



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS

2026 - 2030



PRÉFACE

Le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur intègre les orientations stratégiques de 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 nouveau PPI a été approuvé le 25 novembre 2025 pour les 5 prochaines années : 2026-2030.

L'EPF ayant été créé fin 2001, il s'agit donc de son sixième PPI qui 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 2025. Cette consultation lui a permis d'une part de communiquer sur l'excellent bilan du PPI 2021-2025 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 2026-2030.

En parallèle, entre juillet et octobre 2025, le Président du Conseil d'Administration de l'EPF est parti à la rencontre des élus locaux au cours de 6 rencontres organisées dans les 6 départements du territoire régional, à la fois pour présenter l'établissement et son bilan 2021-2025, mais également pour alimenter les réflexions d'élaboration du nouveau PPI 2026-2030.

Ainsi, après presque 25 ans d'expertise sur le territoire régional, cette nouvelle feuille de route pour l'EPF pour 2026-2030, répond aux besoins de logements, contribue à la mise en œuvre de la stratégie régionale de sobriété foncière partagée par l'État et la

Région en orientant notamment son action foncière sur les opérations en recyclage foncier. Le PPI 2026-2030 permet à l'EPF d'être un acteur mobilisé et durable de la relance auprès des collectivités.

En qualité d'Établissement Public Foncier d'État, l'EPF a pris depuis ces 15 dernières années son envol tant en termes de développement partenarial – pour atteindre 2,34 milliards d'engagement conventionnel fin 2025 avec 439 conventions actives – que de stocks (759 M €) pour permettre la réalisation des projets sur le territoire au travers de plus de 600 sites actifs.

Comme vous pourrez le constater à travers ce document synthétique, le nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions 2026-2030 prévoit une augmentation des partenariats, traduite par un haut niveau d'acquisitions (145 M €/an dont 20 M €/an de coûts de portage) comme des cessions (125 M €/an) 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.

Fortement mobilisé sur des enjeux territoriaux, il poursuit la lutte contre l'habitat indigne, et ceux notamment au titre des 4 opérations de requalification des copropriétés privées dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) à Marseille (cf. décret du 26 décembre 2026), ou accompagne les communes sinistrées dans les trois vallées des Alpes-Maritimes suite à la Tempête Alex (octobre 2020), ainsi que la commune du Val dans le Var suite à la Crue de la Ribeirotte (octobre 2021).

Ce PPI 2026-2030 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

PRÉAMBULE 05

Statut et missions de l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur	07
Les politiques foncières publiques.....	13

02

CONTEXTE RÉGIONAL..... 15

Le cadre national, un contexte institutionnel et législatif évolutif.....	16
Le contexte régional.....	21
Conditions de logements : entre tensions du marché et vulnérabilités sociales.....	35
Le logement social : entre dynamique de croissance et tensions persistantes.....	49
Un contexte économique favorable, mais fortement dépendant du secteur de la construction	55
Quelle trajectoire pour la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ?.....	60

03

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET PRIORITÉS D'INTERVENTIONS 65

Les orientations stratégiques de l'État.....	67
Les orientations stratégiques de la Région	72
Consultation des partenaires et de l'ensemble des collectivités locales.....	74

04

PRIORITÉS ET AXES D'INTERVENTIONS..... 77

Les quatre grandes priorités stratégiques de l'EPF	79
Axe 1 - Soutenir la production de logements à court terme	79
Axe 2 - Favoriser la réalisation de « projets d'ensemble économes d'espaces »	80
Axe 3 - Accompagner l'émergence de grands projets stratégiques.....	81
Axe 4 - Requalifier les noyaux villageois et les centres-bourgs.....	82
Axe 5 - Développement économique dans les zones d'activités et de renouvellement urbain.....	84
Axe 6 - Protection et prévention des risques.....	85

05

LES MODALITÉS D'INTERVENTIONS..... 87

Règles générales.....	88
Les conventions foncières opérationnelles types de l'EPF	90
Les modalités de gestion	98
Les minorations foncière.....	104
Autres fonds et ressources	106

06

PLAN DE FINANCEMENT DU PPI 2026-2030..... 111

Les dépenses d'intervention foncière.....	114
Les moyens à mobiliser pour mettre en œuvre ces actions.....	115
Plan de financement 2026-2030.....	117

07

ANNEXES..... 119

Annexe 1 : Composition du Conseil d'Administration.....	120
Annexe 2 : Niveaux d'intensité urbaine.....	121
Annexe 3 : Questionnaire Estival	123
Annexe 4 : Contexte Régional	137
Annexe 5 : Sigles et abréviations	137





01

PRÉAMBULE



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

PRÉAMBULE

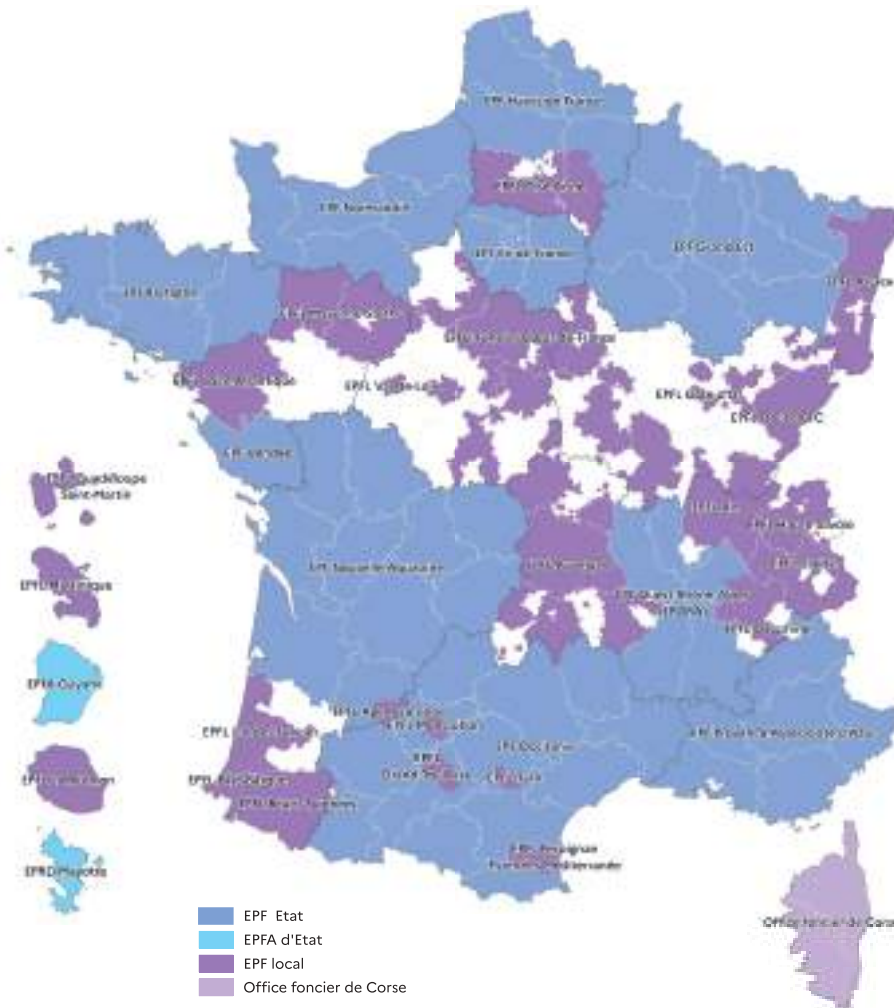
~ Les établissements publics fonciers (EPF) d'état et les EPF locaux - Septembre 2025

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

Les Établissements Publics Fonciers d'État

Les Établissements Publics Fonciers (EPF) d'État sont créés par décret en Conseil d'État après avis des conseils régionaux, des conseils départementaux et des organes délibérants des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Les statuts des EPF d'État, à l'instar des Établissements Publics d'Aménagement (EPA) et de Grand Paris 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 (loi ALUR). Plus particulièrement, le statut de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur fut modifié par le décret n°2014-1731 paru le 29 décembre 2014 puis le décret n° 2016-1386 du 12 octobre 2016 qui ont modifié le décret n° 2001-1234 du 20 décembre 2001 portant création de l'Établissement.



Source: DGALN/DHUP/AD3 Cartographie: DGALN/NUM

L'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

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

Depuis 2001, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur met en œuvre des stratégies foncières publiques pour le compte de l'État et des collectivités territoriales qui en ont la compétence – **sur la base du volontariat de ces dernières et dans un cadre conventionnel validé à son Conseil d'Administration**. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets des collectivités locales et les revendre, au prix de revient, en vue de leur réalisation.

GOVERNANCE DE L'EPF

Conformément au décret portant création de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, et à ses décrets modificatifs (mars 2014 puis mars 2025), la gouvernance de l'établissement est assurée par un Conseil d'Administration composé de 34 membres titulaires, chacun doté d'un suppléant :

- 30 administrateurs représentant les collectivités territoriales ou leurs groupements ;
 - 4 administrateurs représentant de l'Etat ;
 - 4 personnalités, siégeant avec voix consultatives.
- ▶ Cf. Annexe 1 « Composition du Conseil d'Administration », p.120

Le conseil d'administration élit en son sein :

- un président, issu du Conseil régional ;
- deux Vice-Présidents, l'un désigné parmi les départements et l'autre parmi les EPCI.

Participent également de droit aux séances du Conseil d'Administration, sans voix délibérative :

- le Préfet de région ;
- le Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages – DHUP (depuis le décret du 17 mars 2025) ;
- le Contrôleur économique et financier ;
- l'Agent comptable de l'EPF.

Le Conseil d'Administration est l'instance souveraine de l'EPF. Il délibère et vote sur l'ensemble des questions stratégiques, financières, opérationnelles et institutionnelles de l'établissement. Les décisions sont prises de manière collégiale, après débats et recherche de consensus, dans une dynamique de co-construction avec l'ensemble des parties prenantes. A l'issue, les décisions adoptées par le Conseil d'Administration ont un caractère souverain et engageant l'EPF.

MISSIONS DE L'EPF

Véritable accélérateur de projets, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur mobilise de l'ingénierie foncière et des moyens financiers, et intervient aux côtés des collectivités locales pour mettre en œuvre leurs stratégies foncières et les opérations qui en découlent.

Pour cela, il accompagne par voie conventionnelle, les collectivités dans leur démarche de projet, avant d'engager des acquisitions, et s'attache à rendre les opérations d'aménagement ou de construction réalisables et économiquement raisonnables. Fort de son expérience et de sa dimension régionale mutualisante, l'EPF propose une réponse adaptée selon la nature des territoires, des sites et l'avancement des projets, qu'il s'agisse aussi bien de projets urbains fondés sur l'économie d'espace, la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des collectivités que de projets structurants pour l'aménagement régional.

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient principalement sur des sites dits en « renouvellement urbain ».

Plus précisément, ses missions et les conditions dans lesquelles il doit les remplir sont les suivantes :

- 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'acquisition amiable mais également 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 ; ils peuvent également intervenir dans le cadre d'une mise en demeure d'acquiescer un emplacement réservé et gèrent les procédures afférentes aux droits de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 du code de l'urbanisme.
- les biens acquis par les Établissements Publics Fonciers de l'État ont vocation à être cédés, prioritairement à un opérateur pour réaliser un projet ;
- les Établissements Publics Fonciers de l'État sont habilités à créer des filiales et à acquiescer 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.

Dans le cadre de ses missions, l'EPF élabore ainsi un Programme Pluriannuel d'Interventions – véritable feuille de route de l'établissement pour une durée de 5 ans – qui :

- définit les actions, les modalités et les moyens mis en œuvre ;
- précise les conditions d'acquisitions et de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'Établissement.

Scanner ce QR Code
pour accéder à la
Composition
nominative du Conseil
d'Administration
de l'EPF (en temps réel)





Briançon (05), Ancien Sanatorium © Antoine DAMBRINE

Évolutions des missions et champs d'interventions

DEPUIS 2011

Les statuts des Établissements Publics Fonciers de l'État et des Établissements Publics d'Aménagement, ont été modifiés par ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, qui portait notamment sur 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.

DEPUIS 2014

Cette première ordonnance a elle-même été modifiée par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (**dite loi « ALUR »**), qui prévoit notamment 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 qui concernent les Établissements Publics Fonciers d'État** :

- le renforcement de l'intervention des EPF d'État (Art 144) et notamment la possibilité de mettre à bail les biens acquis ;
- 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 ;
- 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 € maximum par habitant pour tous les EPF (Art. 145).

La loi ALUR de 2014 prévoit également que, par décret en Conseil d'État, les EPF peuvent se voir confier la conduite d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) – Art. 66 – avec une TSE dédiée dans la limite de 5€ par habitant.

DEPUIS 2021 (PÉRIODE DU PPI 2021-2025)

Les évolutions législatives rencontrées durant la période du Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 – qui se termine – ont également fait évoluer les champs d'interventions des EPF.

En effet, les lois du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (**dite loi « Climat et résilience »**) et du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (**dite loi « 3DS »**) ont fait évoluer le champ d'interventions des Établissements Publics Fonciers d'État.

Ainsi, le Code de l'urbanisme (Art. L. 321-1) prévoit les ajustements suivants :

- les Établissements Publics Fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols ;
- ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ;
- dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, aux politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.

Loi Climat et résilience

Plus spécifiquement, la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et, depuis, la loi sur l'artificialisation des sols de juillet 2023 (dite loi ZAN), portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, visent à ancrer l'écologie dans notre société (dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice). Elles explicitent et complètent les missions des Établissements Publics Fonciers d'État (EPFE) et des Établissements Publics Fonciers Locaux (EPFL).

La loi initiale a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) à l'échelle nationale d'ici 2050. Pour ce faire, elle vise un objectif intermédiaire afin de réduire de moitié la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) d'ici 2031, et ce, sur la base des consommations observées entre 2011 et 2021 au travers notamment de l'article suivant :

➤ **Art. 213** : Stratégie des EPF pour la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Dans un même volet d'articles portant lutte contre l'artificialisation des sols par l'adaptation des règles d'urbanisme, cette loi prévoit d'autres dispositions en complément de celles spécifiques au ZAN, parmi lesquelles :

➤ **Art. 205** : La mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier (en lien avec les agences d'urbanisme).

➤ **Art. 220** : L'inventaire, par les EPCI, des ZAE sur l'artificialisation des sols.

➤ **Art. 222** : La définition des friches.

Enfin, une section spécifique dédiée au Droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte prévoit notamment :

➤ **Art. 244** : Un nouveau droit de préemption spécifique au trait de côte.

➤ **Art. 245** : L'ajustement des missions de l'EPF par rapport au recul du trait de côte.

➤ **Art. 248** : Un nouveau régime du droit réel immobilier (BRICO).

➤ **Art. 248** : Des dérogations pour relocalisation (dérogations limitées et encadrées, si nécessaire, à la mise en œuvre d'un projet de relocalisation durable des constructions situées dans les zones d'exposition au recul du trait de côte).

Loi Industrie verte

La loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte vise à accélérer la réindustrialisation du pays et à faire de la France le leader de l'industrie verte en Europe. Dans ce cadre, les missions confiées aux EPF ont été complétées :

➤ **Art. 1 bis** : celui-ci renforce le rôle des établissements publics fonciers en matière de développement industriel des territoires, en précisant que les stratégies foncières qu'ils déploient contribuent à faciliter les projets d'implantations industrielles dans le cadre de leurs compétences.

Décret du 17 mars 2025

Le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 relatif aux Etablissements Publics Fonciers d'État (EPFE), aux Etablissements Publics d'Aménagement (EPA) et aux Etablissements Publics Fonciers et d'Aménagement de l'État (EPFA) concerne ces trois types d'établissements publics nationaux régis par le code de l'urbanisme (articles L. 321-1 à L. 321-41 et articles R. 321-1 à R. 321-22 du code de l'urbanisme).

La publication de plusieurs textes législatifs d'importance, tels que la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant la nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi « Notre »), la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant l'évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN »), et la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi « 3DS »), ont modifié le fonctionnement de ces établissements mais aucun décret d'application n'avait été pris.

Ce décret est donc un décret dit de « toilettage », permettant à la fois une actualisation des dispositions communes pour les

2 EPA, les 10 EPFE et EPFA, une clarification de cette partie réglementaire et une harmonisation rédactionnelle.

Quelques dispositions nouvelles sont également introduites. Ce décret a ainsi pour objectif de prendre en compte un certain nombre de modifications qui ont été introduites par voie législative. On notera notamment l'abrogation par l'article 4 de la loi ELAN de l'article L. 321-18 du code de l'urbanisme qui instaurait l'obligation pour les EPA d'élaborer un projet stratégique et opérationnel (PSO).

En dehors de ces premiers éléments, le décret modifie le code de l'urbanisme pour permettre :

➤ l'introduction dans la partie réglementaire d'une disposition issue de la loi 3DS, permettant de prendre en compte la mise en place de la procédure d'extension simplifiée de périmètre pour les EPF lorsque la commune concernée est dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ou d'une opération de revitalisation du territoire (ORT). Auparavant, la modification de périmètre était une procédure lourde qui relevait d'un décret en Conseil d'Etat quelle que soit l'importance de la modification (code de l'urbanisme, art. R. 321-2) ;

➤ l'introduction d'une limite d'âge à 70 ans des présidents de Conseil d'Administration, (art. R.321-3-1) ;

➤ L'inscription d'une participation de droit aux séances du Conseil d'Administration des EPF du directeur de l'administration centrale assurant la tutelle de ces établissements (code de l'Urbanisme, art. R. 321-3) : le DHUP ou son représentant mais sans pouvoir de vote ;

➤ l'introduction de la mesure limitant le nombre de mandats des directeurs généraux à deux mandats de cinq ans à l'art.R.321-8 ;

➤ l'introduction d'une mesure permettant aux directeurs généraux de donner mandat et procuration à des tiers afin notamment de sécuriser les actes de vente vis-à-vis des notaires ; «cette mesure est facilitante et permet d'étendre les délégations de signatures à des salariés dans certains cas. Il est également inscrit une disposition permettant, lorsqu'un établissement recourt aux moyens d'un autre établissement en application de l'article L. 321-41 du code de l'urbanisme, au directeur général de l'établissement

de déléguer sa signature à des salariés de l'établissement qui fournit ces moyens (code de l'urbanisme, art. R. 321-9) » ;

- la modification de la durée fixant le caractère exécutoire du programme pluriannuel d'intervention (PPI) des EPF et EPFA. Ainsi, il est proposé de réduire cette durée à un mois au lieu de trois actuellement à compter de sa transmission au préfet pour permettre un gain de temps, en particulier pour faciliter la signature des conventions et des actes (code de l'urbanisme, art. R. 321-15) ;
- l'harmonisation du régime financier et comptable et la nature du contrôle applicable aux EPF et à l'EPFA de Mayotte avec celui applicable aux établissements publics d'aménagement (code de l'urbanisme, art. R. 321-21) à compter du 01/01/2026 ;
- la désignation du préfet comme autorité compétente pour approuver les budgets et comptes financiers des EPF, EPA et EPFA par dérogation à l'article 176 et à l'article 213 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable, et fixer le délai d'approbation tacite à quinze jours (code de l'urbanisme, art. R. 321-22).

