mais aussi de tenir les objectifs fixés au PPI 2016-2020 avec un volume d'actes très important aux trimestre et dernier mois de 2020.

L'EPF conforte ainsi de bons résultats au titre du bilan 2020 classant ainsi l'année 2020, seconde meilleure année en termes de résultats après 2018 et la troisième meilleure année en termes d'acquisitions.

Mais 2020 a aussi été l'année de l'élaboration du nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'EPF pour 2021-2025.

J'ai souhaité pour cela associer à sa conception le plus grand nombre d'élus, de collectivités, d'institutions... Après les élections municipales, des rendez-vous dédiés ont été organisés avec les trois présidents des métropoles et les six présidents d'EPCI qui composent le Conseil d'Administration mais aussi avec des acteurs des domaines de l'aménagement et de la construction. Une concertation numérique estivale a également permis de connaître les attentes de nos partenaires.

C'est ainsi que le Conseil d'Administration renouvelé par de nouveaux exécutifs locaux a pu adopter, à l'unanimité en novembre 2020, cette feuille de route stratégique de l'établissement pour les cinq prochaines années.

Ce nouveau cadre réaffirme tout d'abord le positionnement de l'EPF comme outil au service des collectivités dans la réalisation de leurs projets et ce, dans le cadre de la relance de l'économie territoriale et de l'optimisation foncière attendues par tous.

Ce cinquième PPI a pour priorité le développement d'actions en faveur de la construction de logements notamment locatifs sociaux en accompagnement des communes. Ses actions s'inscrivent en cohérence avec l'objectif de moindre artificialisation des sols et de sobriété foncière en :

- Contribuant, par le renouvellement urbain et l'intensification urbaine, à une gestion économe de l'espace et un aménagement durable des territoires,
- Privilégiant les actions pour le logement,
- Impulsant le développement économique productif,
- Créant un fonds de recyclage en faveur des friches,
- Participant à la préservation de l'environnement et à la prévention des risques naturels et technologiques,
- Initiant les démarches expérimentales et innovantes.

Ce PPI 2021-2025 contribue à la mise en œuvre de la stratégie de sobriété foncière du SRADDET et du Gouvernement en orientant notamment son action foncière sur les friches en recyclage urbain.

Il fixe un objectif sur 5 ans de 617 M€ de dépenses d'action foncière avec des objectifs maintenus de 15 000 à 17 500 logements et 568 M€ de cessions (+30%) avec une augmentation progressive au cours des trois premières années du PPI pour atteindre le niveau des acquisitions soit 115 M€/an à compter de 2024.

Ce nouveau PPI s'inscrit enfin dans un contexte post-COVID, en démarrant 2021 avec des défis à relever fixés par le Plan de Relance. Les équipes de l'Établissement entament cette nouvelle trajectoire avec dynamisme et enthousiasme, prêtes à apporter leur concours à de nouveaux projets. Ce n'est qu'ensemble que nous pourrons résoudre les différentes équations auxquelles nous allons tous être confrontés. Vous pouvez donc compter sur les équipes de l'EPF pour vous accompagner dans ces nouveaux challenges !

Bonne lecture.

PRÉAMBULE

1. STATUT ET MISSIONS DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été créé le 20 décembre 2001. C'est un Établissement Public de l'État (EPIC), à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Il met en œuvre, pour le compte de l'État et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et il est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la définition/élaboration des projets, et les revendre pour permettre leur réalisation.

PLUS PRÉCISÉMENT, SES MISSIONS ET LES CONDITIONS DANS LESQUELLES IL DOIT LES REMPLIR SONT LES SUIVANTES :

- Les biens acquis par les Établissements Publics Fonciers ont vocation à être cédés.
- L'action des Établissements Publics Fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions.
- Les Établissements Publics Fonciers de l'État peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.
- Les Établissements Publics Fonciers de l'État sont habilités à créer des filiales et à acquérir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions.

IL EST HABILITÉ SUR L'ENSEMBLE DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR :

- À procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ses missions, le cas échéant, à participer à leur financement.
- À procéder à toute acquisition foncière et immobilière 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.

Pour mémoire

Les statuts des Établissements Publics Fonciers de l'État, des Établissements Publics d'Aménagement, ont été modifiés par ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 qui elle-même a été modifiée par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

LES ÉVOLUTIONS DE 2011 CONCERNAIENT NOTAMMENT LES MISSIONS SUIVANTES :

- La mobilisation du foncier en favorisant le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain,
- Le développement des stratégies foncières contribuant à la réalisation de logements notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat,
- La contribution au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels,
- Et à titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels et agricoles.

Il a par ailleurs été rappelé que les EPF sont compétents pour constituer des réserves foncières.

L'ÉTABLISSEMENT ÉLABORE UN PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS (PPI) POUR 5 ANS QUI :

- Définit les actions, les modalités et les moyens mis en œuvre,
- Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'Établissement.

LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS (PPI) DOIT TENIR COMPTE :

- Des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'État,
- Des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

3 mesures relatives à la mise en place d'outils fonciers adaptés et efficaces au service des politiques foncières des collectivités et des politiques publiques de l'État concernent les Établissements Publics Fonciers d'État dans la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové :

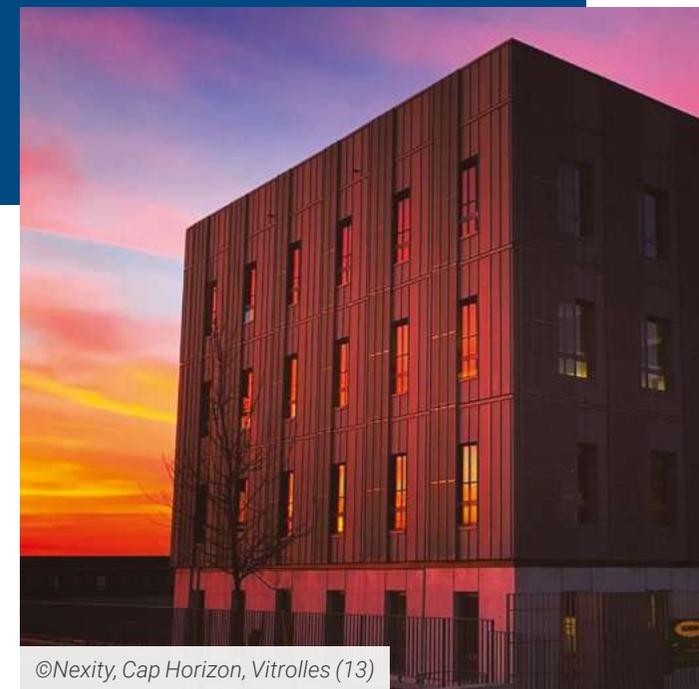
#1 Le renforcement de l'intervention des EPF d'État (Art 144) et notamment la possibilité de mettre à bail les biens acquis,

#2 La coopération avec les opérateurs de la protection des espaces agricoles et naturels (Art 144) par l'encadrement, via des conventions qui précisent l'intervention des Établissements Publics Fonciers d'État avec celle des SAFER et autres organismes en charge de la protection des espaces naturels et agricoles,

#3 La modernisation des statuts des EPF existants :

- Ratification de l'ordonnance n°2011-1068 du 08 septembre 2011 relative aux EPF, EPA, [...] et prolongation du délai pour la révision des décrets constitutifs des Établissements Publics Fonciers (EPF), portée au 31 décembre 2014 (Art. 172)
- Suppression des dispositions particulières qui plafonnaient la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) pour certains EPF et par la fixation d'un plafond de 20 M€ : 20€ maximum par habitant pour tous les EPF (Art. 145)

Les EPF peuvent se voir confier, par décret en Conseil d'État, la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (« ORCOD ») (Art. 66) avec une TSE dédiée dans la limite de 5€ par habitant.



©Nexity, Cap Horizon, Vitrolles (13)

2. LES POLITIQUES FONCIÈRES PUBLIQUES

Avant de présenter les éléments préparatoires au PPI, rappelons quelques principes fondamentaux de mise en œuvre des politiques foncières publiques.

Le projet comme objectif premier

Le projet est au centre des interventions de l'EPF (au minimum les motivations et les objectifs qui le portent), il est donc un préalable à toute intervention de l'Établissement. Le projet peut avoir des contenus et des périmètres peu formalisés à l'origine (ex : Périmètres d'Anticipation) mais qui devront se préciser dans le temps et dans l'espace, et souvent dans une temporalité adaptée (en distinguant 3 natures de temporalités et d'interventions : les sites en anticipation (PA), les sites opérationnels (SO) et les sites habitat (SH)).

Les échelles d'espace et de temps

Conséquence de ces principes, les politiques foncières publiques s'exercent à des échelles d'espace et de temps suffisantes. Celles du bassin de vie et d'emplois pour les territoires fortement urbanisés et sous forte tension foncière, sont les plus pertinentes.

Il faut dès lors bien séparer ce qui relève d'une part des démarches d'anticipation foncières à moyen, long terme, sur de grands périmètres à enjeux, et d'autre part celles engagées à l'échelle du projet opérationnel. Dans le premier cas le bon niveau d'appréciation est celui du projet de territoire à l'échelle du SCOT, du PLU, du PLH, de l'EPCI, en conformité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Dans le second cas, il peut s'agir d'un projet d'aménagement d'ensemble moins anticipateur et visionnaire mais qui, à l'échelle de la commune, est très important. Mais séparation ne signifie pas ignorance réciproque de ces deux niveaux de préoccupation : l'articulation dans le temps et dans l'espace entre ces deux modes d'interventions constitue un des éléments clé de la stratégie foncière d'un territoire.

Les principes clés pour l'efficacité d'une politique foncière publique

#1

PÉRENNITÉ

sur le moyen et long terme pour permettre une action régulatrice du marché foncier sur les sites à enjeux notamment : la réalisation de ce principe suppose une anticipation suffisante des projets.

#2

COHÉRENCE

des interventions publiques dans l'espace et dans le temps : une mutation foncière a toujours un impact sur le marché foncier environnant.

#3

COORDINATION

entre l'évolution des règlements d'urbanisme et la mise en place des outils d'interventions foncière publique afin d'éviter les effets d'aubaine liés aux évolutions des règles de constructibilité des sols.

#4

SOBRIÉTÉ, SÉLECTIVITÉ ET PROGRESSIVITÉ

les nouveaux champs prioritaires de l'intervention foncière publique sont très coûteux car ils portent sur le renouvellement urbain et la restructuration des couronnes périurbaines.

3. LE CONTEXTE RÉGIONAL

Évolution du contexte institutionnel et législatif

Durant la période d'application du Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) 2016-2020, le contexte institutionnel et législatif national a fortement évolué et divers plans d'actions gouvernementaux ont été lancés.

Certaines lois et plans ont parfois été adoptés en amont de la période 2016-2020, mais, au vu de leurs effets sur les cinq dernières années, il est opportun de les rappeler.

LOIS ET RÈGLEMENTS PORTANT SUR LES CHANGEMENTS INSTITUTIONNELS

> La loi Maptam

La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite "Maptam", crée un nouveau statut pour les métropoles afin d'encourager leur réalisation. **Elle a également directement décidé de la création des métropoles du Grand Paris et d'Aix-Marseille-Provence, entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016. La Métropole Aix-Marseille-Provence** résulte de la fusion des six établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre préexistants.

> Le Décret du 28 février 2017

Relatif au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, il a permis la création de la métropole Toulon Provence Méditerranée le 1^{er} janvier 2018.

> La loi Notre

La loi portant la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, dite "loi Notre", a notamment pour objectif d'achever la carte intercommunale. **Ainsi, le nombre d'EPCI à fiscalité propre de la région est passé de 80 à 52 au 1^{er} janvier 2017.**

La loi a également créé le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Obligatoire, intégrateur et prescriptif, ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long terme (2030 et 2050) en définissant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a adopté son SRADDET le 26 juin 2019.

De plus, la loi Notre a imposé aux régions l'élaboration d'un Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) et a redonné aux EPCI la compétence développement économique, et donc la gestion des zones d'activités économiques (ZAE).

~ L'intercommunalité en 2016

- ▭ Limite de département
- 80 EPCI au 01/01/2016, par type :**
- ▭ Métropole (2)
- ▭ Communauté d'Agglomération (14)
- ▭ Communauté de Communes (64)

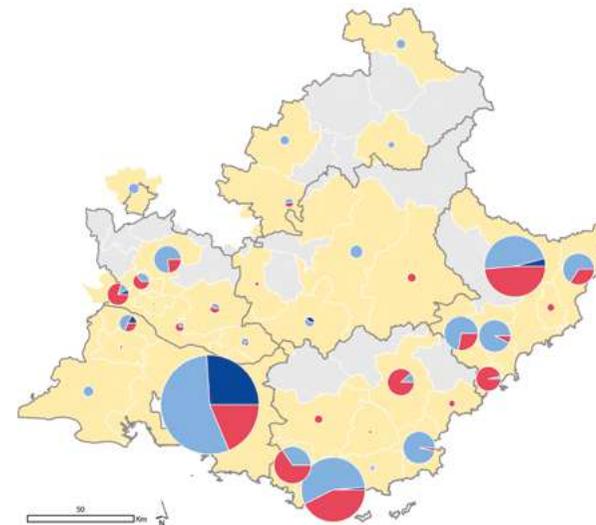
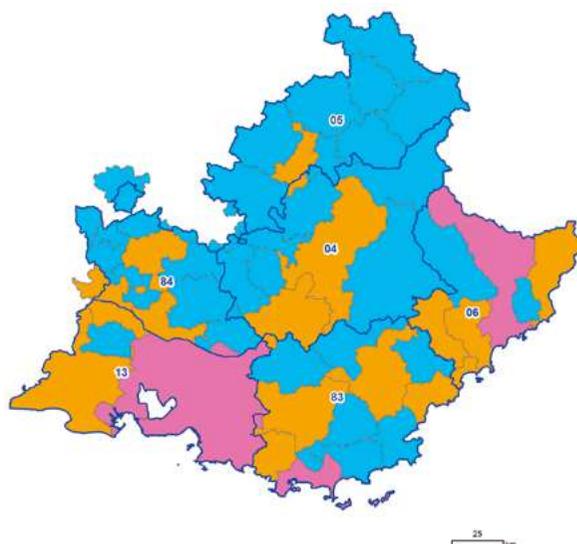
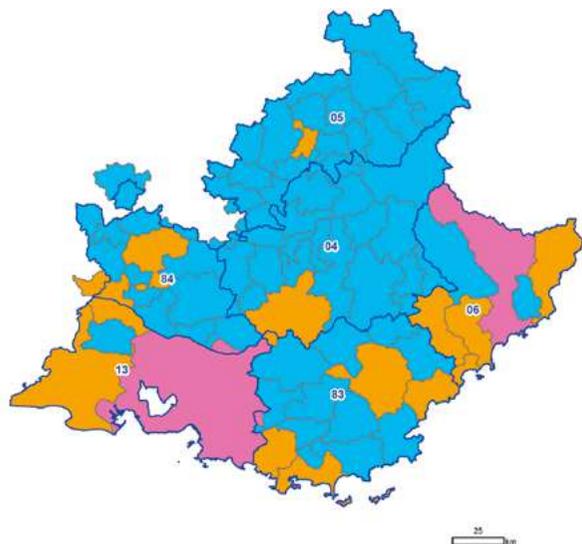
~ L'intercommunalité en 2020

Sources : BD intercommunales 2019 : Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

- ▭ Limite de département
- 52 EPCI au 01/01/2020, par type :**
- ▭ Métropole (3)
- ▭ Communauté d'Agglomération (16)
- ▭ Communauté de Communes (33)

~ Répartition des types de site selon les montants des cessions - PPI 2016-2019

Sources : IGN BD Carto V3.2 - CDG/EPF PACA



LOIS ET RÉGLEMENTS PORTANT SUR L'URBANISME

> La loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014

Cette loi a notamment créé un nouveau dispositif, l'OFS (Organisme Foncier Solidaire), qui permet de dissocier le foncier du bâti dans le but de produire des logements en dessous des prix du marché. En déduisant du coût d'acquisition la part du foncier, porté par l'OFS, l'accès à la propriété en est donc facilité. L'opération se fait au moyen d'un Bail Réel et Solidaire (BRS).

> Le volet foncier des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) a également été renforcé (décret du 27 février 2018)

Il doit désormais intégrer un diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, une stratégie foncière et un dispositif d'observation foncière.

> La loi de l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018

Cette loi a notamment renforcé le dispositif OFS en permettant d'assimiler les logements faisant l'objet d'un BRS à des logements sociaux (au titre des obligations SRU).

La loi ELAN a également créé le dispositif de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), à destination des collectivités locales, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Le texte a également prévu la création du projet partenarial d'aménagement (PPA) et la grande opération d'urbanisme (GOU).

PLANS ET PROGRAMMES D' ACTIONS

Parmi les différents plans et programmes engagés, on retiendra celui qui prolonge le soutien pour revitaliser les centres-bourgs lancé en 2014, le **Plan Action Cœur de Ville** de 2017 destiné à revitaliser les villes moyennes (222 communes dont 13 dans la région), le **Réseau Commerce, Ville & Territoire** lancé en 2017, le **Plan 60 000 Logements Étudiants** engagé en 2018 ou encore le **Plan Petites Villes de Demain** (2020) pour les villes de moins de 20 000 habitants. Ces programmes sont portés par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), mise en place le 1^{er} janvier 2020.

À noter encore le programme Territoires d'Industrie, créé en 2018, dont l'objectif est de réunir pouvoirs publics et industriels afin d'identifier les besoins des territoires et d'y répondre de concert. Huit territoires ont été ainsi identifiés dans la région.

Enfin, le **Plan Initiative Copropriété** d'octobre 2018 prévoit 3 Milliards d'euros d'interventions sur les copropriétés dégradées sur 10 ans. Il précise 14 copropriétés dégradées de priorité nationale dont 4 sur Marseille pour la région.

Évolution démographique

ÉVOLUTION GLOBALE

Au 1^{er} janvier 2016, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur comptait 5 021 928 habitants. Au 1^{er} janvier 2020, l'INSEE estime sa population à 5 055 651 habitants.

Soit une augmentation de 0,4% en moyenne chaque année entre 2011 et 2016 (à comparer à + 0,5% par an en France métropolitaine) sur la même période.

Cette hausse permet de constater que le solde migratoire s'est légèrement redressé, compensant un moindre excédent naturel. Le Var est le département le plus dynamique de la région, en raison de son attractivité migratoire, suivi par les Bouches-du-Rhône, le Vaucluse et les Alpes-de-Haute-Provence⁽¹⁾.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur l'augmentation est due à un solde migratoire élevé (+ 0,9% par an), en diminution par rapport à la période précédente de la population sur ces territoires (+ 1,2% par an entre 2006 et 2011). En 2016, plus de 370 000 personnes vivent dans les couronnes des grands pôles urbains.⁽²⁾

~ Population par département (INSEE)

	Estimation de population au 1 ^{er} janvier 2020 en milliers	Variation annuelle moyenne 2012/2020 en %
04 - ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	165,2	0,3
05 - HAUTES-ALPES	141,8	0,2
06 - ALPES-MARITIMES	1 079,4	0,0
13 - BOUCHES-DU-RHÔNE	2 034,5	0,3
83 - VAR	1 073,8	0,6
84 - VAUCLUSE	561	0,3

L'augmentation de la population régionale des dernières années repose essentiellement sur les naissances. Avec 2,03 enfants par femme, Provence-Alpes-Côte d'Azur est la région la plus féconde de France métropolitaine.

Pourtant les naissances sont en diminution, en 2016 le solde naturel était ainsi à son niveau le plus bas depuis 10 ans. Trois départements présentent un déficit du solde naturel : les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et le Var. La fécondité est la plus élevée dans le Vaucluse, devant les Bouches-du-Rhône.

(1) et (2) : cf. Annexe 2 - page 100

DIFFÉRENCES TERRITORIALES

La densité régionale est assez élevée: elle est estimée à 161 habitants/km² en 2020, derrière les Hauts-de-France (187 hab/km²) et l'Île-de-France (1022 hab/km²), la moyenne en France métropolitaine s'établissant à 119 hab/km².

On notera encore que la moitié des habitants de la région vivent au sein de 34 communes densément peuplées. Ce sont aussi ces communes où la croissance démographique est la plus faible (moins de 0,1 % par an entre 2007 et 2017 contre + 0,4 % en moyenne nationale) en raison d'un déficit migratoire important, malgré un solde naturel nettement positif.

À l'inverse, dans les communes de densité intermédiaire, la population s'est accrue de 0,5% en moyenne par an depuis 2007, en raison de soldes migratoires et naturels positifs. Ces communes contribuent ainsi pour plus de la moitié à la croissance régionale. Enfin, dans les communes peu denses et très peu denses, la population augmente significativement (+ 0,9 % en moyenne annuelle entre 2007 et 2017)^(III).

Autrement dit, en analysant le phénomène à travers le prisme des centralités, à l'instar du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), la croissance de la population régionale entre 2006 et 2014 se répartit ainsi :

- Communes hors centralités (communes polarisées⁽¹⁾ et communes rurales) : 57 %
- Centralités métropolitaines 8 % et centralités locales 3 %^(IV)

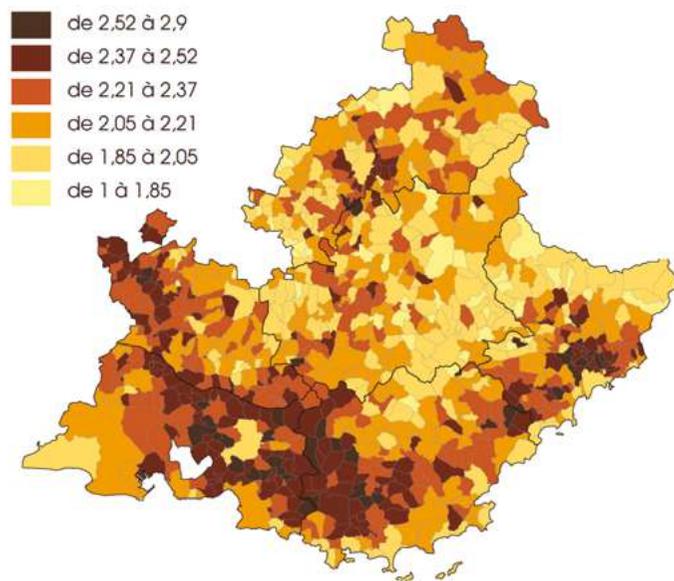
S'agissant du phénomène de périurbanisation, s'il a perduré entre 2011 et 2016 avec une augmentation de la population de 1 % par an autour des principaux pôles urbains, c'est à un rythme moins soutenu que les années précédentes (+ 1,4 % entre 2006 et 2011). Cette évolution correspond à une tendance nationale. Mais cette légère décline n'a pas touché la zone Marseille - Aix-en-Provence, déjà très marquée par le phénomène.

(1) Communes non considérées comme centralités par le SRADDET, mais comprises dans un pôle urbain.

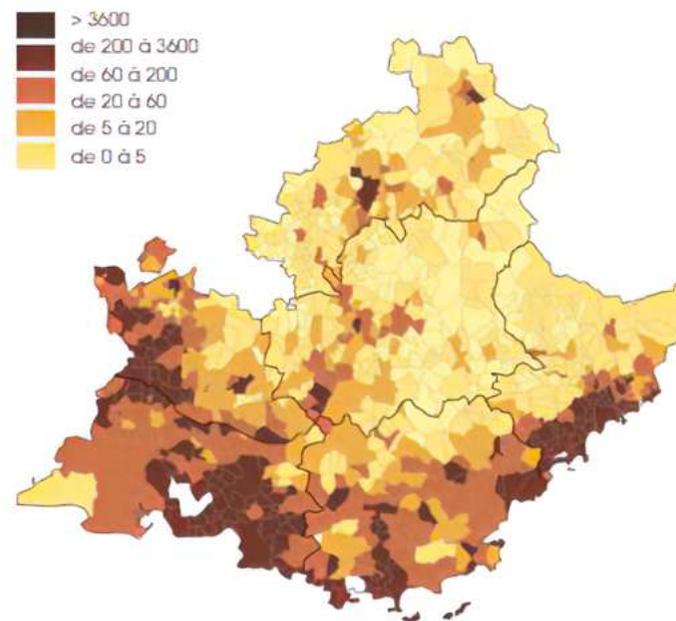
(III) et (IV) : cf. Annexe 2 - page 100

~ Nombre moyen de personnes par ménage en 2015

Données : INSEE RP 2015

~ Densité de population par commune (hab./km²)

Données : INSEE RP 2015

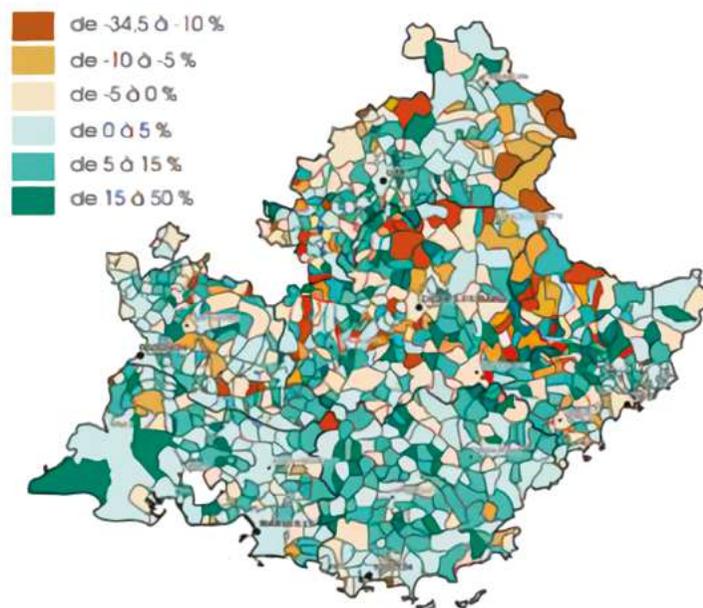


PERSPECTIVES TERRITORIALES

Les cartes ci-après permettent pour l'une de constater l'évolution de la population par commune entre 2010 et 2015. Pour l'autre d'estimer la population des EPCI d'ici 2030.

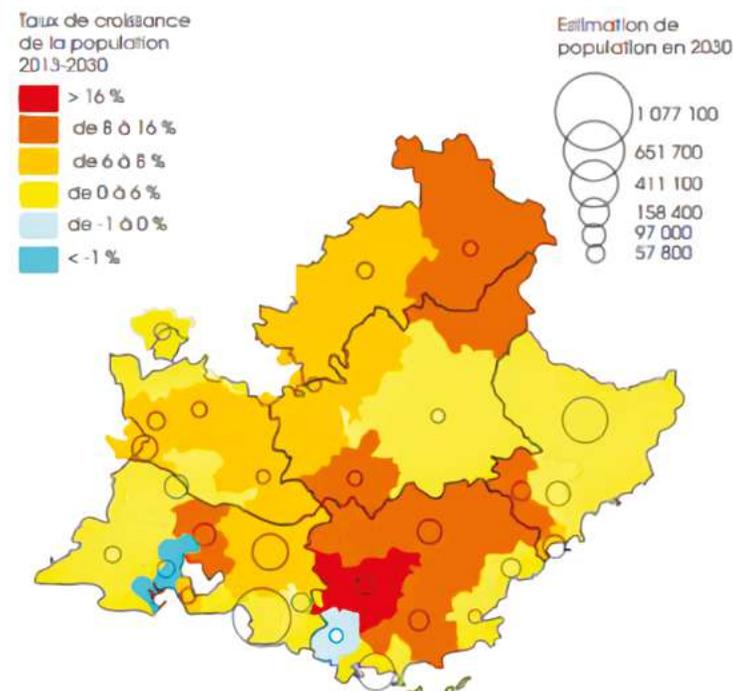
~ Évolution de la population par commune entre 2010 et 2015

Données : INSEE RP 2015



~ Estimation de population en 2030 et taux de croissance 2013-2030 par EPCI ou regroupement d'EPCI (scénario central)

Données : INSEE, Omphale 2017, scénario central



VIEILLISSEMENT

Les 60 ans et plus représentent aujourd'hui près de 30 % de la population de la région. Parmi eux, plus de 11,50 % sont âgés de plus de 75 ans. Les études menées par l'INSEE envisagent un vieillissement marqué de la population en raison de l'arrivée aux grands âges des générations du baby-boom (personnes nées entre 1945 et 1975).

Ainsi, d'ici à 2050, la part des plus de 65 ans augmenterait de 600 000 personnes, pour atteindre 1,6 million d'habitants. Autrement dit, **trois personnes sur dix seraient âgées de 65 ans ou plus en 2050 contre deux sur dix actuellement**. Quant au nombre de 75 ans et plus, il doublerait pour atteindre près d'un million en 2050 (près de 19 % de la population, soit quasiment 1/5 de la population).

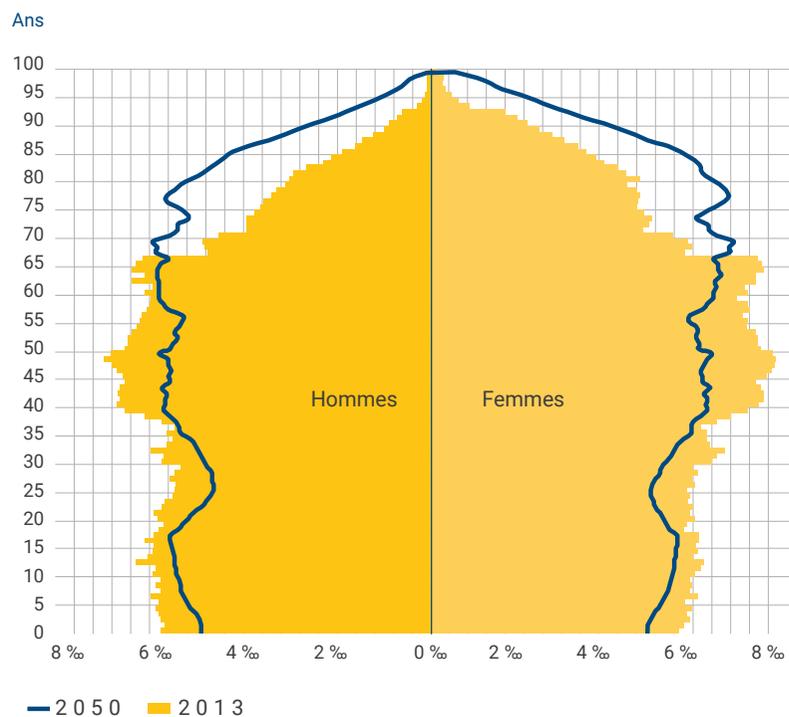
Cette tendance au vieillissement de la population serait particulièrement marquée dans les territoires alpin et rhodanien du SRADET.



Villeneuve (04) - Opération «Petit Plan» ©E.Dautant

~ Pyramide des âges de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2013 et 2050 selon le scénario central

Source : INSEE, Recensement de population 2013-Omphale2017, scénario central



Lecture : Selon le scénario central qui prolonge les tendances démographiques actuelles, 4,9 habitants pour mille (‰) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur seraient des hommes de moins d'1 an en 2050.

Foncier : l'occupation des sols au regard de l'augmentation de la population

CONSTAT

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la deuxième région la plus boisée de France.

En effet, les espaces naturels couvrent 71 % du territoire, contre 35 % en moyenne nationale. Par contre les terres agricoles n'occupent que 21 % du territoire contre 56 % en Île-de-France, 52 % en Auvergne-Rhône-Alpes et 47 % en Occitanie, à titre de comparaison.

En 2015, les surfaces artificialisées⁽²⁾ représentent 7 % de la superficie régionale, un taux proche de celui de la moyenne des régions de France métropolitaine. Cette artificialisation place la région derrière l'Île-de-France (20 %), les Hauts-de-France (10 %), la Bretagne (9 %) et les Pays de la Loire (9 %). Elle est plus prononcée que dans les régions limitrophes : moins de 6 % en Auvergne-Rhône-Alpes et moins de 5 % en Occitanie.