L'INTERVENTION DE L'EPF DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU SRADDET

Pour mémoire, le projet de Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été arrêté le 18 octobre 2018. Il a été adopté en Assemblée régionale le 26 juin 2019, puis approuvé par arrêté préfectoral – et est rentré en application – le 15 octobre 2019.

Or, depuis octobre 2018, plusieurs évolutions législatives d'envergure ont conduit à la nécessité de modifier le SRADDET tel qu'établi dans sa version d'origine. À cet effet, la modification n°1 du SRADDET a été engagée par le Conseil régional le 17 décembre 2021, et ce, dans le double objectif : « d'intégrer les dispositions issues des nouveaux textes législatifs et réglementaires publiés depuis octobre 2018 et d'apporter des compléments d'information et des adaptations non substantielles n'ayant pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du document ».

La modification n°1 du SRADDET a ainsi été approuvée par arrêté préfectoral le 3 juillet 2025.

- Parmi les nouveaux textes législatifs pris en compte dans les modifications apportées au SRADDET initial, on peut citer un ensemble de textes ayant impacté l'intervention foncière de l'EPF sur le territoire régional tels que : la loi ELAN (2018), la loi Climat et Résilience (2021), la loi 3DS (2022) et la loi ZAN (2023).

► Cf. Contexte Régional p.15

La valeur ajoutée de l'EPF

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. Elles doivent être coordonnées avec l'évolution des règlements d'urbanisme.

La valeur ajoutée de l'EPF est ainsi d'autant plus habile et forte que celui-ci intervient en amont, dès l'engagement des premières réflexions de projet, auprès des partenaires publics. Il peut ainsi 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 et ajustées aux différentes étapes de l'avancement de leurs projets.

Cette démarche permet ainsi d'obtenir une meilleure maîtrise de la régulation des prix puis de maîtrise foncière car elle associe :

- la mise place progressive d'outils d'interventions foncières adaptés (ZAD, DUP, DPU, DPUR, etc.), de servitudes particulières (sursis à statuer, emplacements réservés) ou de règles de participation financière (ZAE, PAE, PUP, etc.) en coordination avec l'évolution des règles d'urbanisme (OAP) ;
- une action sur les coûts du foncier par des acquisitions en régulation des prix sur la base d'une estimation données, sans « spolier » toutefois les propriétaires ;
- 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 sécurisation de la sortie opérationnelle du projet grâce à la réalisation d'études environnementales, des sols, etc., et à la réalisation de travaux de mise en sécurité des biens bâtis allant jusqu'à leur déconstruction (après désamiantage et dépollution lorsque cela s'avère nécessaire).

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.

Cependant, outre un mécanisme opérationnel performant, l'EPF c'est également des ressources et des moyens conséquents mis au service des collectivités pour dé-risquer et permettre la réalisation de leur projet, et ce, sans que les frais leur soient imputés (pas de coût de structure, pas d'indexation, pas de coût financier, pas de marge, etc.).

L'EPF présente ainsi un haut niveau d'expertise technique et juridique, en complément duquel il mobilise des ressources externes substantielles par le biais notamment de l'externalisation d'un ensemble compétences (contractualisation de marchés à bon de commande avec des AMO), lui permettant ainsi d'apporter une réponse aussi bien opérationnelle, administrative, juridique, logistique que matérielle aux besoins du projet.

Ce qui confère à l'Établissement d'excellentes capacités de réactivité et d'adaptation, et ce notamment :

➤ dans les situations d'urgence

► *Cf. Tempête Alex, Crue de la Ribeirotte et drame de la rue d'Aubagne p.21*

➤ dans le cadre d'un accompagnement sur mesure auprès des collectivités, y compris quand le projet de la collectivité locale – dont l'EPF est partenaire – est bloqué par un recours des tiers ;

➤ au regard de l'évolution des compétences et des métiers inhérents aux métiers de l'EPF.

Enfin, l'EPF intervenant auprès des collectivités sur la base de leur volontariat, il est également important de rappeler que **l'EPF est avant tout un partenaire qui rend possible les projets et pas un prestataire de service.**

Ce que l'EPF n'est pas

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

Fort de l'expertise et de la technicité de ses propres équipes et des outils fonciers juridiques et ressources financières dont il dispose, l'EPF assure et sécurise l'évolution des usages des sites et des bâtiments au travers des remboursements fonciers nécessaires à la réalisation des projets d'intérêt général.

Il n'est pas un « conservatoire » figeant le foncier, ni 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.

L'EPF n'est pas non plus un outil spéculatif mais un outil de régulation des prix. Pour cela, des clauses anti-spéculatives ont été mises en œuvre depuis le Conseil d'Administration du 28 novembre 2022.

C'est pour ces raisons que l'EPF ne peut agir que pour le compte des institutions publiques qui portent des projets d'intérêt général dans le cadre de conventions partenariales.

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

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

► *Cf. Les modalités d'interventions p.87*



Le Pradet (83) Villa Panisse © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

LES POLITIQUES FONCIÈRES PUBLIQUES

En parallèle, rappelons quelques principes fondamentaux de mise en œuvre des politiques foncières publiques.

Le projet comme objectif premier

Le projet est au centre des conditions de mobilisation et d'interventions de l'EPF (au minimum les motivations et les objectifs des collectivités locales qui le portent), il est donc un préalable à toute intervention de l'Établissement. A son origine, le projet peut avoir des contenus et des périmètres peu formalisés mais qui devront se préciser – grâce à l'appui en ingénierie de l'EPF – dans le temps et dans l'espace, et nécessairement avec une modalité d'intervention spécifique, adaptée en fonction de la nature des sites : les périmètres en anticipation (PA), les sites opérationnels (SO) et les sites habitat (SH).

Les échelles d'espace et de temps

En 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 de celles engagées à l'échelle du projet opérationnel (moyen et court termes). 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 ou de construction,

ou d'un projet adapté aux besoins identifiés mais qui, à l'échelle de la commune, sont très importants. Néanmoins, 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 peut constituer un des éléments clés de la stratégie foncière d'un territoire.



Rencontres territoriales © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

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

PÉRENNITÉ ET ANTICIPATION

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.

COHÉRENCE

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

COORDINATION

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

SOBRIÉTÉ, SÉLECTIVITÉ

Les nouveaux projets/sites prioritaires de l'intervention foncière publique sont très complexes car ils portent principalement sur le renouvellement urbain et la restructuration des couronnes périurbaines / centres-villes, centres-bourgs. (Cf. Questionnaire estival PPI 2026-2030 : une demande forte des collectivités locales sur ce sujet se traduit par 42% des répondants indiquant que leurs principaux besoins fonciers portent sur le traitement de l'habitat ancien dégradé et l'attractivité des centres-villes et centres anciens).



The background of the slide features a photograph of a street scene. On the left, a white car is parked on the side of the road. Behind it, a multi-story building with a light-colored facade and balconies is visible. The scene is captured from a low angle, looking down the street.

02

CONTEXTE RÉGIONAL

LE CONTEXTE RÉGIONAL

LE CADRE NATIONAL, UN CONTEXTE INSTITUTIONNEL ET LÉGISLATIF ÉVOLUTIF

Au cours de la période d'application du Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) 2021-2025, le contexte législatif national a fortement évolué et plusieurs plans d'actions nationaux ont également été lancés ou renouvelés. Certaines lois et plans ont parfois été adoptés au cours de la période 2021-2025, mais il semble opportun de pouvoir rappeler le cadre réglementaire et législatif national dans un temps plus long et ainsi, donner à voir le contexte évolutif dans lequel s'inscrit l'action de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Une structuration intercommunale du territoire régional stable

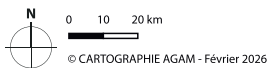
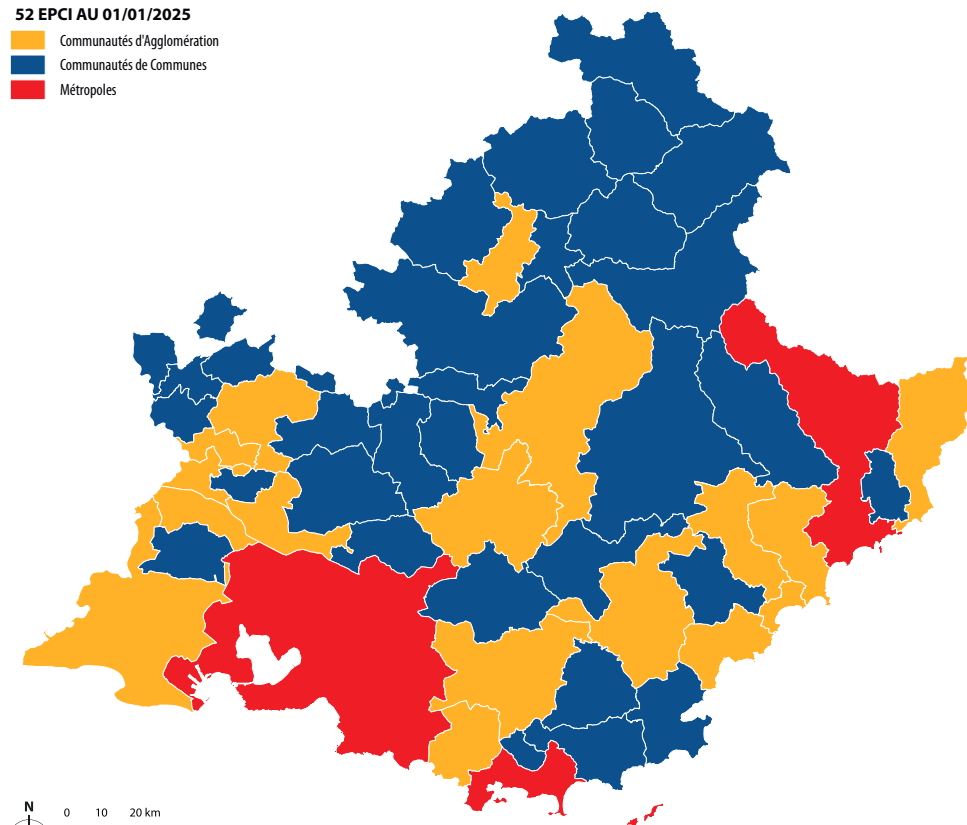
Outre les évolutions institutionnelles majeures intervenues au sein du territoire régional lors des deux PPI précédents via les lois MAPTAM, NOTRE et le décret du 28 février 2017, le contexte institutionnel régional reste depuis stable et s'organise aujourd'hui autour de 52 EPCI. La fusion de plusieurs communautés de communes en 2016 et des dynamiques de rationalisation autour des intercommunalités de Toulon, Avignon ou Nice au cours des dix dernières années ont finalisé la structuration de l'organisation territoriale de la Région dont le périmètre n'a pas changé.

UNE ORGANISATION INTERCOMMUNALE STRUCTURÉE AUTOUR DE 52 EPCI

~ Structuration de l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2025

52 EPCI AU 01/01/2025

- Communautés d'Agglomération
- Communautés de Communes
- Métropoles



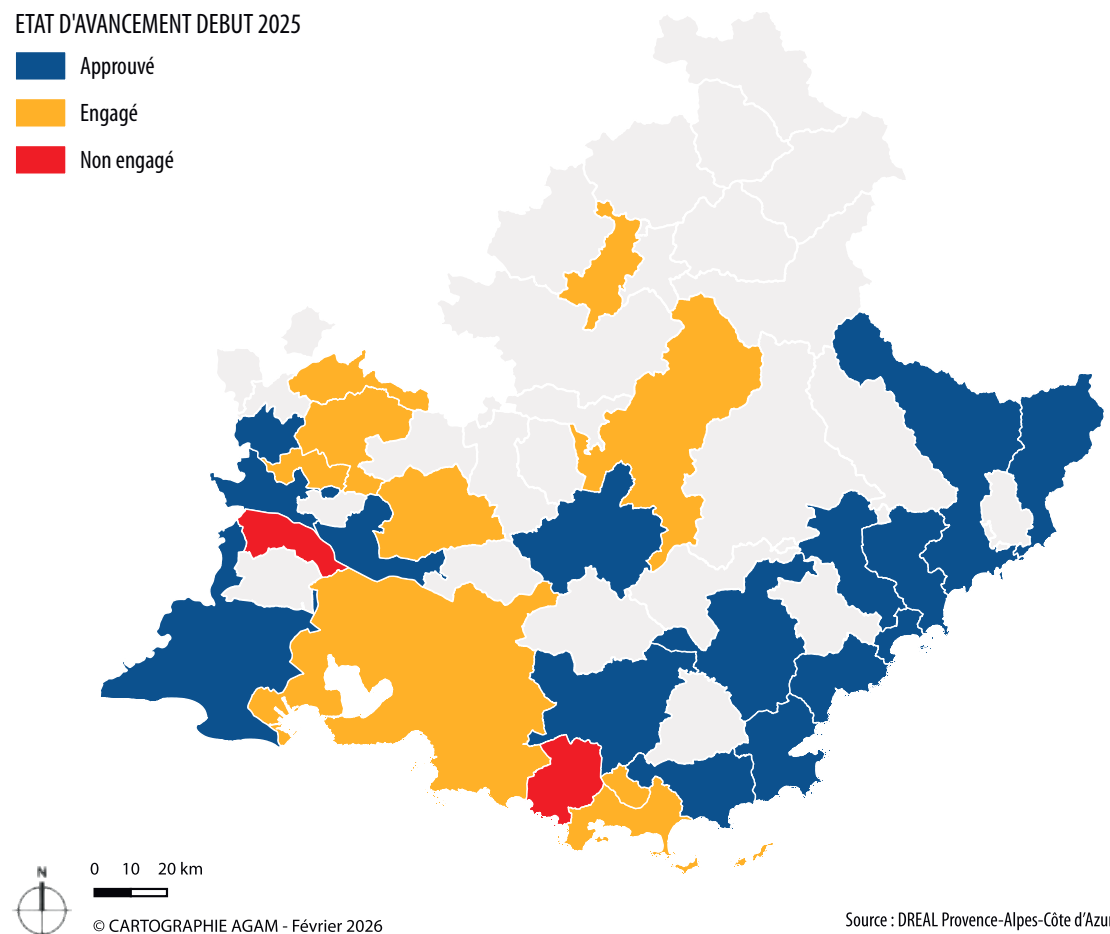
Sources : DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, en vigueur au 27/08/2025

La structuration intercommunale de la région reflète les contrastes forts de son territoire. Le littoral, densément peuplé et fortement urbanisé, est dominé par de grandes structures intercommunales comme les métropoles de Nice-Côte d'Azur, d'Aix-Marseille-Provence, et de Toulon Provence Méditerranée ou encore les communautés d'agglomération telles que Cannes-Pays de Lérins (...). Ces EPCI disposent de compétences élargies et concentrent une part importante de la population, des emplois et des équipements. À l'inverse, l'arrière-pays, au profil plus rural, présente un maillage intercommunal plus resserré, composé de communautés de communes souvent moins peuplées.

~ Couverture territoriale et état d'avancement des programmes locaux de l'habitat (PLH)

ETAT D'AVANCEMENT DEBUT 2025

- Approuvé
- Engagé
- Non engagé

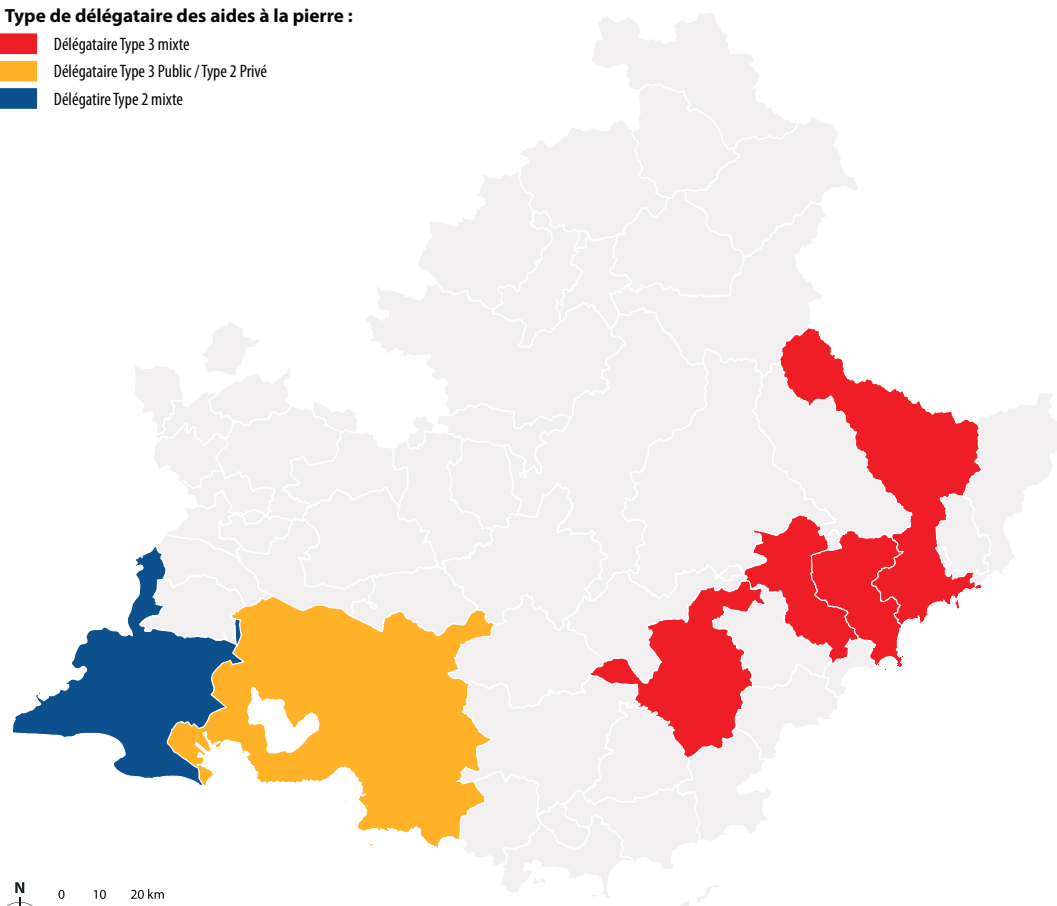


Source : DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

~ Déléataires des aides à la pierre en région Paca selon le type délégation

Type de délégataire des aides à la pierre :

- Délégataire Type 3 mixte
- Délégataire Type 3 Public / Type 2 Privé
- Délégataire Type 2 mixte



© CARTOGRAPHIE AGAM - Février 2026

Sources : DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, en vigueur au 27/08/2025

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposant d'un PLH et les Départements, peuvent demander au préfet de conclure une convention par laquelle l'État leur délègue la compétence pour l'attribution des aides à la pierre.