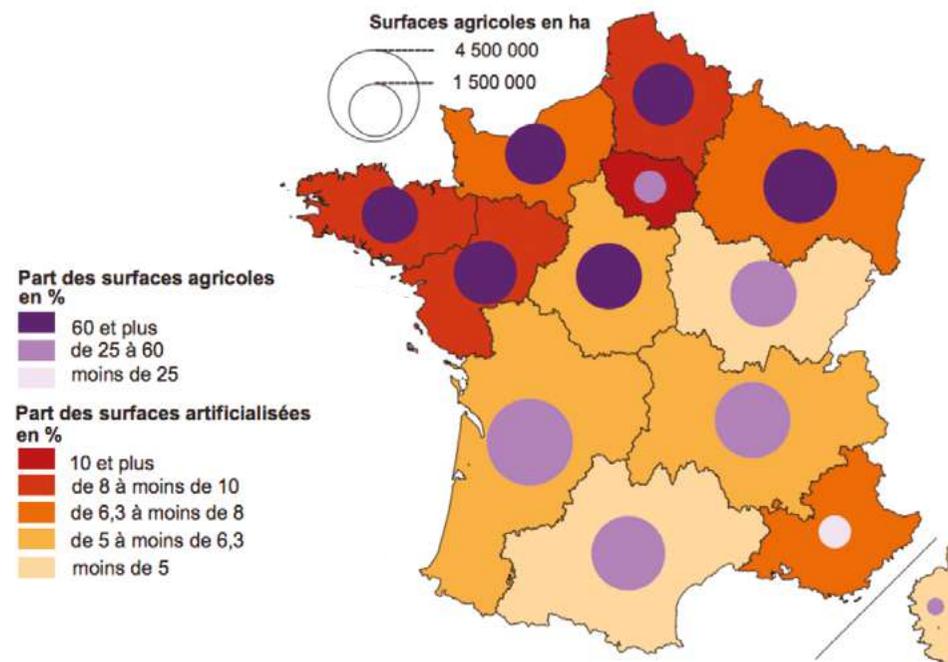
La relative faiblesse du taux d'artificialisation des sols induit une forte densité de l'habitat : en moyenne 1 430 logements au kilomètre carré, soit le plus fort taux derrière l'Île-de-France (2 483).^(VI)

(2) Définition : Les sols dits « artificialisés » ont fait l'objet de transformations majeures pour les adapter à leur destination nouvelle : carrières, usines, zones d'activité, zones commerciales, complexes sportifs ou de loisirs, immeubles d'habitation et maisons individuelles, parcs et jardins d'agrément. INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur No 40 Paru le : 24/11/2016

(VI) : cf. Annexe 2 - page 100

~ Superficies agricoles (en ha) et part des surfaces artificialisées et des surfaces agricoles (en %) dans les régions de France métropolitaine

Source : DGFIP, fichiers Majic 2015



UNE CONSOMMATION FONCIÈRE DEUX FOIS PLUS RAPIDE QUE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Entre 2011 et 2015, l'artificialisation des sols a progressé au rythme de + 0,7 % par an (soit l'équivalent de la moyenne nationale), alors que la population régionale a augmenté de 0,4 % en moyenne chaque année entre 2011 et 2016.

Cette déconnexion induit un phénomène **d'étalement urbain**. Ainsi, entre 2011 et 2015, les surfaces artificialisées ont augmenté dans la région de 980 m² pour chaque habitant supplémentaire, soit plus du double de l'espace qu'occupe en moyenne chaque habitant (430 m²).

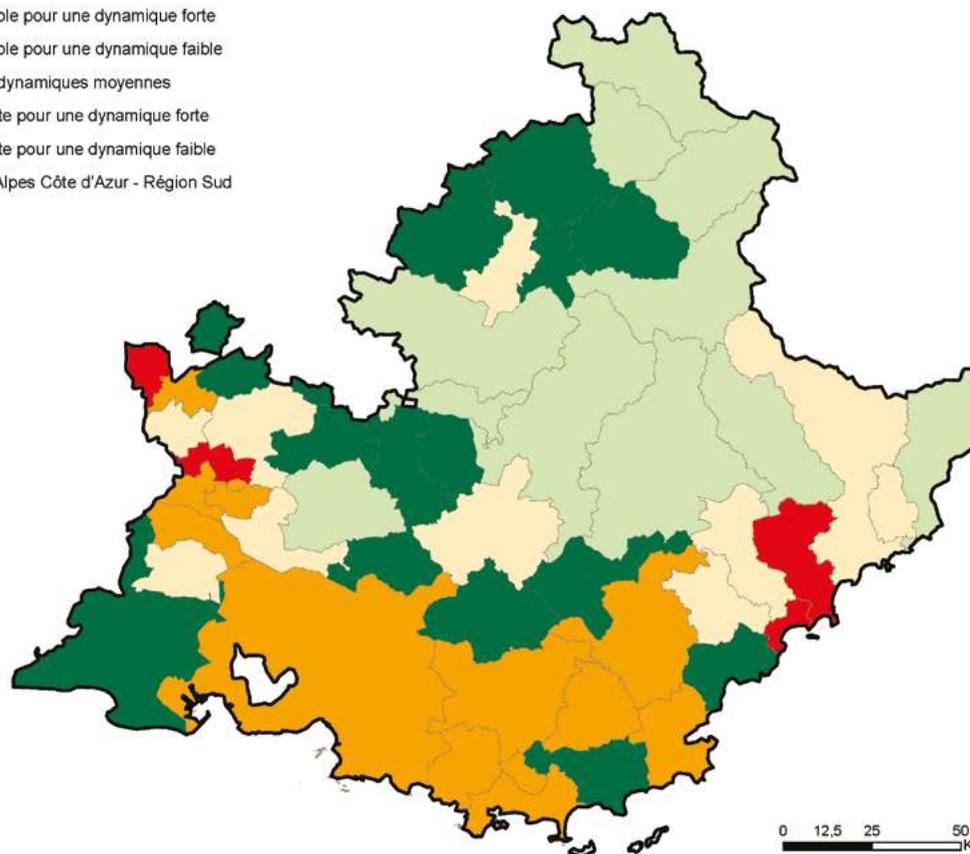
À titre de comparaison, chaque nouvel arrivant en Occitanie engendre une consommation moyenne de 730 m² de foncier^(VII). Si la proportion de sols artificialisés en Occitanie a crû fortement (+14,5 %) entre 2005 et 2015, la croissance démographique y est plus soutenue qu'en Provence-Alpes-Côte d'Azur (1 % par an entre 2006 et 2011, 0,8 % par an entre 2011 et 2016).^(VIII)

(VII) et (VIII) : cf. Annexe 2 - page 100

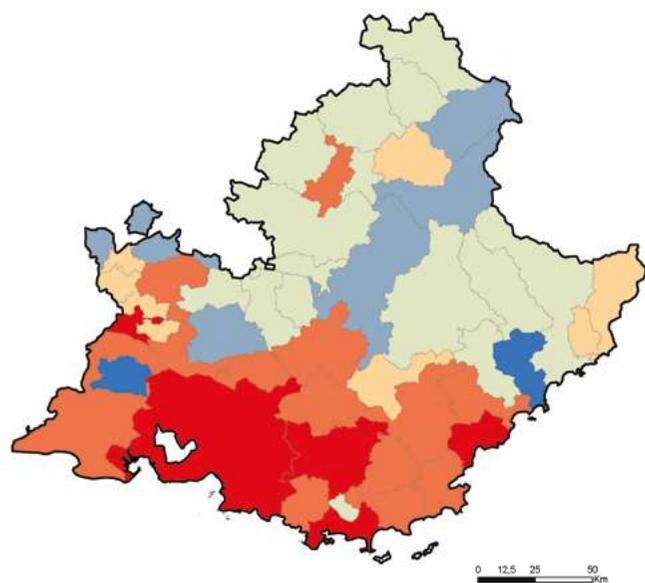
~ Dynamiques des EPCI et consommation d'espaces NAF* entre 2011-2016
Typologie des EPCI selon leur dynamique et leur dynamique d'artificialisation

Données : INSEE RP 2015

- Consommation faible pour une dynamique forte
- Consommation faible pour une dynamique faible
- Consommation et dynamiques moyennes
- Consommation forte pour une dynamique forte
- Consommation forte pour une dynamique faible
- Région Provence Alpes Côte d'Azur - Région Sud



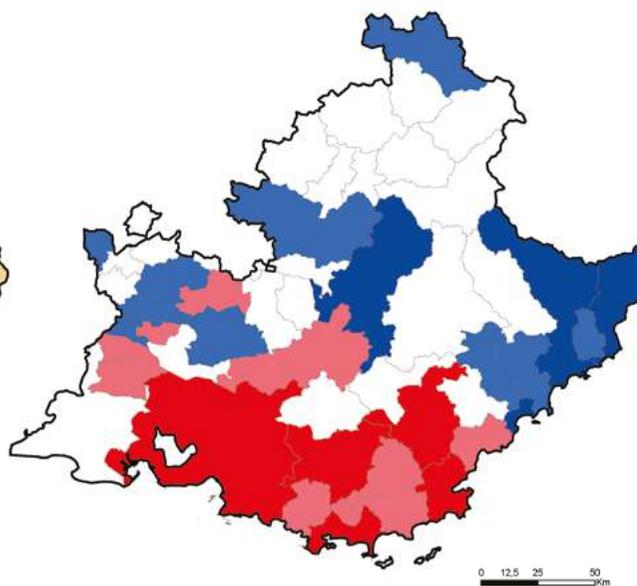
~ Évolution de la population entre 2011 et 2016



- Diminution de 500 habitants ou moins
- Diminution entre 500 et 1000 habitants
- Augmentation entre 0 et 500 habitants
- Augmentation entre 500 et 1000 habitants
- Augmentation entre 1000 et 5000 habitants
- Augmentation de plus de 5000 habitants
- Région Provence Alpes Côte d'Azur

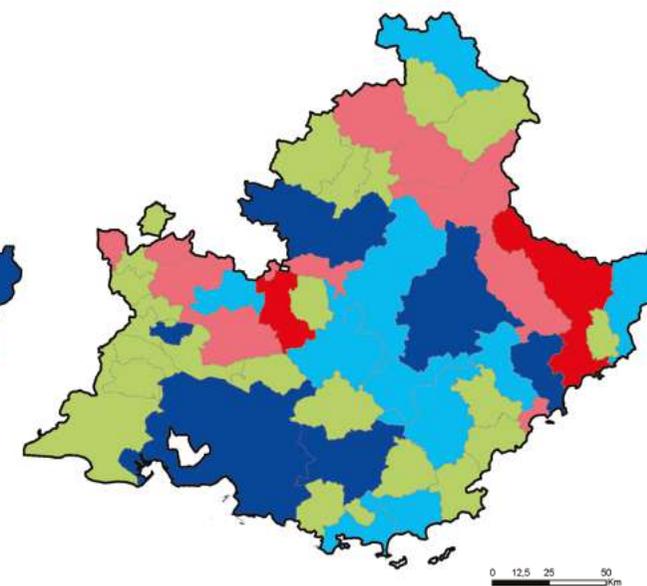
~ Évolution du nombre d'emplois entre 2011 et 2016

Sources : IGN - INSEE 2019



- Région Provence Alpes Côte d'Azur
- Perte de plus de 1000 emplois
- Perte entre 1000 et 200 emplois
- Stagnation entre -200 et 200 emplois
- Gain entre 200 et 1000 emplois
- Gain de plus de 1000 emplois

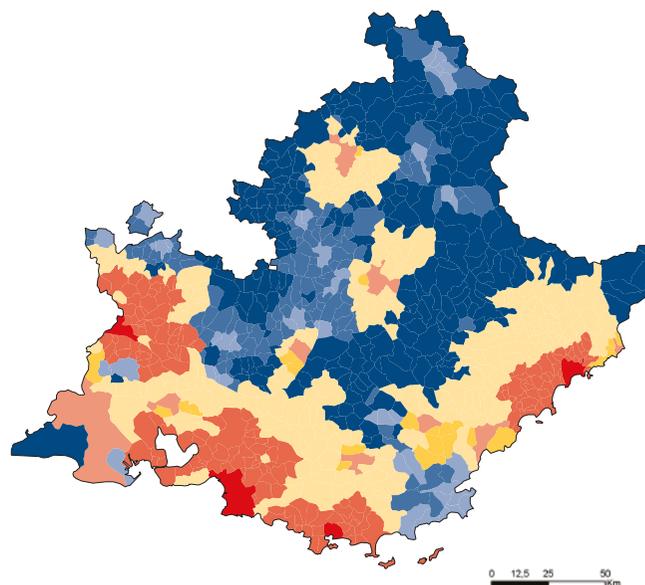
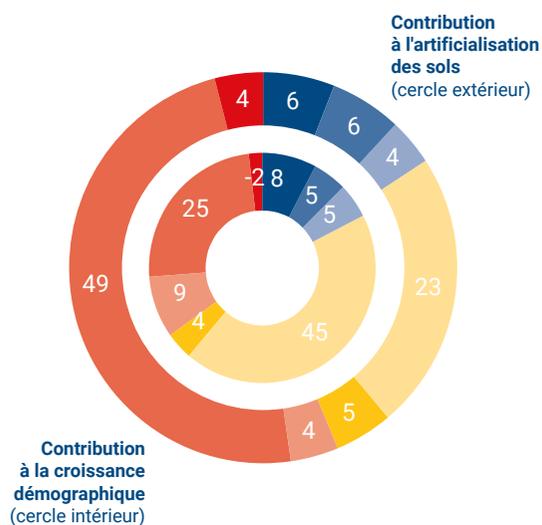
~ Consommation d'espaces 2011-2016 rapportée à l'évolution de l'indicateur «ménages + emplois» 2011-2016



- Diminution de plus de 500 M+E par ha
- Diminution entre 500 et 0 M+E par ha
- Entre 0 et 250 M+E par ha
- Entre 250 et 500 M+E par ha
- Augmentation de plus de 500 M+E par ha
- Région Provence Alpes Côte d'Azur

Contributions à l'évolution régionale de la population et évolution régionale des surfaces artificialisées (en %)

Sources : IGN - INSEE 2016



- Ville-centre des très grands pôles urbains
- Communes des très grands pôles urbains hors ville-centre
- Ville-centre des grands pôles urbains
- Communes des grands pôles urbains hors ville-centre
- Communes périurbaines des grandes et très grandes aires urbaines
- Pôle des petites et moyennes aires urbaines
- Communes périurbaines des petites et moyennes aires urbaines
- Communes isolées

750 hectares par an d'espaces agricoles, forestiers et naturels ont été consommés entre 2006 et 2014^(IX)

- **Ce sont les surfaces agricoles qui payent le plus lourd tribut à l'artificialisation des sols.** Entre 2011 et 2015, 4 200 hectares de terres agricoles ont disparu, dont 3 600 hectares au profit de l'artificialisation (sur un total de 5 500 hectares de sols artificialisés).
- Après l'Île-de-France, c'est actuellement en **Provence-Alpes-Côte d'Azur que les surfaces agricoles diminuent le plus vite** (-0,2 % par an).

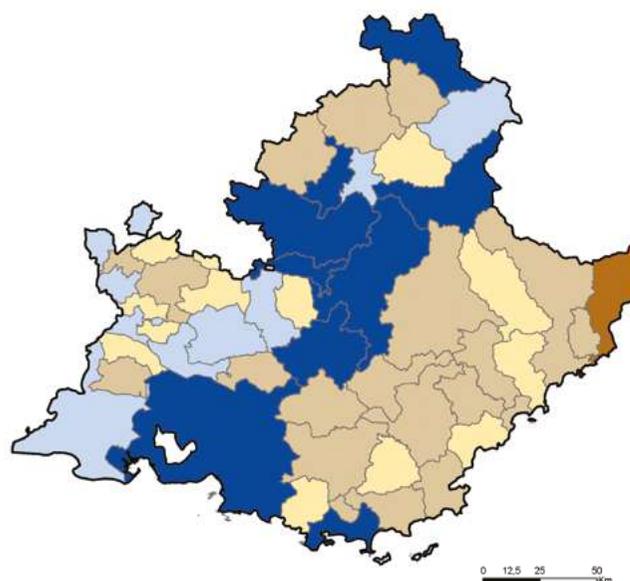
(IX) : cf. Annexe 2 - page 100

Usages des transformations et localisation

- Entre 2006 et 2014 les espaces naturels et agricoles artificialisés sont majoritairement devenus :
 - **des zones d'activités, industrielles ou commerciales** pour 46 % d'entre eux, la majorité se situant dans l'ouest des Bouches-du-Rhône, la Provence Verte et la Vallée de la Durance ;
 - **des zones urbanisées dédiées à l'habitat** pour 45 % d'entre eux, sous forme diffuse à hauteur de 60 %.
- Ce type de transformation domine sur le littoral varois et dans la majeure partie du Vaucluse.^(X)
- **Plus globalement, le mouvement d'artificialisation est particulièrement rapide autour d'Aix-en-Provence, de Toulon, dans le moyen pays des Alpes-Maritimes et de façon diffuse dans l'ensemble du Vaucluse.** Dans ces zones, il s'agit dans la plupart des cas d'étalement urbain : l'artificialisation progressant beaucoup plus vite que la population.
- **De même, l'artificialisation des sols progresse actuellement très vite autour des villes-centres** des quatre plus grandes aires urbaines de la région (Marseille, Nice, Toulon, Avignon).
- **49 % des sols artificialisés entre 2011 et 2015 sont situés dans les communes des très grands pôles urbains et en dehors de leur ville-centre.** Ces communes contribuent beaucoup plus à l'artificialisation du foncier régional qu'à l'accroissement du parc de logements (38 %) ou de la population (25 %).^(XI)

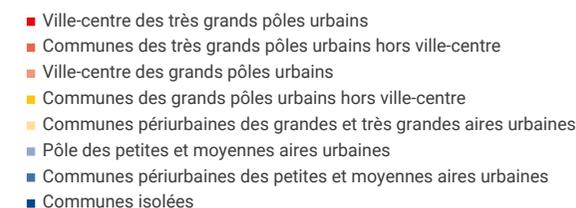
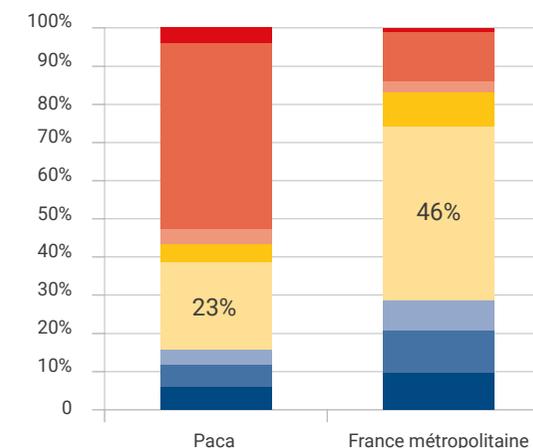
~ Taux de spécialisation par EPCI sur la période 2009 - 2018

Sources : IGN - Fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2018



~ Contributions à l'évolution des surfaces artificialisées en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en France métropolitaine entre 2011 et 2015 (en %)

Sources : DGFIP, Fichiers Majic 2011-2015 ; INSEE, Recensements de la population 2008 et 2013



Les communes périurbaines de Provence-Alpes-Côte d'Azur contribuent à 23 % de l'artificialisation des sols contre 46 % au niveau national.

(X) et (XI) : cf. Annexe 2 - page 100

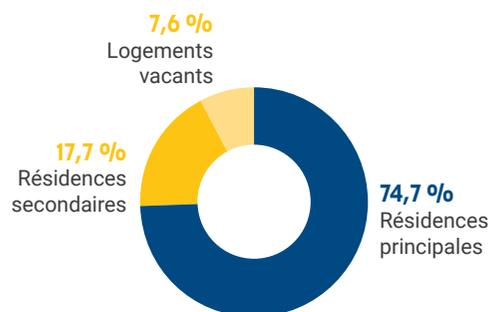
Habitat

LE PARC DE LOGEMENTS RÉGIONAL

ÉTAT DES LIEUX

➤ Au 1^{er} janvier 2015, la région comptait 3 013 915 logements et 2 212 376 ménages fiscaux.

Cela représente 8,8 % des logements de France métropolitaine, pour une région regroupant 7,8 % de la population hexagonale. Le parc se compose de :



Le parc de résidences principales est majoritairement collectif en raison du caractère urbain de la région : l'habitat collectif représente 58,6 % des logements, contre 42,7 % en France métropolitaine, alors que les maisons individuelles représentent 40,3 % du parc, contre 56,4 % en France métropolitaine.

Il existe aussi des différences territoriales sur ces sujets.

Les logements individuels sont majoritaires dans les départements non littoraux (64,2 % dans le Var et 61 % dans les Alpes-de-Haute-Provence). À l'inverse, la part des logements collectifs est plus importante dans les villes.^(XII)

(XII) : cf. Annexe 2 - page 100

~ Contributions à l'évolution des surfaces artificialisées en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en France métropolitaine entre 2011 et 2015 (en %)

	Nombre de logements	Résidences principales (en %)	Résidences secondaires et logements occasionnels (en %)	Logements vacants (en %)
ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	125 755	60.1	31.6	8.2
HAUTES-ALPES	133 804	48.5	45.1	6.3
ALPES-MARITIMES	757 924	66.9	24.7	8.5
BOUCHES-DU-RHÔNE	1 000 230	88.4	4.4	7.2
VAR	700 842	68	25.5	6.5
VAUCLUSE	295 359	82.6	7.7	9.7
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	3 013 915	74.7	17.7	7.6
FRANCE MÉTROPOLITAINE	34 306 683	82.4	9.6	7.9

Donnés INSEE. RP2016

➤ **La proportion de résidences secondaires est importante : en 2015, elle était estimée à 17,7 % du parc total de logements (presque le double de la moyenne nationale (9,5 %)).**

Avec 533 463 résidences secondaires il s'agit de la proportion la plus élevée de France métropolitaine après la Corse, ce qui accroît les tensions sur le marché immobilier. En cinq ans (2010-2015), le nombre de résidences secondaires a augmenté plus vite que celui des résidences principales (+7,77 % contre +4,16 %) ^(XIII). Leur nombre est particulièrement important dans les stations de sports d'hiver des Hautes-Alpes (45,1 %) et sur la bande littorale, principalement dans les Alpes-Maritimes et le Var (25,5 %) ^(XIV).

Par ailleurs, sur le littoral, la part relative des résidences secondaires au sein du nombre total de lits touristiques est très élevée (83 %). Celle-ci atteint même 91 % dans les Alpes-Maritimes. ^(XV)

Ainsi, si le tourisme et le développement des résidences secondaires entrent en rivalité avec la construction de logements pour les actifs, le secteur du tourisme, très important dans la région ⁽³⁾, est d'une certaine manière, concurrencé par les résidences secondaires. Dans la même optique, l'essor des plateformes de location telle que Airbnb est susceptible de perturber le secteur hôtelier mais également celui de l'immobilier. Selon les données du site Dataville by Airbnb (données entre le 1^{er} septembre 2016 et le 1^{er} septembre 2017), 89 000 annonces sont recensées. Ce sont 1,6 million de voyageurs qui ont ainsi été accueillis de 157 nationalités différentes. ^(XVI)

(3) 21,6 millions de nuitées en hôtellerie par an, dont 39 % dans les Alpes-Maritimes, près de 18 milliards d'euros de chiffre d'affaires, soit 13 % du PIB régional (Dreal atlas habitat 2018)

(4) De 2010 à 2015, le nombre de logements vacants a augmenté plus vite (+12,28 %) que celui des résidences secondaires (+7,77 %) et des résidences principales (+4,16 %)

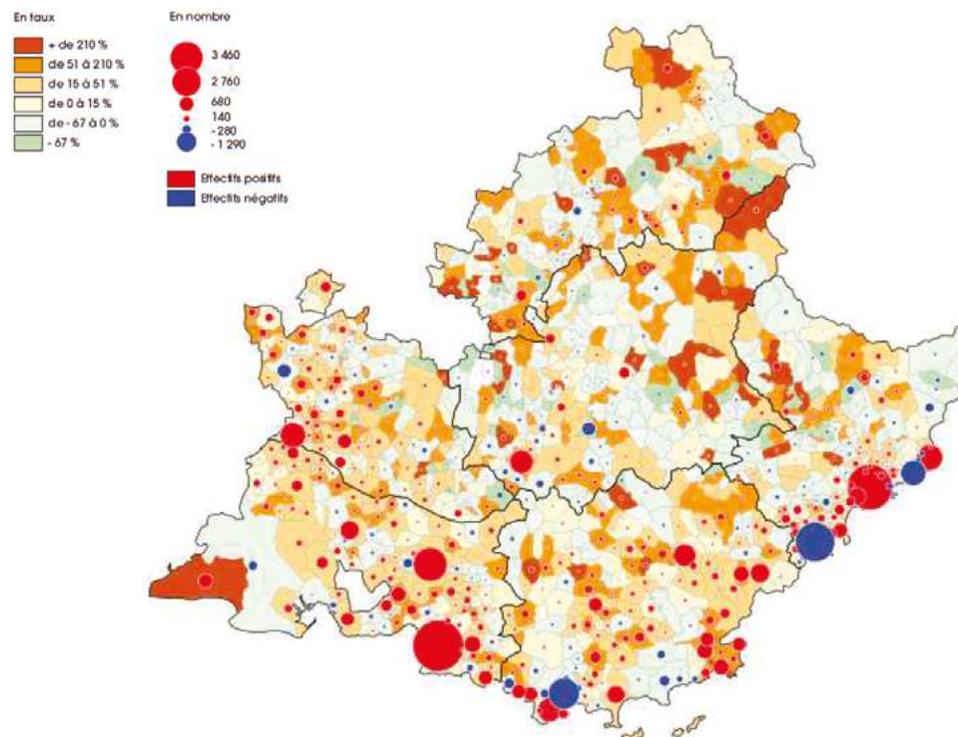
(XIII) à (XVII) : cf. Annexe 2 - page 100

➤ **La région comptait en 2015 plus de 229 000 logements vacants.** Leur nombre est en constante augmentation depuis 1990, cependant entre 2010 et 2015 ce sont eux qui ont augmenté le plus vite ⁽⁴⁾.

Ils représentaient à l'échelle régionale 7,6 % de l'ensemble des logements en 2015 (7,8 % en France métropolitaine). Les logements vacants se situent d'abord dans les immeubles les plus anciens. ^(XVII)

~ Évolution du nombre de logements vacants entre 2010 et 2015

Données : INSEE RP 2015



ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

➤ Concernant les différents niveaux de la structure urbaine régionale, **on constate un développement un peu déséquilibré du parc de logements sur la période 2006-2014 :**

- **Communes polarisées :** 30 % de la croissance du parc de logements régional contre 22 % du stock de 2006
- **Centralités métropolitaines :** 18 % de la croissance du parc de logements contre 30 % du stock en 2006

➤ **De plus, cette évolution ne correspond pas toujours à l'évolution démographique.**

Ainsi, les **18 % de croissance du parc de logements portés par les centralités métropolitaines** sont à mettre en regard de leur part dans la croissance démographique régionale entre 2006 et 2014, à savoir 8%. **Les centralités locales, elles, portent près de 8 % de la croissance** du parc de logements régional, mais représentent seulement 3 % de la croissance démographique.^(XVIII)

Pour ce qui est des **communes hors centralités** (communes polarisées, communes rurales), la croissance du parc de logements est à peu près sur la même dynamique que la croissance démographique.

On notera encore qu'en matière de construction la situation s'était stabilisée en 2017. Fin 2019, le nombre de permis de construire est revenu à un niveau conséquent (35 700 logements autorisés à la construction, 34 800 logements commencés sur 12 mois). Par ailleurs, après avoir cru de 2014 à 2018, l'offre de logements neufs est à la baisse depuis 2018.

Enfin, la hausse continue du prix de vente des logements constitue un frein à l'attractivité des territoires et à la satisfaction des besoins en logements dans notre région.

LE BESOIN RÉGIONAL DE LOGEMENTS NEUFS :

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur a un besoin de construction neuve de logement estimé à un minimum de 30 000 logements par an jusqu'en 2030. Cet objectif a été arrêté par l'INSEE et l'État en 2014, il a ensuite fait l'objet d'une territorialisation par les services de l'État par bassin d'emplois et d'habitats avec les 52 EPCI qui composent la région afin d'être porté à la connaissance des futurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) des EPCI.

Cet objectif est depuis partagé par l'État et la Région dans le cadre du SRADDET (1er SRADDET de France) voté fin 2019.

La tendance :

Fin septembre 2020, bien qu'en baisse sur un an de 13,4% les permis de construire (PC) permettaient la construction de 30 600 logements, 31 100 mises en chantier étaient constatées.

Mais les mois d'octobre, novembre, décembre et janvier ont creusé l'écart avec respectivement **-18,9% de PC** soit **28 800 logements** et des mises en chantier qui ont continué à augmenter avec **31 700 logements** en octobre. Depuis, jusqu'à **-28,8% des PC** soit **27 100 logements** et **27 800 mises en chantier** soit -11,3% ont été constatées en janvier 2021.

C'est la première fois depuis plus de 20 ans et depuis plus de 6 mois que les mises en chantier sont supérieures aux permis de construire car elles sont encore un peu liées au point haut des permis de construire délivrés notamment en 2017 et 2018 mais on constate qu'elles baissent inexorablement depuis fin 2018.

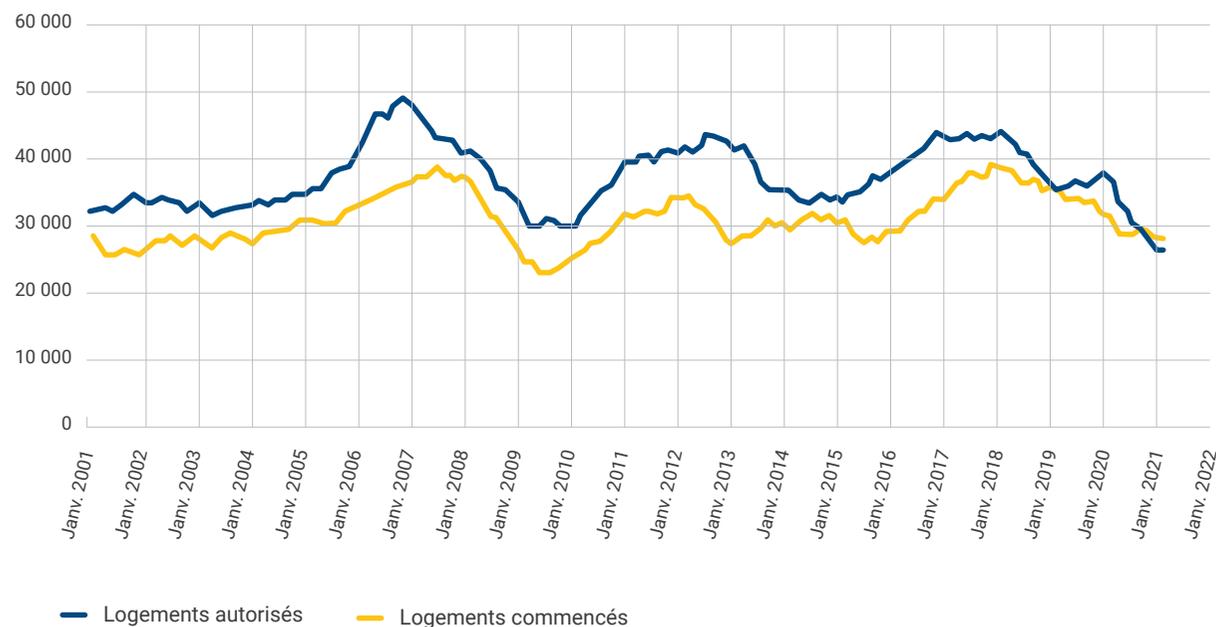
(XVIII) : cf. Annexe 2 - page 100

Au total, le bilan 2020 fait état d'une baisse des permis de construire (PC) sur un an de -25,1%. Avec 27 900 logements autorisés à fin décembre, on atteint ainsi le niveau le plus bas sur 20 ans également.

Ainsi, si l'on a assisté à un redémarrage des autorisations et des mises en chantier en juillet/août 2020 le rythme de 2019 n'a jamais été retrouvé. Le retard lié au premier confinement n'a donc jamais été comblé et se confirme voire s'accroît en 2021.

Ce phénomène concerne particulièrement les logements collectifs des 3 départements littoraux.

Construction neuve de logements - Cumul 12 mois (unité = 1 logement)

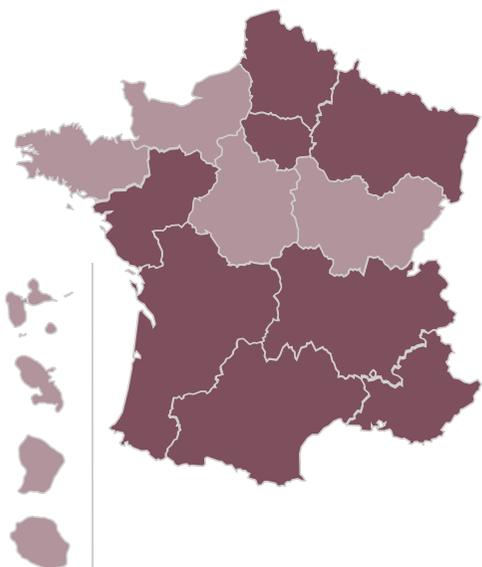


~ Logements autorisés fin 2020 (cumul des douze derniers mois en niveau et évolution)

Source : SDES Ministère de la Transition Écologique

Taux d'évolution en %

- Supérieur à 10
- Entre 0 et 10
- Entre -10 et 0
- Inférieur à -10

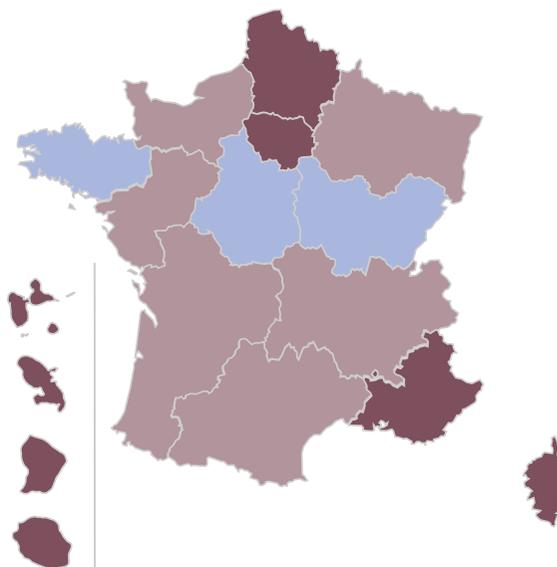


~ Logements commencés fin 2020 (cumul des douze derniers mois en niveau et évolution)

Source : SDES Ministère de la Transition Écologique

Taux d'évolution en %

- Supérieur à 10
- Entre 0 et 10
- Entre -10 et 0
- Inférieur à -10



Les logements autorisés par région

- 28 800 logements autorisés soit une baisse de 21,8% sur 1 an.
- 29 500 logements mis en chantier, ce niveau est inférieur à la moyenne de longue période.
- Depuis le mois d'août 2020, les mises en chantier sont sensiblement supérieures aux autorisations, phénomène jamais observé jusque-là et qui semble persister en 2021.
- Ce phénomène touche particulièrement les logements collectifs avec 18 500 PC contre 20 500 mises en chantier (à fin mai sur 1 an).
- Si 15% de taux de chute, on constatera 15 700 mises en chantier de logements collectifs à venir.

Les logements commencés par région

- Les mises en chantier sont en repli en 2020 et 2021.
- Ce phénomène touche les logements collectifs, avec une chute de près de 27% des PC sur 1 an.

LOGEMENTS ET NIVEAUX DE VIE

INÉGALITÉS RÉGIONALES

➤ La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la deuxième région la plus inégalitaire, après l'Île-de-France.

Les écarts sont en effet considérables : le niveau de vie des 10 % les plus aisés y est 3,7 fois supérieur à celui des 10 % les plus modestes.

En 2014, 17,5% de la population (870 000 personnes) vit sous le seuil de pauvreté (moins de 1 010 euros par mois et par unité de consommation) tandis que la moyenne nationale s'établit à 14,5%.^(XX)

Par ailleurs, les ménages dits modestes sont également fortement représentés dans la région. Il s'agit des ménages dont le niveau de vie est compris entre 60 % et 90 % de la valeur médiane nationale (1 710 euros en 2015). On en comptait 578 000 en 2015, **ainsi un habitant de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur quatre vit dans un ménage dont le niveau de vie est modeste.**^(XXI)

➤ Les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes présentent les plus fortes disparités dans la distribution des revenus.

Au niveau départemental, le taux de pauvreté varie de 14,5% dans les Hautes-Alpes à 20,4% dans le Vaucluse.

La population vivant sous le seuil de pauvreté est surreprésentée dans les villes-centres des grands pôles urbains (Marseille, Toulon, Nice, Avignon, Arles, etc.). Dans ces villes, 23 % de la population vit dans un ménage pauvre, contre 17 % en moyenne dans la région. À l'écart des grands pôles urbains, la pauvreté se situe dans la moyenne régionale.^(XXII)

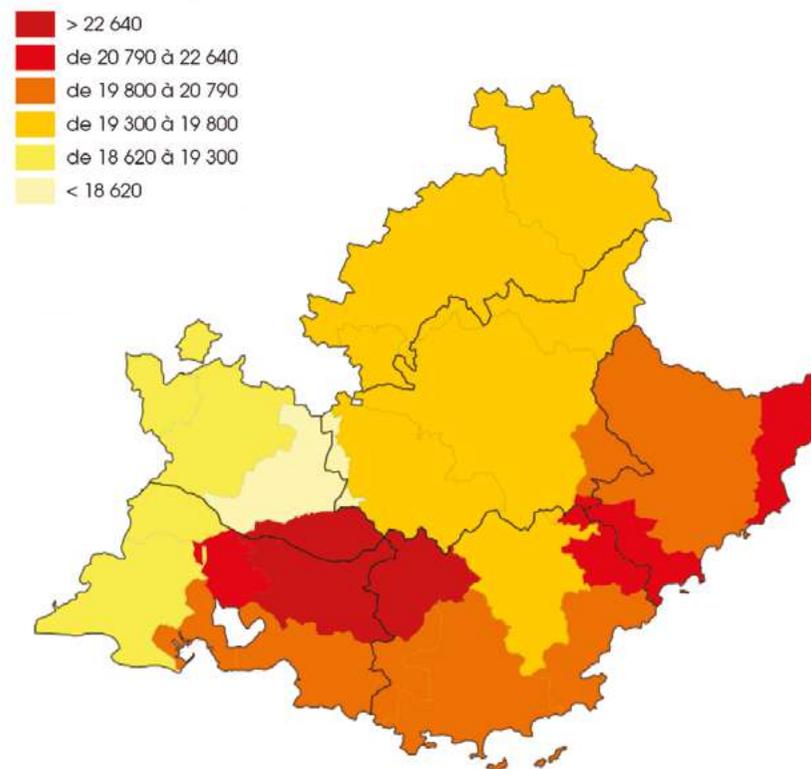
Par ailleurs, **les ménages modestes sont surreprésentés** dans les zones hors d'influence des pôles urbains (28,5%), notamment dans les départements alpins.^(XXIII)

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

En raison du coût élevé de l'immobilier et de la proportion importante d'habitants pauvres et modestes, notamment dans les métropoles, le taux régional de ménages propriétaires est le plus faible de l'Hexagone, après l'Île-de-France (pour mémoire 54,4% contre 57,6% en France métropolitaine). Cette faiblesse est plus marquée dans les Bouches-du-Rhône : 5 ménages sur 10 y sont propriétaires de leur résidence, contre 6 sur 10 dans les départements alpins et le Var.^(XXIV)

~ Revenu disponible médian en 2015 (en euros et par zone d'emploi)

Données : INSEE, FILOSOFI 2015



(XX) à (XXIV) : cf. Annexe 2 - page 100

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

➤ **Le parc locatif social se compose d'environ 300 000 logements, soit environ 13% des résidences principales.**^(XXV)

Sa progression est significative depuis 2015, mais le parc reste insuffisant par rapport à la demande. **La région compte 42,3% de locataires, dont 11,6% dans le parc public.**

Lorsque la place vient à manquer dans le parc public, le parc privé joue le rôle de parc social de fait. Mais les conditions de logement n'y sont pas toujours satisfaisantes et le coût y est généralement plus élevé pour les locataires.^(XXVI)

Les Bouches-du-Rhône et les Hautes-Alpes ont un taux moyen de logements sociaux entre 17 et 19%. 79 communes dépassent le taux de 15% et 19 dépassent le taux de 25% (dont 10 communes dans les Bouches-du-Rhône). Les communes de Miramas, Port-de-Bouc et Port Saint-Louis-du-Rhône affichent des taux situés entre 40% et 52%.

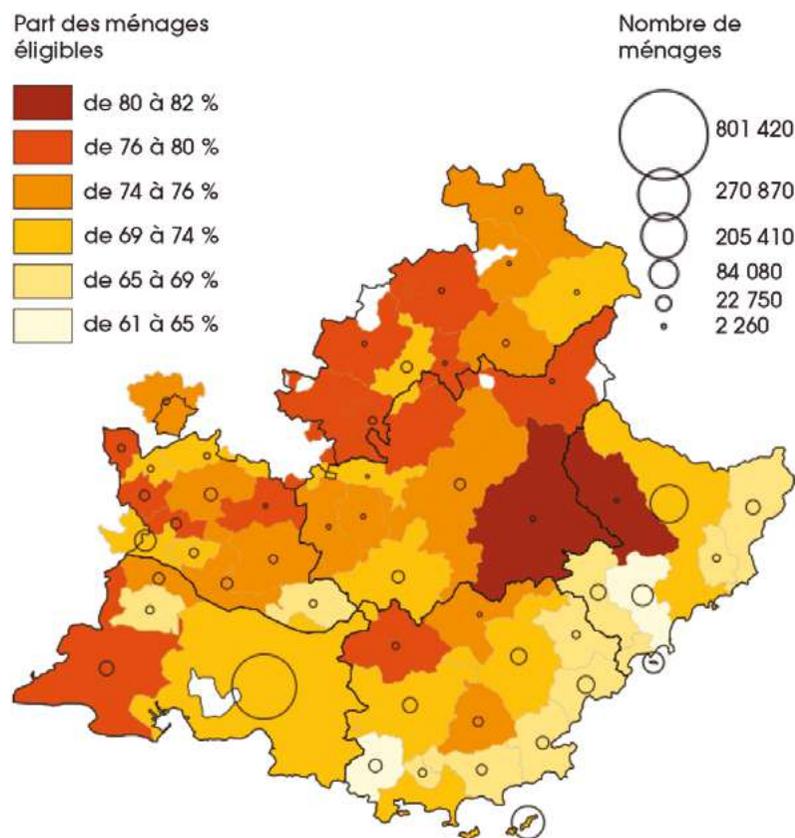
~ **Taux de logements sociaux par département au 1^{er} janvier 2016 parmi les résidences principales**
Taux indicatif calculé à partir des données RPLS 2017. Ce calcul n'est pas équivalent à celui établi dans le cadre du suivi de la mise en œuvre de la loi SRU.

	Nombre LLS	Nombre Résidences Principales	Taux LLS / RP
ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	6 648	57 475	11.57 %
HAUTES-ALPES	8 236	47 504	17.34 %
ALPES-MARITIMES	51 319	465 003	11.04 %
BOUCHES-DU-RHÔNE	151 734	815 758	18.60 %
VAR	45 287	420 488	10.77 %
VAUCLUSE	32 649	206 602	15.80 %
RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	295 873	2 012 829	14.70 %

Données : SOeS RPLS 2016 - INSEE RP 2013 - IGN GEOFLA

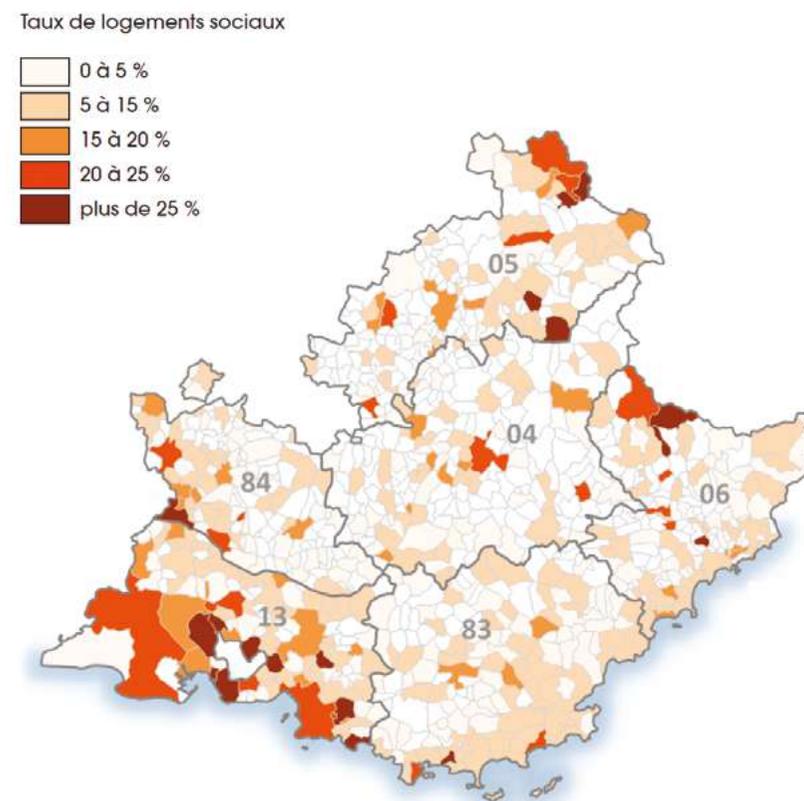
~ Nombre total de ménages et part des ménages éligibles au logement social par EPCI en 2015

Données : INSEE, FILOCOM 2015



~ Taux de logements sociaux par commune au 1^{er} janvier 2016 parmi les résidences principales

Données : SOeS RPLS 206 - INSEERP 2012 - ION GEOFLA



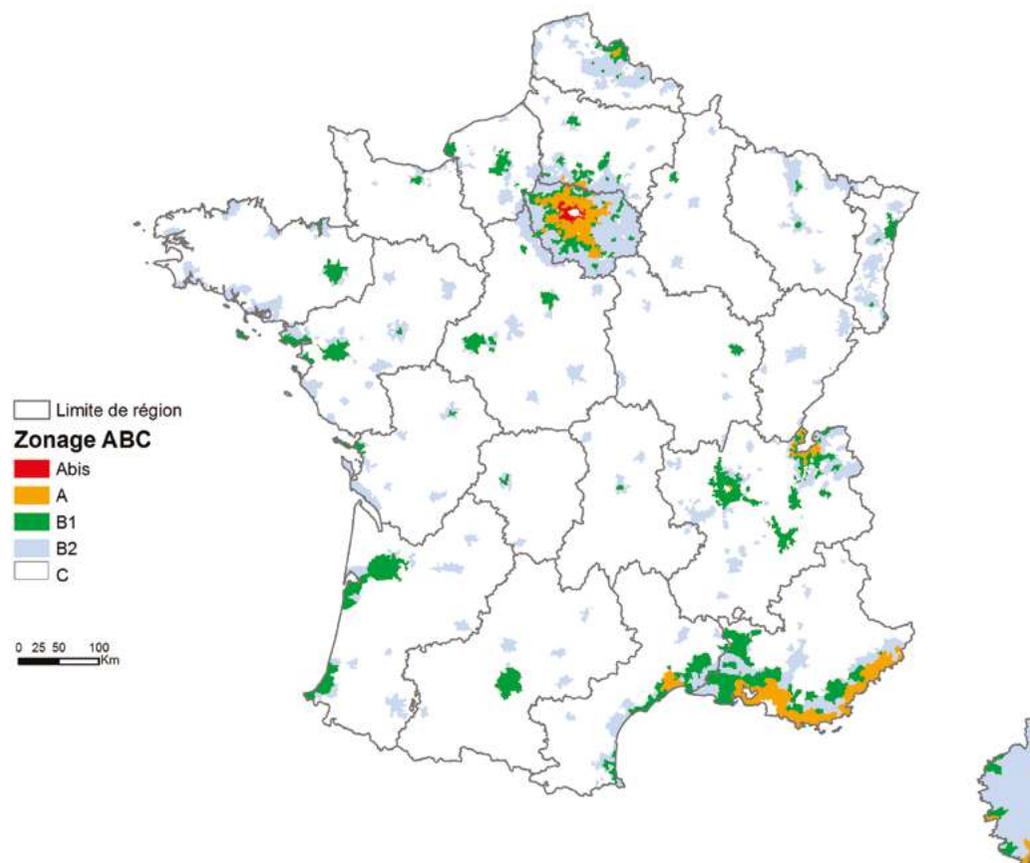
LOGEMENT DÉFISCALISÉ (PINEL)

➤ Le dispositif fiscal actuel dit « Pinel » consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour les particuliers investissant dans des logements locatifs neufs, à loyer plafonné, dit « intermédiaire ».

Les investissements réalisés grâce à ce dispositif représenteraient plus de 48 % des ventes de logements neufs en France et sont situés pour l'essentiel dans les métropoles de la zone A et surtout B1^(XXVII). Le littoral de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est ainsi particulièrement concerné par le phénomène.

~ Zonage de l'investissement locatif - Cartographie des communes par zonage A,B et C

Source : BD Carto IGN V3 - SIG/EPF PACA



LES NOUVEAUX OUTILS : L'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) ET LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

➤ Créé par la loi du 24 mars 2014 (ALUR), l'Office Foncier Solidaire (OFS) est un organisme à but non lucratif agréé par le Préfet de région qui a pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements ou équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale.

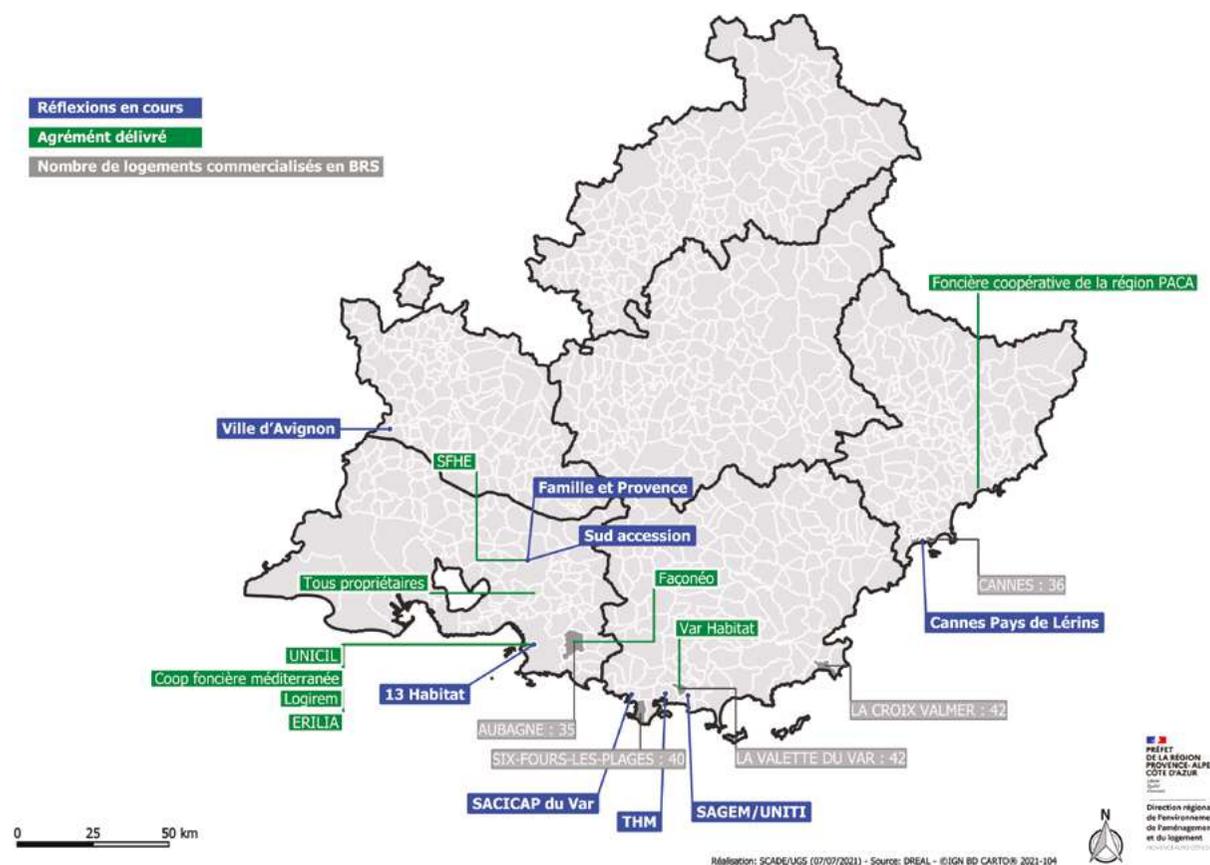
L'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur des fonciers dont il est propriétaire, a exploré plusieurs opérations sur les départements du Var et des Alpes-Maritimes.

Citons l'opération à Cannes (06), de 36 Logements Locatifs Sociaux en Bail Réel Solidaire (BRS) en cours de montage et celle de 42 Logements Locatifs Sociaux en BRS en cours de finalisation à La Croix Valmer (83) suite à une consultation dont le lauréat est Gambetta et son OFS.

Comme classiquement, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur crée, dans le cadre d'un conventionnement adapté, des partenariats avec les collectivités. Il est en veille permanente, achète du foncier, permet la réalisation des projets accompagnant les collectivités puis revend aux opérateurs au prix de revient de l'opération.

Les opérations mixtes dont le programme intègre des BRS et des logements locatifs sociaux se développent depuis 2020 en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

~ Développement des OFS/BRS en région Provence-Alpes-Côte d'Azur



➤ **Élaborer les partenariats : conventions**

L'EPF et la commune de la Croix-Valmer ont signé en juillet 2017 une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble habitat mixte sur le site : « Cœur du Village et entrée Nord ».

➤ **Acquérir le foncier**

L'EPF a acquis une parcelle de 1 550 m² environ située boulevard de Saint-Raphaël, ainsi que l'usufruit d'une parcelle voisine de 800 m², dont la nue-propriété appartenait à la commune, qui apportera le foncier en nature à l'opérateur (en contrepartie d'une dation pour une salle communale et d'une réduction sur les prix de sortie des logements).

Les parcelles de l'OFS (site entrée nord) ont été acquises :

- 30/12/14 : acquisition par l'EPF de la parcelle AC 180
- 28/09/17 : acquisition par l'EPF de l'usufruit de la parcelle AC 164

➤ **Porter le foncier & faciliter la transformation**

Ensuite, l'EPF a réalisé les études urbaines et architecturales permettant d'aboutir à un plan de masse cohérent sur une parcelle en forme de L, le projet doit s'insérer dans le site, contribuer à la requalification de cette entrée de ville et s'articuler avec le bâti existant, l'architecture devant respecter et s'accorder avec l'identité du village. Une modification du PLU était nécessaire. Et afin de connaître précisément le terrain, l'EPF a également lancé les études et diagnostics divers : pollution, géotechnique, amiante...



La Croix Valmer (83) - Entrée de ville Nord

DES CONDITIONS DE VIE DIFFICILES

> Autonomie résidentielle

Par rapport au reste de la France (hors Île-de-France), **les jeunes adultes de la région éprouvent le plus de difficultés à accéder au logement**, en raison notamment des loyers élevés.

Ainsi, 38,4% des jeunes chômeurs ou inactifs de la région habitent toujours au domicile familial (35,5% en France hors IDF). Même lorsque qu'ils sont insérés professionnellement, 19,6% d'entre eux résident chez leurs parents (16,2% en France hors IDF).^(XXVIII)

> Sur-occupation

Avec 7,5% de résidences principales sur-occupées, la région se situe au-dessus de la moyenne nationale (5%), derrière l'Île-de-France (12,7%). Les départements des Alpes-Maritimes (11,7%) et des Bouches-du-Rhône (7,6%) sont particulièrement concernés par ce phénomène.

Certaines grandes agglomérations sont plus touchées que d'autres, comme **Nice où 11,7% des ménages vivent dans un logement sur-occupé** et Marseille (8,6%).

Dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV), 18% des ménages de la région vivent dans un logement sur-occupé, ce taux pouvant dépasser 35% dans certains QPV.

Enfin, s'agissant plus spécifiquement des petits logements, la part de la population vivant en appartement de 1 ou 2 pièces dans un ménage de 4 personnes ou plus est de 4,7% en France hors Mayotte. Cette part s'élève à 5,2% en Provence-Alpes-Côte d'Azur ; dans les Alpes-Maritimes, elle est de **9,1%**, largement au-dessus des autres départements de la région.^(XXIX)

> Habitat indigne

Dans la région, le nombre de logements potentiellement indignes est l'un des plus élevés de France (133 484 logements, soit environ 6,5% des résidences principales, selon les données de 2013). Les Bouches-du-Rhône, le Var et les Alpes-Maritimes représentent respectivement 46%, 18% et 14% du total régional de logements dégradés et indignes.^(XXX)

La ville de Marseille est particulièrement touchée. Selon un rapport^(XXXI) établi à l'attention de la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité en 2015 :

- Sur 377 000 résidences principales à Marseille, on estime à 40 400 le nombre de logements privés potentiellement indignes présentant un risque pour la santé ou la sécurité de 100 000 occupants, soit 13% du parc de résidences principales à Marseille. Dans les arrondissements centraux, le taux du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) atteint plus de 35%.
- **78% de ces logements concernent les locataires du parc privé** et 30% des ménages âgés (plus de 60 ans).
- Près de **70% des logements potentiellement indignes** sont situés dans des copropriétés.
- La sur-occupation lourde (moins de 9 m² par personne) touche quant à elle 10% des logements potentiellement indignes.



SITUATION DE L'EMPLOI

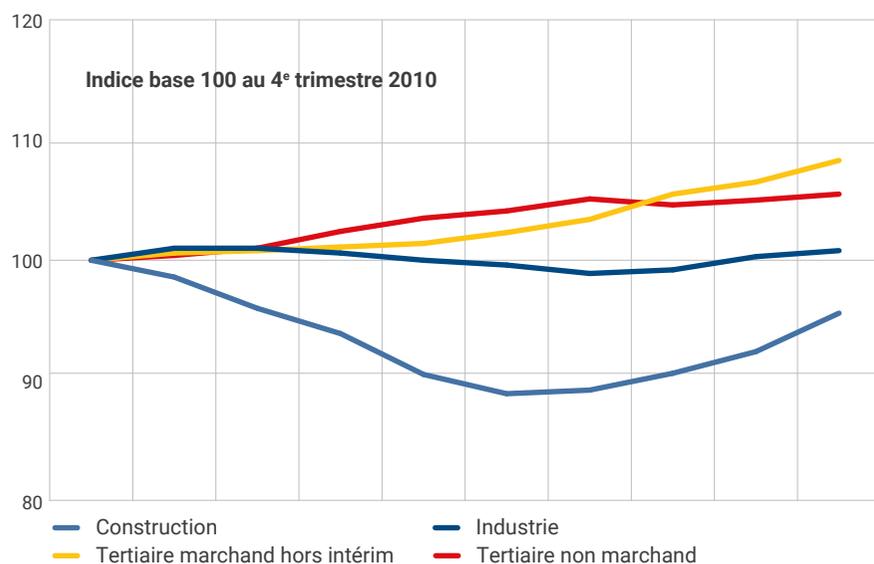
EMPLOI ET CHÔMAGE

- **L'emploi salarié progresse dans les différents départements de la région, et plus particulièrement dans les Bouches-du-Rhône depuis 2013.**

Fin 2019, l'emploi salarié total compte ainsi 1,87 million de personnes, dont 1,4 million dans le secteur privé.

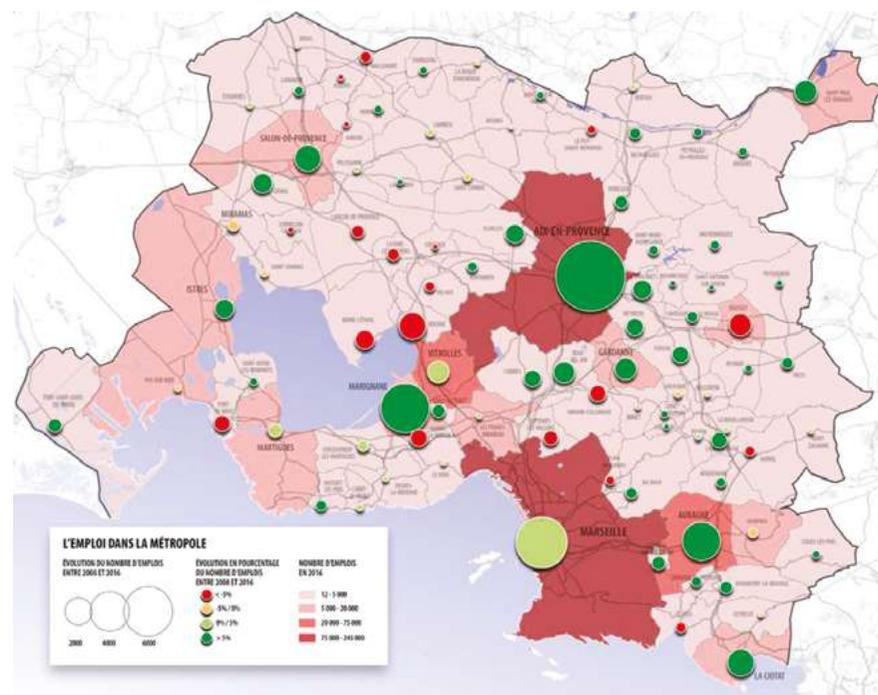
Le taux de chômage s'établit à **9,9%** de la population active ; la tendance est favorable depuis la mi-2015. Fin 2019 toujours, le taux de chômage s'établissait à 8,1% dans les Hautes-Alpes, 9,1% dans les Alpes-Maritimes, 9,5% dans le Var, 10,2% s'établissait dans les Bouches-du-Rhône et 10,5% dans les Alpes-de-Haute-Provence. Le chômage touche 11,3% de la population active dans le Vaucluse (ce département a depuis 2012 le plus fort taux de chômage de la région).

- **Depuis 2010, le secteur tertiaire (marchand et non marchand) a connu la plus forte hausse avec respectivement +8% et +5% à l'inverse des emplois industriels assez stables et ceux de la construction en baisse jusqu'à -12% en 2015.**



~ Évolution du nombre d'emplois entre 2011 et 2016

Sources : INSEE



Sources : INSEE, estimations d'emploi ; estimations trimestrielles Acooss-Urssaf, Dares, INSEE.

Notes : données CVS, en fin de trimestre. Les données du dernier trimestre affiché sont provisoires.

Champ : emploi salarié total.

➤ 63 zones de concentration de l'emploi

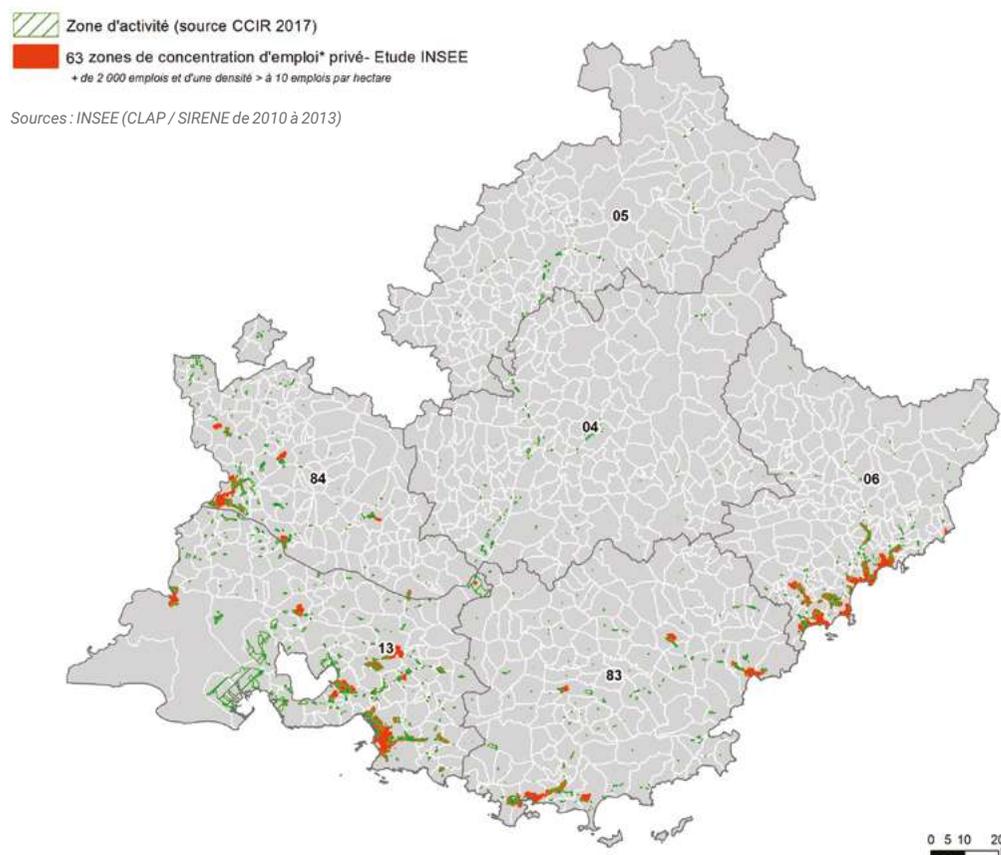
L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'INSEE ont déterminé 63 zones de concentration de l'emploi (ZCE) dans la région (hors départements alpins). Les quatre départements traités représentent 95 % de l'emploi salarié privé régional.

Ces 63 zones qui cumulent deux caractéristiques :

- Une densité d'emplois supérieure à 10 emplois salariés par hectare.
- Un nombre d'emplois supérieur à 2 000⁽⁵⁾.

Ces 63 ZCE identifiées sont situées majoritairement à proximité des grands axes routiers. Elles concentrent environ 665 000 emplois salariés privés, soit 54 % de l'emploi salarié privé de la région. Elles occupent 26 000 hectares, soit seulement 0,8 % de la surface de la région.