Déléataires de « type 2 »

Les services de l'État sont mis à disposition de la collectivité pour l'instruction des dossiers. Le délégataire est chargé des choix stratégiques, de la programmation des logements locatifs sociaux, de la gestion des enveloppes de crédits de l'Anah, de la signature des décisions...

Déléataires de « type 3 »

La collectivité prend également en charge l'instruction.

Délégataire ou convention dite « mixte »

l'instruction des dossiers est maintenue au sein des services de l'État pour le Parc Privé (crédits Anah) et prise en charge par le délégataire pour le parc social.



52
EPCI

3 métropoles ;
16 Communautés d'Agglomérations ;
33 Communautés de Communes



6
territoires

déléataires des
aides à la pierre



24
intercommunalités

avec un PLH approuvé
ou engagé

Lois et règlements portant sur l'urbanisme

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur en tant qu'opérateur foncier de terrain et accompagnateur de projets développe les grandes orientations législatives et réglementaires nationales en actions concrètes à l'échelon local. Au-delà de la loi SRU fin 2000 juste avant la création de l'EPF – dont l'action sur les communes SRU a été confirmée par les lois de 2009 et 2013 dans la réalisation de logements sociaux par la mobilisation de foncier dans les communes déficitaires et carencées notamment – d'autres lois, plus récentes, viennent conforter et élargir les missions de l'EPF aux côtés des collectivités de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces lois orientent l'action des EPF vers une sobriété foncière accrue, le recyclage des friches, le renouvellement urbain ou recyclage foncier, la protection de l'environnement et une gestion plus durable des ressources, marquant un changement de modèle pour l'aménagement du territoire. Les EPF, en tant que partenaires stratégiques des territoires, adaptent leurs modalités d'intervention pour mieux répondre à ces défis.

Sont notamment concernés les textes de loi suivants :

- Loi ALUR (2014)
- Loi ELAN (2018)
- Loi Climat et Résilience (2021)
- Loi 3DS (2022)
- Loi ZAN (2023)

► Cf. *Évolutions des missions et champs d'intervention* p.9

Les plans et fonds gouvernementaux

LE PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS (PIC) - 2018

Le Plan Initiative Copropriétés (PIC) a été lancé en octobre 2018 à Marseille comme une réponse nationale à la dégradation massive de certaines grandes copropriétés dégradées. Ce plan mobilise près de 3 milliards d'euros sur 10 ans à l'échelle nationale et 532 millions d'euros dont 130 millions d'euros spécifiquement alloués aux sites en suivi national de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce plan repose sur une approche territorialisée, associant l'État, l'Anah, l'ANRU, les collectivités locales, l'EPF, Action Logement, la Caisse des Dépôts et PROCIVIS. Il vise à prévenir, redresser et transformer les copropriétés en difficulté de priorité nationale, notamment par des opérations de rénovation, de portage foncier ou de démolition-reconstruction. 5 des 11 copropriétés prioritaires identifiées dès 2017 (Kallisté, Parc Corot, Bel Horizon, Bellevue, Maison Blanche) sont retenues dans ce plan afin de faire l'objet d'interventions lourdes dès 2019.

LE PLAN NATIONAL DE RELANCE ET DE RÉSILIENCE (PNRR)

Intégré au programme européen Next Generation UE, le PNRR s'inscrit dans le prolongement du Plan de Relance "France Relance" (2020–2022). Même si les EPF ne sont pas bénéficiaires directs des aides du PNRR, ils jouent un rôle structurant dans la mise en œuvre locale de projets qui peuvent être financés, sur plusieurs volets du PNRR compatibles avec les missions des EPF (notamment dans le cadre de la transition écologique et de la cohésion territoriale).

~ Sites régionaux inscrits au plan initiative copropriétés en 2025



LE PLAN DE RELANCE 2021-2022

Lancé dans le contexte post-COVID, le Plan de Relance visait notamment à stimuler la production de logements sociaux, soutenir l'accession sociale à la propriété, et accélérer la rénovation énergétique. Il s'est appuyé sur des financements exceptionnels via l'Anah, l'ANRU, Action Logement et la Banque des Territoires. Un objectif ambitieux de 110 000 logements locatifs sociaux agréés par an a été fixé avec une enveloppe nationale globale de 38 milliards d'euros pour le logement, incluant la rénovation, la construction et le soutien aux ménages.

FONDS FRICHES ÉTAT – 2021-2022, DANS LE CADRE DU PLAN DE RELANCE

Le Fonds Friches, lancé en 2021, a permis de financer 40 projets en région Provence-Alpes-Côte d'Azur pour un montant de 44 millions d'euros, générant plus de 4 000 logements (dont 1 500 sociaux) et 2 000 emplois. Il vise à requalifier des friches urbaines, industrielles ou commerciales pour limiter l'artificialisation des sols et revitaliser les territoires.

► Cf. *Fonds de l'État* p.106

FONDS VERT / VOILE RECYCLAGE FONCIER - DEPUIS 2023

Suite au succès du Fonds Friches (issu du plan de relance 2021-2022), une enveloppe nationale annuelle a été pérennisée à compter de 2023 via le Fonds Vert, consolidant l'accompagnement financier de l'État pour le recyclage foncier, y compris pour les projets industriels. Les EPF jouent un rôle opérationnel et stratégique dans sa mise en œuvre, en particulier sur les volets liés au recyclage des friches, à la revitalisation urbaine et à la transition écologique du foncier.

► Cf. *Fonds de l'État* p.106

PLAN DE TRANSFORMATION DES ZONES COMMERCIALES - 2023

Le Plan de transformation des zones commerciales, lancé en 2023 par l'État, vise à requalifier les zones commerciales périphériques vieillissantes en quartiers mixtes, durables et attractifs, en réponse aux enjeux de sobriété foncière, de transition écologique et de renouvellement urbain. La région Provence-Alpes-Côte d'Azur a bénéficié de plus de 2 millions d'euros d'aides pour 8 projets retenus.

TERRITOIRES ENGAGÉS POUR LE LOGEMENT - 2024

Le programme "Territoires engagés pour le logement", lancé en 2024 par l'État, vise à accélérer la production de logements dans les zones les plus tendues, avec un objectif national de 30 000 logements d'ici 2027 répartis sur 22 sites pilotes. En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Marseille (ZAC Littorale – Euroméditerranée) et Nice (Plaine du Var – ÉcoVallée) ont été retenues. Ces territoires bénéficieront d'un accompagnement renforcé de l'État (subventions, procédures simplifiées) pour produire chacun environ 1500 logements, dont au moins 25 % de logements sociaux, tout en intégrant des exigences de qualité urbaine, environnementale et de mixité.

ACTION CŒUR DE VILLE ET PETITES VILLES DE DEMAIN

Le programme Action Cœur de Ville, lancé en 2018, a été prolongé dans une phase 2023-2026. Il continue de soutenir les villes moyennes dans leur revitalisation urbaine, avec un accent renforcé sur la transition écologique (végétalisation, sobriété foncière), la rénovation de l'habitat, les mobilités décarbonées et la restructuration des centres anciens. Le programme Petites Villes de Demain, lancé en 2020 pour les communes de moins de 20 000 habitants, a été pérennisé en 2025. L'EPF accompagne activement ces programmes nationaux visant à redynamiser les centres anciens et les petites villes, se traduisant par d'importants engagements conventionnels, acquisitions et cessions dans ces territoires. Au 1^{er} janvier 2025, 65 communes de la Région bénéficiaient du dispositif « Petites Villes de Demain » et 12 communes du programme Action Cœur de Ville.

Sur la période 2021-2025 :

- *au titre du Programme Action Cœur de Ville, l'EPF est notamment intervenu sur les centres anciens des communes de Manosque (04), Digne-les-Bains (04), Gap (05), Grasse (06) ou Draguignan (83) sur la période 2021-2025.*
- *au titre du dispositif Petites Villes de Demain, l'EPF est intervenu sur plus les centres anciens de plus d'une trentaine de communes, parmi lesquelles Riez (04), Oraison (04), Guillestre (05), Saint-Vallier-de-Thiery (06), Châteaurenard (13), Saint-Martin-de-Crau (13), Le Muy (83), Roquebrune-sur-Argens (83), Pernes-les-Fontaines (84) ou La Tour-d'Aigues (84).*



Bandol (83), Les Terrasses blanches © Unicil

Les événements majeurs et missions opérationnelles spécifiques de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

LA TEMPÊTE ALEX (OCTOBRE 2020)

Suite à la tempête Alex d'octobre 2020 qui a durement touché les vallées de la Tinée, de la Vésubie et de la Roya, l'État a mandaté l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur au travers d'une convention-cadre signée en janvier 2021 avec comme objectif la sécurisation et la recomposition des territoires exposés.

Cette intervention exceptionnelle, soutenue par la signature de 6 avenants depuis 2021 (le dernier avenant présenté en Conseil d'Administration du 25 novembre 2025), est désormais prolongée jusqu'au 31 décembre 2027, avec la possibilité de recourir à l'expropriation pour résoudre les situations les plus complexes.

Cette intervention illustre la capacité de l'EPF à intervenir en urgence dans des contextes de risques naturels majeurs et à accompagner la résilience territoriale.

► Cf. *Fonds de l'État* p.106

LA CRUE DE LA RIBEIROTTE (OCTOBRE 2021)

Suite à la demande du Préfet du Var en date du 4 décembre 2023, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient également sur la commune de Le Val dans le Var, durement touchée par les inondations intervenues en 2021, afin de réaliser les acquisitions nécessaires et financer les coûts de portage et de démolition.

► Cf. *Fonds Barnier, Crue de la Ribeirotte*, p.108

LE PLAN "MARSEILLE EN GRAND" LANCÉ EN 2021 : VOLET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES À MARSEILLE

Ce plan présidentiel, dont le volet logement fait de la lutte contre les copropriétés dégradées et contre l'habitat indigne un axe prioritaire, a confié à l'EPF, fin 2023, la mission de préfigurer quatre études d'Opérations de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) sur 4 sites à Marseille (Maurelette, Grand Mail, Les Rosiers, Consolat).

L'EPF œuvre également sur le Centre-Ville de Marseille avec un pôle dédié créé mi-2019 à la suite des événements de la rue d'Aubagne, puis en tant que signataire et partenaire du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé en juillet 2019. Dans le cadre du « Plan Marseille en Grand », l'EPF est ainsi intervenu sur des sites emblématiques comme la Rue d'Aubagne (où 65% des lots ont été acquis par expropriation pour 4,2 M €).

LE CONTEXTE RÉGIONAL

Le SRADDET, « outil » structurant d'un développement urbain régional plus durable

Le SRADDET, 1^{er} de France, en vigueur depuis 2019 – prévoit déjà la division par deux de la consommation foncière en 2030 – dont la première modification a été approuvée en avril 2025, est un document intégré et opposable aux schémas de cohérence territoriale (SCoT), aux plans locaux d'urbanisme (PLU/PLUi) et autres documents de planification. Il impose aux intercommunalités de prendre en compte ses orientations — notamment en matière de consommation d'espace, d'habitat, de mobilités, d'infrastructures et de développement durable — dans leurs projets d'aménagement locaux.

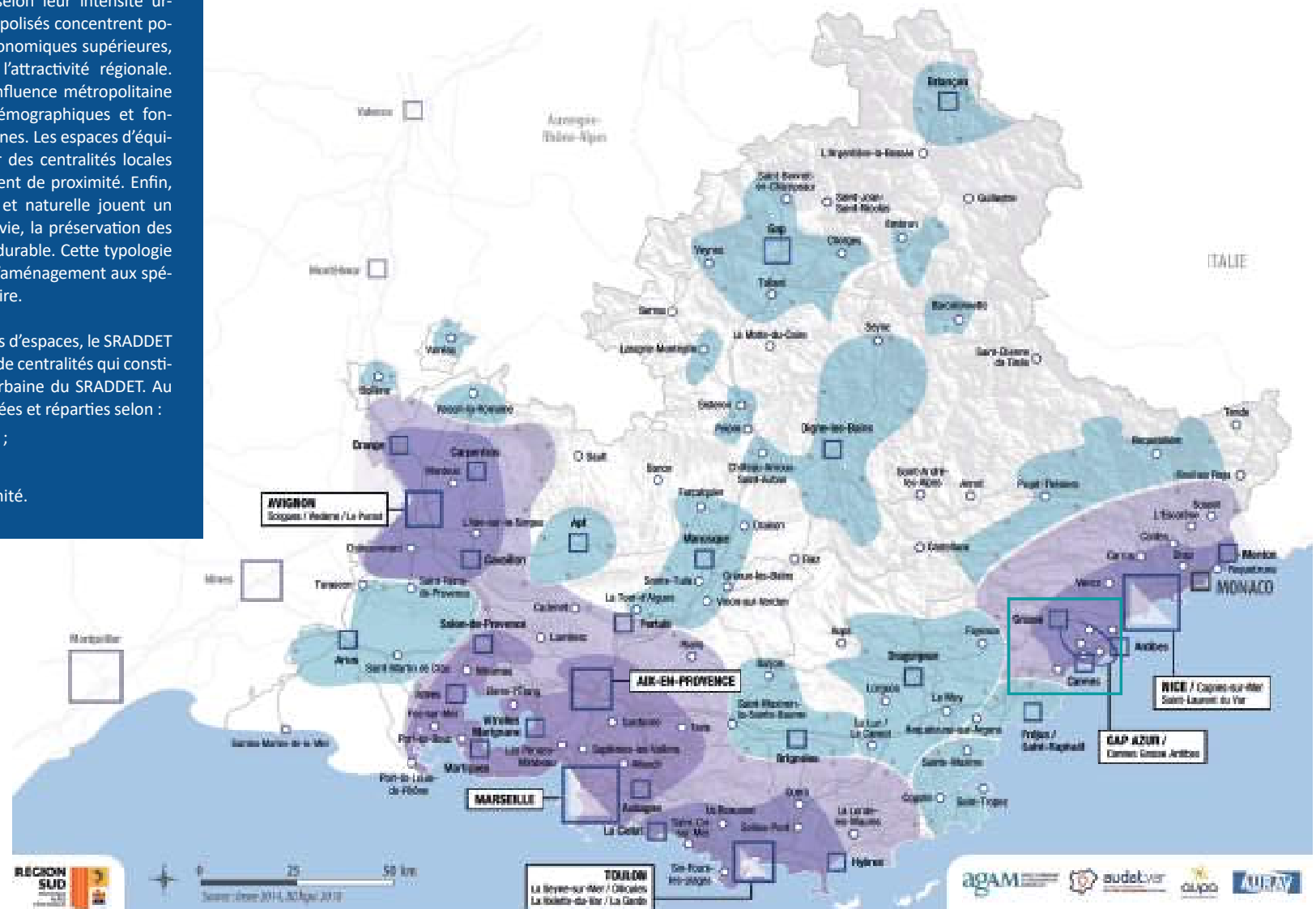
Le SRADDET modifié intègre ainsi les dernières évolutions législatives comme la loi Climat et Résilience, avec notamment la définition d'une trajectoire territorialisée de sobriété foncière, soit une réduction de -54,5 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour 2021–2031 comparé à 2011–2021, décliné selon l'effort local (pour suivre, renforcer, intensifier).

Le SRADDET de Provence-Alpes-Côte d'Azur distingue quatre grands types d'espaces selon leur intensité urbaine. Les espaces les plus métropolisés concentrent population, emplois et fonctions économiques supérieures, et constituent les moteurs de l'attractivité régionale. Autour d'eux, les espaces sous influence métropolitaine subissent de fortes pressions démographiques et foncières liées aux dynamiques urbaines. Les espaces d'équilibre régional sont structurés par des centralités locales et contribuent à un développement de proximité. Enfin, les espaces à dominante rurale et naturelle jouent un rôle essentiel pour la qualité de vie, la préservation des ressources et le développement durable. Cette typologie permet d'adapter les stratégies d'aménagement aux spécificités de chaque type de territoire.

Au sein de ces quatre grands types d'espaces, le SRADDET identifie également trois niveaux de centralités qui constituent les piliers de la stratégie urbaine du SRADDET. Au total, **127 centralités** sont identifiées et réparties selon :

- 14 Centralités métropolitaines ;
- 26 Centres régionaux ;
- 87 Centres locaux et de proximité.

~ Stratégie urbaine du SRADDET de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Une attractivité démographique soutenue, qui accentue la pression résidentielle

Au 1^{er} janvier 2023, la région Provence-Alpes-Côte d’Azur comptait 5 218 960 habitants. Au 1^{er} janvier 2026, l’Insee a estimé sa population à 5 318 370 habitants.