Les centres-villes des grandes agglomérations cumulent plus de 305 000 emplois salariés privés, soit près d'une moitié des emplois totalisés par les 63 ZCE (et un quart de l'emploi régional). Il ressort de l'analyse des ZCE que les densités les plus fortes et les volumes d'emplois les plus importants concernent les centres urbains.^(XXXII)

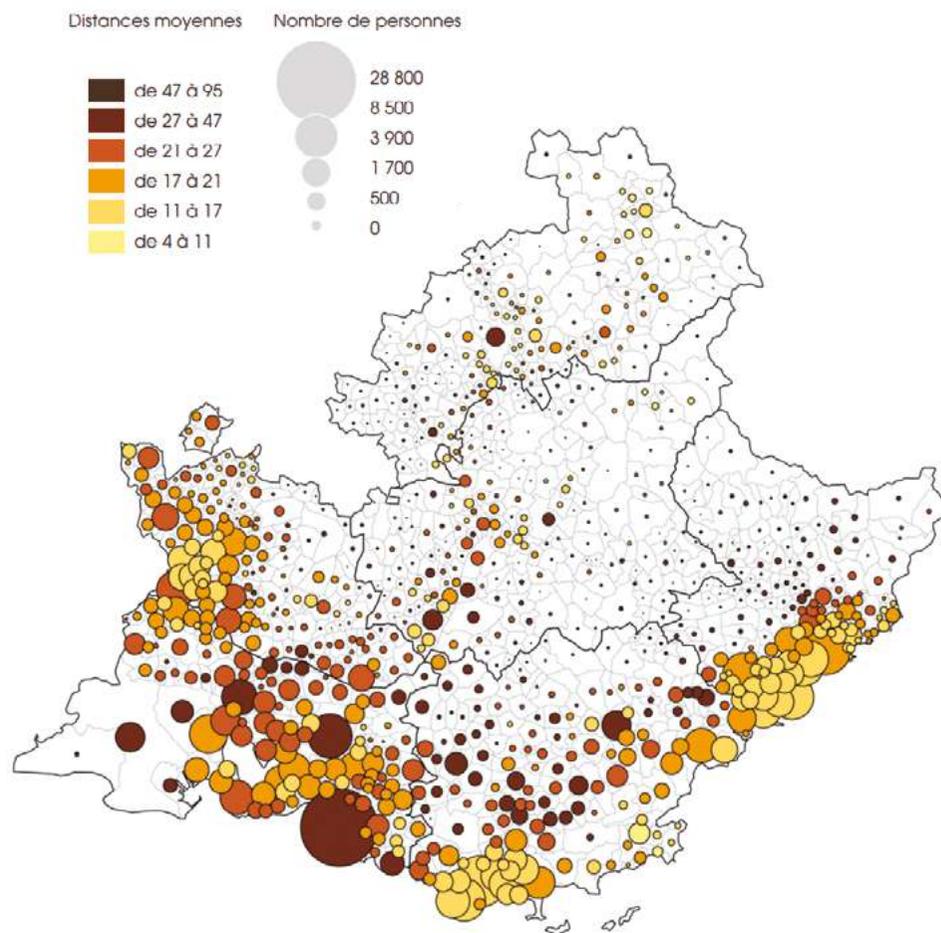


(5) Les données sont datées du 1^{er} janvier 2011 ou du 1^{er} janvier 2013, en fonction des territoires considérés.

(XXXII) : cf. Annexe 2 - page 100

~ Déplacements domicile-travail en 2014 Nombre de personnes concernées et distance moyenne

Données : INSEE RP 2014, Uréalterre 2018



(XXXIII) : cf. Annexe 2 - page 100

> Corrélation croissance de l'emploi et croissance du parc de logements

On constate un déséquilibre important entre les dynamiques de création de l'emploi selon les territoires. Ainsi, les centralités métropolitaines et les grands centres urbains portent 22% de la croissance de l'emploi régional entre 2006 et 2014 alors qu'elles pesaient 53% de l'emploi régional en 2006. Et les communes hors centralités (communes polarisées, communes rurales) représentent 50% de la croissance de l'emploi régional sur la même période alors qu'elles regroupaient environ 20% de l'emploi régional en 2006.

Croissance de l'emploi et croissance du parc de logements ne sont donc pas toujours corrélées. En effet, si les centralités métropolitaines et les grands centres urbains portent 22% de la croissance de l'emploi 2006-2014, ils représentent 31% de la croissance du parc de logements régional dans l'évolution 2006-2014.

S'agissant des communes hors centralités (communes polarisées, communes rurales), elles représentent près de 50% de la croissance de l'emploi sur la période et 39% de la croissance du parc de logements régional.

Ces déséquilibres entraînent des conséquences fortes sur les mobilités :

- Une augmentation de la distance moyenne domicile-travail (12,2 km en 2016) constatée, soit plus de 10% d'augmentation depuis 2006, dans quasiment tous les territoires de la région.
- La démultiplication des lieux d'emplois et de résidence et l'augmentation du nombre d'actifs entraînent cette croissance des navettes et de leur distance.^(XXXIII)
- L'évolution du télétravail post 2020 modifiera-t-il les mobilités constatées jusqu'alors ?

Le nouveau PPI doit prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives intervenues depuis 2016, et anticiper celles à venir les cinq prochaines années :

- > Plan de relance 2021-2022
- > Future loi 4D
- > Future loi Climat
- > Nouveaux constats de carence 2020-2022 arrêtés fin 2020 et qui permettront d'entrevoir l'atteinte de l'échéance de 25% de logements locatifs sociaux en 2025.

Pour autant, il doit conserver ses orientations antérieures afin de ne pas déstabiliser les partenariats en cours.

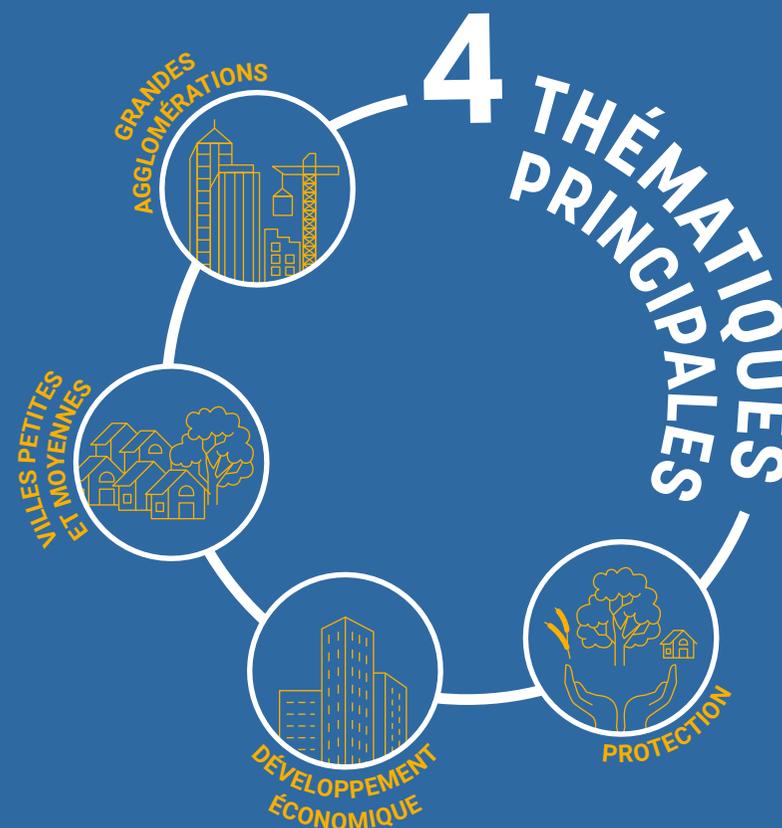
The background is a solid blue color. On the left side, there are several thin, curved lines that create a sense of motion or a circular path. In the center, there is a large, dark blue, stylized number '2' that is partially obscured by a circular graphic element. The text 'CHAMPS ET AXES D'INTERVENTIONS' is written in a bold, white, sans-serif font, centered over the '2' and the circular element.

CHAMPS ET AXES D'INTERVENTIONS

Pour mémoire, le décret de création de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur de décembre 2001 conférait un champ d'intervention très large qui couvrait tous les sujets de l'aménagement des territoires.

L'ordonnance de 2011 a réduit ces champs et prévoit que « les EPF d'État peuvent être créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable (article L. 321-1-1). Leurs objectifs sont de mobiliser du foncier, favoriser le développement urbain et la lutte contre l'étalement urbain. Ils contribuent à la réalisation de logements notamment de logements sociaux, au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire à la préservation des espaces naturels et agricoles. »

À ce jour, les premiers Programmes Pluriannuels d'Interventions (PPI) ont structuré les champs d'interventions en quatre thématiques principales pour permettre une meilleure lisibilité des interventions tant thématiques que territoriales de l'EPF Provence-Alpes-Côte D'azur, et ce afin de servir de base aux analyses dans le temps et sur les territoires des interventions au regard des priorités assignées.



Ces quatre grandes thématiques, déclinées en 9 axes d'interventions, sont également reprises dans le PPI 2021-2025 pour permettre la continuité des analyses des activités de l'EPF.



THÉMATIQUE 1

LES INTERVENTIONS DANS LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS

Il s'agit des interventions dans les grandes agglomérations avec le maintien d'interventions à dominante logements en mixité sociale et fonctionnelle, en renouvellement urbain, ou en développement urbain économe d'espace, en interventions autour des pôles gares et des secteurs desservis par des transports collectifs en sites propres, en soutien aux politiques de la ville notamment dans les centres anciens...etc.

Compte tenu des déficits constatés pour la production de logements dans les grandes agglomérations (métropoles et communautés d'agglomération), **ce champ constitue la géographie prioritaire des interventions de l'EPF au profit de la réalisation des « projets d'ensemble »** (ceux-ci représentent, en effet, un enjeu de première importance en Provence-Alpes-Côte d'Azur) au service des deux impératifs essentiels que sont la production de logements et l'économie d'espace au travers notamment de la labellisation Éco. Quartier et Éco. Cités.

Pour mémoire, le comité interministériel du 29 mai 2015, prévoyait l'inscription au PPI des projets en cours sur la métropole AMP avec la **mise en place d'un fonds d'action foncière permettant le développement et l'accompagnement des projets liés aux transports à hauteur de 50 M€.**

Le PPI 2016-2020 n'ayant que partiellement consommé cette enveloppe, **il est proposé de maintenir ce fonds sur la période 2021-2023 afin de poursuivre et finaliser les acquisitions déjà engagées** (notamment dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) déposée pour le site quartier gare des Pennes Mirabeau), soit la somme de 20 M€.

Cette thématique est elle-même décomposée en 3 axes d'interventions.

AXE 1

Soutenir la production de logements à court terme

Il s'agit du soutien à la production de logements à court terme, en poursuivant la mise en œuvre ou le renouvellement de conventions « multi-sites habitat » pour la réalisation de programmes en mixité sociale et d'importance limitée, afin de soutenir sur le court-moyen terme, la réalisation des objectifs des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Ces interventions doivent permettre d'amplifier les actions des opérateurs sociaux ou des promoteurs et non pas les concurrencer.

Ces interventions sont particulièrement adaptées à la réalisation des PLH sur des durées de 3 à 6 ans et ont vocation à se développer principalement en appui des volets fonciers de ces programmes et sur des sites préalablement étudiés et sélectionnés, par la collectivité, comme étant des sites d'intervention foncière publique privilégiés.

La convention «multi-sites habitat» sera retenue pour ce type d'intervention, à l'échelle des EPCI compétents pour le logement. La convention multi-sites à l'échelle d'une commune isolée restant possible sur les communes déficitaires en logements locatifs sociaux.

Concernant l'intervention sur ces communes, notamment celles qui font l'objet d'un constat de carence, il est proposé de poursuivre les objectifs fixés au PPI précédent à savoir de :

- **Développer la couverture conventionnelle,**
- **Développer la délimitation de périmètres** permettant une délégation d'ensemble du préfet,
- **Développer les conventions d'adhésion** en cas de « multi-sites habitat » sur le territoire d'un EPCI, pour les communes et EPCI déjà conventionnés,
- **Rendre compte de l'activité de préemption** sur ces communes.

Pour ce faire, la nouvelle convention EPF/Etat qui fait suite à celle signée en décembre 2015 permettra, pour la période 2021-2025, de définir des périmètres prioritaires d'intervention afin de réaliser notamment des acquisitions dans les communes carencées conventionnées ou non conventionnées.

Concernant la globalité de l'axe 1, il est proposé, comme pour le PPI précédent, qu'outre les objectifs de production qui devraient être conformes aux textes en vigueur, un examen portant sur la maîtrise des prix et le suivi des opérations jusqu'à l'affirmation de la livraison soit réalisé.

AXE 2

Favoriser la réalisation de «projets d'ensemble économes d'espace»

L'objectif est ici de soutenir les deux priorités essentielles que sont la production de logements et l'économie d'espace par la réalisation de projets d'ensemble à moyen et long terme, d'initiative publique et mobilisant les outils de l'urbanisme opérationnel.

Ces projets urbains devront être fondés sur une recherche de densité et de formes urbaines intégrées à leur environnement immédiat, en mixité sociale et fonctionnelle (cf. annexe n°3 - page 101).

La priorité sera donnée à la recherche de tous les facteurs permettant de limiter l'empreinte énergétique de ces projets conformément au SRADDET et aux orientations gouvernementales sur la sobriété foncière (réduction de 50% de la consommation foncière d'ici 2030) et la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Pour cela, l'intervention de l'EPF s'organisera sur trois sujets :

- **En termes de localisation** : les interventions en renouvellement urbain, en greffe sur les quartiers existants seront privilégiés ainsi que l'organisation de quartiers urbains autour des pôles d'échanges multi modaux, la densification de secteurs d'urbanisation diffuse ou de secteurs desservis par des lignes de TCSP.
- **En termes de consommation d'énergie des futurs bâtiments, ce sujet sera appréhendé dès la consultation d'opérateurs** afin que la conception des bâtiments et des équipements publics dans leurs techniques de réalisation en tiennent compte.
- **En termes de densité, de formes urbaines et de qualité des espaces publics** : l'objectif essentiel portera sur les recherches d'économie d'espace et de moindre artificialisation.

Les trois niveaux de densité ou d'intensité de formes urbaines du précédent PPI en fonction de l'environnement et des objectifs des projets seront réaffirmés.

Sur ces projets structurants il **conviendra que l'action de l'EPF soit soutenue par des accords de partenariat avec tous les acteurs institutionnels essentiels** dans le développement de tels projets (État, Conseil Régional, Conseils Départementaux, Agences d'Urbanisme, CAUE, ADEME, Réseau d'AMO, BDM, QDM,...)

Ces accords de partenariat viseront à sensibiliser les collectivités locales sur ces projets et à faire converger les politiques publiques :

- Pour notamment **soutenir une évolution des modes de gouvernance locale** en faveur de la production de tels projets (AMI friches, quartiers de gare et quartiers durables),
- Pour **renforcer l'ingénierie publique ou privée** d'assistance à maîtrise d'ouvrage,
- Pour **amplifier les moyens financiers** mis au service des projets, surtout pour les sites en renouvellement urbain,
- Pour **coordonner les efforts des principaux acteurs publics** qui souhaitent développer des politiques d'incitation à la réalisation de tels projets (notamment l'État, la Région et les départements) et faciliter, pour les communes et les EPCI les conditions administratives, techniques, juridiques et financières de réalisation de ces projets d'ensemble.

AXE 3

Accompagner l'émergence de grands projets stratégiques

Les PPI précédents avaient introduit une priorité d'action sur l'accueil des grands projets structurants (LNPCA, ITER, OIN, etc...) en l'élargissant à l'émergence de projets complexes combinant des objectifs de développement urbain diversifiés et de protection d'espaces naturels ou agricoles. Ces enjeux peuvent se retrouver souvent aux interfaces entre plusieurs communes ou intercommunalités, sur des territoires de gouvernance morcelée.

Ces territoires de projets partagés sont nombreux dans notre région : certains ont fait l'objet de la mise en place de dispositifs spécifiques (les OIN d'Euroméditerranée et de plaine du Var), d'autres ont fait l'objet de périmètre d'influence (ITER), d'autres commencent à apparaître à la faveur de la création de futurs équipements majeurs (périmètres d'influence de la Ligne Nouvelle PCA ou de l'émergence d'enjeux métropolitains (Cap horizon à Vitrolles...), d'enjeux portuaires : aire d'influence de la zone de FOS, projet rade à Toulon, périmètre au nord d'Avignon...) ou encore de protection de lieux remarquables ou de recul de trait de côte.

Rappelons qu'en termes de prix et de régulation foncière c'est sur ce type d'opérations que l'EPF joue pleinement son rôle.

Fin 2019, l'EPF compte 3 conventions signées avec l'EPA Euroméditerranée pour un montant total de 120 M€ et 10 conventions avec l'EPA Plaine du Var pour un montant de 119 M€.

L'avancement des démarches initiées sur les périmètres de ces deux OIN mobilise donc des enveloppes financières significatives (239 M€ d'engagements financiers fin 2019 soit 12,2 % des engagements totaux de l'EPF) et les biens acquis dans le cadre de ces deux opérations représentent près de 12% du montant total des stocks financiers de l'Établissement au 31/12/2019.

Le rôle de l'État, de la Région et des Départements dans l'impulsion de ces démarches et dans la poursuite opérationnelle des projets est déterminant.

L'impulsion, sur ces territoires, d'une démarche de projet en parallèle à une politique d'observation et de veille foncière est un élément supplémentaire pour mieux marquer la volonté des collectivités locales et de l'État d'aboutir à une concrétisation opérationnelle par la mise en œuvre d'une maîtrise d'ouvrage unique de réalisation.

L'EPF peut assurer le « portage » de cette mission d'études préparatoire aux projets en lien avec la définition du projet comme il l'a déjà fait sur le périmètre d'influence d'ITER ou sur celui de la future métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Dans ce cadre, le comité interministériel du 29 Mai 2015 a confirmé la nécessité d'une coopération avec l'EPA Euroméd sur les copropriétés de priorité nationale et l'habitat indigne. Depuis 2019 l'EPF intervient ainsi auprès de l'EPA sur les 2 copropriétés de Hoche-Versailles et Maison Blanche, ainsi que sur le centre ville de Marseille (rue d'Aubagne, îlots PPA...).

Il poursuivra sa mission sans moyens financiers supplémentaires dans le cadre du nouveau PPI (2021-2025).

L'EPF est notamment signataire depuis juillet 2019 du Projet Partenarial d'Aménagement sur Marseille qui prévoit l'intervention foncière publique sur des îlots spécifiques en lien avec la SPLAIN créée et dédiée à cet effet.

Pour conclure, bon nombre de ces projets ont bénéficié de dispositifs de ZAD (OIN, ITER...) qui arrivent à leur terme à l'été 2022.

Rappel : La Zone d'Aménagement Différé concerne un secteur où une collectivité publique, un établissement public y ayant vocation ou une SEM titulaire d'une convention d'aménagement dispose notamment, pour une durée de 6 ans renouvelable, d'un droit de préemption sur toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits sociaux. Cela constitue, pour les collectivités territoriales, un outil de contrôle du marché foncier dans les secteurs où elles envisagent des opérations d'urbanisme et d'implantations d'opérations d'aménagement.

Pour mémoire, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a modifié la réglementation applicable aux Zones d'Aménagement Différé. La modification la plus significative est la réduction de leur durée qui passe de 14 ans à 6 ans, cette durée étant désormais renouvelable (article L.212-2 du code de l'urbanisme).

Les dispositions transitoires ont conduit à la situation suivante :

- les ZAD créées entre le 6 juin 1996 et le 6 juin 2002 prenaient fin au terme des 14 années prévues ;
- les ZAD créées après le 6 juin 2002 prenaient fin au plus tard le 6 juin 2016 (6 ans après l'entrée en vigueur de la loi). 26 ZAD étaient concernées en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Dans ce contexte, les ZAD instaurées antérieurement à la loi relative au Grand Paris ont expiré le 6 juin 2016 (26 ZAD). Une action spécifique devra être engagée fin 2021.



THÉMATIQUE 2

LES INTERVENTIONS DANS LES VILLES PETITES ET MOYENNES DE L'INTÉRIEUR

AXE 4

Aider les petites ou moyennes communes pour la réalisation de programmes de logement à la réalisation de projets d'ensemble

Il s'agit des interventions de l'EPF, dans les secteurs plus ruraux, soumis à une moindre pression démographique. Ces actions sont poursuivies dans un cadre d'intervention plutôt communal. Il faudra cependant préalablement organiser la connaissance du marché local afin de s'assurer de la bonne fin des opérations.

Le plan petite ville de demain de fin 2020 permettra d'orienter les actions de l'EPF dans les années à venir sur ces territoires.

L'EPF pourra intervenir sur ces petites et moyennes communes afin de soutenir leur attractivité par du développement économique en renouvellement urbain ou des activités liées au tourisme (logement de saisonniers...) en sécurisant son intervention par la recherche préalable d'opérateurs in fine.



THÉMATIQUE 3

LE CHAMP DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

AXE 5

Le développement économique

Depuis le PPI 2016-2020, cette possibilité d'intervention n'est ouverte que pour les projets de reconversion, de requalification de zones d'activités économiques existantes ou de redéploiement d'entreprises dans le cadre de projets de renouvellement urbain (ex: OIN Euroméditerranée ou plaine du VAR, opération Cap Horizon à Vitrolles...).

À travers son SRADDET et son SRDEII, la région prévoit « de structurer à l'échelle régionale une offre d'espaces économiques valorisable pour l'accueil d'activités productives » par l'élaboration d'un schéma d'aménagement économique et de prendre l'initiative d'un schéma d'organisation logistique visant une meilleure coordination des projets.

Ces 2 documents guideront l'action de l'EPF sur cet axe et devraient permettre de formaliser une commande d'interventions foncières structurées, sur des pôles de développement répondant aux besoins du marché, au soutien de certaines filières, ou au soutien de l'emploi dans des territoires fragilisés et en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette : équilibres de l'habitat et de l'emploi, desserte en transports collectifs des pôles d'emploi, économie d'espace avec le respect d'une densité minimale d'emploi (voisine de 30 emplois à l'ha par exemple), qualité de la gestion de ces parcs d'activités, de leurs espaces publics et de leurs services de proximité etc..

Il est également proposé, comme pour le PPI précédent, de **permettre l'expérimentation de démarches innovantes** (démembrement de propriété, portage de long terme, habitat indigne, viager social intergénérationnel...) dans les secteurs où le foncier est rare et fait l'objet de fortes concurrences internes aux activités (bureaux, commerces...).



THÉMATIQUE 4

LE CHAMP DES INTERVENTIONS POUR LA PROTECTION OU LE SOUTIEN AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

Ce quatrième champ est maintenu pour la politique de protection contre les risques technologiques et naturels par l'accompagnement de projets liés à la lutte contre les inondations notamment (tempête Alex) ainsi, qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles dans les secteurs périurbains (pour mémoire : signature d'une convention nationale et régionale avec la FN SAFER et la SAFER fin 2015).

Cette thématique se décline en 4 axes d'interventions.

AXE 6

La protection et la valorisation des espaces agricoles

Le PPI 2010-2015 précisait que ces interventions concerneraient les espaces agricoles et naturels remarquables et à haute valeur collective soumis à un risque de dégradation irréversible du fait de la pression du développement urbain.

Il y était proposé d'intervenir en partenariat étroit avec la SAFER qui y disposerait du droit de préemption en secteur agricole afin d'y développer une méthodologie reproductible sur d'autres espaces.

Le bilan des interventions de l'EPF à fin 2020 n'est pas concluant sur ce sujet, faute de disposer de maîtrises d'ouvrage publiques qui portent ces projets agricoles et dans les secteurs les plus tendus, de disposer des moyens réglementaires et d'interventions foncières puissants (comme par exemple l'application de la loi sur les territoires ruraux - mise en place de PAEN- sous la responsabilité des départements).

Bien que subsidiaire, cette possibilité d'intervention de l'EPF est maintenue pour la période 2021-2025 en informant mieux nos partenaires des conditions à mettre en place pour la réussite de telles interventions : des projets pourraient aboutir dans les périphéries urbaines et notamment celles de Nice (OIN plaine du Var), en anticipation de projets structurants (le Muy) et intégrés dans un projet plus global d'aménagement et de protection (Embruns).

AXE 7

La protection des espaces naturels remarquables

Cette priorité pourrait être conservée mais de façon subsidiaire conformément à l'ordonnance de 2011.

Une intervention sur la plage de Pampelonne sur la commune de Ramatuelle pourrait ainsi se faire dans les années à venir. (cf. Schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé par décret en Conseil d'État le 15/12/2015)



Plage de Pampelonne - Ramatuelle (83)

AXE 8

La protection contre les risques naturels et technologiques

LES RISQUES D'INONDATIONS

Tenant compte de la subsidiarité évoquée ci-dessus et des premières expériences dans le domaine de la lutte contre les inondations dans le Vaucluse nous considérons que **l'ingénierie d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui pilote, pour le compte des différents maîtres d'ouvrage les projets opérationnels, doit être impérativement renforcée** par un recours à des opérateurs compétents dans la conduite de projets complexes.

Cela constitue des conditions préalables à l'engagement de nouvelles opérations de lutte contre les inondations par l'EPF (participation aux projets, relocalisation d'activités humaines...).

Dans ces conditions, **l'EPF peut toujours développer des expertises et des veilles foncières permettant de mieux appréhender les contraintes foncières qui pèseront sur la réalisation des projets**. Ces missions permettant aussi d'intervenir sur des acquisitions d'opportunité afin de faciliter la réalisation ultérieure des projets : c'est probablement dans cette phase d'anticipation très en amont que la valeur ajoutée de l'EPF est la plus forte (Vallée de l'Huveaune...).

Pour autant et suite aux inondations exceptionnelles intervenues fin 2020 dans les Alpes Maritimes, l'EPF interviendra afin de faciliter la mise en œuvre des fonds Barnier et catastrophe naturelle sur ce territoire en lien avec les collectivités concernées (EPCI et communes) et les services de l'État.

LA PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Cette action est une priorité de l'État et des collectivités publiques : elle touche en effet à la sécurité des biens et des personnes et comporte parfois un volet foncier concernant la maîtrise de périmètres aujourd'hui soumis à de très fortes contraintes en matière d'usage des sols. Ces contraintes peuvent être réduites voire totalement levées, dans le cas extrême de redéploiement des activités à risques sur d'autres sites.

Par ailleurs **des plans de prévention des risques technologiques (PPRT) sont réalisés** pour les établissements Seveso, seuil haut, afin de gérer l'urbanisation existante et future.

En continuité du précédent PPI, il pourrait être envisagé, pour quelques exemples concrets et à titre expérimental, d'accompagner la collectivité locale concernée par une telle problématique et l'État dans l'étude et la mise en œuvre d'une stratégie foncière pour l'aménagement durable des territoires concernés, en particulier après l'approbation d'un PPRT. Il serait rendu compte au CA des résultats de cette mission afin d'en évaluer les conditions d'une possible extension.

AXE 9

La mise en œuvre d'un dispositif d'appui à la réalisation de mesures compensatoires

Suivant les objectifs de l'Union Européenne de juin 2011 (conseil de défense écologique notamment), la France s'est engagée, dans une politique visant à stopper la perte de biodiversité sur son territoire. En cas de dommage à la biodiversité, notamment du fait des aménagements urbains, le cadre législatif français est basé sur le principe « éviter-réduire-compenser ».

La compensation vise donc à contrebalancer les effets négatifs d'un projet sur l'environnement. Sa spécificité est d'intervenir lorsque l'impact n'a pas pu être évité ou réduit par la conception d'un projet alternatif. La solution de la compensation sera, notamment inévitable, pour les rares projets en extension urbaine, si l'on ne peut pas répondre aux besoins en logements, en services et en création d'emplois par le seul renouvellement urbain. Le choix d'une solution économe en impacts sur l'environnement reste prioritaire, mais quelques sites pourront nécessiter une compensation dans le cadre de projets d'ensemble économes d'espace et répondant aux critères explicités page 43.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, il faut donc assurer la cohérence entre deux objectifs apparemment contradictoires :

- > Maintenir le caractère exceptionnel de l'environnement et un niveau de biodiversité.
- > Assurer l'accueil des activités humaines dans un contexte d'attractivité particulièrement élevé.

...et conduire de façon coordonnée et complémentaire les deux politiques publiques que sont la protection de l'environnement et celle de la biodiversité par l'incitation à la réalisation de projets urbains vertueux.

Cette mise en cohérence pourrait passer par une anticipation dans la réalisation de mesures compensatoires (cf. le Muy), notamment celles qui apparaîtraient comme les plus récurrentes ou présentant une large capacité de réponse à des problématiques diversifiées. Le projet d'ensemble vertueux bénéficierait, en quelque sorte et pour favoriser sa réalisation, d'un droit de tirage sur cette réserve de compensation ainsi constituée par anticipation, en contribuant financièrement, et à posteriori, à son financement.

L'analyse de la pertinence d'un tel dispositif et de sa faisabilité technique et financière sont nécessaires avant d'engager l'EPF dans cette voie : cette évaluation pourrait être engagée avec l'État et la Région.

En conclusion, comme pour les PPI précédents et conformément au SRADDET, afin de prendre en compte les politiques foncières d'enjeu régional, l'Établissement soutient de façon prioritaire les trois politiques foncières suivantes :

#1

L'action en faveur du logement, qui s'inscrit notamment par le soutien à la production de logements à court terme ainsi qu'à travers des actions dans les secteurs les plus ruraux (petites villes de demain), soumis à une moindre pression démographique.

#2

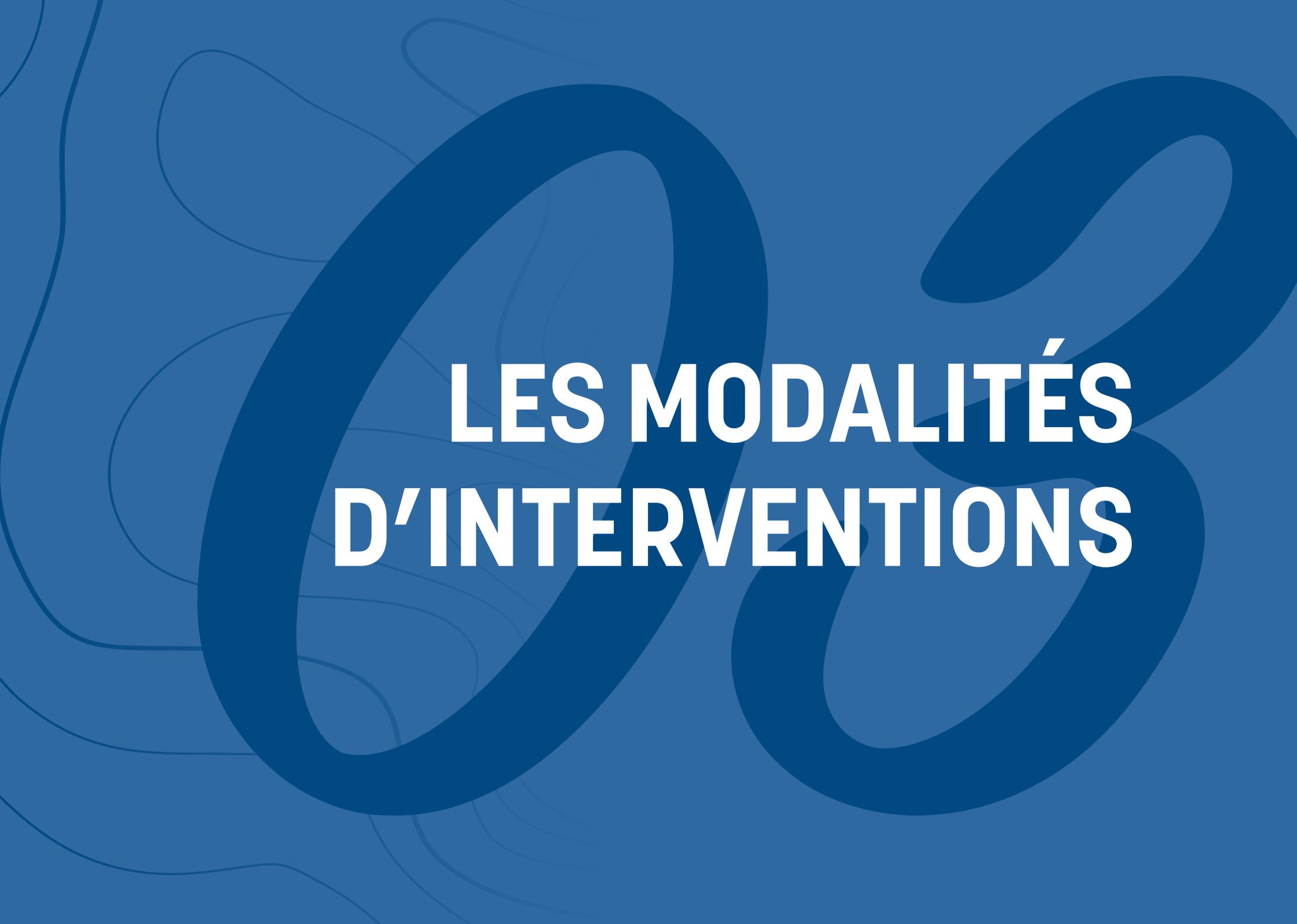
L'action en faveur de l'accueil des grands projets, qui a pour objectif de favoriser la réalisation de « projets d'ensemble économes d'espace » et d'accompagner l'émergence de grands projets stratégiques et structurants pour le territoire.

#3

L'action en faveur de la maîtrise des extensions urbaines dont l'objectif est de limiter la consommation d'espaces par l'urbanisation, dans le but de préserver les grands équilibres de notre région.

Ces grandes priorités doivent représenter environ 80 % des interventions de l'EPF.



The background is a solid medium blue color. It features several large, overlapping, organic shapes in a darker shade of blue. These shapes are somewhat circular and elongated, resembling stylized letters or abstract forms. The overall composition is clean and modern.

LES MODALITÉS D'INTERVENTIONS

1. RÈGLES GÉNÉRALES

La valeur ajoutée de l'Établissement Public Foncier

Les politiques foncières publiques sont efficaces si elles anticipent les projets, si elles sont pérennes, et mises en œuvre de façon cohérente entre acteurs publics et de façon coordonnée avec l'évolution des règlements d'urbanisme.

La valeur ajoutée de l'EPF est ainsi d'autant plus forte que **celui-ci intervient en amont, dès l'engagement des premières réflexions de projet**. Il doit ainsi pouvoir participer, le plus tôt possible, à ces réflexions et aux études préalables pour être en mesure de proposer aux collectivités compétentes les actions foncières les plus pertinentes aux différentes étapes de l'avancement des projets.

Cette démarche permet ainsi d'obtenir la plus grande efficacité des politiques de régulation puis de maîtrise foncière car elle associe :

- > La mise en place progressive d'outils d'interventions foncières adaptés (ZAD, DUP réserves foncières, DPU, DPUR...), de servitudes particulières (sursis à statuer, emplacements réservés) ou de règles de participation financière en coordination avec l'évolution des règles d'urbanisme (OAP)
- > Une action sur les coûts fonciers par des acquisitions très sélectives et opportunes qui servent ensuite de références
- > L'intensification de l'action foncière au fur et à mesure de l'avancement du projet
- > La préparation des conditions de sortie du portage foncier dès l'engagement de l'action foncière.

La politique foncière est ainsi conçue avec anticipation, mais dans une dynamique de réalisation de projets et non de constitution de réserves foncières de long terme.

Ce que l'EPF n'est pas

L'EPF est, avant tout, un opérateur de « transformation du foncier en projet »

Il assure l'évolution des usages des sols et les remboursements fonciers nécessaires à la réalisation des projets d'intérêt général. Il n'est pas un conservatoire, ou un établissement financier allégeant, simplement, la charge financière d'un portage foncier par une collectivité locale. Il n'est pas non plus un établissement distribuant des subventions ou prenant en charge les surcoûts éventuels des projets.

C'est pour cette raison que **l'EPF ne peut agir que pour le compte des institutions publiques qui portent des projets d'intérêt général**.

Il est également important de rappeler ici, que **l'EPF n'est pas un bailleur social, ni un promoteur, ni un aménageur**, il ne peut donc intervenir s'il n'y a pas d'opérateurs in fine.

Les modalités d'interventions de l'EPF découlent logiquement de ces quelques principes généraux.

L'action foncière au service d'un projet : l'accompagnement des démarches de définition de projets

Une action foncière ne peut être pertinente que si elle est, à la fois, au service d'un projet et anticipatrice : il faut donc surmonter la contradiction entre l'anticipation (qui suppose le projet non encore défini) et le ciblage de l'action foncière par rapport à ce projet. Cela se fera dans une démarche progressive qui partant d'un périmètre d'étude élargi convergera vers les terrains d'assiette du projet définitif et une action foncière dont l'intensité et la localisation des interventions sera progressive et en fonction du contenu du projet.

Démarche de projet et démarche foncière sont donc intimement liées. Leur coordination est aussi nécessaire pour déterminer les conditions de sortie de portage et permettre de limiter au maximum le risque d'échec dans la réalisation du projet. Cela réduit ainsi le risque de mettre à contribution la collectivité pour racheter le foncier détenu par l'EPF.

Pour assurer ce lien, les conventions opérationnelles de l'EPF comportent systématiquement des obligations réciproques en matière de conduite de projet : mise en place de comités de pilotage, possibilités de cofinancement des études, modalités explicites d'approbation des projets par les collectivités locales, étapes successives à franchir de façon formalisée pour parvenir à la décision ultime d'engagement des réalisations.

Le principe de conventionnement

Les interventions de l'EPF pour le compte de collectivités territoriales se font par voie conventionnelle avec ces dernières.

Ce conventionnement détermine :

- les objectifs généraux et spécifiques de l'intervention,
- les engagements réciproques des parties,
- les périmètres concernés,
- les démarches de définition de projet à conduire,
- les outils d'interventions foncières envisagés et leurs modalités de mise en œuvre,
- les conditions de gestion et de traitement éventuel des biens acquis,
- la durée de la convention,
- les conditions de détermination des engagements financiers,
- les conditions de revente

Les conventions précisent notamment la nature des opérateurs à rechercher en fonction des projets à réaliser et les modalités de leur choix en accord avec la Collectivité.

Ces modalités de choix privilégieront la recherche de qualité et feront appel, en règle générale, à des consultations sur références ou sur projets.

Cela nécessite de définir en préalable :

- Les conditions dans lesquelles les collectivités s'engagent à racheter les biens à l'EPF, au terme de la convention dans le cas d'un abandon du projet par la collectivité,
- Les modalités de calcul des prix de cession et de paiement,
- Les modalités de copilotage de l'exécution de la convention.

Les modalités de chaque intervention, dont le principe est fondé sur l'anticipation des projets, se précisent progressivement dans le temps en parallèle à l'avancement de la définition du projet et font l'objet, en tant que de besoin, d'avenants à la convention d'origine ou de nouvelles conventions (tant sur la durée, les montants, que sur les périmètres d'interventions) qui peuvent être évolutifs dans le temps et dans l'espace.

2. LES OUTILS AU SERVICE DES POLITIQUES FONCIÈRES STRUCTURANTES À MOYEN ET LONG TERME

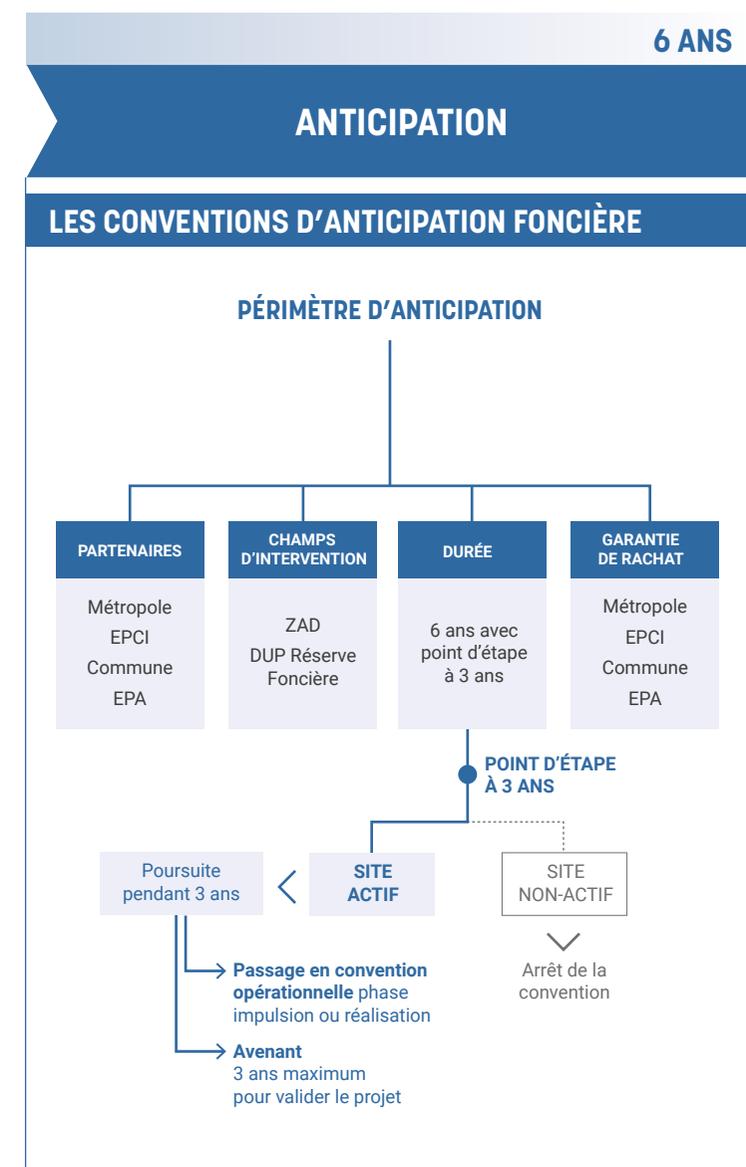
Les démarches de définition puis de mise en œuvre des politiques foncières publiques passent toutes par quelques étapes clés :

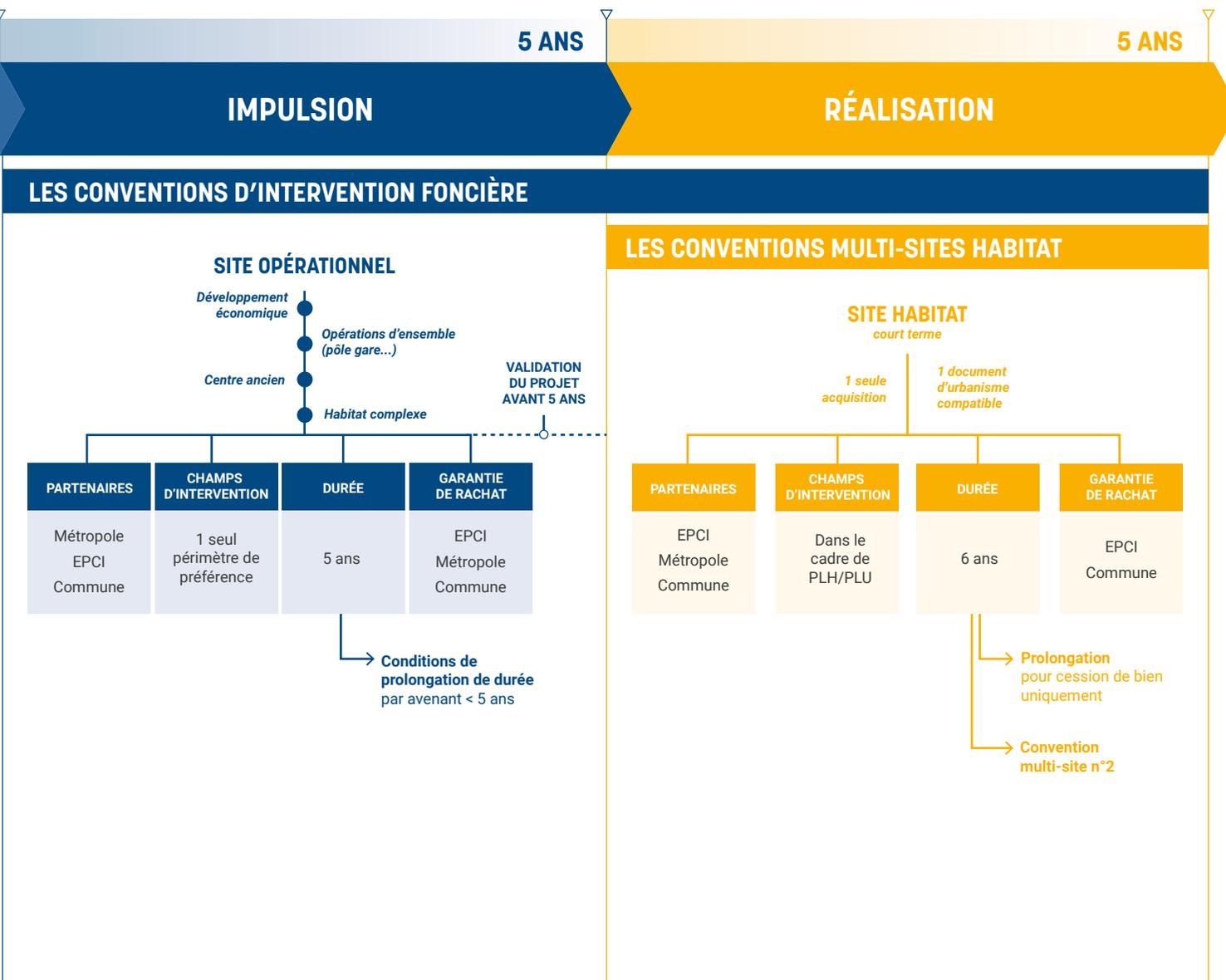
- Disposer de projets de territoires à des échelles géographiques et de temps pertinentes en visant des objectifs d'aménagement durable.
- Décliner ces projets de territoire dans des documents de planification (SCOT, PLU) et/ou de programmation (PLH).
- Définir les stratégies foncières adaptées au territoire et leur calendrier.
- Mettre en œuvre les politiques foncières nécessaires à l'atteinte de ces objectifs d'intérêt général.

Les programmes d'actions foncières correspondants se caractérisent par trois niveaux ou phases d'interventions au service du projet de territoire et des projets opérationnels qui en constituent, pour partie, sa déclinaison :



Chacune de ces démarches doit accompagner une dynamique d'évolution des territoires prévus dans les SCOT et les PLU. À chacun de ces niveaux d'interventions correspond une problématique bien spécifique, des modalités d'action particulières des collectivités locales, et des propositions d'interventions adaptées de l'EPF.





Ces étapes ont été conçues pour accompagner les actions de définition progressive du projet engagées par les collectivités, en fonction de la nature des interventions.

Le passage d'une étape à la suivante est conditionné à la réalisation d'objectifs à atteindre tels que définis dans les conventions d'interventions foncières.

L'ANTICIPATION (LONG TERME)

Les réflexions prospectives des collectivités locales sur l'évolution de leurs territoires débouchent sur l'adoption de documents de programmation (ex : PLH, projets de territoires...) et de planification (SCOT, PLU).

La traduction des objectifs de développement adaptés aux besoins et aux territoires se traduit par de la programmation et des mesures de planification qui peuvent aboutir par des choix de sites en extension urbaine en terrain naturel si les sites en recyclage foncier de friches urbaines ou en densification sont insuffisants par rapport aux besoins. Certains périmètres d'urbanisation diffuse devront ainsi être densifiés, des quartiers d'urbanisation anciennement spontanée devront être restructurés. Pour cela, on recherchera la cohérence avec les transports collectifs ou les grands équipements.

Ces sites feront donc progressivement l'objet de procédures d'accompagnement et d'actions d'initiative publique destinées à maîtriser les conditions générales de leur aménagement (nature des programmes à réaliser, programmes éventuels d'équipements publics, qualité des formes urbaines etc.). Ces démarches entraîneront une valorisation, parfois importante, des terrains concernés. Dès la connaissance, par le public, des objectifs de la collectivité et dans un contexte général de vives tensions foncières, des initiatives spéculatives s'y développeront. Elles aggraveront, à terme, les conditions financières d'interventions des collectivités qui, en outre, se trouveront aussi bien souvent sollicitées pour financer les équipements publics induits par ces projets de développement. L'anticipation foncière permet d'éviter tout cela.

Les périmètres concernés par ces projets d'extension ou de transformation urbaine, que l'on qualifiera de périmètres à enjeux, doivent donc faire l'objet d'interventions appropriées. On cherchera à éviter, dans l'attente des révisions des documents d'urbanisme, que des mutations foncières n'y compromettent la réalisation des objectifs des collectivités locales. On y préparera la mise en œuvre de démarches pré opérationnelles d'initiatives publiques.

Une telle action n'est pertinente qu'à l'échelle d'un territoire assez vaste ou d'une ou plusieurs intercommunalités, à l'appui de la préparation d'un SCOT par exemple.

Les modalités d'interventions de l'EPF y sont définies : la période d'intervention de l'EPF, sous cette forme de veille légère, permet aux collectivités locales :

- > d'engager les démarches de planification urbaine (SCOT et PLU),
- > de préciser les périmètres à enjeux,
- > et la nature des projets à y réaliser sous forme d'un schéma d'organisation urbaine.

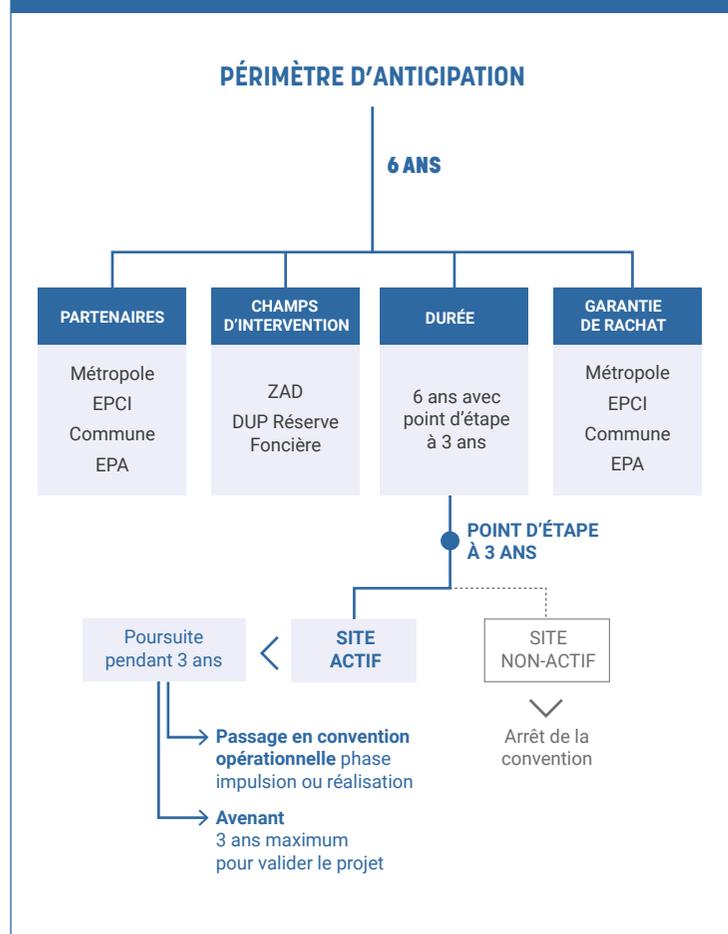
L'EPF propose, dès ce stade, des missions d'anticipation foncière, afin d'exercer une veille foncière et intervention si nécessaire, pour le compte de la collectivité, par préemption dans le cadre d'une délégation de ce droit par les collectivités locales concernées (DUP réserves foncières, DPU, ZAD).

L'exercice du droit de préemption devra s'appuyer sur les motivations découlant des réflexions préalables à la définition des périmètres à enjeux.

À ce stade et tant qu'une évaluation plus précise des projets n'est pas aboutie, notamment en termes de futurs périmètres d'intervention opérationnelle, les préemptions ne s'effectueront :

- > qu'en cas de prix spéculatif risquant de compromettre, par les références créées, l'équilibre des projets futurs,
- > ou de mutation portant sur des unités foncières stratégiques et déterminantes pour l'avenir.

LES CONVENTIONS D'ANTICIPATION FONCIÈRE



SYNTHÈSE DES MODALITÉS DE CONVENTIONNEMENT EN PHASE D'ANTICIPATION FONCIÈRE

La convention d'anticipation foncière est contractualisée prioritairement avec un EPCI pour une intervention sur des territoires à enjeux et ayant été identifiés dans des outils de planification (SRADDET, SCOT, PLU, Schéma directeur de développement...). Ces périmètres pourront concerner des projets de renouvellement et exceptionnellement de développement urbain, et devront aider à limiter l'étalement urbain.

Ces territoires à enjeux concerneront principalement **l'habitat, le développement économique et les territoires bien desservis par les transports** (quartiers de gares...).

➤ Outils d'interventions foncières :

- ZAD,
- DP ZAD
- DPU,
- DUP réserve foncière,
- Amiable,
- Emplacements réservés

➤ La convention d'anticipation foncière sera établie pour une durée de 6 ans. Un point d'étape à 3 ans permettra de tirer un bilan à mi-parcours de l'intervention de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et des démarches engagées par les collectivités contractantes afin de définir s'il convient de poursuivre ou pas le partenariat pour une deuxième période de 3 ans. Si les partenaires concluent à un avancement probant des actions menées, alors la convention pourra poursuivre son cours pour la 2ème période de 3 ans. Si tel n'est pas le cas le contrat sera résilié d'un commun accord par les parties.

➤ À l'échéance de la convention, soit au bout de 6 ans, une évaluation du travail mené par les partenaires sera réalisée. Les conclusions permettront de définir :

- Le passage en convention d'interventions foncières en phase impulsion et / ou réalisation, et la poursuite de l'intervention de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- La signature d'un avenant de 3 ans si des travaux d'études complémentaires doivent être menés avant le passage en convention d'interventions foncières,
- L'arrêt de la convention si les actions menées ne sont pas probantes.

L'IMPULSION

(MOYEN TERME)

La phase «impulsion» correspond à la préparation d'une phase opérationnelle sur des secteurs, inclus ou pas dans les périmètres précédents, où la collectivité décide de mettre en œuvre une procédure d'initiative publique opérationnelle.

Cette préparation se caractérise par la conduite d'études préalables (pré-projet) pour préciser le périmètre opérationnel, étudier différents scénarii d'aménagement et de programmes possibles et évaluer leurs conditions essentielles de faisabilité. Pendant cette phase d'étude la veille foncière doit être poursuivie sur un périmètre opérationnel de façon plus active, en recherchant notamment des opportunités d'acquisition amiable et en préemptant de façon systématique.

RÉALISATION

(COURT TERME)

La phase «réalisation» correspond à l'engagement effectif de l'étape opérationnelle : par la maîtrise foncière totale si la collectivité l'a décidé ou par une démarche d'acquisition portant sur un secteur suffisant pour assurer à la collectivité l'atteinte de ses objectifs.

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur propose à ce stade des conventions opérationnelles de réalisation avec mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de démarches d'expropriation si nécessaire. L'EPF peut accompagner la collectivité dans la définition de la procédure juridique et financière opérationnelle de réalisation (ZAC, lotissement, PAE, etc.).

L'EPF propose également d'assurer, pour le compte de la collectivité, les démarches de cession foncière aux opérateurs choisis par elle (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs ou investisseurs, etc.). Ce choix se fera en général après consultation sur la base de cahiers des charges établis en accord avec elle. Les engagements de l'opérateur seront précisés par cahier des charges dans l'acte de cession ou la convention d'aménagement.

La durée recommandée de ces conventions est de 4 à 5 ans.

La durée maximum de portage d'un terrain acheté au début d'une mission d'anticipation foncière et vendu à la fin de la réalisation de l'opération pourra ainsi atteindre entre 10 et 15 années.

SYNTHÈSE DES MODALITÉS DE CONVENTIONNEMENT EN PHASE D'IMPULSION - RÉALISATION

La convention est contractualisée avec une commune et/ou un EPCI pour une intervention permettant la réalisation d'opérations sur un périmètre (de préférence) d'un site opérationnel. Les sites pourront être issus d'une convention d'anticipation et les dépenses afférentes pourront être transférées dans la nouvelle convention.

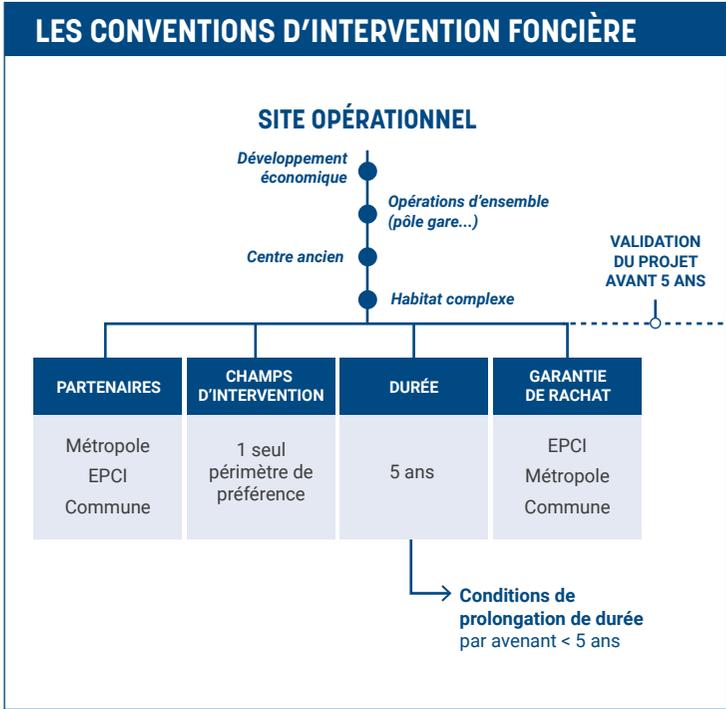
La durée de la convention sera de 5 ans. L'appréciation du délai pourra se faire selon les critères suivants : niveau de dureté foncière, études validées déjà menées par la collectivité, foncier en partie maîtrisé par la puissance publique... Une prolongation par avenant pourra être envisagée.

➤ Les conventions d'interventions foncières sont déclinées en 4 thématiques et cadres juridiques adaptés :

- Développement économique
- Centre ancien
- Opération d'ensemble
- Habitat complexe

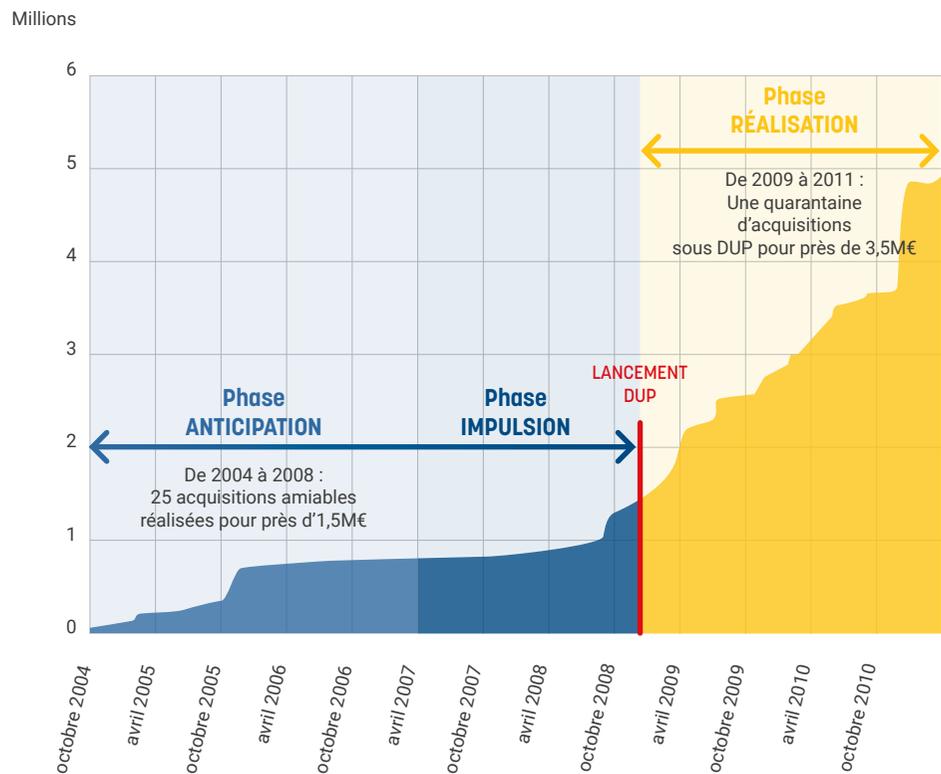
➤ Outils d'interventions foncières :

- Amiable,
- DPU,
- DUP,
- DPUR,
- ER mixité sociale



~ Les modalités d'interventions - La durée de vie d'un projet : Exemple

Évolution des acquisitions réalisées sur le site «îlot Baudin» - Commune de Toulon
(Montants cumulés en M€)



3. LES OUTILS AU SERVICE DES POLITIQUES DU LOGEMENT ET DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

Les conventions multi-sites

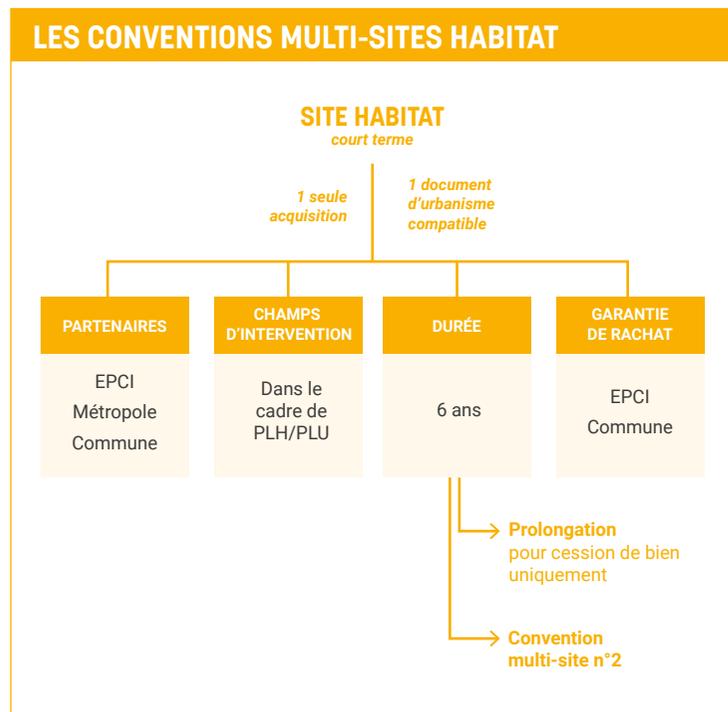
La crise actuelle du logement et notamment du logement social dans notre région doit amener l'EPF à se mobiliser également sur les réalisations à « court terme », même s'il est reconnu qu'une politique foncière n'est pas pertinente dans ce cas, notamment pour peser sur les prix ; mais il s'agit à compter de 2021 de faire face à une situation d'urgence, notamment sur les communes déficitaires ou/et carencées en logements locatifs sociaux.

Ces missions sont, en règle générale, proposées aux EPCI qui ont adopté un PLH. La convention proposée, appelée « convention multi-sites habitat », permet une grande réactivité pour intervenir sur des opportunités foncières dans le délai de réaction prévu par le code de l'urbanisme, en matière de préemption par exemple. Cependant l'EPF proposera toujours un travail d'anticipation par la recherche de sites préférentiels et la définition du périmètre d'intervention pour justifier de l'intérêt d'une intervention publique en matière de réalisation de logement et pour mieux préparer l'action opérationnelle.

Ces missions se dérouleront en *5 étapes principales* :

- #1 Recherche d'opportunités foncières sur le territoire de l'EPCI** répondant à des critères de localisation et d'économie d'espace établis en commun et avec les maires des communes concernées et évaluation des conditions techniques, urbanistiques, administratives et financières des programmes de logements sur chaque site. Ces sites seront d'importance limitée pour la réalisation de petits programmes de logements selon les procédures de droit commun et comporteront un pourcentage supérieur à 40 % de logements aidés, locatifs ou accessions, de nature à engager un effort de rattrapage des déficits en logements sociaux constatés sur les territoires concernés. Dans les communes déficitaires en logements locatifs sociaux la proportion de ceux-ci devra être supérieure à 30 % avec une part majoritaire de PLUS et PLAI.
- #2 Validation par la commune concernée** et par l'EPCI des sites ainsi proposés par l'EPF et des conditions de la faisabilité des opérations.
- #3 Acquisition par l'EPF à l'amiable, par voie de préemption, voire par expropriation** (si la commune le souhaite), des des périmètres/sites fonciers validés.
- #4 Consultation d'opérateurs** à partir de cahiers des charges validés par la commune et l'EPCI.
- #5 Cession par l'EPF à l'opérateur retenu** pour la réalisation du projet.

Les interventions sur une commune se feront avec un accord global de principe préalable du maire qui pourra prendre la forme d'une convention d'adhésion à la convention multi-sites. Ponctuellement sur chaque site, un accord préalable pour engager la phase d'acquisition devra être donné sous la forme d'une simple lettre en cas de démarche amiable, de délégation globale du DPU ou partielle en cas de préemption et de délibération du Conseil Municipal en cas de mise en œuvre d'une DUP. L'accord de l'EPCI sera également requis.



Les conventions opérationnelles ponctuelles pour le logement

L'EPF pourra conventionner avec des communes isolées, ou les petites communes rurales, comme prévu dans l'axe d'intervention n°4. Ces interventions pour les petites communes rurales feront, en préalable à la signature des conventions, l'objet d'une expertise de proximité dans des conditions à déterminer avec le Conseil Départemental concerné et les services de l'État dans le département : ces initiatives pourront être intégrées dans des conventions de partenariat. Ces interventions peuvent s'inscrire dans des dispositifs nationaux type « cœur de ville » ou « petites villes de demain ».