Cela correspond à une augmentation de + 0,6% en moyenne chaque année sur la période 2023-2026, un rythme supérieur à celui de la France métropolitaine (+0,3%/an sur la même période). Cette dynamique démographique régionale repose essentiellement sur les mobilités résidentielles,

avec un solde migratoire positif (+0,7% sur la période), qui compense un solde naturel désormais déficitaire (-0,1% sur la période). Cette situation prolonge une tendance déjà observée au cours des précédentes périodes intercensitaires, passant de +0,2%/an entre 2012-2017, puis à 0% entre 2017 et 2023.

Le Var et les Alpes-Maritimes sont les départements les plus dynamiques démographiquement, en raison de leur attractivité résidentielle, suivi par les Hautes-Alpes.

~ Des dynamiques démographiques hétérogènes sur le territoire régional

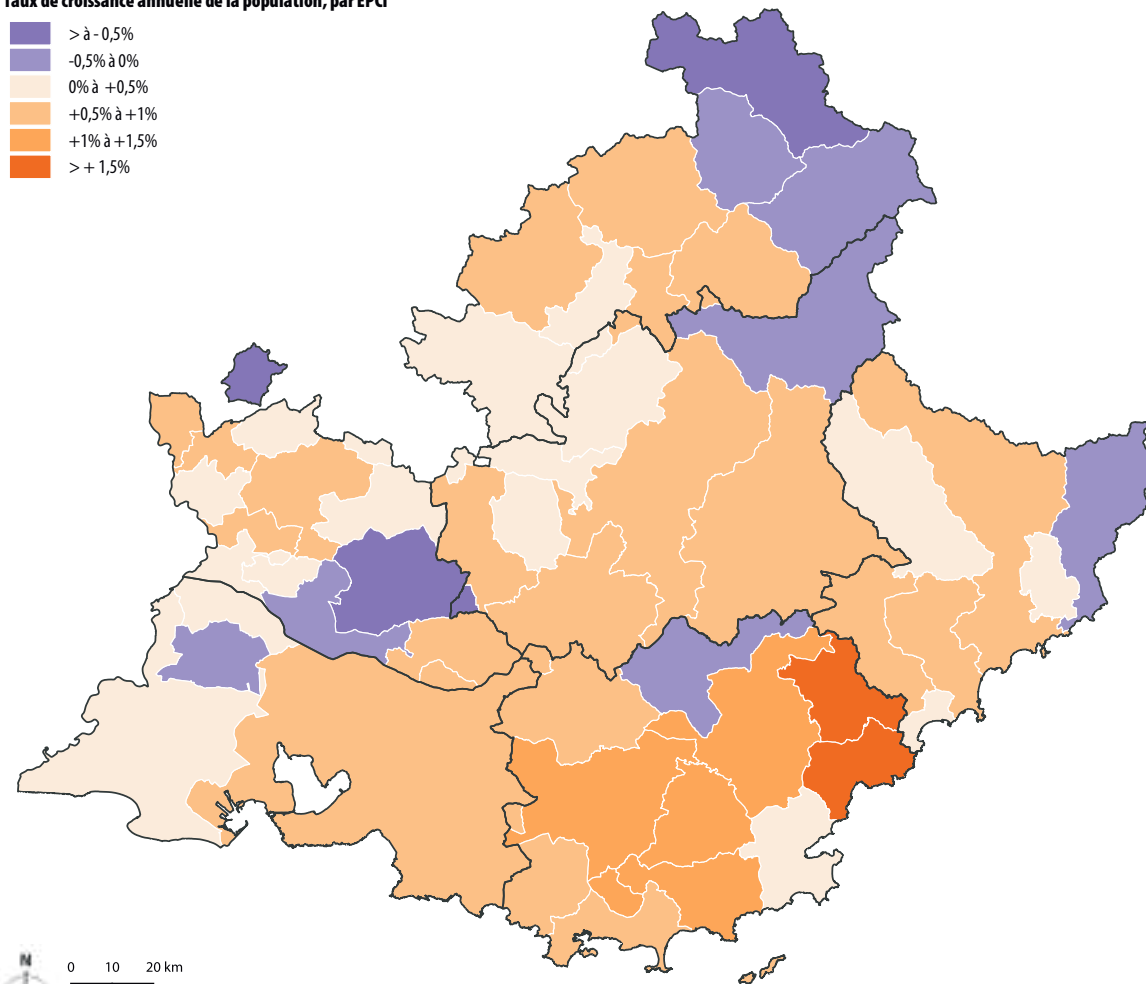
Variation annuelle moyenne 2023-2026 en %	Population au 1 ^{er} janvier 2023	Population estimée au 1 ^{er} janvier 2026	Taux de croissance annuel moyen	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	168 054	170 438	0,5%	-0,4%	0,9%
HAUTES-ALPES	143 467	145 889	0,6%	-0,3%	0,9%
ALPES-MARITIMES	1 128 418	1 154 619	0,8%	-0,2%	1,0%
BOUCHES-DU-RHÔNE	2 087 658	2 119 367	0,5%	0,2%	0,3%
VAR	1 119 307	1 148 634	0,9%	-0,3%	1,2%
VAUCLUSE	572 056	579 423	0,4%	-0,1%	0,5%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	5 218 960	5 318 370	0,6%	-0,1%	0,7%

La croissance démographique régionale, résultant exclusivement des arrivées de nouveaux résidents, accentue les tensions foncières, avec des intensités très contrastées : soutenue dans le Var et les Alpes-Maritimes et très faible dans les Hautes-Alpes. Ces écarts renforcent la pression sur les zones les plus attractives, notamment littorales, périurbaines et dans certaines vallées alpines, tandis que la rareté du foncier et l’objectif de zéro artificialisation nette imposent une gestion différenciée et plus sobre.



~ Taux d'évolution de la population par EPCI 2017 et 2023

Taux de croissance annuelle de la population, par EPCI



© CARTOGRAPHIE AGAM - Août 2025

Sources : Agam, INSEE

DYNAMIQUES MIGRATOIRES INTERNES EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR (2021-2022)

Les échanges migratoires entre les départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur dessinent une région en mouvement. Le Var s'affirme comme le principal pôle d'attraction régional. Il enregistre en effet un afflux important de population en provenance des Bouches-du-Rhône, avec 6 708 arrivées pour seulement 3 673 départs, soit un solde positif d'environ 3 035 personnes. Le même phénomène se retrouve dans ses échanges avec les Alpes-Maritimes, dont il capte 3 432 habitants pour 2 485 départs, soit un gain net de près de 950 personnes. Le Var apparaît ainsi comme le grand bénéficiaire des mobilités internes, porté par son attractivité littorale et périurbaine.

Le Vaucluse connaît, lui aussi, une dynamique positive notable. Face aux Bouches-du-Rhône, il enregistre 4 567 arrivées contre 2 992 départs, soit un solde supérieur à 1 500 personnes.

À l'inverse, les Bouches-du-Rhône jouent un rôle d'important départ net vers les départements voisins, malgré un léger excédent migratoire face aux Alpes-Maritimes (1 573 entrées pour 1 409 sorties, soit un gain d'une centaine de personnes). Les Alpes-Maritimes, quant à elles, enregistrent des transferts défavorables, en particulier vers le Var, mais aussi dans une moindre mesure vers le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône. Cette dynamique évoque un desserrement de populations depuis les zones urbaines denses et chères du littoral azuréen.

Enfin, les départements alpins – Alpes-de-Haute-Provence et Hautes-Alpes – affichent des soldes positifs modestes mais réels. Ils gagnent par exemple environ 440 habitants face aux Bouches-du-Rhône (1 458 entrées pour 1 018 sorties) et plus de 390 habitants pour les Hautes-Alpes dans leurs échanges avec le même département.



5 318 370
habitants

estimés en Provence-Alpes-Côte d'Azur au 1^{er} janvier 2026
[+71 545 habitants depuis 2022]



+0,6%
par an

en moyenne entre 2023
et 2026 (vs +0,3% en France)



110%
de la croissance

due au solde
migratoire

~ Échanges entre les départements de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

		Lieu de résidence actuel					
		Alpes de Haute Provence	Hautes Alpes	Alpes Maritimes	Bouches-du-Rhône	Var	Vaucluse
Ancien lieu de résidence	04-Alpes de Haute-Provence	-	433	316	1 018	517	359
	05-Hautes Alpes	496	-	87	527	225	124
	06-Alpes Maritimes	530	225	-	1 573	3 432	323
	13-Bouches-du-Rhône	1 458	919	1 409	-	6 708	4 567
	83-Var	597	389	2 485	3 673	-	520
	84-Vaucluse	426	157	214	2 992	558	-
	TOTAUX	3 507	2 123	4 511	9 784	11 440	5 893

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, par sa mission de mobilisation foncière pour le compte des collectivités, contribue à l'accueil de nouveaux habitants et d'emplois dans des conditions soutenables, en cohérence avec les ambitions démographiques et économiques des territoires définis par le SRADET.

Il accompagne l'ensemble des territoires de la Région dont, à fin 2025 :

- 8 communes Action Cœur de Ville sur 12 ;
- 28 communes Petites Villes de Demain sur 65 ;
- 35 EPCI sur 52,
- dont les 3 métropoles ;
- et les 2 EPA.

Une pression démographique accrue au sein des espaces urbains

La densité régionale¹ est estimée à 164 habitants/km² en 2022, ce qui place la région derrière les Hauts-de-France (189 hab./km²) et l'Île-de-France (1 031 hab./km²), alors que la moyenne nationale est d'environ 121 hab./km².

La grande majorité des habitants de la région vit dans des communes très peuplées ou de densité intermédiaire. Les communes les plus denses regroupent 47% de la population, concentrée pour l'essentiel dans 30 communes où la densité atteint 1897 habitants/km², et où la croissance démographique a été de +0,56% par an en moyenne entre 2016 et 2022.

Les communes de densité intermédiaire, elles, accueillent 38% des habitants, avec une densité moyenne de 290 habitants/km² et une croissance légèrement plus élevée, à +0,62% par an en moyenne sur la même période.

Les communes peu denses regroupent 14% de la population et connaissent la dynamique la plus forte, avec +0,98% par an en moyenne entre 2016 et 2022, pour une densité moyenne de 59 habitants/km².

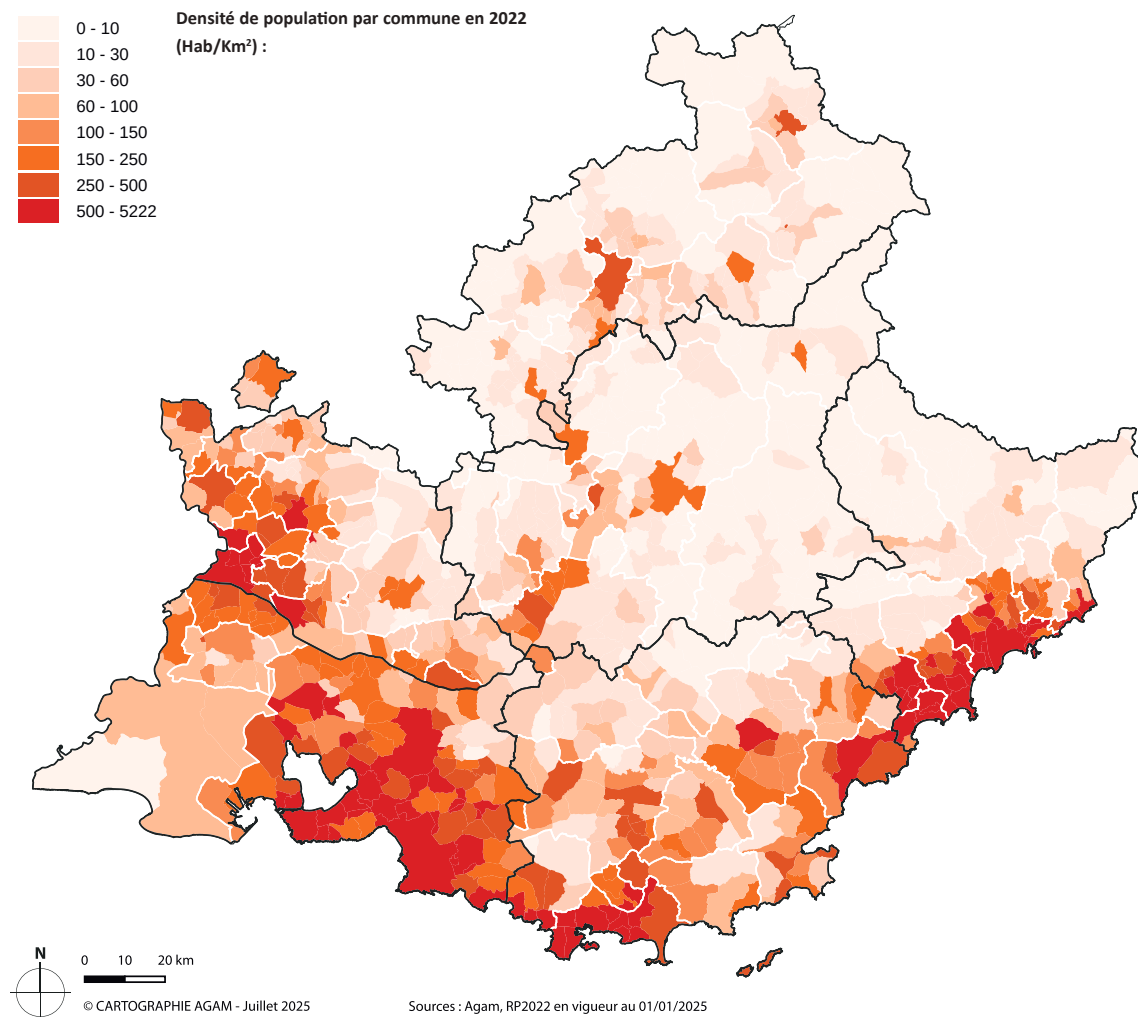
Enfin, les communes très peu denses, qui ne comptent que 1% des habitants, présentent une densité de 20 habitants/km² et une croissance démographique nulle sur la période.

En reprenant la classification des types d'espaces proposée par le SRADDET, la croissance démographique régionale entre 2016 et 2022 se répartit comme suit :

- Espaces métropolisés : 69,8%
- Espaces d'équilibre régional : 16,9%
- Espaces sous influence métropolitaine : 10,3%
- Espaces à dominante rurale ou naturelle : 3%

(1) Insee, RP 2022

~ Une densité de population concentrée autour des pôles urbains et du littoral



Une baisse continue de la taille des ménages², qui accentue la pression sur les besoins en logements

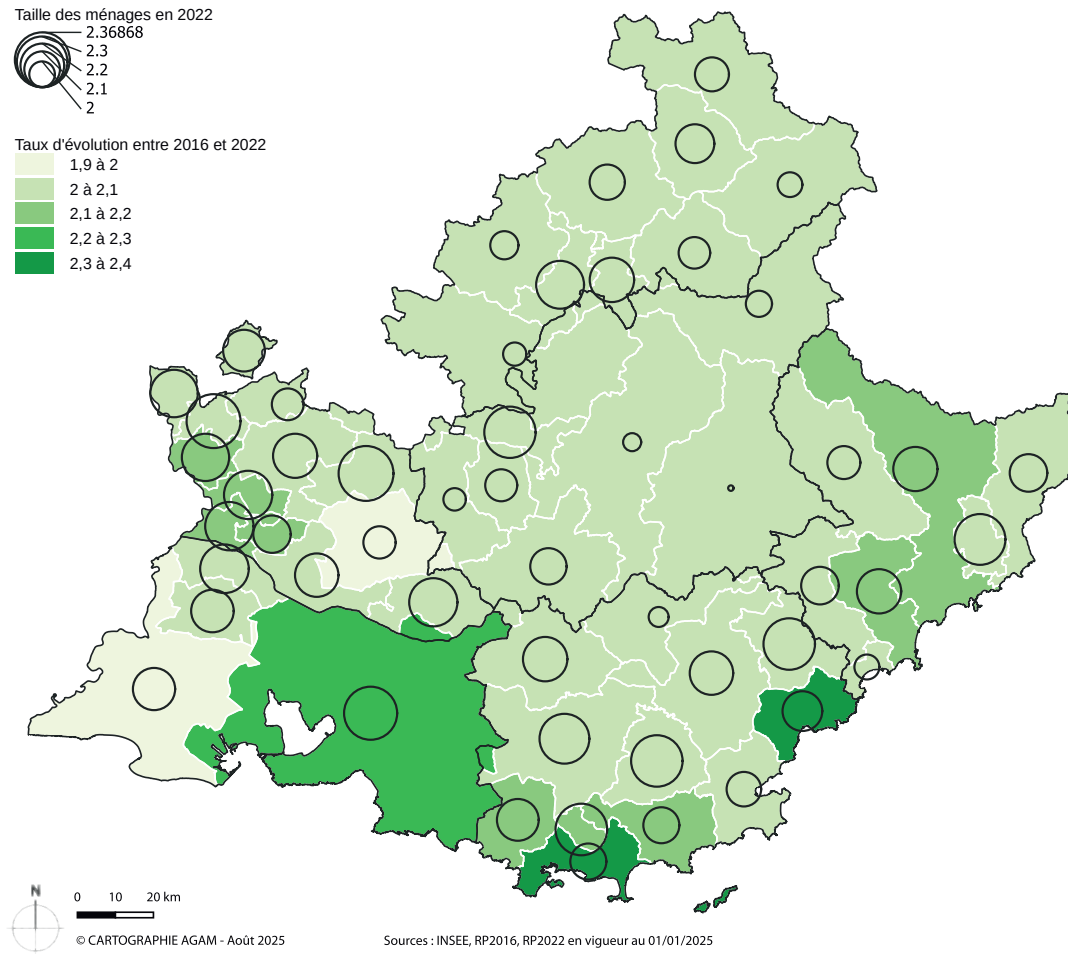
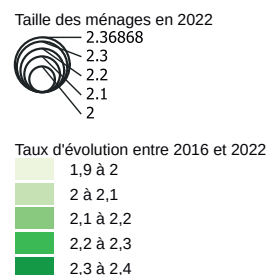
La taille moyenne des ménages diminue progressivement, passant de **2,21 personnes par ménage en 2016 à 2,14 en 2022**. Ce recul s'explique notamment par le vieillissement de la population, la hausse des familles monoparentales et l'essor des modes de vie plus individualisés. Cela entraîne une augmentation des besoins en logements. Entre 2016 et 2022, alors que la population augmentait en moyenne de +0.6% par an, le nombre de ménages connaissait une hausse de +1.3% par an. Ce décalage contribue à accentuer la pression sur le marché immobilier, déjà tendu dans les grandes agglomérations et sur le littoral.