SYNTHÈSE DES MODALITÉS DE CONVENTIONNEMENT – CONVENTIONS MULTI-SITES HABITAT

La convention est contractualisée avec un EPCI ou une commune.

Le site habitat se caractérise par une acquisition portant sur un tènement foncier avec un document d'urbanisme permettant la réalisation d'un projet à court terme (3 ans).

Dans certains cas, si après analyse complémentaire du site et de l'acquisition réalisée, un projet de taille plus important nécessitant un élargissement de périmètre, une procédure de modification du document d'urbanisme peut être envisagée, alors le site sera transféré dans une convention d'interventions foncières en site habitat complexe.

La convention définira un objectif quantitatif correspondant à un nombre de logements à réaliser sur les sites maîtrisés dans un délai déterminé. En fin de durée de portage, si aucun projet n'a abouti, la commune sera prioritaire pour racheter le foncier avec garantie de reprise par l'EPCI si la commune ne souhaite pas racheter (si prévu conventionnellement comme cela).

La convention sera établie pour une durée de 6 ans. Cette durée devra permettre l'acquisition et la cession des biens pendant la durée du contrat. Un avenant de délai d'un an sera possible mais seulement pour finaliser les cessions en cours.

➤ Outils d'interventions foncières :

- Amiable,
- DPU,
- DPUR,
- Droit de priorité,
- ER mixité sociale

4. LES MODALITÉS DE CESSION

Les modalités de cession des terrains ont un impact direct et important sur l'évolution des capacités d'interventions futures de l'EPF.

La solution retenue est de pratiquer un prix de cession correspondant au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix de revient « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la vente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Les éléments constitutifs de ce prix de revient comprennent l'ensemble des dépenses constatées par l'EPF et pouvant être rattachées directement ou par une clé de répartition appropriée à un site déterminé.

Elles sont énumérées ci-contre >

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

- > **Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes** (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation).
- > **Les dépenses de gestion du patrimoine**, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage : sécurisation, gardiennage, débroussaillage, travaux, assurance, frais de gestion, frais de relogement, etc.
- > **Les dépenses de remise en état des sols** comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- > **Les dépenses d'études de schéma** d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- > **Les dépenses correspondant à des missions d'assistance**, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- > **Les frais liés aux contentieux** (frais de représentation en justice, dépens, indemnités, etc.).
- > **L'ensemble des dépenses prévisionnelles** susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- > **Les provisions concernant les dépenses** susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- > **Les frais financiers**, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.



Cas particuliers des recettes locatives et des taxes foncières :

LES RECETTES LOCATIVES

Les recettes locatives peuvent venir en déduction des prix de revient (quand cela est prévu dans les conventions afférentes) pour :

- les biens « atypiques » (tels que les immeubles occupés à Bandol, à Septèmes-Les-Vallons, à Marseille avec la copropriété dégradée de priorité nationale Maison Blanche),
- les Opérations d'Intérêt National (OIN),
- les interventions entrant dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD),
- et toutes les opérations avec du bâti occupé avec équilibres contraints.

Dans les autres cas, les recettes locatives seront conservées par l'EPF (baux commerciaux...).

LES TAXES FONCIÈRES

Pour ces mêmes biens atypiques et ces mêmes types de projets où la minimisation des coûts et l'optimisation des recettes sont un enjeu fort dans la réussite du projet, les taxes foncières ne sont pas imputées aux coûts de revient des opérations.

Tous les autres biens supporteront le coût des taxes foncières. Il s'agit donc :

- des sites d'interventions de type « site habitat » hébergés dans les conventions multisites dédiées à la production de logement à court terme,
- éventuellement de sites d'interventions en phase impulsion – réalisation portant sur des projets à moyen terme sur lesquels le Conseil d'Administration pourrait se prononcer en amont de l'engagement conventionnel.

Ces modalités particulières seront précisées dans chaque convention.

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

Dans le cas d'opérations nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme. Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondant aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, **les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens** conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

La collectivité (EPCI ou/et commune) garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5%, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

À noter

D'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales sont mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines. De même, les actes d'acquisition sont réalisés en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines.

En cas de cession partielle d'un site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont notamment pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Toute demande devra être accompagnée d'un calendrier, et de la justification du différé proposé et de son montant. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.

5. LES MODALITÉS DE GESTION

Cela concerne la gestion transitoire des biens acquis pendant la durée de portage. L'EPF, en tant que propriétaire, est responsable du bon entretien de ces biens mais il n'est pas en mesure de le faire en gestion directe, étant donné l'importance, l'hétérogénéité et l'étendue géographique de ses acquisitions.

En règle générale, l'EPF déléguera donc la gestion transitoire de ces biens aux Collectivités Locales, dans le cadre de conventions de gestion qui préciseront les modalités de cette gestion déléguée.

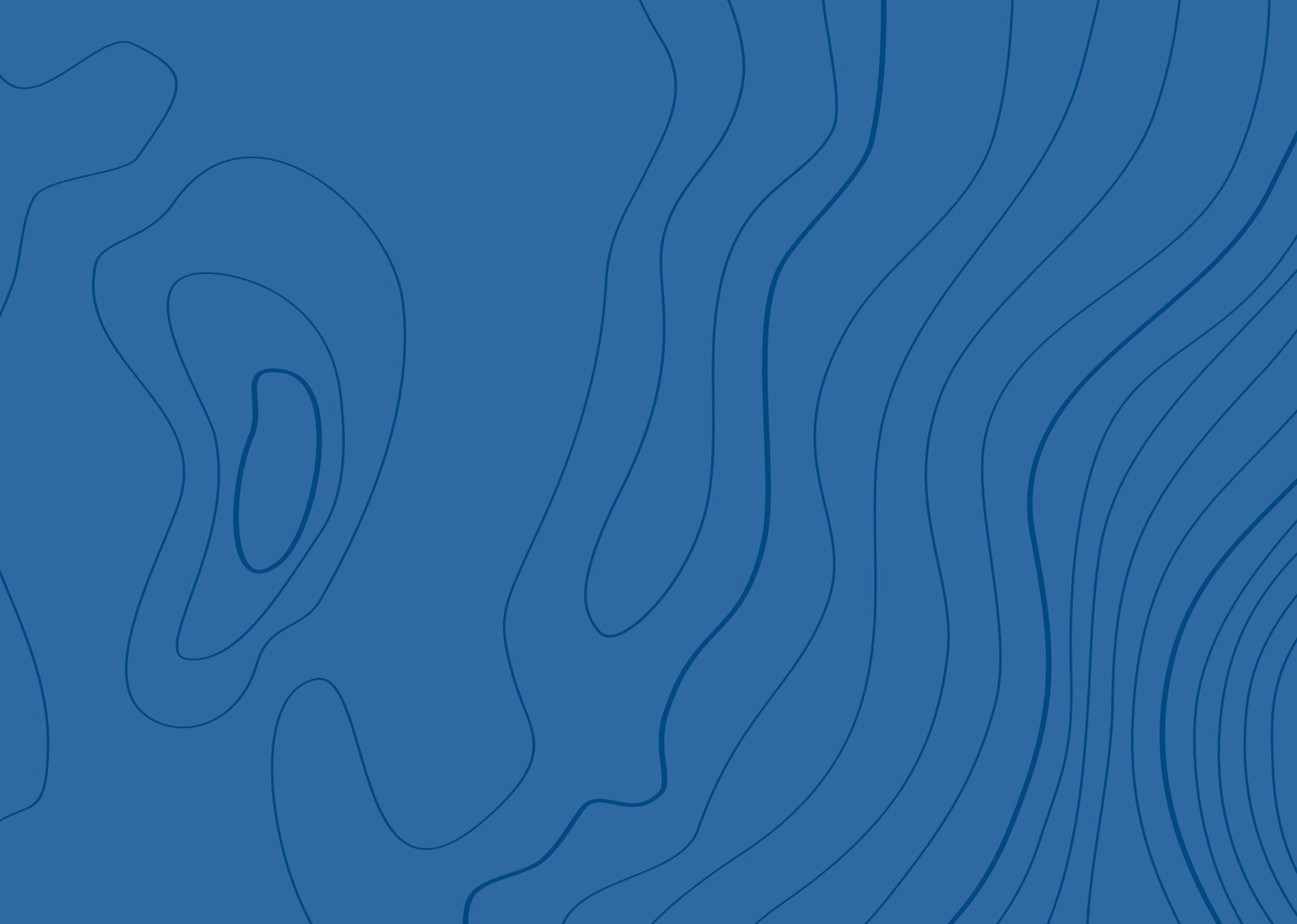
Toutefois, **il existe certains cas où l'établissement conservera exceptionnellement la gestion** (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière ou biens atypiques) (cf page 63).

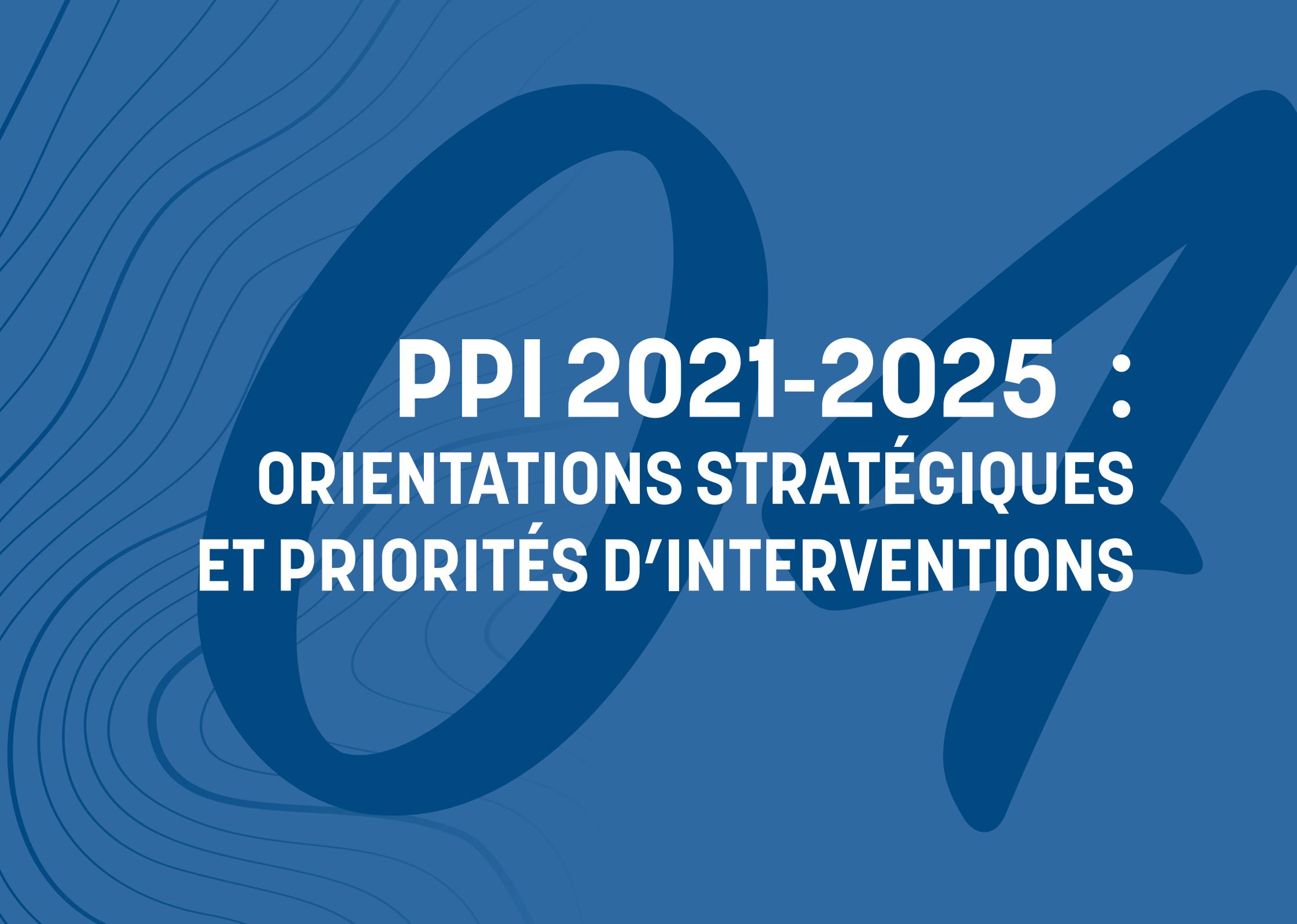
Pour assurer cette gestion directe, le choix de l'EPF a été de déléguer, à compter de 2017, la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant.

À ce titre, le titulaire du marché ou mandataire pourra participer à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF grâce à une politique d'occupation temporaire des biens si leur état le permet, une maîtrise et une optimisation des coûts des prestations et la sauvegarde des intérêts de l'Établissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais et les éventuelles recettes générés peuvent être répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du précédent PPI (cf page 63).

L'activité locative a significativement augmenté au cours du PPI 2016-2020 pour les motifs suivants :

- **L'augmentation de l'activité en renouvellement urbain**, avec notamment, dès 2015, plusieurs acquisitions d'immeubles occupés en monopropriété dans le Var,
- **Sur certains territoires**, la volonté d'organiser dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme transitoire une occupation des biens permettant de marquer la mutation des quartiers concernés avant les implantations définitives (EPAEM),
- **La volonté de développer une stratégie d'occupation temporaire** des sites dans le but d'éviter des phénomènes type squat (EPAEM et autres).
- **La volonté de trouver des solutions d'occupation visant à limiter le coût du portage foncier** voire de générer des recettes locatives venant en déduction du prix de revient pour faciliter les sorties d'opérations futures (cf. Paragraphe précédent sur les modalités de cessions).





**PPI 2021-2025 :
ORIENTATIONS STRATÉGIQUES
ET PRIORITÉS D'INTERVENTIONS**

1. LES STRATÉGIES D'INTERVENTIONS PRIORITAIRES

Pour répondre aux besoins de logements d'un point de vue tant quantitatif que qualitatif, la recherche de disponibilités foncières par « la cueillette » au coup par coup, en fonction des opportunités, n'est pas adaptée mais s'est développée notamment suite à la mise en œuvre de la loi du 25 mars 2009 (DPU État sur les communes carencées).

Face à ce développement, **les démarches fondées sur une politique de l'offre résidentielle dans un cadre maîtrisé** comportant la réalisation de programmes d'une certaine importance afin de créer une offre immobilière à la hauteur des besoins identifiés doivent être maintenues.

De plus, la poursuite d'une urbanisation spontanée, au coup par coup, ou par lotissements juxtaposés ne peut plus répondre à l'ampleur des besoins et à l'objectif de sobriété foncière de la future loi climat.

Pour cela, il faut intégrer l'objectif de l'économie d'espaces, par la reconquête qualitative de secteurs d'urbanisation périphérique spontanée ou de quartiers anciens paupérisés, par la restructuration d'anciens quartiers de friches urbaines (industries vieillissantes, activités peu valorisées, etc.).

Ces espaces recèlent des gisements fonciers disparates (dents creuses, bâtiments vétustes parfois abandonnés ou sous-exploités) **dans une absence totale d'organisation spatiale**. Le tissu urbain produit y est « étanche », sans maillage d'espaces publics et sans aucune lisibilité mais bénéficie déjà d'un minimum de services et d'équipements.

Il faut donc profiter de ces opportunités foncières et les inclure dans des périmètres d'intervention suffisamment significatifs pour offrir une bonne lisibilité de l'action publique et bénéficier d'une certaine économie d'échelle.

La puissance publique doit y conduire des actions de restructuration urbaine, faire émerger de nouveaux quartiers avec une recherche de formes urbaines équilibrant équipements, services de proximité et réseaux d'espaces publics requalifiés.

Ces démarches appellent la poursuite de dynamiques de maîtrise de l'offre foncière sur la base de pratiques partenariales impliquant à la fois les acteurs publics et privés.

Le plan de relance adopté par l'État pour les années 2021 et 2022 devrait permettre d'accélérer et de sécuriser un certain nombre d'opérations en recyclage foncier de ce type.

Les interventions de l'EPF correspondant à ces préoccupations sont définies dans les axes 1,2 et 3.

cf. pages 42 et 43 >



Enfin la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est concernée à court, moyen et long terme par la réalisation de grands projets structurants pour l'aménagement régional :

- Projets d'infrastructures comme la LN PCA, les opérations d'intérêt national comme Euroméditerranée à Marseille ou Eco vallée dans la Plaine du Var.
- Maîtrise de l'évolution de secteurs périurbains autour des grandes agglomérations régionales, à la faveur de la réalisation de projets d'infrastructure ou d'implantations économiques ou commerciales. Ces évolutions accentuent les conflits d'usage avec les espaces naturels ou agricoles et accélèrent les phénomènes de mitage de l'espace.

Dans toutes ces situations, « les effets d'aubaine » que peuvent constituer ces projets suscitent, si l'on n'y prend garde, spéculation foncière et gaspillages d'espaces.

À l'inverse ils peuvent constituer pour les Collectivités concernées une chance pour construire ensemble des projets de territoire équilibrés. Cette chance doit être saisie très tôt, dès que les décisions de localisation ou de mise en œuvre des projets sont connues.

La question de la gouvernance sera souvent délicate car les périmètres d'influence des projets dépassent souvent l'échelle des intercommunalités. Il conviendra donc de susciter la constitution d'un « porteur du projet » et de l'accompagner.

L'État, la Région, les
Départements et les EPCI
peuvent y assurer un rôle
d'impulsion déterminant.



2. LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'ÉTAT

Elles ont pour ambition de présenter un panel assez large des attentes de l'État.

L'EPF doit avoir pour priorité le développement d'actions en faveur de la construction de logements sociaux, notamment en commune carencée, et de lutte contre l'habitat indigne. L'ensemble des actions doit s'inscrire en cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050 et de moindre artificialisation (-50%) en 2031.

ACTIONS POUR LE LOGEMENT

- Développer l'offre de logements et répondre aux besoins quantitatifs
- Développer l'offre de logements sociaux en contribuant à l'effort de production de logements locatifs sociaux pour répondre aux obligations inscrites dans la loi SRU, à la mise en œuvre du plan 60 000 logements étudiants, ou encore au développement des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS), en facilitant les opérations en acquisition/amélioration, les interventions également en commune carencée et l'utilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU) État.
- Interventions de l'EPF en faveur de la lutte contre l'habitat indigne

L'EPF devra également :

CONTRIBUER

par le renouvellement urbain et l'intensification urbaine, à une gestion économe de l'espace et un aménagement durable des territoires,

PARTICIPER

à la préservation de l'environnement, des espaces naturels remarquables et à la prévention des risques naturels et technologiques,

INITIER

des démarches expérimentales et innovantes.

3. LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE LA RÉGION

À la suite du vote du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) le 26 juin 2019, approuvé par arrêté préfectoral du 15 Octobre 2019, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a transmis, à l'EPF, un porter à connaissance sur le SRADDET en vue de l'intégration d'un certain nombre d'objectifs et de règles du schéma dans le prochain Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025, afin que l'EPF puisse contribuer à la mise en œuvre du SRADDET en pleine cohérence.

Premier SRADDET de France, le SRADDET de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ambitionne de bâtir un modèle de développement qui puisse relever les défis de l'attractivité et du développement durable et en faire la région avec une « COP » d'avance, en réponse aux enjeux du millénaire définis par l'ONU. Une consommation foncière excessive, un manque de logements accessibles, la faiblesse des transports en commun et la dépendance à la voiture individuelle...rendent indispensable la rupture avec le modèle d'aménagement constaté, et c'est le cœur de la stratégie régionale adoptée pour l'avenir des territoires infra régionaux à l'horizon 2030 et 2050.

Ces éléments de rupture ont donné lieu à trois lignes directrices, qui constituent l'architecture du projet de SRADDET :

- Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional,
- Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau,
- Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants.

De plus, la mise en œuvre de projets portés par les collectivités et répondant aux objectifs et règles du SRADDET pourront, selon les volontés locales, trouver une issue opérationnelle dans les Contrats Régionaux d'Équilibre Territoriaux (CRET) soutenus par la Région.

Ainsi, la problématique de la gestion économe de l'espace et la promotion d'un modèle de développement plus vertueux au regard des enjeux de développement durable et du climat sont au cœur du SRADDET. La prise en compte de ces enjeux devra également se faire la lumière de l'ambition économique et de la reconquête de l'attractivité régionale.

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur peut contribuer au titre de ses missions aux 6 grandes priorités régionales suivantes :

- #1 Participer à la contribution collective portant sur l'ambition démographique régionale,
- #2 Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits
- #3 Contribuer à la mise en œuvre de la stratégie urbaine régionale : il s'agira de prioriser l'intervention de l'EPF dans les centralités définies par le SRADDET, privilégier l'intensification urbaine autour des dessertes en transports collectifs, gares et pôles d'échange, maintenir une intervention à dominante logements en mixité sociale et fonctionnelle, en renouvellement urbain ou en développement urbain économe d'espace, en interventions autour des pôles gares et des secteurs desservis par des transports collectifs en sites propres, en soutien aux politiques urbaines notamment dans les centres anciens, d'intervenir prioritairement sur les grandes agglomérations et métropoles
- #4 Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines peu consommatrices d'espace
- #5 Déployer des opérations d'aménagement exemplaires
- #6 Accompagner la stratégie régionale d'aménagement économique et contribuer à la préservation du potentiel de production agricole régional

4. CONSULTATION DES COLLECTIVITÉS PARTENAIRES

(QUESTIONNAIRES 2020)

Dans le cadre de l'élaboration de son nouveau PPI 2021-2025, l'Établissement a souhaité associer le plus grand nombre d'élus, de collectivités et d'acteurs dans les domaines de l'aménagement et de la construction en lançant une concertation numérique en 2020.

Pour cela, il a engagé une consultation numérique à l'été 2020 qui lui a permis d'une part de communiquer sur le bilan du PPI 2016-2020 en cours d'exécution et d'autre part de pouvoir mesurer l'adéquation de l'accompagnement de l'EPF en tant qu'outil au service des collectivités afin d'identifier les besoins des partenaires en matière d'aménagement du territoire pour la période 2021-2025.

Des réunions bilatérales avec les nouveaux représentants des EPCI se sont par ailleurs tenues en octobre et novembre 2020 afin de présenter le projet de nouveau PPI et recueillir les attentes des nouveaux exécutifs sur ce projet.

Les résultats de ce questionnaire sont présentés en [Annexe 1](#) cf. [page 86](#) >



5. ACCOMPAGNEMENT DU PLAN DE RELANCE (2021-2022)

Plan de relance du Gouvernement

Le « plan de relance France » présenté par le Gouvernement est axé autour de trois priorités : l'écologie, la compétitivité et la cohésion. Parmi toutes les actions proposées, deux d'entre elles concernent et impacteront plus particulièrement l'activité des EPF en général et de l'EPF Provence-Alpes-Côte-d'Azur en particulier :

MISE EN PLACE D'UN FONDS FRICHES

Il s'agit de la mise en place d'un fonds de 300M€ sur 2 ans pour le financement des opérations de recyclage des friches urbaines et industrielles et plus généralement de foncier déjà artificialisé dans le cadre de projets d'aménagement urbain de revitalisation des centres-villes et de relocation des activités.

En effet, la réhabilitation des friches est un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires mais s'accompagne souvent d'importants surcoûts.

Le Fonds fiches du Plan de Relance est destiné à financer, sous forme de subventions, des projets dont l'instruction technique sera assurée par les Préfets avec l'appui des services déconcentrés de l'État, des Établissements Publics d'Aménagement et des Établissements Publics Fonciers. « L'Ademe assurera, quant à elle, l'instruction des demandes pour les anciens sites industriels pollués à responsable défaillant ». L'enveloppe dédiée à ces derniers s'élève à 40 M€.

Le fonds de 260M€ va donc alimenter des opérations et des projets qui le nécessitent dans le cadre des appels à projets régionaux et nationaux qui ont été lancés en décembre 2020, les lauréats seront choisis en mai 2021 pour une réalisation des travaux au second semestre de l'année 2021.

Le fonds doit aussi permettre de soutenir le développement d'outils d'accompagnement par le Céréma : l'inventaire des friches au service des collectivités (Cartofriches) et un outil d'appui à leur reconversion (Urban Vitaliz).

À titre d'exemple, le document gouvernemental cite le projet des Tanneries de Barjols (Var) qui prévoit la construction de 45 logements en mixité sociale, un pôle médical et l'aménagement d'espaces publics sur une friche industrielle polluée, amiantée et sous péril imminent en centre-ville.

La signature des contrats de plan État-régions est aussi programmée pour janvier 2021.

MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF D'AIDE À LA DENSIFICATION

Il s'agit de la mise en place d'un dispositif d'aide destiné à favoriser la sobriété foncière et à accompagner les communes dans le développement d'équipements publics et autres aménités urbaines en faveur d'une ville plus compacte et désirable.

Partant du constat que le foncier en zone urbaine est sous utilisé et que les possibilités offertes par les documents d'urbanisme ne sont pas pleinement exploitées, l'objectif attendu est d'être en capacité de proposer des formes urbaines denses et désirables en misant sur la qualité urbaine du bâti et des espaces publics.

Doté de 350M€, ce nouveau dispositif permettra de favoriser une utilisation plus efficiente du foncier déjà urbanisé, ou ouvert à l'urbanisation, en accompagnant financièrement les communes dans le développement d'équipements publics et autres aménités urbaines, tout en accélérant la reprise de la construction.

La mesure participera à la mobilisation et à la valorisation du foncier pour la réalisation des opérations de construction et contribuera à infléchir le rythme d'artificialisation, en ligne avec la priorité du « zéro artificialisation nette » fixée par le Gouvernement.

Ce dispositif d'aide sera financé par l'État à hauteur de 350 M€ sur 2 ans, soit 175 M€/an.

Plan de relance : la contribution et l'accompagnement des Établissements Publics Fonciers d'État

Les Établissements Publics Fonciers sont des acteurs essentiels et reconnus dans la chaîne du recyclage foncier.

Au plus près des territoires, ils interviennent auprès des collectivités et de l'État en appui à la production de logements, à la maîtrise de l'étalement urbain, au développement économique productif, à la revitalisation des centres villes et centres bourgs, au recyclage des friches, à la protection contre les risques ou face au recul du trait de côte. Leurs interventions sur le foncier peuvent permettre d'accélérer ou débloquer les opérations tout en les sécurisant juridiquement et financièrement.

Face à la crise sanitaire, les EPF d'État se sont mobilisés afin de proposer, à leur échelle, des leviers concrets pour accélérer la sortie de crise et construire le monde de demain autour de 3 propositions : des leviers stratégiques, des leviers opérationnels et des actions à court terme.

Parmi ces propositions on retrouve évidemment des déclinaisons des mesures proposées par le Gouvernement dans son plan de relance, à savoir le recyclage foncier, la mobilisation des acteurs de l'immobilier et de l'aménagement pour la transformation de biens complexes telles que les friches, etc.

Les objectifs que se sont fixés les établissements publics fonciers sont de **répondre à des problématiques au travers d'actions variées d'un point de vue thématique tout en restant adaptées aux enjeux du Plan de Relance et aux besoins de leurs territoires d'interventions.**

Dans ce contexte et en complément du Plan de Relance gouvernemental, il est proposé, dans le cadre du nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, la **mise en place d'un Fonds de reconversion des friches** qui permettra de financer des projets de recyclage foncier en subventionnant le coût des travaux ou en minorant les prix de cessions. Ce dispositif sera financé par l'Établissement à hauteur de 17,5M€ sur 5 ans soit 3,5M€ par an.

"Fonds Friche/EPF"

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers conformément aux objectifs du SRADDET notamment.

Les opérations de recyclage urbain sont plus longues et plus complexes que celles en étalement urbain, elles nécessitent un pilotage politique fort et durable et ont souvent beaucoup de difficultés à être engagées car significativement déséquilibrées financièrement.

Ces difficultés financières proviennent de 3 principaux postes liés aux :

- **Coûts des acquisitions foncières complexes** (acquisition au prix de biens bâtis parfois occupés, procédures de DUP, travaux de sécurisation et de confortements...)
- **Surcoûts liés à la déconstruction** (diagnostics divers, étalements des mitoyens, difficultés techniques : présence d'amiante...)
- **Surcoûts liés à la dépollution** éventuelle (servitudes à déterminer, procédures ICPE, 1/3 demandeurs, surcoût du changement d'usage...)

Pour faire face à ces objectifs et difficultés et conformément à la délibération n° 2020/36, le Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur (PPI 2021/2025), prévoit la création d'un fonds de minoration du prix de cession des biens, pour le recyclage de biens en grande partie bâtis et acquis par l'EPF dans le cadre des conventions foncières passées avec les collectivités ou leurs groupements.

Doté de 3,5 M€ par an, l'objectif de ce fonds de minoration pour le recyclage foncier des biens de l'EPF est d'accélérer la sortie de ces opérations et la transformation du foncier en projet en faveur de la production de logements (dont une part significative de logements locatifs sociaux) et de l'économie productive.



Les Tanneries - Barjols (83)

ARTICULATION AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS

Le fonds de recyclage foncier de l'EPF s'inscrit en complémentarité avec le fond friche du Plan de Relance gouvernemental des deux dispositifs évoqués précédemment. Il peut soit :

- Compléter le financement du Plan de Relance, dans le cas où la subvention déterminée par le préfet de région ou l'ADEME, resterait insuffisante et ce, après vérification que cela ne conduit pas à réduire les autres subventions publiques,
- Compléter le Plan de Relance, dans le cas où l'opération n'y serait pas éligible et ce, après vérification que cela ne conduit pas à réduire les autres subventions publiques,
- Compléter le Plan de Relance, dans le cas où l'opération ne serait pas mature avant le 31/12/2022 mais au-delà de cette date (cf. AMI du Conseil Régional)

Enfin ce nouveau fonds de minoration peut, dans le cas d'opérations à dominante logements dont logements locatifs sociaux portées par l'EPF sur des friches, se cumuler avec les fonds SRU/EPF.

CRITÈRES D'UTILISATION DE CE FONDS

- L'opération devra être déficitaire malgré la participation financière des partenaires,
- L'opération devra justifier d'un surcoût de travaux important (déconstruction ou/et dépollution renchérissant significativement le coût initial du foncier),
- Pour les opérations à vocation habitat, l'opération devra comporter au moins 33% de LLS ou/et en accession sociale à la propriété en fonction de la situation de la commune au regard des objectifs SRU ou/et du PLH,
- Pour les opérations à vocation économique, l'opération devra être dédiée à l'économie productive, à l'activité économique et artisanale locale,
- L'opération devra permettre la moindre artificialisation du foncier et favoriser la désimperméabilisation des sols entre la situation d'origine du bien et du foncier et son usage futur dans le cadre d'une approche globale,
- Le foncier situé dans les périmètres d'intervention des 2 EPA, ne devrait pas bénéficier du fonds de recyclage sauf cas très exceptionnels.

L'assiette prise en compte pour le calcul de la minoration du prix de cession portera sur l'ensemble des dépenses constituant le prix de revient de l'opération tel que défini dans les conventions signées avec les collectivités.

La minoration foncière sera proportionnée ou/et plafonnée à la surface des logements et des activités productives créées et ne pourra porter que sur la partie du foncier issue de friches.

2 méthodes de calcul sont couramment utilisées pour définir le niveau de minoration des prix fonciers souhaité :

CELLE DITE DE LA SURCHARGE FONCIÈRE REVISITÉE (*)

Dans ce cas, c'est le montant de la surcharge foncière de l'opération qui fixe le montant de minoration susceptible d'être accordé dans la limite d'un plafond à définir. Cette méthode n'est valable que pour les opérations de logements.

() La surcharge foncière revisitée est la différence entre le prix du foncier de l'opération et celui de référence (prix constaté du marché local) et porte principalement sur les surcoûts significatifs générés par la transformation de la friche : désamiantage, déconstruction ou dépollution.*

Ex : minoration du prix de cession calculée à partir du montant de la surcharge foncière (travaux inclus) diminué de 60% et à titre exceptionnel de 75% (centre-anciens...)

Le montant de la minoration, dans le cas de cette méthode, pourrait être plafonné à 350 000€ par opération.

CELLE DITE DU DÉFICIT

(au regard de l'analyse du bilan d'aménagement ou d'opération avec prise en compte des dépenses et des recettes)

La minoration dans ce cas n'est pas plafonnée car elle dépend du déficit constaté, ce dernier ne devant pas excéder 30% de l'opération globale. Le calcul du financement par le fonds de minoration de l'EPF pour le recyclage foncier se fait sur la base d'un bilan aménageur en dépenses et en recettes qui fera apparaître un déficit qui sera justifié avec une notice explicative.

Ce déficit sera financé par les collectivités pour 50% et 50% par le fonds friches EPF ou lorsque chaque co-financier prend en charge 10% minimum du déficit de l'opération.

The background is a solid blue color with abstract, light blue wavy lines. A large, dark blue number '15' is overlaid on the background, with the '1' on the left and the '5' on the right. The text is centered over the '1' and the top part of the '5'.

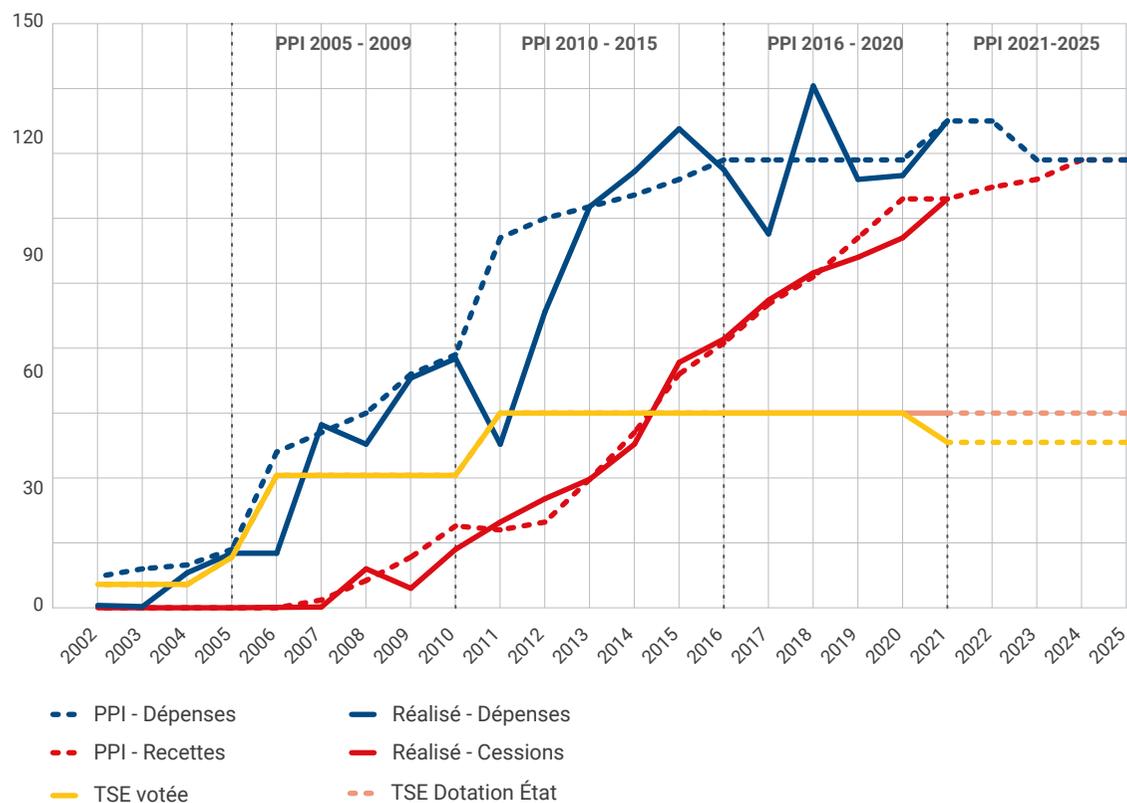
PLAN DE FINANCEMENT DU PPI 2021-2025

Pour mémoire, l'évolution de l'activité depuis la création de l'Établissement jusqu'à ce jour est représentée dans le graphique ci-après (hors fonds métropolitain)

Le plan de financement 2021-2025 permet d'envisager les scénarios financiers sur les 5 années à venir au regard des orientations fixées.

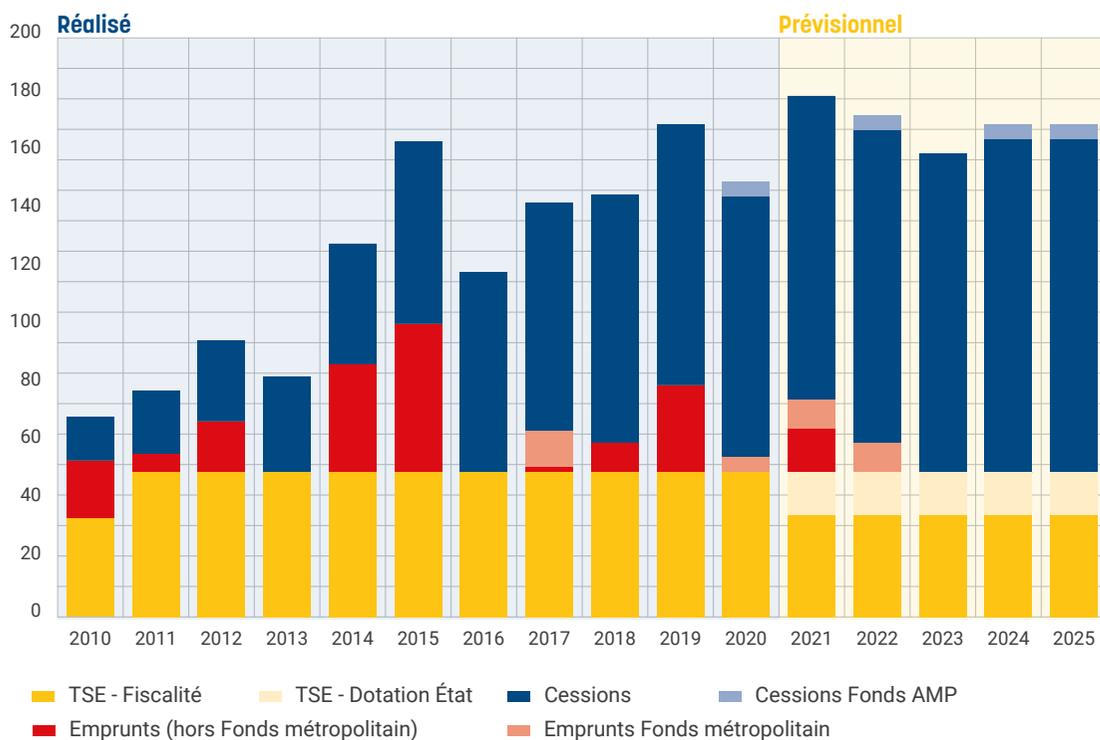
OBJECTIFS	
LOGEMENT	3 000 à 3 500 logements par an
FONDS "SRU/EPF"	48 M€ décaissés sur la durée du PPI
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	Développement économique en renouvellement urbain à hauteur de 10 M€/an
PROJETS MÉTROPOLITAINS	0 à 22 M€ sur la durée du PPI
FONDS FRICHE/EPF	17,5 M€ sur la durée du PPI

~ Évolution de l'activité depuis la création de l'Établissement jusqu'à 2025 (prévision)

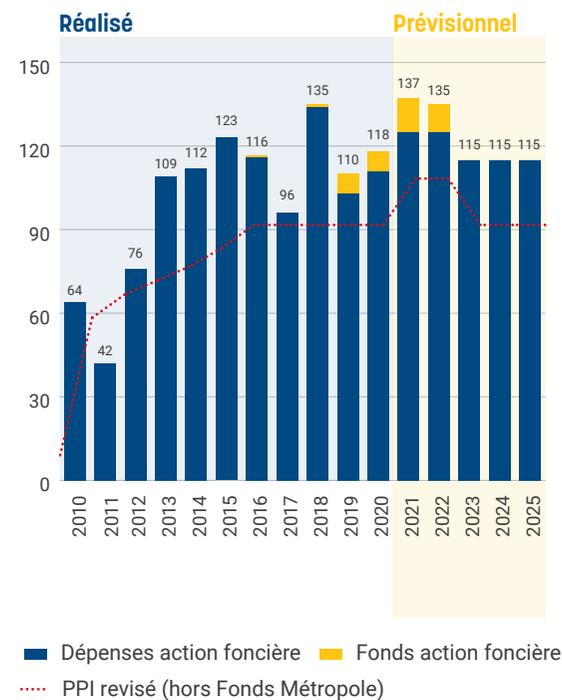


Les 2 histogrammes suivants détaillent l'évolution des dépenses et des recettes constatée sur la période 2010-2020, fonds métropolitain inclus. Sur cette base, ils mettent en perspective le PPI 2021-2025.

~ Évolution des recettes 2010-2020 (en M€)



~ Évolution des dépenses d'action foncière 2010-2020 (en M€ - en droits constatés)



Les dépenses d'intervention foncière (acquisitions + frais de portage)

L'objectif des 3 000 à 3 500 équivalents logements en acquisition est maintenu.

La charge foncière moyenne par logement, reste estimée à 25 000 € car elle se révèle bien plus adaptée, à partir des interventions foncières réellement menées sur la période 2012-2020.

Sur cette base, le niveau d'investissement annuel pour les interventions foncières à destination du logement se situerait donc à 85 à 90M€ environ. À ce chiffre il convient d'ajouter une capacité financière pour les autres priorités (estimée globalement à 20% soit 15 à 20M€) et pour les autres dépenses de portage (études, travaux, frais de gestion notamment) estimées à 10% du total des investissements (soit environ 9 à 10M€).

Le montant total des dépenses dédiées aux interventions foncières sur fonds propres resterait ainsi voisin de 115M€ hors fonds métropolitain.

Dans le cadre du plan de relance, et pour que l'EPF puisse jouer pleinement son rôle contracyclique, il a été proposé au Conseil d'Administration de fin 2020, de porter le montant total de l'enveloppe d'intervention foncière à 125 M€ en 2021 et 2022. Ceci est apparu d'autant plus nécessaire que les travaux de déconstruction attendus en 2021 sont estimés entre 5 et 9 M€ (soit en une année l'équivalent de ce qui aura été réalisé en 5 ans sur la totalité du PPI 2016-2020).

De plus, les graves intempéries survenues fin 2020 dans les Alpes Maritimes vont solliciter l'EPF pour affecter et gérer en avance de phase les fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) en 2021 et 2022 pour ce territoire.

Enfin, les acquisitions financées via le fonds métropolitain s'élèveraient quant à elles à 22 M€ sur la période du PPI pour atteindre un total de 38 M€ sur un objectif initial de 50 M€ visé au comité interministériel du 29 mai 2015.

Pour faire face à cet investissement, l'EPF dispose de la TSE (50 M€), des recettes de cession dont le montant est estimé à partir d'une durée moyenne de portage de 6 à 7 ans et de l'emprunt en respectant, par prudence, un ratio d'endettement de 30% (rapport entre l'endettement total de l'EPF et le montant de ses fonds propres).

La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)

La Taxe Spéciale d'Équipement constitue une taxe additionnelle aux deux taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties - TFPB et TFPNB), à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

Or, plusieurs réformes sont en cours :

- **Suppression de la taxe d'habitation** avec la suppression dès 2021 de la part de la TSE afférente à la taxe d'habitation sur les résidences principales,
- **Réduction de moitié des impôts fonciers** pour certaines entreprises impactant par voie de conséquence les taxes additionnelles comme la TSE, en réduisant les assiettes de la CFE et de la TFPB.
- Cela se traduit à compter de 2021 par **une compensation par l'État de la part de la TSE supprimée à l'euro près.**

Quid de la part TSE reversée aux EPF ?

Le projet de la loi de finances (PLF) pour 2021 prévoit un **maintien global des ressources de la Taxe Spéciale d'Équipement pour les EPF**. Ainsi le plafond global de TSE (part fiscale et part budgétisée) pour les EPF et EPFA reste inchangé et fixé à 453,9M€ (valeur brute) pour l'ensemble des EPF et EPFA, comme en 2020.

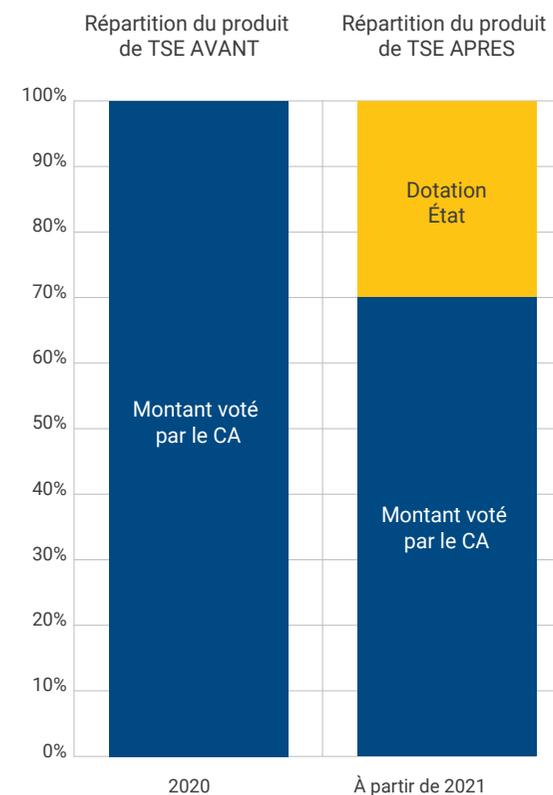
Les plafonds exprimés, pour chaque établissement, portent uniquement sur la part fiscale de TSE. Toutefois, la baisse de la part fiscale liée à la réforme de la CFE et de la TFPB des établissements industriels n'a pas été anticipée dans la loi de finances. Afin de rester sur la logique de maintien global de ressources des EPF, ces plafonds seront donc réduits à due proportion du montant de la compensation budgétaire liée à la suppression de la Taxe d'Habitation et à la baisse de la CFE et de la TFPB des établissements industriels. Les plafonds fiscaux EPF d'État par EPF d'État et le montant de la dotation budgétaire seront précisés lorsque les estimations seront stabilisées.

Il est précisé que dans le cadre du Code Général des Impôts, les modalités de vote de la TSE par les Conseils d'Administration des EPF portent uniquement sur la part fiscale de la TSE.

***En conclusion**, si le niveau de TSE perçu par l'EPF Provence-Alpes-Côte-d'Azur est maintenu pour 2021, il se répartit entre une part fiscale qui représenterait environ 70% et une part budgétaire de 30% au titre de la compensation par l'État dans le cadre d'une dotation. Il existe donc une incertitude sur le maintien de ces deux montants pour les années 2022 et suivantes. Le cas échéant, la consommation des fonds SRU et l'emprunt seraient les deux seules variables d'ajustement, tant pour la trésorerie que pour les capacités d'acquisitions.*

Dans l'hypothèse d'une modification sur les dotations de l'État ou/et de la part fiscale de la TSE à partir de 2022, et compte tenu du faible niveau de trésorerie envisagé jusqu'à 2023, un emprunt sur stock devrait alors être mobilisé dès 2022.

~ Répartition du produit de TSE



Les cessions

Le montant des cessions continuera d'augmenter au cours des trois premières années du PPI pour atteindre le niveau des acquisitions soit 115M€ par an à compter de 2024. Le niveau des stocks devrait donc se stabiliser à compter de cette même année.

Le plan de financement (page 83) fait à la fois apparaître le fonds de reconversion de friches/EPF et la part de fonds SRU/EPF affectés aux cessions envisagées.

Les Fonds SRU/EPF

Le montant des fonds SRU/EPF reversés à l'Établissement au titre de la Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social n'est pas maîtrisé par l'Établissement et **ne peut pas être estimé.**

Les montants versés depuis 2013 ont été très variables d'une année sur l'autre. Sur le PPI 2016-2020, on a constaté une augmentation sensible des montants par rapport au PPI précédent (montant moyen annuel encaissé entre 2013 et 2015 : 6M€ contre un montant moyen encaissé de 7,5M€ entre 2016 et 2020).

Pour le plan de financement 2021-2025, le montant moyen constaté sur le PPI échu soit la somme de 7,5M€ est retenu par an pendant les 3 premières années (2021-2023) puis, par prudence, est envisagée une somme de l'ordre de 5M€ pour les deux dernières années (2024-2025).

Les emprunts

➤ **Emprunts sur stock :** si aucun emprunt n'a été contracté en 2020, la crise sanitaire exceptionnelle liée à la COVID-19 a eu des impacts très sensibles en matière de cessions et la trésorerie prévisionnelle à fin 2020 a été évaluée à moins de 13M€ dont 32M€ de trésorerie fléchée correspondant au fonds SRU/EPF encaissés non consommés, soit une trésorerie non fléchée négative de -19M€.

Il est donc proposé un emprunt de l'ordre de 15M€ début 2021 afin de compenser cette insuffisance de trésorerie (si nécessaire).

Pour mémoire, par prudence le ratio d'endettement ne doit pas excéder 30% (rapport entre l'endettement total de l'EPF et le montant de ses fonds propres).

À fin 2020, le taux d'endettement de l'EPF devrait être compris entre 16 et 17%.

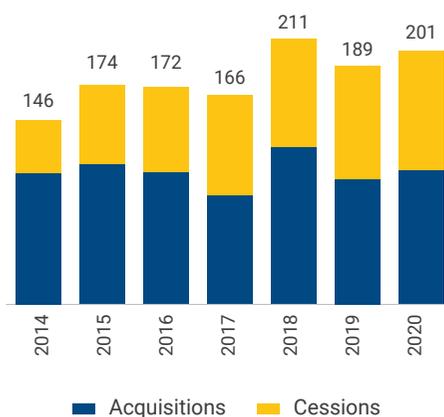
➤ **Le Fonds d'action foncière métropolitain :** comme énoncé précédemment, ce fonds est maintenu sur la période 2021-2023 afin de poursuivre et finaliser les acquisitions déjà engagées (notamment dans le cadre de la DUP déposée pour le site quartier gare des Pennes Mirabeau), soit la somme de 20M€ (soit 10M€ en 2022 et 10M€ en 2023).

Les moyens alloués

Pour mémoire, en 2019, une augmentation de 3 ETPT avait été autorisée portant le plafond à 85 ETPT afin de permettre la création d'un pôle opérationnel habitat indigne. Ce pôle permet notamment de poursuivre l'atteinte des objectifs notifiés fin 2018 sur les 2 copropriétés de priorité nationale et de faire face aux nouveaux engagements conventionnels intervenus courant 2019 suite au drame de la rue d'Aubagne, à la demande de la ville, de la métropole et de l'État.

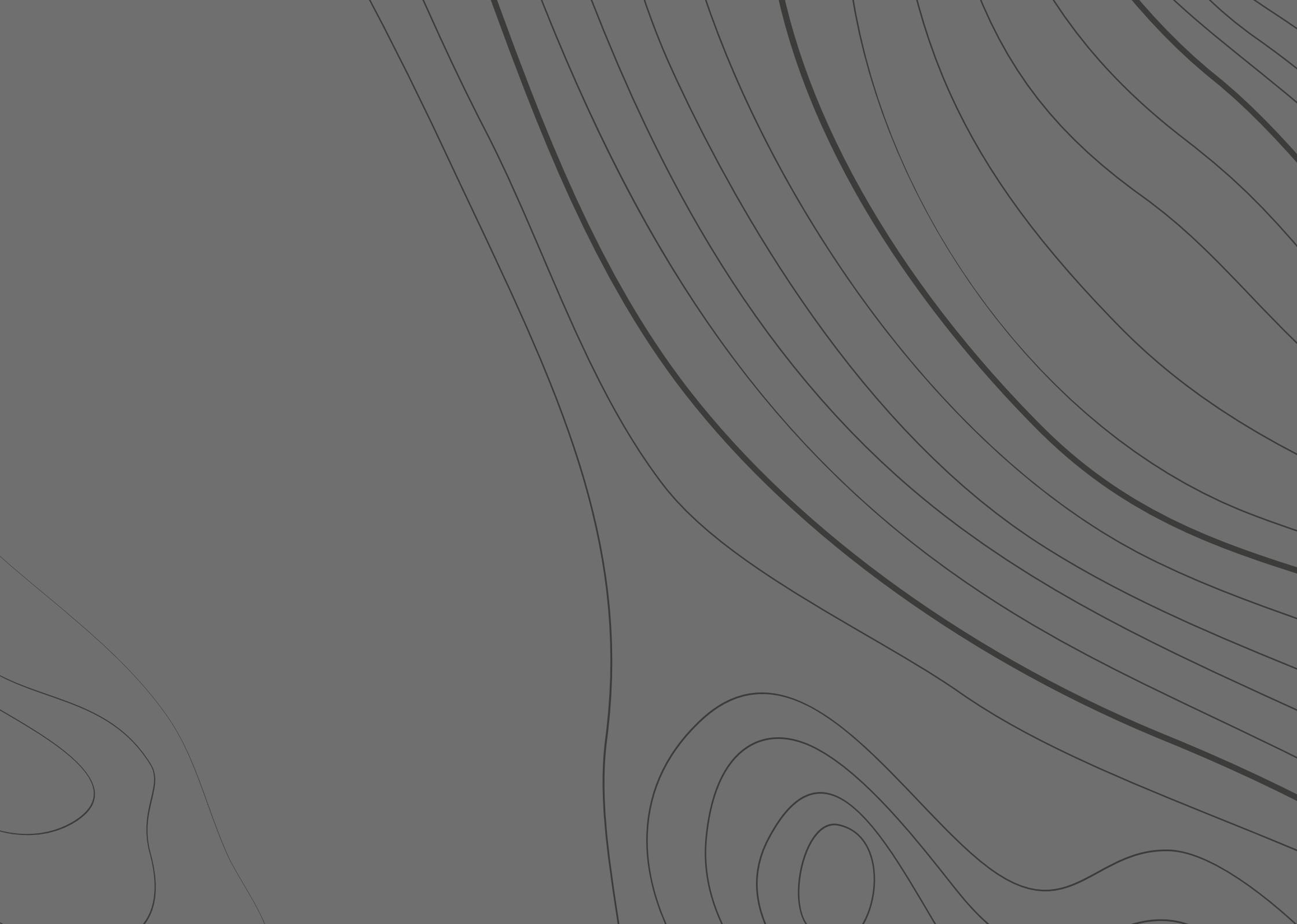
Sur la période 2021-2025, afin de tenir compte de l'évolution et de la complexification de l'activité (augmentation du volume d'actes, multiplication des interventions sur les centralités, plan de relance, augmentation du stock de biens bâtis et occupés, interventions suite aux inondations intervenues fin 2020 dans les Alpes Maritimes, etc.), le plafond d'ETPT sera progressivement porté de 85 à 90 ETPT d'ici fin 2025.

~ Évolution du montant d'actes cumulés (Fonds Métropolitain inclus)



~ Plan de financement 2021-2025 (en droits constatés - objectifs en actes signés)

Objectifs (en M€)	2021	2022	2023	2024	2025	Total PPI 2021 - 2025
TSE - Fiscalité directe	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	176,2
TSE - Dotation État compensation part TH et part TFPB/CFE)	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8	73,8
Cessions	105,0	108,0	110,0	115,0	115,0	553,0
Cessions Fonds AMP		5,2		5,0	5,0	15,2
<i>Dont Fonds de reconversion de friches</i>	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-17,5
<i>Dont Fonds SRU consommés</i>	-8,0	-9,0	-10,0	-10,0	-11,0	-48,0
Fonds SRU encaissées	7,5	7,5	7,5	5,0	5,0	32,5
Autres recettes - Gestion locative	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	20,4
Sous-total recettes budgétaires	155,1	162,3	158,1	165,6	164,6	805,6
Emprunts	15,0					15,0
Emprunts dédiés Fonds AMP	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	20,0
Sous-total emprunts	25,0	10,0	0,0	0,0	0,0	35,0
Total recettes	180,1	172,3	158,1	165,6	164,6	840,6
Interventions Foncières	125,0	125,0	115,0	115,0	115,0	595,0
Interventions / Fonds AMP	12,0	10,0	0,0	0,0	0,0	22,0
Fonctionnement & Personnel	10,8	11,4	11,9	12,4	13,0	59,4
Taxes Foncières	2,7	2,8	3,0	3,1	3,2	14,8
Charges Financière	1,3	1,2	1,0	0,8	0,7	4,9
Investissement	2,2	2,3	2,3	2,4	2,5	11,7
Sous-total dépenses	154,0	152,6	133,1	133,7	134,3	707,8
Remboursement capital emprunts	16,0	20,5	13,5	18,5	18,5	87,0
Sous-total capital emprunts	16,0	20,5	13,5	18,5	18,5	87,0
Total dépenses	170,0	173,1	146,6	152,2	152,8	794,7





ANNEXES

ANNEXE 1

QUESTIONNAIRE PPI 2021-2025 : RÉSULTATS DE LA CONSULTATION

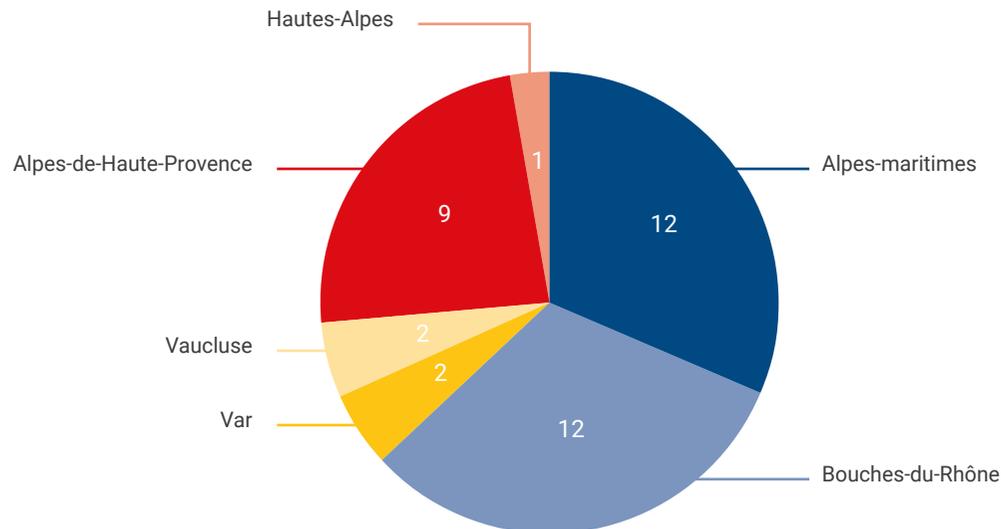
Rappel du contexte

Dans le cadre de l'élaboration de son nouveau PPI (2021-2025), l'Établissement a souhaité associer le plus grand nombre d'élus, de collectivités et d'acteurs dans les domaines de l'aménagement et de la construction en lançant une concertation numérique.

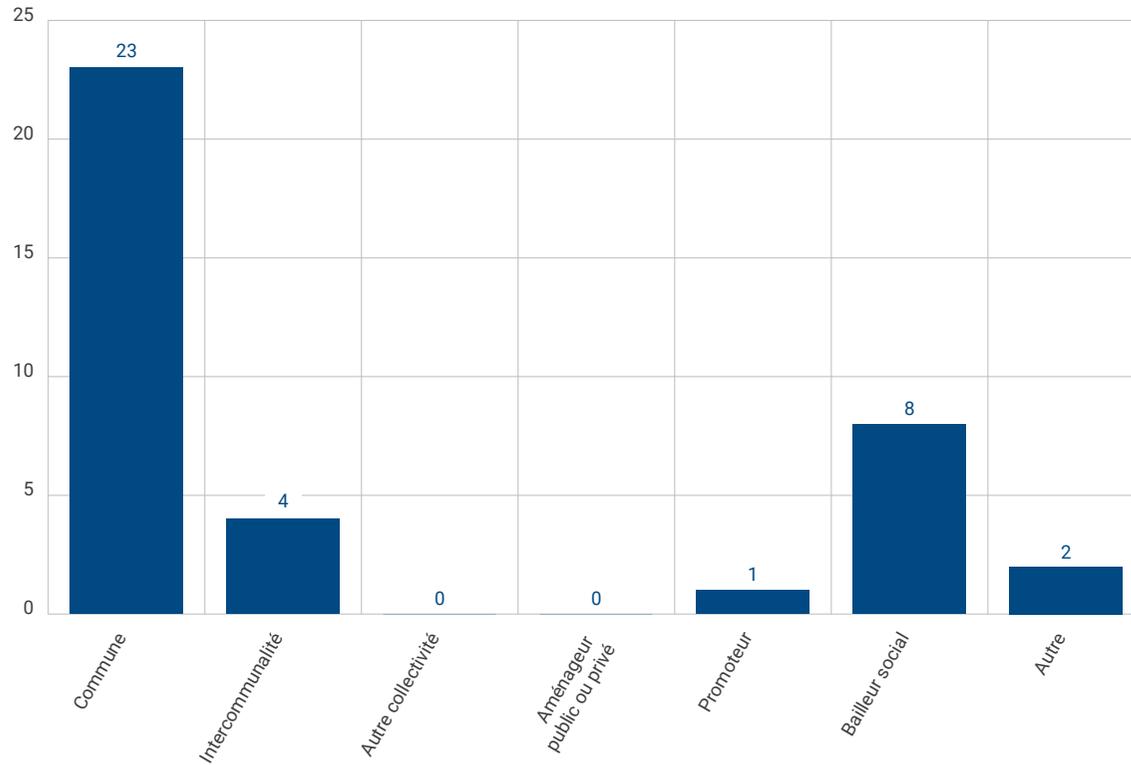
Par le biais de cette consultation numérique, nous souhaitons d'une part, **communiquer sur le bilan du PPI 2016-2020 en cours d'exécution** et d'autre part, **pouvoir mesurer l'adéquation de notre accompagnement en tant qu'outil au service des collectivités** afin d'identifier les besoins de nos partenaires en matière d'aménagement du territoire pour la période 2021-2025.

Accessible du 06 juillet au 04 septembre 2020, cette consultation en ligne a été proposée sous forme de questionnaire et pouvait être anonyme.

~ Département de dépendance des personnes ayant répondu



~ Type de public ayant répondu



Commune : 23

- 04 - 6
- 05 - 1
- 13 - 3
- 83 - 0
- 84 - 2
- 06 - 11

Intercommunalité : 4

- 04 - 2
- 05 - 0
- 13 - 2
- 83 - 0
- 84 - 0
- 06 - 0

Promoteur : 1

- 06 - 1

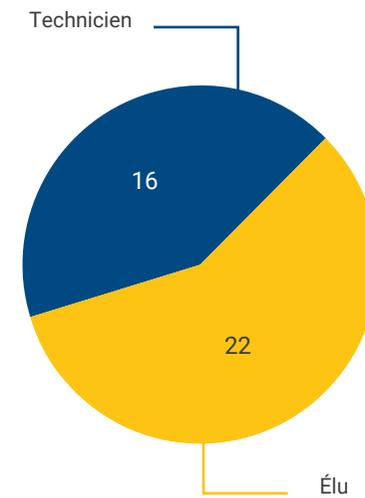
Autre :

- 04 - SAFER PACA
- 13 - Groupement d'intérêts public de coopération

Bailleur social :

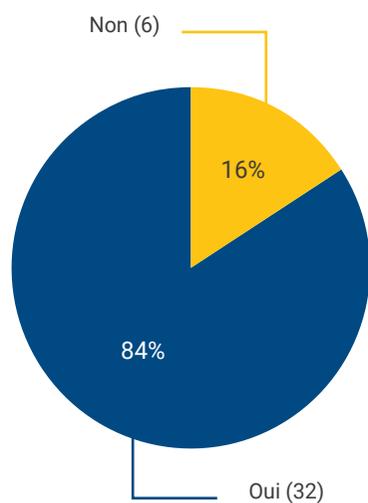
- 04 - 0
- 05 - 0
- 13 - 6
- 83 - 2
- 84 - 0
- 06 - 0

~ Qualité et identité de la personne interrogée

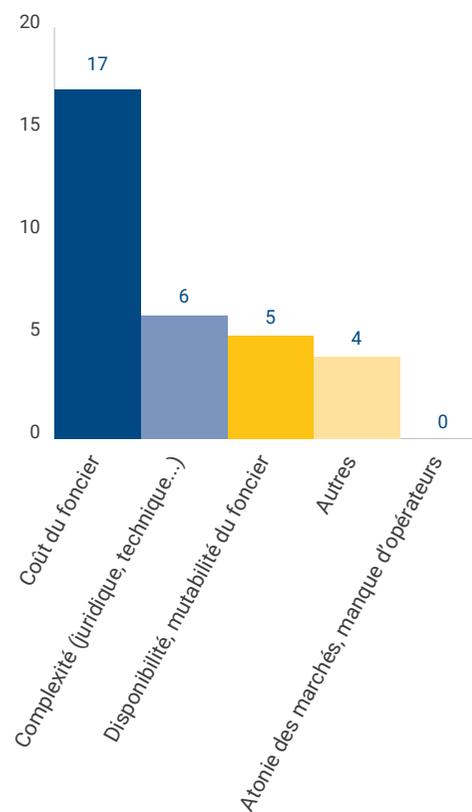


DÉTAILS DES RÉPONSES FORMULÉES

~ Rencontrez-vous aujourd'hui des difficultés particulières liées à l'utilisation ou la mobilisation du foncier sur votre territoire ?