La diversité des dynamiques territoriales, avec une croissance plus soutenue en périphérie et dans les communes peu denses, traduit un étalement urbain qui continue de peser sur la consommation du foncier. Elle contraste avec la stagnation observée dans les communes très peu denses, souvent éloignées des grands pôles, ce qui appelle à des stratégies différenciées selon le potentiel et l'attractivité de chaque type de territoire.

► Grâce aux actions foncières qu'il porte, en anticipation ou opérationnelles, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur contribue, à la demande des collectivités, à l'adaptation de la programmation de la typologie des logements des nouvelles opérations dont il permet la réalisation aux spécificités de chaque territoire en lien avec les collectivités (par exemple : logements étudiants, logements saisonniers, logements seniors, logements familiaux (LLI, BRS, LLS, etc.).

~ Taille des ménages : des contrastes entre littoral et intérieur

Évolution de la taille des ménages par EPCI entre 2016 et 2022



164
habitants/km²

en région Provence-Alpes-
Côte d'Azur en 2022



47%
des habitants

vivent dans une commune
densément peuplée



Des ménages plus petits
et plus nombreux : entre 2016 et 2022
la taille des ménages passe de

2,21 à 2,14
personnes par ménages



Le nombre des ménages
progresses deux fois plus vite
que la population

(+1,3% par an pour le nombre de ménages contre
+0,6% pour la population entre 2016 et 2022)

(2) Insee, RP 2022

Une attractivité démographique qui devrait ralentir à horizon 2050

DES PROJECTIONS INSEE AUJOURD'HUI DÉPASSÉES

Les projections démographiques de l'Insee, publiées en 2017, anticipaient pour la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur une population de 5 228 000 habitants en 2050, soit une croissance annuelle de +0,2% entre 2022 et 2050. Ces projections indiquaient un net ralentissement par rapport aux décennies précédentes, en raison du vieillissement de la population et de la baisse progressive de la fécondité. Elles anticipaient également une diminution du poids de la population d'âge actif (20-64 ans), qui tomberait sous la barre des 50% d'ici 2050.

Or, la réalité récente fragilise ce scénario. En effet, la région compte au 1^{er} janvier 2025, 5 241 000 habitants, soit un niveau supérieur à celui prévu par l'Insee en 2050. Cet écart s'explique en partie par un solde migratoire positif, plus élevé que prévu, qui compense largement le déficit naturel. Autrement dit, les tendances récentes s'écartent, à ce stade, des hypothèses initiales de la projection Insee de 2017, en raison notamment d'un regain d'attractivité résidentielle.

L'AMBITION DÉMOGRAPHIQUE DU SRADDET

En 2019, le SRADDET s'appuie sur les projections 2017 de l'Insee, et se fixe également une ambition démographique : atteindre un taux de croissance moyen de +0,4% par an à horizon 2050, soit environ 5 850 000 habitants à cet horizon (+840 000 habitants par rapport à 2013).

Cet objectif est présenté comme une condition nécessaire pour préserver l'équilibre du peuplement par âge, maintenir une population active dynamique et soutenir le taux d'emploi. Contrairement aux projections de l'Insee, il ne s'agit donc pas d'un scénario tendanciel, mais d'une orientation stratégique.

Le SRADDET décline par ailleurs cette ambition par grands espaces régionaux :

- **Espace provençal** : +450 000 habitants à horizon 2050 par rapport à 2013, pour atteindre un objectif de 3 038 000 habitants en 2050 (taux de croissance de +0,5%/an).
- **Espace azuréen** : +200 000 habitants par rapport à 2013, soit 1 586 000 habitants en 2050 (taux de croissance de +0,3%/an).
- **Espace rhodanien** : +124 000 habitants par rapport à 2013, soit 853 000 habitants en 2050 (taux de croissance de +0,4%/an).
- **Espace alpin** : +65 000 habitants par rapport à 2013, soit 372 000 habitants en 2050 (taux de croissance de +0,6%/an).

Cette modulation territoriale vise à articuler l'ambition démographique avec les capacités d'accueil différenciées des territoires.

A date : ambition certifiée sur l'ensemble de la Région avec une évolution annuelle de +0,5%.

DES PERSPECTIVES INCERTAINES, MAIS DES ENJEUX CERTAINS

Les écarts entre les projections et les tendances observées dans la réalité illustrent l'incertitude inhérente à l'exercice prospectif. La dynamique démographique à venir dépendra de nombreux facteurs difficiles à anticiper (attractivité économique, coût du logement, mobilités résidentielles, adaptation au changement climatique, politiques d'aménagement du territoire, etc.).

Pour autant, un constat s'impose : même dans un scénario de ralentissement, le nombre de ménages continuera de progresser, sous l'effet de la réduction de la taille moyenne des foyers (1,95 personnes par ménage en 2050 selon l'Insee).

Dans ce contexte, les besoins en logements resteront soutenus, en particulier pour les petites surfaces adaptées aux personnes seules et aux personnes âgées. La croissance démographique, même modérée, continuera par ailleurs de concentrer la pression sur les territoires attractifs (littoral méditerranéen, vallées alpines, couronnes périurbaines des grandes aires urbaines). Cela souligne la nécessité d'une mobilisation foncière compatible avec les objectifs de sobriété et la préservation des équilibres territoriaux, ainsi qu'une vigilance accrue quant à la capacité des territoires à accueillir de nouveaux habitants dans des conditions soutenables.

Une population âgée³ qui évolue 2 fois plus vite que la population globale

En 2025, l'Insee estime que les 60 ans et plus représentent 31% de la population régionale. Parmi eux, 41% ont plus de 75 ans.

Entre 2022 et 2025, la classe d'âge de 60 ans et plus a augmenté de 5,1%, soit près de quatre fois plus vite que la population totale, qui a augmenté de 1,4%. Cette tendance se retrouve à l'échelle nationale, mais de manière moins accentuée. En effet, selon l'Insee, entre 2022 et 2025 en France métropolitaine la population des 60 ans et plus a augmenté de 8,5%, soit environ deux fois plus vite que la population totale, qui a augmenté de +4,2%.

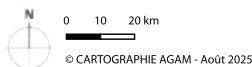
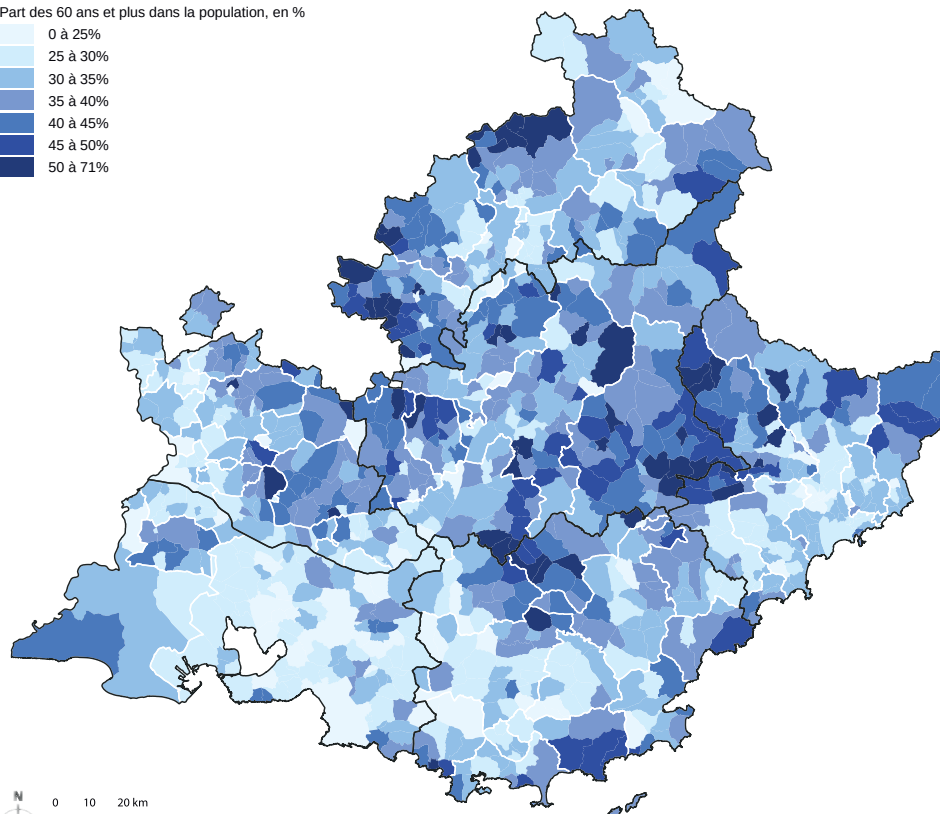
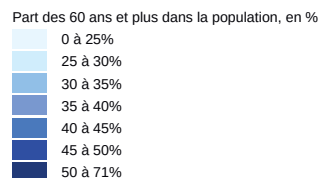
Ce vieillissement est particulièrement prononcé dans les départements des Alpes-de-Haute-Provence, des Hautes-Alpes et du Vaucluse.

Le vieillissement de la population implique une transformation progressive des besoins en matière d'habitat : diversification de l'offre résidentielle, adaptation du parc existant, et implantation de logements accessibles dans l'ensemble des territoires, en maintenant une offre de proximité adaptée aux besoins des seniors.

- *L'offre nouvelle sur la région doit prendre en compte ces éléments afin d'offrir une offre adaptée permettant de libérer de grands logements familiaux en lien avec les PLH des intercommunalités.*

~ Un vieillissement de la population davantage marqué dans l'intérieur des terres et sur quelques communes littorales

Poids démographique des 60 ans et plus par commune en 2022



Sources : INSEE, RP2022 en vigueur au 01/01/2025



Les 60 ans et +

ont augmentés de 5,1%
entre 2022 et 2025

en Provence-Alpes-Côte d'Azur
(contre 8,5% en France
métropolitaine sur la même période)



Près d'un tiers

de la population régionale
à 60 ans ou plus aujourd'hui (31%)

(3) Insee, RP 2022

Des besoins en logements étudiants à prendre en compte⁴

Au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le plan national « 60 000 logements étudiants » lancé en 2018 vise à renforcer une offre encore insuffisante, puisque seuls 13,5 % des étudiants sont aujourd'hui logés en résidences à caractère social. Depuis son lancement, la dynamique régionale reste contrastée : entre 2018 et 2021, environ 645 logements étudiants ont été livrés et 1 700 logements supplémentaires ont été identifiés sur des sites publics à Marseille, Nice, Toulon et Avignon.

Néanmoins, entre 2020 et 2024, 3 616 logements sociaux étudiants ont été agréés témoignant d'une progression significative, soit des niveaux supérieurs aux objectifs annuels fixés par l'État (600 logements/an jusqu'en 2024).

En 2025, 522 logements avaient été agréés au 9 décembre, mais les perspectives portent ce total à 721 logements d'ici la fin de l'année. Malgré cette montée en charge, la région fait toujours face à une forte tension du logement étudiant, avec 189 000 étudiants pour seulement 24 000 places sociales, soit un déficit structurel d'environ 2 600 places CROUS et une concentration aiguë des tensions dans les académies d'Aix-Marseille, Nice, Toulon et Avignon. La pression foncière, la concurrence avec l'hébergement touristique et la rareté du foncier disponible à proximité des campus constituent des obstacles majeurs, auxquels s'ajoutent des freins opérationnels : dépendance importante aux VEFA, soutenabilité financière limitée pour les CROUS, et inadéquation de certains modèles de logements sociaux aux besoins réels des étudiants. Face à ces enjeux, la région s'est dotée d'objectifs renforcés pour 2025–2030 : 650 logements locatifs sociaux (LLS) par an, 900 logements locatifs intermédiaires (LLI) par an, et 4 425 places sociales supplémentaires à livrer

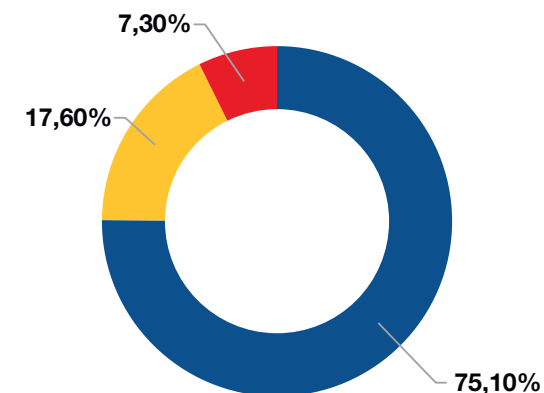
d'ici 2030. La mobilisation du foncier public, la reconversion de surfaces tertiaires vacantes et la restructuration des résidences CROUS existantes constituent désormais des leviers prioritaires.

Ainsi, malgré une amélioration récente du rythme de construction, la disponibilité foncière, la coordination entre acteurs et l'adéquation de l'offre aux besoins étudiants restent les principaux défis à relever pour garantir une réponse régionale durable et à la hauteur de la demande croissante.

Un parc de logements fortement impacté par le poids des résidences secondaires

En 2022, la région Provence Alpes Côte d'Azur comptait 3 217 182 logements qui représentent 8,6% des logements de France métropolitaine, pour une région regroupant 7,6% de la population hexagonale. Entre 2016 et 2022, le parc de logements dans son ensemble a augmenté de 1,1% par an, dans les mêmes proportions que le parc national.

Selon les dernières données disponibles, la croissance du parc de logements suit, dans l'ensemble, la répartition de la croissance démographique régionale. Entre 2016 et 2022, les espaces métropolisés concentrent près de 69 % de l'augmentation des logements, proportion quasiment identique à leur part dans la croissance démographique (69,8 %). Les espaces d'équilibre régional affichent également un équilibre relatif (17,8 % des nouveaux logements pour 16,9 % de la croissance de population). Les espaces à dominante rurale ou naturelle voient en revanche cette part légèrement supérieure à leur poids démographique (4,8 % contre 3 %), tandis que les espaces sous influence métropolitaine enregistrent l'inverse (8,2 % contre 10,3 %).



- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants

(4) Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur, Présentation de la « Feuille de route régionale en faveur de la production de logements étudiants », 18 décembre 2025.

(5) Insee, RP 2022

~ Structure du parc de logements dans les six départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Territoires	Nombre de logements en 2022 Et taux de croissance annuel moyen sur la période 2016-2022	Résidences principales en 2022 (en %) Et taux de croissance annuel moyen sur la période 2016-2022	Résidences secondaires en 2022 (en %) Et taux de croissance annuel moyen sur la période 2016-2022	Logements vacants en 2022 (en %) Et taux de croissance annuel moyen sur la période 2016-2022
Alpes-de-Haute-Provence	132 550 +0,9%/an	61,4 +1,3%/an	30,5 +0,3%/an	8,1 +0,4%/an
Hautes-Alpes	140 963 +0,9%/an	49,0 +1,1%/an	45,3 +1%/an	5,7 -1,1%/an
Alpes-Maritimes	795 862 +0,9%/a	67,1 +1%/an	24,9 +0,9%/an	8,0 -0,1%/an
Bouches-du-Rhône	1 078 388 +1,3%/an	87,9 +1,3%/an	4,9 +2,8%/an	7,2 +1,2%/an
Var	751 393 +1,2%/an	69,9 +1,8%/an	24,4 +0,3%/an	5,6 -1,2%/an
Vaucluse	318 026 +1,3%/an	81,6 +1,1%/an	8,7 +3,2%/an	9,6 +1,0%/an
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 217 182 +1,1%/an	75,1 +1,3%/an	17,6 +0,9%/an	7,3 +0,2%/an
FRANCE MÉTROPOLITAINE	36 568 981 +1,1%/an	82,3 +1,1%/an	9,9 +1,3%/an	7,9 +0,7%/an

Sources : Insee, RP2022 en vigueur au 01/01/2025

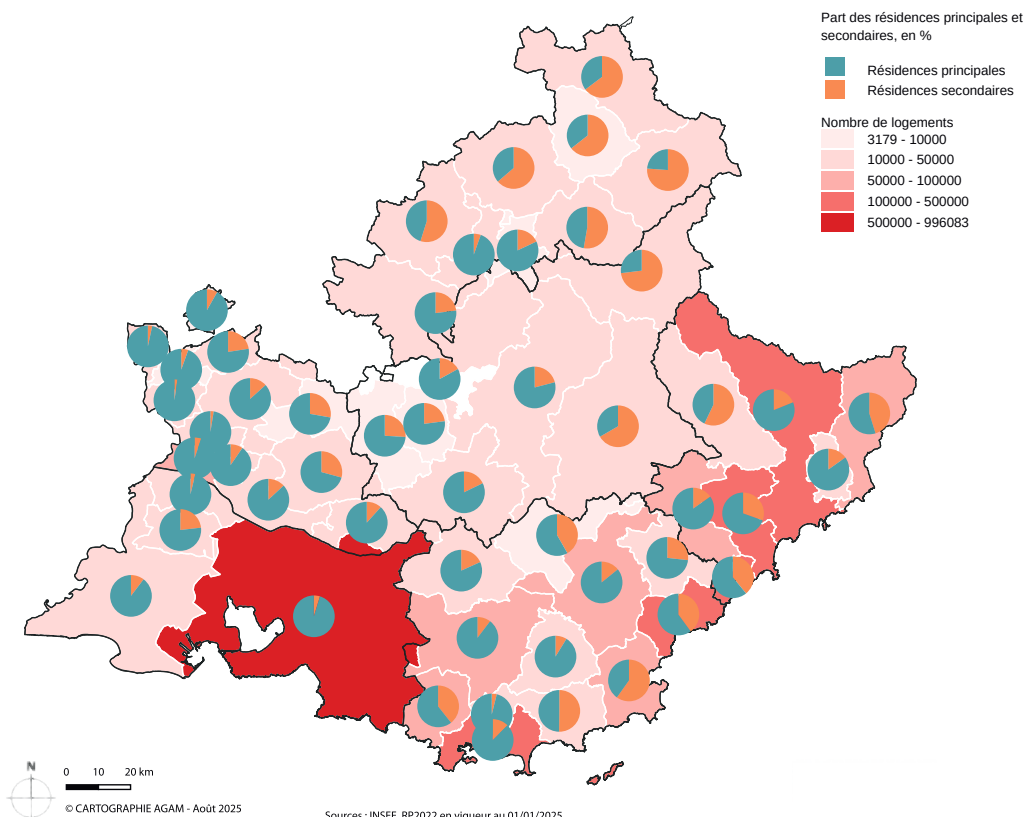
Le parc de résidences principales est majoritairement collectif en raison du caractère urbain de la région. L'habitat collectif représente ainsi 60,1% des logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2022, contre 44,4% en France métropolitaine. A l'inverse, les maisons individuelles représentent 39,9% du parc de résidences principales en Provence-Alpes-Côte d'Azur, contre 54,5% en France métropolitaine.