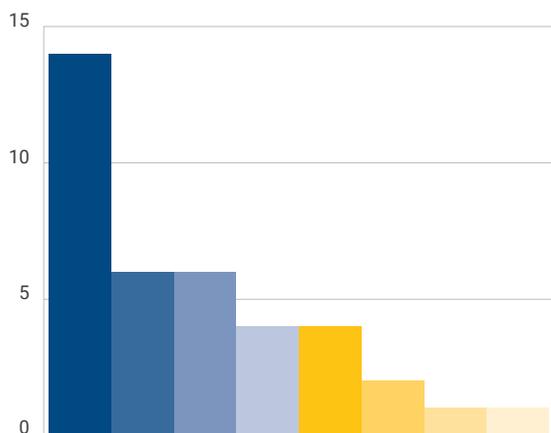
~ SI OUI, quelles sont les raisons principales ?



Réponses « autres » formulées

1. En apprentissage sur la maîtrise foncière de 13 hectares de terrains zonés en agricole et pouvant contribuer à l'élaboration d'une zone agricole protégée (ZAP) intercommunale discontinue
2. Volonté et engagement politique
3. Disponibilité, Coût, Complexité

~ Les principaux besoins portent sur

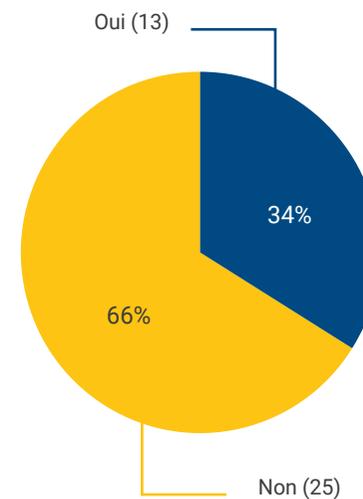


- La création de logements neufs dont logements locatifs sociaux
- Autres
- Le traitement de l'habitat ancien dégradé
- Des tènements fonciers à restructurer
- Le confortement ou le développement des espaces ou d'activités agricoles
- L'accueil d'activités économiques
- L'attractivité des centres villes / centres anciens
- La préservation des espaces naturels

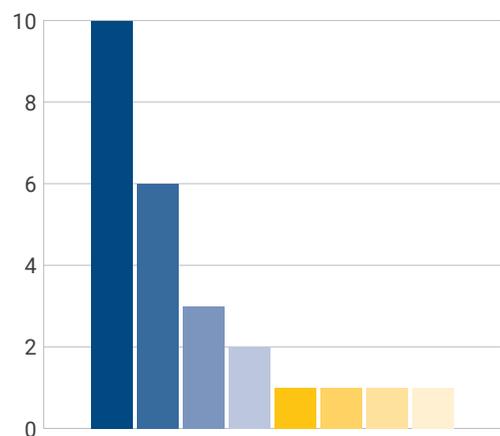
Réponses « autres » formulées

1. L'AVITEM entend participer à l'internationalisation de l'EPF dans ses bonnes pratiques
2. Création de logements neufs, tènements fonciers, habitat dégradé, attractivité centres

~ Pour faire face à ces problématiques, considérez-vous que vous disposez de moyens financiers et/ou techniques suffisants pour répondre à vos besoins ?



~ SI NON, dans quels domaines ?



- Acquisition foncière et portage
- Définition d'une stratégie sur le court, moyen et long terme
- Autres
- Définition des projets, programmation
- Anticipation, connaissance foncière
- Sécurisation juridique des procédures
- Réalisation des travaux de démolition, dépollution
- Connaissance des opérateurs

~ Pour mieux répondre à ces problématiques et à vos besoins, vous considérez qu'il faudrait améliorer (en nombre)

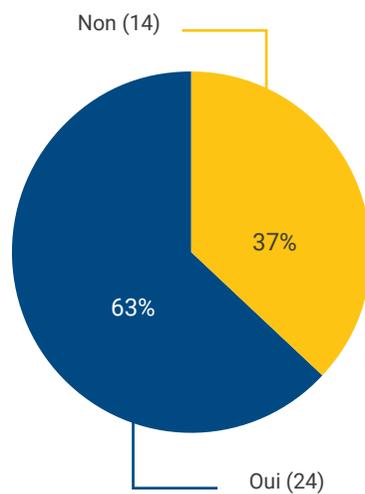


Réponses « Autres » formulées

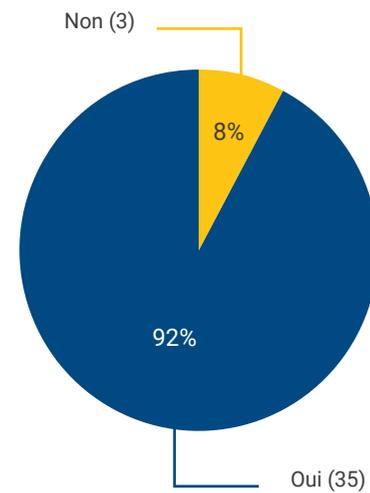
1. Concertation amont avec les opérateurs du logement social pour définir au mieux les prix d'acquisitions foncières
2. Une action sur la densification et une action de maîtrise foncière pour recycler la ville. Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, cela est indispensable
3. Être plus innovant dans les partenariats SAFER/EPF
4. Planification plus rigoureuse + aménagement planifié et opéré
5. Articulation entre les rôles de la Safer et de l'EPF

L'EPF ET VOUS

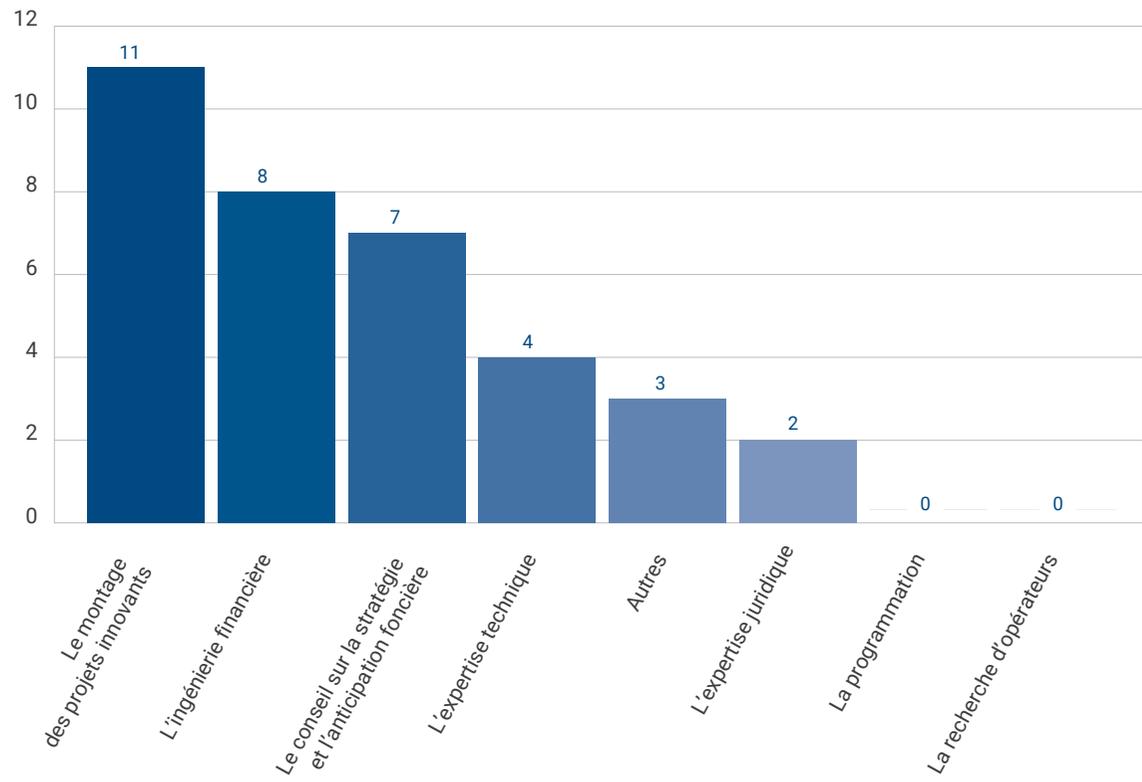
~ En tant que commune ou EPCI, êtes-vous conventionné ou avez-vous été conventionné avec l'EPF ?



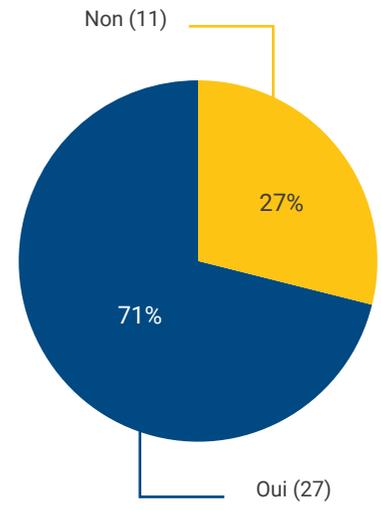
~ Au regard du contexte et de l'évolution des enjeux du territoire et de votre structure, vous diriez qu'il est important que l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur soit plus présent à vos côtés :



~ SI OUI, plutôt sur - Présence EPF requises sur les secteurs suivants :



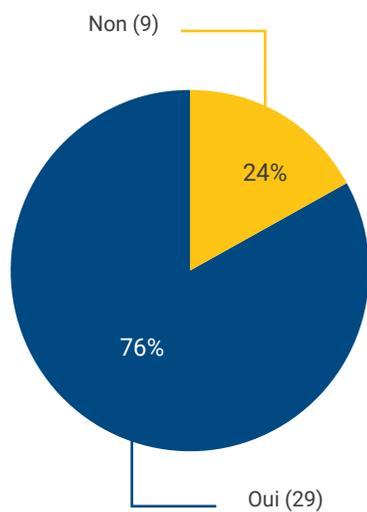
~ La répartition de la production de logements sur le reste de l'activité est-elle suffisante ?



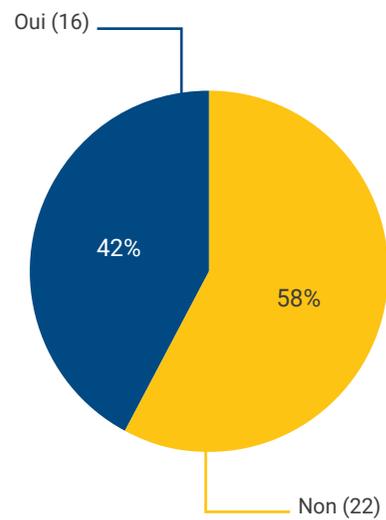
L'EPF ET SON FONCTIONNEMENT

GOUVERNANCE

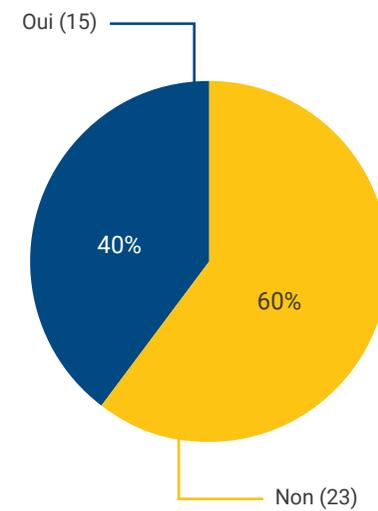
~ Connaissez-vous le mode de gouvernance actuel de l'EPF ?



~ Connaissez-vous la composition actuelle du Conseil d'Administration ?

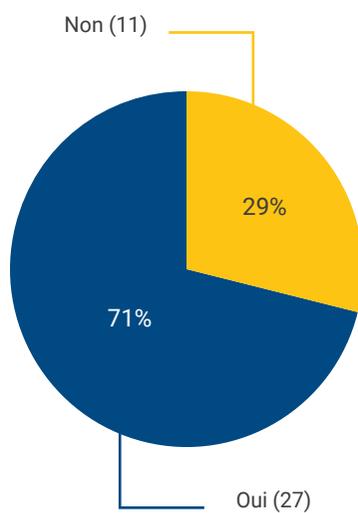


~ Identifiez-vous les acteurs de votre territoire au Conseil d'Administration ?

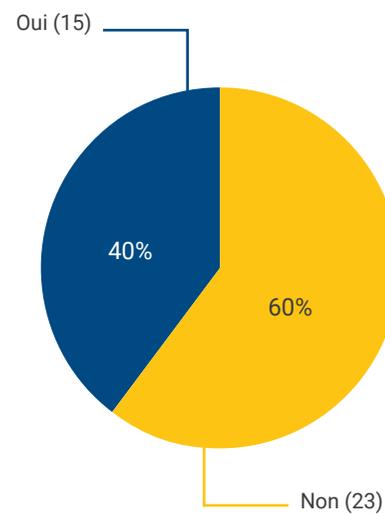


CONVENTIONNEMENT

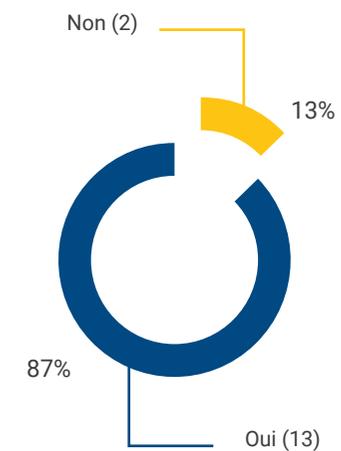
~ Connaissez-vous les étapes du conventionnement de l'EPF et les types de conventions ?



~ Identifiez-vous le changement de conventionnement intervenu depuis 2017 ?

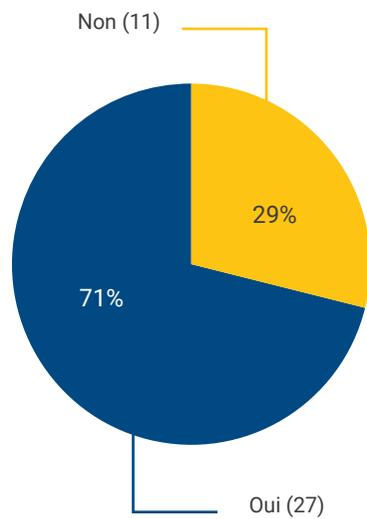


~ Si oui, trouvez-vous ce changement plus satisfaisant ?

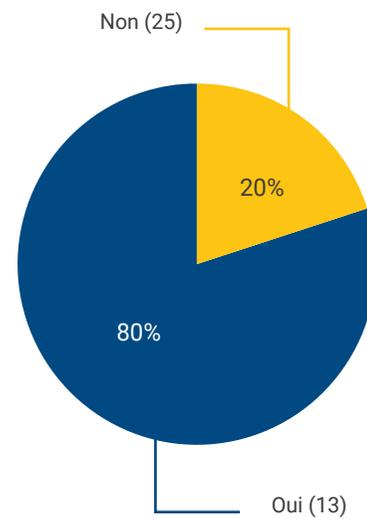


RESSOURCES FINANCIÈRES

~ Connaissez-vous les ressources financières de l'EPF que sont les emprunts, les cessions et la Taxe Spéciale d'équipement ?

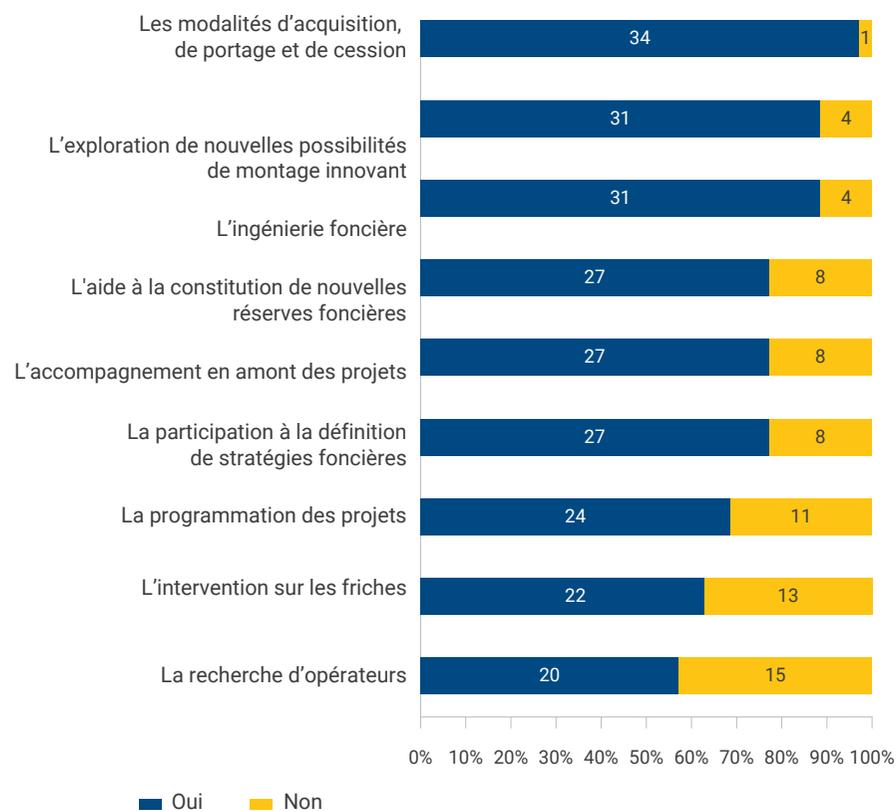


~ Seriez-vous favorable à une légère augmentation de la fiscalité par rapport à la Taxe Spéciale d'équipement ?

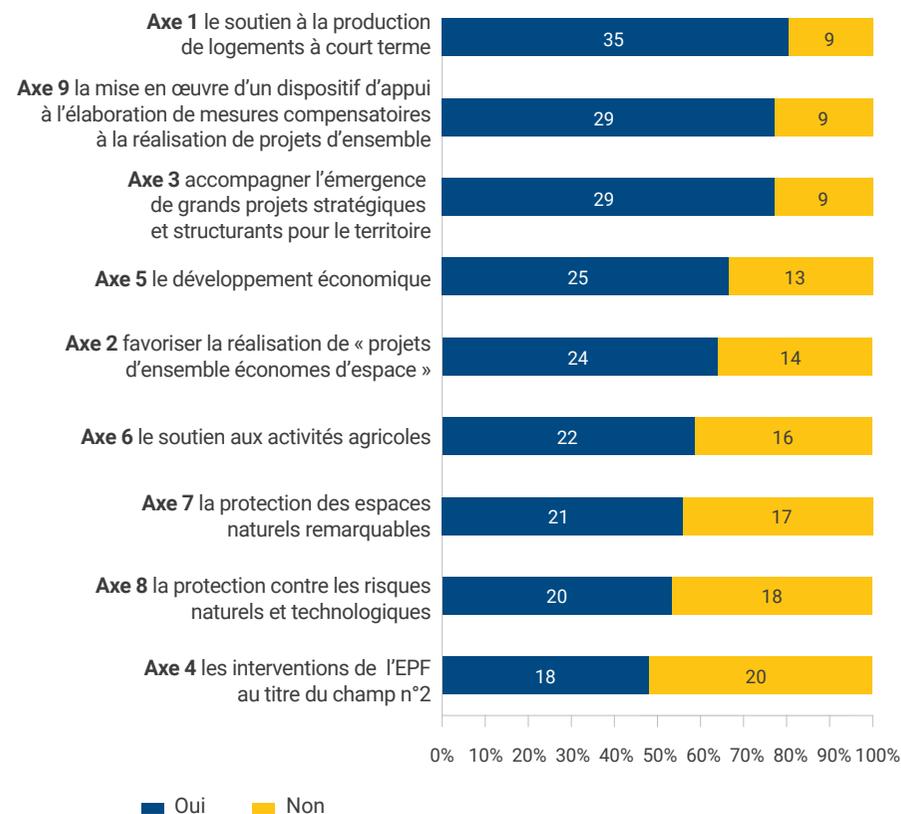


L'EPF ET SON FUTUR PPI

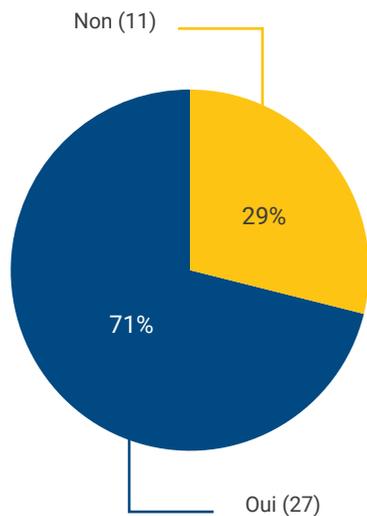
~ Au regard des réponses apportées, vous considérez que la préparation du futur PPI (2021-2025) est l'occasion d'interroger les sujets suivants (en nombre)



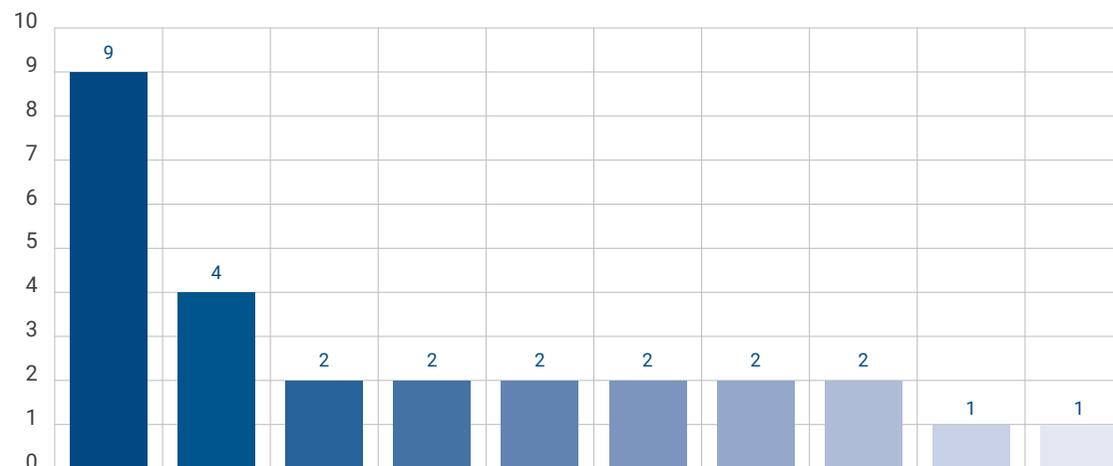
~ Parmi les 9 axes du PPI actuel (2016-2020) listés ci-dessous, pensez-vous qu'ils répondent à vos besoins sur vos territoires (en nombre)



~ Dans le cadre de son nouveau PPI pour la période 2021-2025, l'EPF doit-il être acteur du plan de relance de sortie de crise sanitaire liée au COVID-19 ?



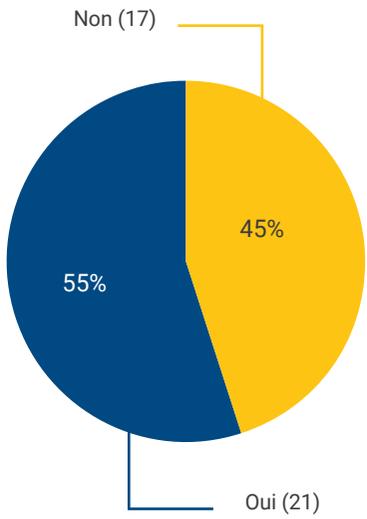
~ L'EPF : comment est-il acteur du plan de relance ? (en nombre)



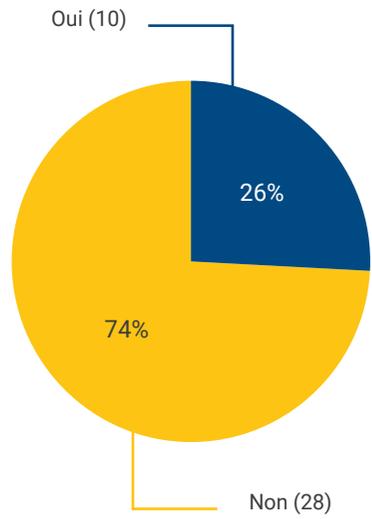
- En s'impliquant dans la relance d'opérations d'aménagement structurantes
- En activant la chaîne du foncier et du logement
- En impulsant les opérations de recyclage des friches
- En renforçant les interventions sur la revitalisation des centres anciens
- En mobilisant son patrimoine
- En acquérant des actifs immobiliers d'entreprises
- En engageant le déblocage d'opérations en difficulté
- En poursuivant les acquisitions de foncier
- En participant au volet « relance » des CPER 2021-2025
- En mobilisant les dispositifs respectifs de minoration

L'EPF ET SA COMMUNICATION

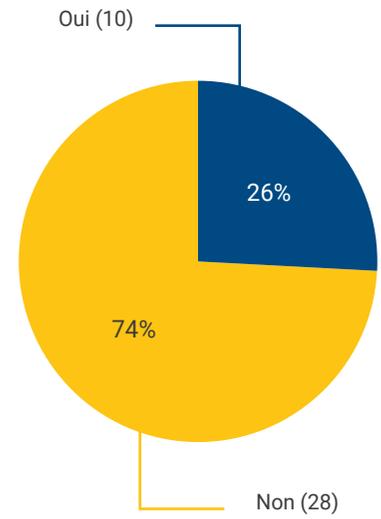
~ Connaissez-vous le site internet de l'EPF ?



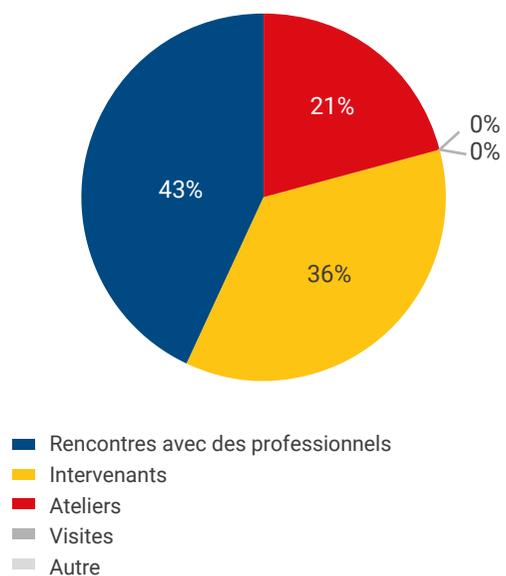
~ En 2016, avez-vous participé aux Rencontres Territoriales de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ?



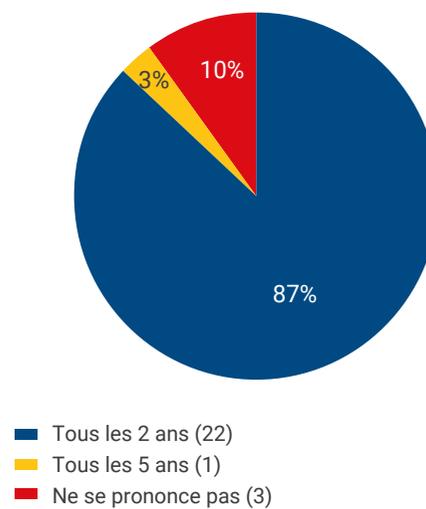
~ En 2018, avez-vous participé aux 15 ans de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ?



~ Parmi ces manifestations, qu'est-ce qui a motivé votre venue ?



~ Souhaitez-vous que l'EPF organise à nouveau ce type de manifestation ?



ANNEXE 2

RÉFÉRENCES / SOURCES DE LA PARTIE « 1.3. CONTEXTE RÉGIONAL »

- | | | |
|---|---|--|
| (I) INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur no49 (29/06/2017) | (XII) DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, Atlas régional de l'habitat 2018 | (XXIII) INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n°83 (13/02/2020) |
| (II) INSEE Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur n°48 (15/01/2019) | (XIII) INSEE Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur n°42 (26/06/2018) | (XXIV) INSEE Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur n°45 (13/11/2018) |
| (III) INSEE Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur n°60 (30/12/2019) | (XIV) DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, Atlas régional de l'habitat 2018 | (XXV) Ministère de la transition écologique et solidaire, « Le parc locatif social au 01/01/2019 », nov. 2019 |
| (IV) « Le modèle de développement urbain en Provence-Alpes-Côte d'Azur », Région Provence-Alpes-Côte d'Azur/Agences d'urbanisme. À paraître. | (XV) « Analyse économique et sociale de l'utilisation de nos eaux marines et du coût de la dégradation du milieu marin », IFREMER, juin 2012 | (XXVI) DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, Atlas régional de l'habitat 2018 |
| (V) INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n°55 (24/11/2017) | (XVI) DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, Atlas régional de l'habitat 2018 | (XXVII) Évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel, novembre 2019, IGF-CGEDD |
| (VI) Ministère de la transition écologique et solidaire, CGDD, Atlas régional de l'occupation des sols en France, octobre 2016

INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur no40 (24/11/2016) | (XVII) DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, Atlas régional de l'habitat 2018 | (XXVIII) INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n°76 (17/10/2019) |
| (VII) SRADDET Occitanie | (XVIII) « Le modèle de développement urbain en Provence-Alpes-Côte d'Azur », Région Provence-Alpes-Côte d'Azur/Agences d'urbanisme. À paraître. | (XXIX) INSEE Focus n°189, avril 2020, « Les conditions de confinement en France » |
| (VIII) INSEE Flash Occitanie no84 (27/12/2018) | (XIX) INSEE Conjoncture Provence-Alpes-Côte d'Azur n°28 (08/01/2020)

INSEE Conjoncture Provence-Alpes-Côte d'Azur n°25 (06/06/2019) | (XXX) DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, Atlas régional de l'habitat 2018 |
| (IX) OCSOL 2006-2014, Crige Provence-Alpes-Côte d'Azur | (XX) INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n°53 (06/11/2017) | (XXXI) « La requalification du parc immobilier privé à Marseille », mai 2015, Christian Nicol, Inspecteur général honoraire de l'administration du développement durable |
| (X) « Le modèle de développement urbain en Provence-Alpes-Côte d'Azur », Région Provence-Alpes-Côte d'Azur/Agences d'urbanisme. À paraître. | (XXI) INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n°83 (13/02/2020) | (XXXII) La Revue Foncière n°21 |
| (XI) INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n°40 (24/11/2016) | (XXII) INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n°83 (13/02/2020) | (XXXIII) « Le modèle de développement urbain en Provence-Alpes-Côte d'Azur », Région Provence-Alpes-Côte d'Azur/Agences d'urbanisme. À paraître. |

ANNEXE 3

FORMES URBAINES

Pour qualifier et quantifier les formes urbaines, quelques exemples sont présentés ci-après. Par souci de simplification, ils ont été regroupés en trois niveaux représentant des « intensités urbaines » décroissantes.

Ces niveaux pourront être utilisés dans les conventions d'interventions foncières de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur pour qualifier le niveau d'objectif et d'exigence retenu dans les projets.

Niveau 1

Le niveau 1 correspond aux **formes urbaines denses recherchées dans les agglomérations importantes, pour des quartiers bien desservis par les transports collectifs, associant des immeubles collectifs et des espaces publics adaptés aux circulations piétonnes**. Une forte valorisation foncière y est recherchée en développant mixité sociale et fonctionnelle et en créant un environnement général de « centralité urbaine ». Les densités y sont supérieures à 60 logements ou 8 000 m² de surface de plancher (SDP) à l'hectare, et plus souvent voisines de 80 à 100 logements par hectare.

Architecte : F. PASQUALINI



© E. DAUTANT - EPF PACA



Amelis, Idcom et Groupe Logement Français



Niveau 2

Le niveau 2 correspond à des **formes urbaines intermédiaires associant, à l'échelle du bourg ou du quartier, de petits immeubles ou des habitations groupées et des espaces publics favorisant les modes de déplacement doux**. Les densités y sont voisines de 50 logements ou 5 000 m² de SDP par hectare.



Niveau 3

Le niveau 3 correspond à des **formes urbaines moins denses mais avec une dominante en habitations groupées**. Les espaces publics y sont largement végétalisés, avec une priorité aux modes de déplacement doux par rapport aux voiries et aires de stationnement.

Les densités y sont voisines de 30 à 35 logements ou 3 000 m² de SDP à l'hectare. Cette densité est réservée aux interventions dans le champ des villes petites et moyennes de l'intérieur.

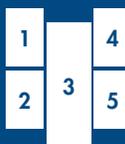


Rédaction : EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conception - Réalisation : *comète* - www.comete.com

Impression : 106 imprimerie

Photos couverture :



- 1.** Villa Chanteclerc - St Laurent du Var ©E.DAUTANT - EPF PACA
- 2.** Les Resquillettes - Peyruis (04) ©E.DAUTANT - EPF PACA
- 3.** Barjols - Les Tanneries
- 4.** Toulon - Chalucet ©E.DAUTANT - EPF PACA
- 5.** Baratier - Centre Village ©E.DAUTANT - EPF PACA



L'ATOUT FONCIER DE VOS PROJETS

**Établissement Public Foncier
de Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Immeuble Le Noailles

62/64, La Canebière CS 10474

13 207 Marseille Cedex 01

France

Tél. : 04 96 11 70 00

Fax : 04 96 11 73 10