La forte proportion de logements collectifs en Provence-Alpes-Côte d'Azur s'explique notamment par la densité des zones littorales et des grandes agglomérations. A l'inverse, dans certains départements de l'arrière-pays, comme le Vaucluse et les Alpes-de-Haute-Provence, les logements individuels sont majoritaires, représentant respectivement 63,6% et 60,3% du parc résidentiel en 2022.

Avec 17,6% de résidences secondaires, le parc de logements se caractérise par un poids important de ce type de logement en comparaison de la structure du parc de logements national (9,9% de résidences secondaires au niveau national en 2022). La région Provence-Alpes-Côte d'Azur compte ainsi 566 155 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.

Cette attractivité s'explique en grande partie par les caractéristiques de la région : climat ensoleillé, paysages naturels variés, montagnes et littoral méditerranéen, qui en font une destination très prisée pour les résidences secondaires. Leur nombre est alors particulièrement important dans les départements des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence (respectivement 45,3 % et 30,5%) ainsi que sur la bande littorale touristique, principalement dans les Alpes-Maritimes et le Var (24,9% et 24,4%).

~ Un poids important des résidences secondaires dans le parc de logements



Sur le littoral, la forte présence de résidences secondaires accentue les tensions sur le marché du logement, surtout dans les zones déjà sous pression. Ces logements, souvent très prisés et plus chers, contribuent à faire augmenter le prix du foncier et de l'immobilier, réduisant la disponibilité de fonciers et rendant plus difficile la construction de logements destinés aux habitants permanents. Cela peut également avoir des effets indirects sur le secteur touristique : de

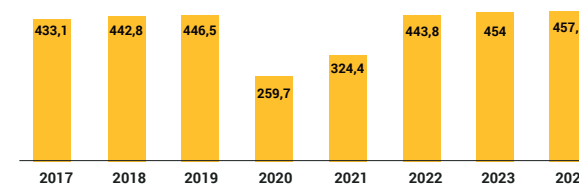
nombreux vacanciers se tournent vers ces résidences secondaires ou les locations de courte durée, ce qui réduit la clientèle des hôtels et autres hébergements professionnels, fragilisant ainsi leur activité malgré l'importance du tourisme dans la région. La Provence-Alpes-Côte d'Azur dispose d'une capacité touristique de 3 328 291 lits, entraînant une multiplication par 1,7 de sa population lors des pics d'afflux touristique.

Face à ces enjeux liés à la concurrence entre locations de courte durée et hôtellerie traditionnelle, plusieurs municipalités (notamment Nice, Marseille ou encore certaines communes littorales) ont engagé des actions pour mieux réguler les locations et tenter de préserver l'équilibre entre attractivité touristique et besoins résidentiels.

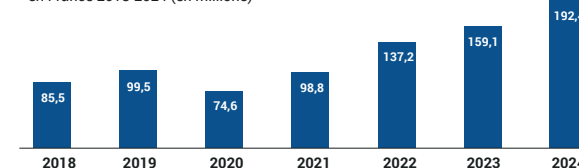
Par ailleurs, une récente étude⁶ (diffusée en novembre 2025) démontre l'impact croissant de Airbnb – acteur incontournable du tourisme implanté en France depuis 2012 – sur les dynamiques territoriales, témoignant de l'évolution du secteur touristique du fait du recours à la locations courtes durées. En effet, si initialement la plateforme touristique se limitait d'un point de vue géographique (zones littorales, stations alpines et grandes métropoles), elle s'est largement étendue sur le territoire français, présente désormais dans plus de huit communes sur dix. Ce changement d'échelle s'explique notamment par l'accroissement du volume de nuitées réservées sur les plateformes en ligne de ce type qui a plus que doublé entre 2018 et 2024, tandis que celui de l'hôtellerie stagnait.

Les deux graphiques ci-dessous sont éclairants et montrent l'impact croissant de ce nouvel acteur du tourisme sur les dynamiques territoriales

Nombre de nuitées touristiques en France 2017-2024 (en millions)
(Nuitées passées en hôtels, camping, meublés de tourisme et emplacements pour caravanes)

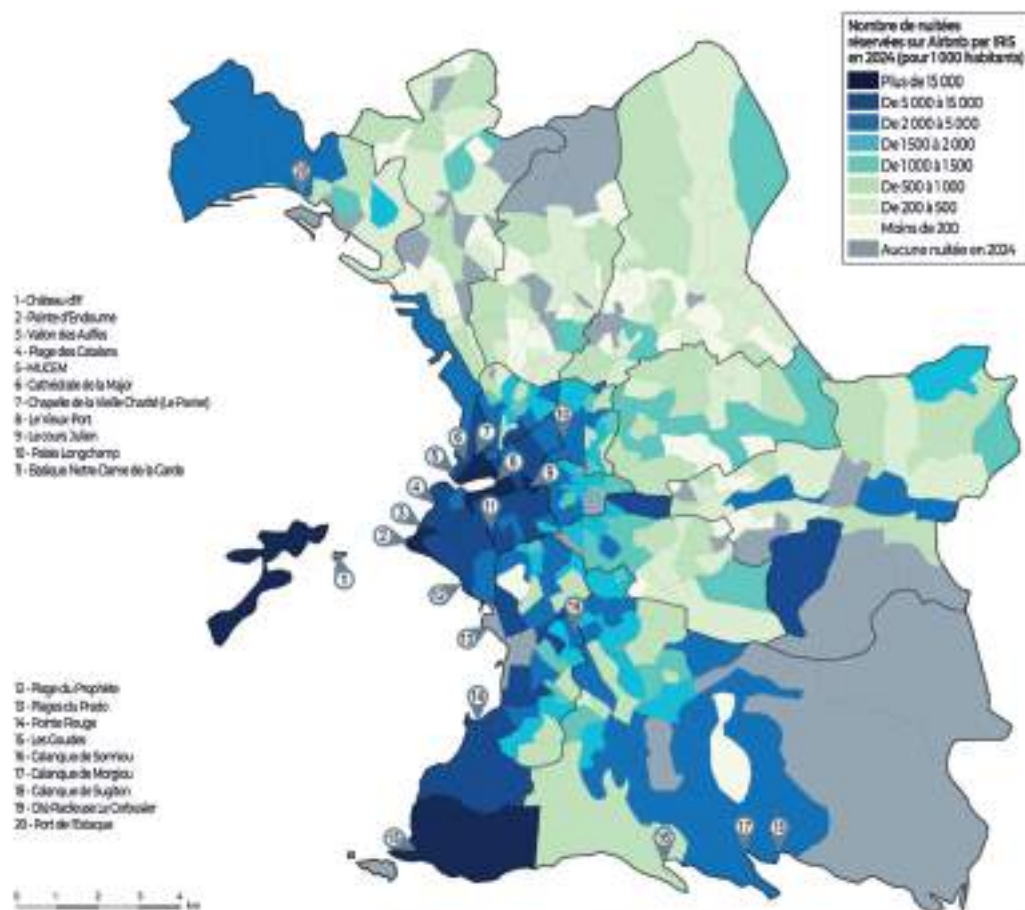


Nombre de nuitées réservées sur les plateformes de réservation de meublés touristiques en France 2018-2024 (en millions)



(6) « Tourisme 2.0 : anatomie de la France », © Institut Terram, Jérôme Fourquet, Sylvain Manternach, Chloé Tegny ; Insee/Airbnb France :

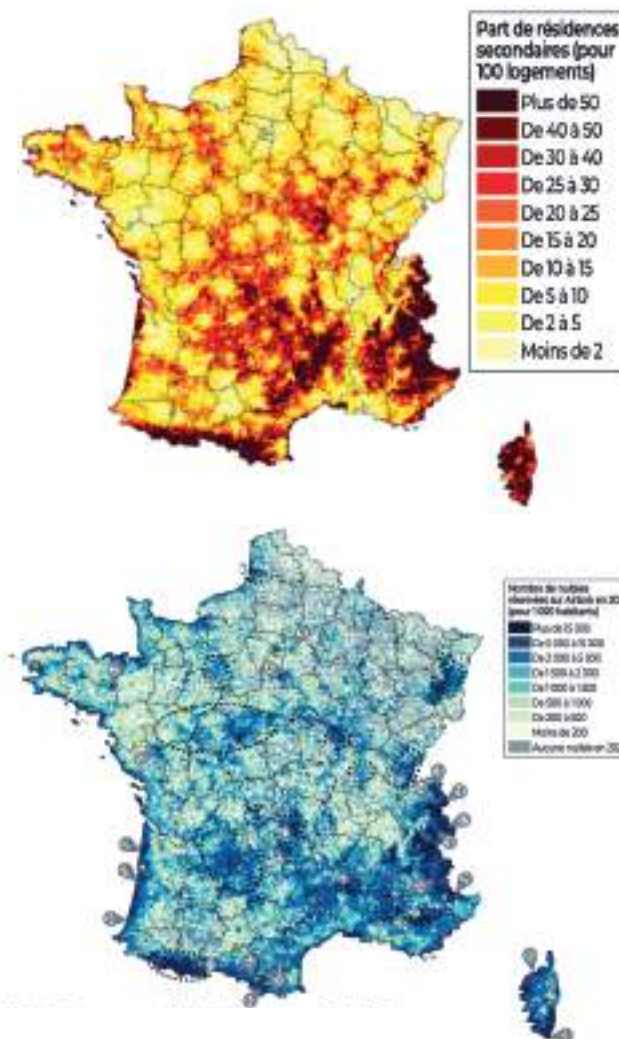
~ Intensité des réservations sur Airbnb à Marseille en 2024



Résidences principales vs résidences secondaires : cette même étude s'intéresse également à la typologie des biens mis en location, pouvant fortement varier d'un territoire à l'autre. En effet, les résidences principales – mises en location ponctuellement ou de manière temporaire – repré-

sentent la majorité de l'offre dans les grandes métropoles, tandis que les résidences secondaires constituent "la base de l'offre touristique" de nombreux autres territoires, tels que ceux des Alpes, des Cévennes ou et de la côte atlantique.

~ Cartographie comparée des locations sur Airbnb et des résidences secondaires dans l'hexagone en 2024.



Source Insee/Airbnb France © Institut Terram

Une part de logements vacants⁷ relativement faible, révélatrice d'une tension sur le marché du logement

En 2022, la région comptait plus de 230 000 logements vacants, soit 7,3% du nombre total de logements, contre 8% pour la France métropolitaine.

Entre 2016 et 2022, la part des logements vacants est restée relativement stable en Provence-Alpes-Côte d'Azur en augmentant en moyenne de 0,2% par an contre 0,7% par an au niveau national.

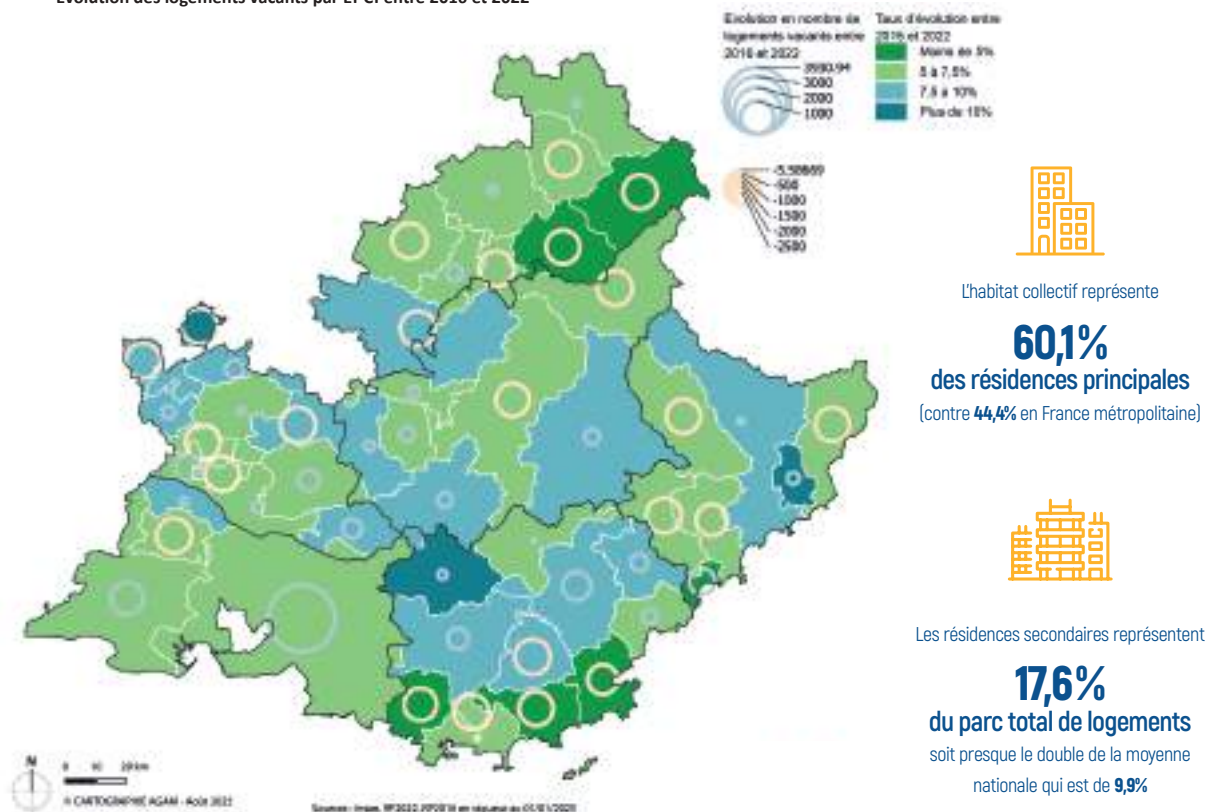
Au sein de la région, le Vaucluse est le département avec le plus fort taux de logements vacants (9,6%), nettement au-dessus de la moyenne régionale et loin devant le Var (5,6%) et les Hautes-Alpes (5,7%), territoires où la vacance est la plus faible.

- *L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, en acquérant du foncier pour la production de logements permanents avec des typologies variées (logements familiaux libres, LLS, BRS, logements résidentiels), aide à contrer la pression des résidences secondaires et des locations de courte durée qui concurrencent l'offre de logements pérennes pour les actifs résidents et fragilisent le secteur hôtelier de la région.*
- *De même, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur aide à réduire le nombre de logements vacants en les remettant sur le marché, via les acquisitions/améliorations par exemple ou en intervenant sur des îlots insalubres ou de grandes copropriétés dégradées.*

(7) Insee, RP 2022

~ Dynamique de la vacance des logements

Évolution des logements vacants par EPCI entre 2016 et 2022



La forte présence de résidences secondaires et de locations touristiques interroge la place laissée aux actifs pour se loger, dans un contexte où le foncier constructible se raréfie et où l'offre n'est pas adaptée aux besoins, tant en prix qu'en typologies. La vacance, bien que stable, met en évi-

dence un potentiel à réintégrer avant d'ouvrir de nouveaux espaces. Entre densification urbaine et pression sur les zones attractives, la stratégie foncière régionale doit concilier accueil de la population active, attractivité économique et touristique et sobriété foncière.

CONDITIONS DE LOGEMENTS : ENTRE TENSIONS DU MARCHÉ ET VULNÉRABILITÉS SOCIALES, UNE PROBLÉMATIQUE PERSISTANTE ET MULTIFORME

Des niveaux de vie de la population régionale révélateurs d'inégalités régionales et de difficultés d'accès au logement

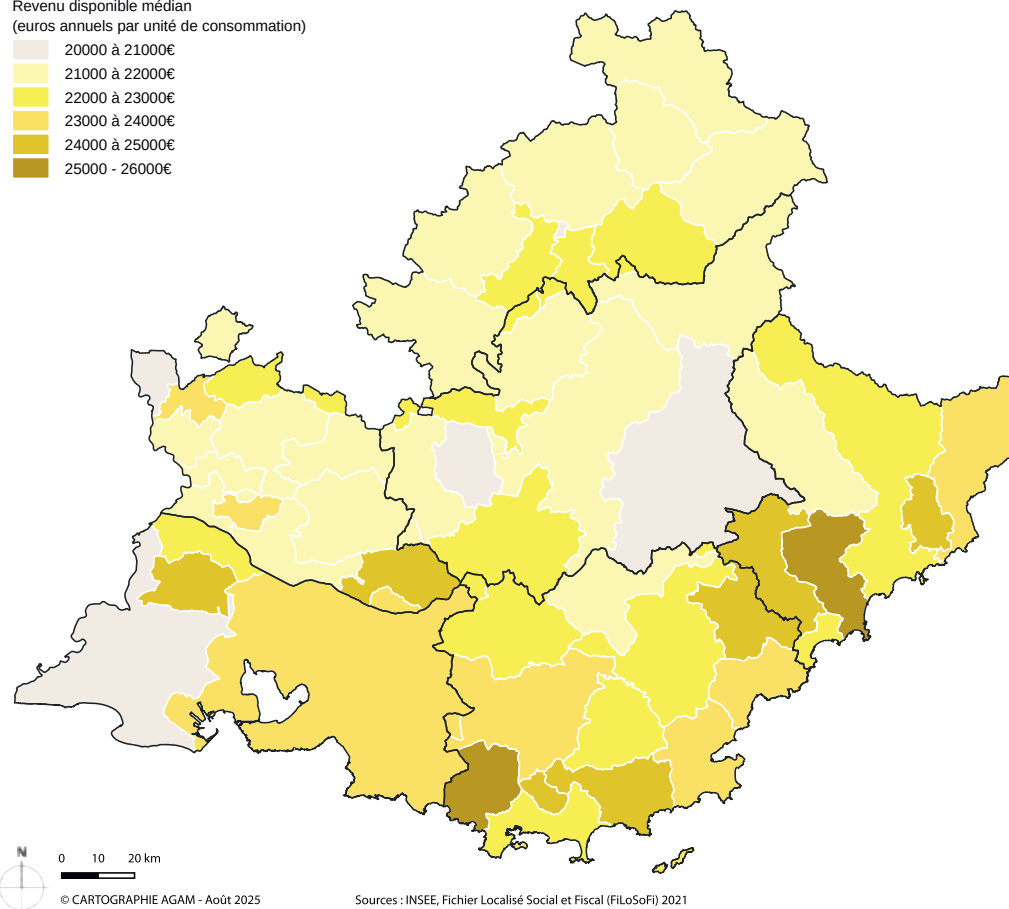
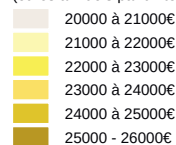
Selon les données les plus récentes⁸, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la deuxième région la plus inégalitaire, après l'Île-de-France. En effet, en 2021 le niveau de vie des 10 % les plus aisés y est 3,6 fois supérieur à celui des 10 % les plus modestes (contre 3,4 en France métropolitaine). Les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes présentent les plus fortes disparités dans la distribution des revenus.

Avec 17,4 % de la population régionale (près de 900 000 personnes) vivant sous le seuil de pauvreté en 2021, contre 15,3 % au niveau national, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur se place au quatrième rang des régions de France métropolitaine les plus pauvres, après la Corse (18,1 %), les Hauts-de-France (18 %) et l'Occitanie (17,5 %). Au sein du territoire régional, les départements du Vaucluse et des Bouches-du-Rhône sont les plus touchés par la pauvreté, avec un taux supérieur à la moyenne régionale (respectivement 19,9 % et 18,5 %). La pauvreté est bien plus présente dans les communes urbaines que dans les communes rurales : 17,7 % de la population est pauvre dans les communes urbaines, contre 13,5 % dans les communes rurales.

~ Un revenu médian plus élevé dans les territoires urbains denses et littoraux

Revenu disponible médian par EPCI en 2021

Revenu disponible médian
(euros annuels par unité de consommation)



Sources : INSEE, Fichier Localisé Social et Fiscal (FILOSoFi) 2021

(8) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal (Filosophi) 2021

~ Des taux de pauvreté départementaux globalement supérieurs à la moyenne nationale (supérieurs dans 5 des 6 départements de la région)

Taux de Pauvreté par département en 2021 (en %)

Alpes-de-Haute-Provence	17,1%
Hautes-Alpes	14,7%
Alpes-Maritimes	16,4%
Bouches-du-Rhône	18,5%
Var	15,6%
Vaucluse	19,9%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	17,4%
France métropolitaine	15,3%

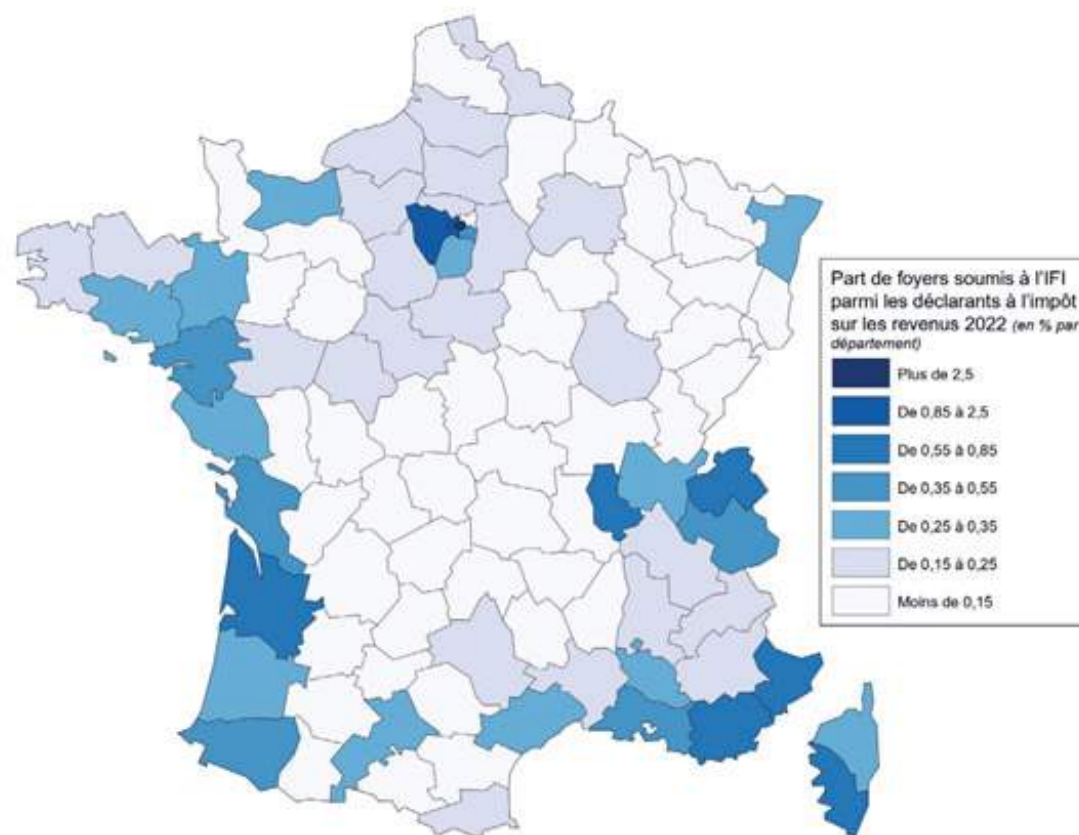
Par ailleurs, les ménages dits « modestes » sont également fortement représentés dans la région. Il s'agit des ménages dont le niveau de vie est compris entre 60 % et 70 % du niveau de vie médian national. En 2019, 8 % de la population régionale (près de 400 000 personnes) vit dans un ménage aux revenus dits « modestes ». Ce taux varie de 6,7 % en Île-de-France à 9,4 % dans les Hauts-de-France, plaçant Provence-Alpes-Côte d'Azur au 5^e rang des régions où il est le plus élevé.

Le niveau de vie médian des habitants de la région s'élève à 22 820 euros annuels en 2021, très légèrement inférieur au niveau national (23 000 euros). Il varie de 21 370 euros en Vaucluse à 23 460 euros dans les Alpes-Maritimes.



Hyères (83) Massillon © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

~ Une concentration du patrimoine immobilier⁹ particulièrement marquée en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Sources : Direction générale des finances publiques, déclaration d'impôts de 2023 sur les revenus de 2022 et déclaration de 2023 sur la fortune immobilière au 1^{er} janvier 2023

(9) Publication Fondation Jean-Jaurès « La roue de la fortune. Constitution et transmission des patrimoines dans la France contemporaine », Jérôme Fourquet, Marie Gariazzo, Sylvain Manternach, septembre 2025.

(10) « L'impossible équation du logement « abordable » », Renaud Le Goix, Antoine Beroud, Boris Mericskay et Nicolas Lambert in Atlas social de la France : L'impossible équation du logement « abordable »

L'analyse nationale de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) met en évidence une forte concentration des gros patrimoines immobiliers dans quelques territoires spécifiques. Si l'Île-de-France demeure la principale zone concernée, les littoraux méditerranéens et atlantiques et les Alpes apparaissent également comme des pôles majeurs de richesse patrimoniale. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, ce sont notamment les communes littorales des Alpes-Maritimes et du Var, ainsi que certaines stations alpines, qui concentrent une part importante de ces patrimoines élevés. Cette géographie du capital immobilier contraste avec d'autres parties du territoire national, beaucoup moins concernées, et illustre les inégalités fortes qui traversent la région, entre zones attractives et territoires plus modestes.

En France, les résidences secondaires représentent environ 10 % du parc immobilier, principalement concentrées sur les littoraux et dans les massifs de montagne. Étant donné leur forte présence en Provence-Alpes-Côte d'Azur (17,6 % du parc de logements), ce phénomène prend une ampleur particulière dans la région. Ces logements, souvent acquis dès les années 1960-1970 avec l'essor du tourisme balnéaire et des sports d'hiver, ont vu leur valeur immobilière fortement progresser, notamment dans les territoires littoraux et alpins, portés par la rareté foncière et l'attractivité touristique. Dans ce contexte, hériter d'un appartement en station de ski ou d'une maison en bord de mer constitue un avantage économique considérable, sans commune mesure avec l'héritage d'un logement situé dans un territoire moins attractif. Leur transmission constitue, aujourd'hui et plus encore à l'avenir, un vecteur majeur d'inégalités patrimoniales, en creusant les écarts entre ménages selon la localisation et la valeur des biens reçus.

► Une « inabordabilité » structurelle du logement dans le grand quart Sud Est

Au sein du territoire national, le grand quart Sud-Est apparaît comme l'un des territoires les plus durement touchés par la crise « d'abordabilité » du logement en France. Selon l'Atlas social de la France¹⁰, cette région cumule de fortes tensions sur l'accès au logement, tant pour les propriétaires que

pour les locataires. Les prix de l'immobilier y sont particulièrement élevés au regard des revenus locaux, nécessitant fréquemment plus de douze années de revenus médians pour accéder à la propriété d'une maison, ce qui exclut de fait les ménages ne disposant ni d'épargne ni de patrimoine. Dans le même temps, les loyers dépassent souvent le seuil de 30 % des revenus, traduisant une difficulté d'accès marquée au parc locatif. Cette situation s'inscrit dans une dynamique de concentration et de reproduction du patrimoine immobilier, liée notamment à l'attractivité résidentielle, économique et touristique du Sud-Est (littoraux, Alpes, grandes aires urbaines), et alimente une crise structurelle de l'accès au logement pour les ménages modestes et intermédiaires.



1 habitant sur 4
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
vit en dessous ou juste au-dessus
du seuil de pauvreté



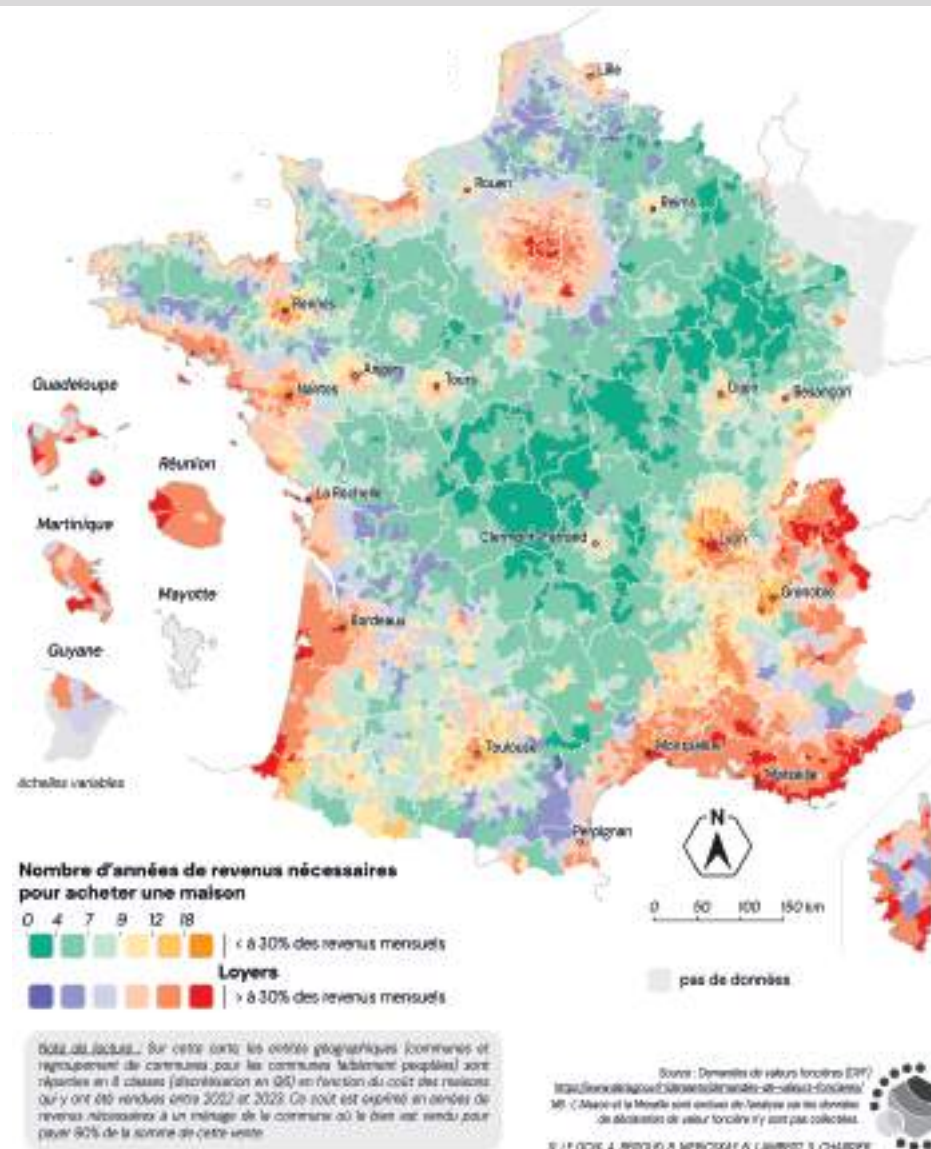
La région Provence-Alpes-Côte d'Azur
est la 2^e région
la plus inégalitaire en France
après la région Île-de-France



En 2021, le niveau de vie des
10% les plus aisés est

3,6
fois supérieur
à celui des 10% les plus modestes

~ L'inégale abordabilité du logement : les maisons (2022-2023)



Le mal logement, un défi persistant et multiforme

Juridiquement, le mal-logement se retrouve à travers plusieurs notions (non-décence, insalubrité, indignité), et différentes procédures impliquant une multiplicité d’acteurs. Il se trouve également dans des situations de suroccupation ou de précarité énergétique, parfois cumulatives, qui rendent difficile une vision globale. Au sein de la région Provence-Alpes-Côte d’Azur, le mal logement constitue un défi majeur, particulièrement dans les centres urbains anciens. Malgré une intensification des contrôles et des procédures notamment à Marseille, les besoins en réhabilitation/rénovation, et en relogement demeurent importants. La problématique du mal-logement se retrouve également dans les interventions relevant du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) qui concernent un ensemble de territoires variés, parmi lesquels Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence, mais aussi d’autres villes de la région. Au même titre que Nice, La Seyne-sur-Mer, Martigues, Port-de-Bouc ou Manosque, ces territoires sont confrontés à des situations d’habitat dégradé, de copropriétés fragiles ou de logements insalubres qui nécessitent une action structurelle. Le NPNRU constitue ainsi un levier régional majeur pour améliorer durablement la qualité de l’habitat et le cadre de vie dans les quartiers fragilisés, en mobilisant des interventions combinées de réhabilitation, démolition-reconstruction, requalification des espaces publics et accompagnement des habitants. Cette diversité géographique confirme que le mal-logement en Région Provence-Alpes-Côte d’Azur est une problématique largement diffusée, nécessitant une approche territorialisée et coordonnée.

D’après la plateforme numérique « Signal Logement »¹¹ et à date de septembre 2025, 18 260 signalements ont été déposés entre janvier 2022 et septembre 2025 au sein de la région (hors département des Hautes-Alpes et du Var où le dispositif de signalement national n’est pas encore déployé). La région Provence-Alpes-Côte d’Azur représente environ 20% des signalements nationaux (dont DOM-TOM) sur la même période et le département des

Nombre de signalements recensés sur les territoires entre janvier 2022 et septembre 2025	Total signalements	Signalements en cours en septembre 2025	Dossiers de signalements fermés	Dossiers de signalements refusés
Alpes-de-Haute-Provence	918	292	619	7
Hautes-Alpes	Plateforme Signal Logement non encore déployée			
Alpes-Maritimes	4 818	1 790	2 711	317
Bouches-du-Rhône	11 276	5 471	5 148	657
Var	Plateforme Signal Logement non encore déployée			
Vaucluse	1 248	157	379	712
Total Région (hors 05 et 83)	18 260	7 710	8 857	1 693

Bouches-du-Rhône est celui qui enregistre le plus de signalements. Sur les 4 départements de la région Provence-Alpes-Côte d’Azur ayant déployé la plateforme, les Bouches-du-Rhône représentent 62% des signalements.

HABITAT INDIGNE ET INSALUBRITÉ : UN PROBLÈME PERSISTANT DE SANTÉ PUBLIQUE

Depuis la disparition des données PPPI¹² en 2019 (Parc Privé Potentiellement Indigne), aucune donnée récente ne permet de mettre à jour ces estimations, à l’échelle nationale comme régionale. Avec environ 133 000 logements recensés potentiellement indignes à l’échelle régionale en 2019, le territoire Provence-Alpes-Côte d’Azur demeure fortement confronté au phénomène de l’habitat indigne. En 2023, 180 arrêtés préfectoraux¹³ de traitement de l’insalubrité ont été pris au sein de la Région, dont 49 pour des situations de danger imminent, traduisant la persistance de risques graves pour les occupants.

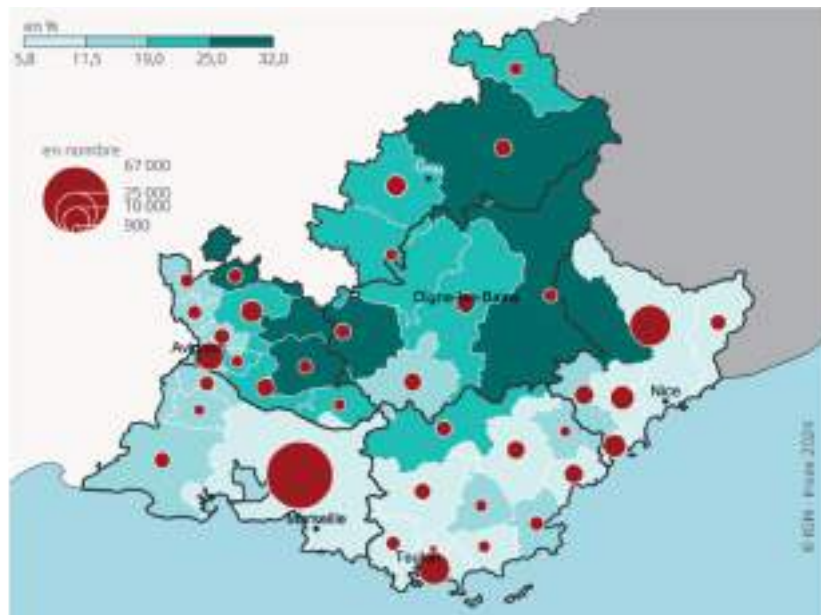
Marseille reste l’épicentre de la crise¹⁴ : environ 1 300 immeubles sont encore concernés par des mesures de mise en sécurité. Entre 2022 et 2024, plus de 100 arrêtés d’insalubrité ont été pris, contre seulement 6 entre 2016 et 2018, illustrant une vigilance renforcée face à une situation alarmante.

GRANDES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES : UN PARC FRAGILISÉ ET COMPLEXE À RÉHABILITER

Les copropriétés dégradées constituent un volet majeur de la crise du logement en Provence-Alpes-Côte d’Azur. La région concentre près d’un quart des copropriétés fragiles identifiées à l’échelle nationale. Marseille, avec ses grands ensembles des années 1960-1970 et ses centres anciens, est particulièrement touchée : environ 40 000 logements sont situés dans des copropriétés en difficulté, dont certaines font l’objet de plans d’urgence. Le parc niçois et azuréen n’est pas épargné, avec de nombreux immeubles anciens soumis à des charges élevées, un taux d’impayés important et des besoins massifs de rénovation énergétique. Ces grandes copropriétés, souvent habitées par des ménages modestes, cumulent plusieurs fragilités : endettement, absence d’entretien, dégradations structurelles et exposition au risque de basculement dans l’indignité.

(11) Données issues de la plateforme : <https://signal-logement.beta.gouv.fr/stats/>
(12) Données Parc Privé Potentiellement Indigne issues du fichier des logements à la commune (FILOCOM), 2019
(13,14) Agence Régionale de Santé (ARS) Provence-Alpes-Côte d’Azur, <https://www.paca.ars.sante.fr/habitat-indigne-et-insalubre/>

~ Nombre et part de ménages vulnérables en Provence-Alpes-Côte d'Azur, par établissement public de coopération intercommunale (EPCI)



Sources : Insee, Fidéli 2022 ; SDES, bilan annuel de l'énergie 2021 ; Ademe, base des DPE juillet 2022-juin 2023.

MAL-LOGEMENT ET SURPEUPLEMENT¹⁵ : UN PHÉNOMÈNE EN AGGRAVATION

Au-delà des situations d'insalubrité au sens réglementaire du terme, le surpeuplement des logements constitue un des symptômes du mal-logement. A l'échelle régionale, 12,2% des résidences principales soit près de 295 000 logements étaient en situation de suroccupation en 2022. Entre 2016 et 2022, ce sont 3 700 résidences supplémentaires qui ont basculé en situation de suroccupation (+1,3%). Ce taux, largement supérieur à la moyenne nationale (9,5%), place la région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière l'Île-de-France (21,1%). Les départements des Alpes-Maritimes avec 18,8% et des Bouches-du-Rhône avec 12,8% sont les départements les plus touchés. Les villes de Nice et Marseille apparaissent particulièrement concernées : 25% des ménages niçois vivent dans un logement sur-occupé, soit plus du triple de la moyenne nationale, et 18% des ménages marseillais, soit plus du double de la moyenne nationale.

Dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) de la région, la part des résidences principales suroccupées (hors studio de 1 personne) est de 17%. Ce taux atteint jusqu'à 21,3% dans les résidences principales de 2 pièces.

MAL-LOGEMENT ET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

La précarité énergétique accentue la vulnérabilité des ménages et constitue un des autres signes du mal-logement. L'Insee a publié en septembre 2024 une étude¹⁶ consacrée à la vulnérabilité énergétique des ménages en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle révèle qu'en 2021, 256 000 ménages, soit 11,5 % de la population régionale, consacraient une part excessive de leurs revenus à l'énergie domestique. Ces ménages dépensent en moyenne 2 200 € par an, contre 1 400 € pour les autres. La précarité est particulièrement marquée chez les plus modestes : 43 % des ménages vivant en-dessous du seuil de pauvreté sont vulnérables, contre 5 % parmi les ménages aux revenus supérieurs. Le type de logement joue aussi un rôle déterminant. En effet près d'un quart des habitants de logements mal classés (E, F ou G) sont concernés par la vulnérabilité énergétique, contre seulement 7 % pour les logements de catégorie C/D et 2 % pour

les plus performants (A/B). Enfin, l'étude souligne la fragilité de la situation face aux évolutions du marché : une hausse de 50 % des prix de l'énergie, même compensée par une hausse de revenus de 10%, ferait basculer 138 000 ménages supplémentaires dans la vulnérabilité au sein de la région.

Les intercommunalités littorales présentent un taux de vulnérabilité énergétique deux fois plus faible que le reste de la région (9,1 % contre 17,7 %), mais elles concentrent malgré tout le plus grand nombre de ménages concernés (145 000 contre 111 000) en raison de leur forte population. Cette situation s'explique par la douceur du climat hivernal et l'importance du logement collectif. À l'inverse, les territoires littoraux, au climat rigoureux, connaissent des taux élevés, atténués localement par une meilleure isolation ou un parc collectif plus important, comme dans le Briançonnais. Enfin, dans le couloir rhodanien, la vulnérabilité atteint près de 20 %, en raison d'un bâti peu performant dominé par la maison individuelle.

► **L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient directement dans la lutte contre l'habitat indigne et la requalification des copropriétés dégradées, notamment via la maîtrise foncière publique. Suite au drame de la rue d'Aubagne en 2018 et au Plan Initiative Copropriétés, l'établissement a créé en 2019 un Pôle Habitat Indigne et Copropriétés Dégradées (HICD) dédié à Marseille. Ce pôle pilote des opérations sur des secteurs prioritaires du centre-ville et au-delà, dans le cadre du plan « Marseille en grand ».**

► **A noter que près de 32% des sites actifs (à fin 2025) concentrent une intervention dans les centres anciens avec bon nombre d'interventions dans le cadre de l'habitat indigne et des grandes copropriétés dégradées.**

► **L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur joue un rôle crucial dans la mobilisation du foncier pour la production de logements sociaux, essentielle pour les ménages éligibles et en situation de précarité énergétique sur une grande partie de ces 32% de sites.**

(15) Insee, RP 2022

(16) Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 133, septembre 2024

Des objectifs de production à l'échelle régionale pour répondre aux besoins

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Depuis 2014, et cela a été réaffirmé en 2019, l'Insee a identifié un objectif de production annuel compris entre 29 000 et 35 000 résidences principales entre 2018 et 2030 afin de répondre aux besoins de la population, qui incluent le mal-logement et l'augmentation du nombre de ménages. Cet objectif tient compte à la fois des constructions neuves et des rénovations du parc existant. La territorialisation de ces objectifs par zone d'emploi, met en évidence des besoins plus importants dans les zones de Marseille-Aubagne, Nice et Toulon. Cependant, en proportion du parc existant, les zones d'emploi d'Avignon (1,7% du parc existant à produire annuellement entre 2018 et 2030), Draguignan (1,6%) et Marseille-Aubagne (1,5%) sont considérées à fort enjeu.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET) est venu préciser cet objectif à environ 30 000 résidences principales par an d'ici 2030, en privilégiant la construction dans les 127 centralités régionales. Cet objectif est ventilé selon les 4 espaces SRADDET.

Espaces SRADDET	Objectif moyen de production de logements
Alpin	3 000
Azuréen	7 200
Provençal	15 700
Rhodanien	4 100
TOTAL	30 000

Toutefois, les dernières données montrent un ralentissement marqué de la construction qui rend l'atteinte des objectifs régionaux plus difficile : un peu moins de 15 290 logements mis en chantier au cours de l'année 2025 (à fin septembre), contre 24 230 en 2023 et 29 370 en 2022. En prolongeant la dynamique entamée entre janvier et fin septembre 2025, les mises en chantiers pourraient potentiellement atteindre un peu moins de 20 400 logements à fin 2025, soit 70% de l'objectif régional.

Face à ce constat, la modification récente du SRADDET réaffirme la nécessité d'orienter prioritairement la production dans les centralités identifiées et au sein des territoires métropolitains, qui concentrent plus de la moitié de la population régionale. Elle préconise également de consacrer au moins 50 % de la production de chaque territoire à des logements abordables (locatif social, accession sociale, locatif intermédiaire, réhabilitation conventionnée, etc.), réalisés en priorité par le renouvellement urbain et la réhabilitation afin de répondre aux besoins des jeunes et des actifs.

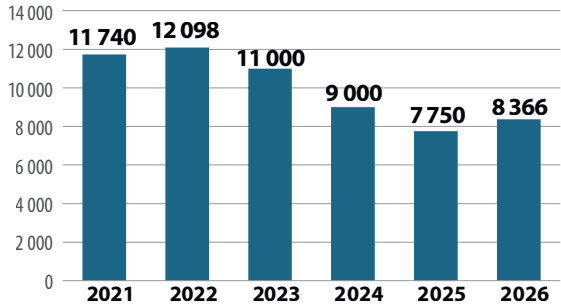
LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Les objectifs de logements sociaux sont fixés annuellement au niveau national par l'État et le FNAP¹⁷, puis répartis régionalement par le préfet de région et le CRHH chaque année. Depuis 2021, les objectifs régionaux de production de logements locatifs sociaux sont en baisse continue en raison, notamment, des difficultés de financement des aides à la pierre à l'échelle nationale et du contexte économique.

En 2025, l'objectif a été ajusté par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement régional qui a validé la territorialisation d'un objectif de 7 750 logements locatifs sociaux, soit une baisse de près de 4 000 logements par rapport à l'objectif de 2021. Sur l'ensemble de la période (2021-2025) les objectifs cumulés s'élèvent à 51 600 logements dont 68% concentrés sur les 2 principaux territoires délégataires que sont Aix-Marseille-Provence (38%) et Nice-Côte-d'Azur (14%), ainsi que le Var (16%).

Objectifs annuels de production de logements locatifs sociaux à l'échelle régionale

Source : DREAL / Comité Régional Habitat Hébergement
Traitement AGAM



	Agréments régionaux PACA (LLS)	Taux de pénétration (EPF)
2021	8 838	14,8%
2022	8 354	16,3%
2023	6 698	20,5%
2024	6 070	21,8 %
2025	8 573	19,7 %

► Avec une moyenne annuelle de 1 agrément régional sur 5 réalisé sur la période 2023-2025, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur est un acteur essentiel pour atteindre ces objectifs en mettant à disposition du foncier pour la construction ou offre nouvelle de logements, en particulier de logements sociaux et abordables. Il poursuivra cet engagement dans les 5 années du PPI 2026-2030 au travers d'opérations en 100% logement social ou en mixité sociale ou fonctionnelle.

(17) Fonds National d'Aide à la Pierre

Une baisse significative des dynamiques de production¹⁸ en lien avec les crises récentes

Le suivi des logements autorisés et commencés à l'échelle de la Région sur les dix dernières années révèle une baisse continue de la production de logements, avec un niveau historiquement bas en 2024 : près de 25 000 logements autorisés et seulement 19 800 mises en chantiers, soit respectivement -42% et -48% par rapport à l'année 2017 (année la plus dynamique enregistrée sur la période 2017-2025).

Les autorisations ont fortement chuté à partir du second semestre 2022, suivie en 2023 par une accentuation de la baisse des mises en chantier. La remontée rapide des taux

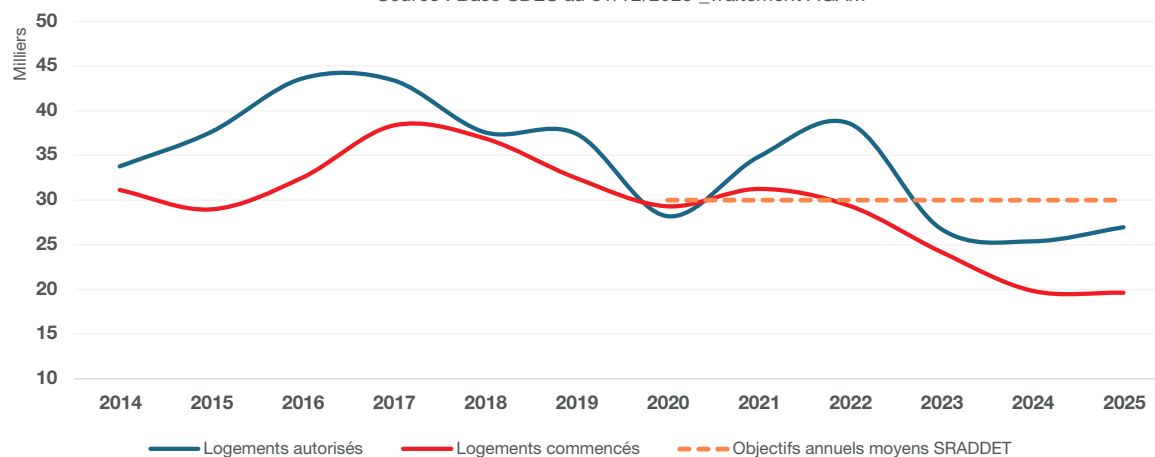
d'intérêt immobiliers et l'application plus stricte des critères d'octroi de crédit ont pesé sur la demande de logements et ont fortement impacté le secteur de la construction.

Néanmoins, la dynamique récente observée jusqu'à fin 2025, semble illustrer une stabilisation de la production. En effet, l'année 2025, enregistre une légère croissance du nombre de logements autorisés (+ 1 571 logements par rapport à l'année 2024) et un net ralentissement de la tendance à la baisse des mises en chantiers (- 220 logements mis en chantier entre 2024 et 2025, contre - 4 350 entre 2024 et 2023). Néanmoins, et même si l'année 2025 laisse envisager une stabilisation des niveaux production, les dynamiques enregistrées depuis 2022 induisent un risque de déficit d'offre structurel pour les prochaines années, dans un contexte régional où l'accès au logement est déjà contraint.

~ Une baisse marquée de la production de logements neufs

Nombre de logements annuels autorisés et commencés à l'échelle de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur au regard des objectifs moyens de production de logements du SRADDET

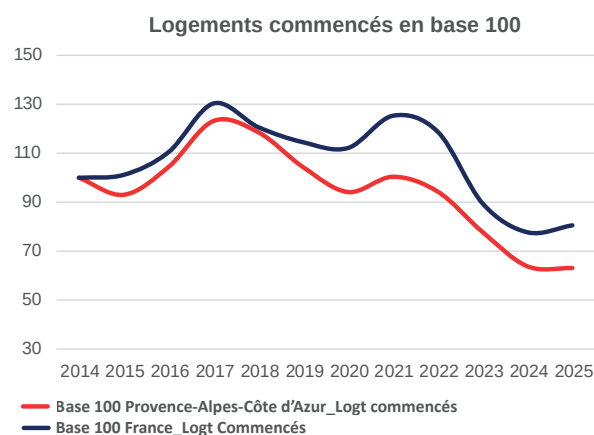
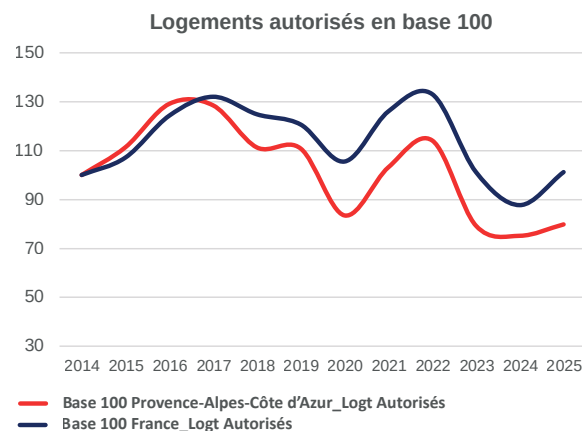
Source : Base SDES au 31/12/2025 _Traitement AGAM



(18) Base Sitadel _ SDES au 30/09/2025



~ Comparaison des dynamiques régionales et nationales de production de logements en base 100



Source : Base Sitadel _ SDES au 31/12/2025_Traitement Agam

Taux de pénétration de l'EPF à l'échelle régionale	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL 2021-2025
Mises en chantier de logements collectifs	20 068	20 179	19 090	16 092	14 444	14 900	89 250
Part des logements cédés par l'EPF par rapport aux mises en chantier de logements collectifs	12,40%	12,21%	14,36%	14,51%	17,67%	19,6%	Moyenne annuelle 15,67%

A titre de comparaison, le niveau de production actuel est inférieur d'environ 4% au coup d'arrêt observé lors de la crise sanitaire en 2020, et de 20% environ à celui de la crise des subprimes en 2008. Les contextes de crises tendent à augmenter les écarts entre autorisations et mises en chantiers. Les opérateurs largement impactés (augmentation des coûts de construction et baisse de la demande) sont conduits à abandonner ou reporter leurs projets, induisant ainsi un écart significatif entre autorisations et mises en chantiers.

L'analyse comparative des indices de production de logements (autorisés et commencés) en base 100 entre la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le niveau national sur la période 2014-2025 révèle une forte corrélation cyclique, avec des pics d'activité synchronisés jusqu'en 2017. Toutefois, à partir de cette année, un écart apparaît, illustrant une baisse de production plus importante au sein de la région que sur le plan national, plus particulièrement au cours des années 2020 à 2022. Depuis 2023, les écarts tendent à se réduire, même si la région reste dans une dynamique moindre qu'à l'échelle nationale.

► **L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur mobilise du foncier maîtrisé et abordable, essentiel à la relance de la production de logements, malgré les difficultés du marché et le renforcement des contraintes réglementaires. Il contribue notamment à la production de logements collectifs (100% de la production) avec une forte augmentation de sa contribution en 2024 puis 2025.**

► Cf. tableau ci-dessus

Vers une meilleure utilisation de l'existant et optimisation foncière pour la production de logements

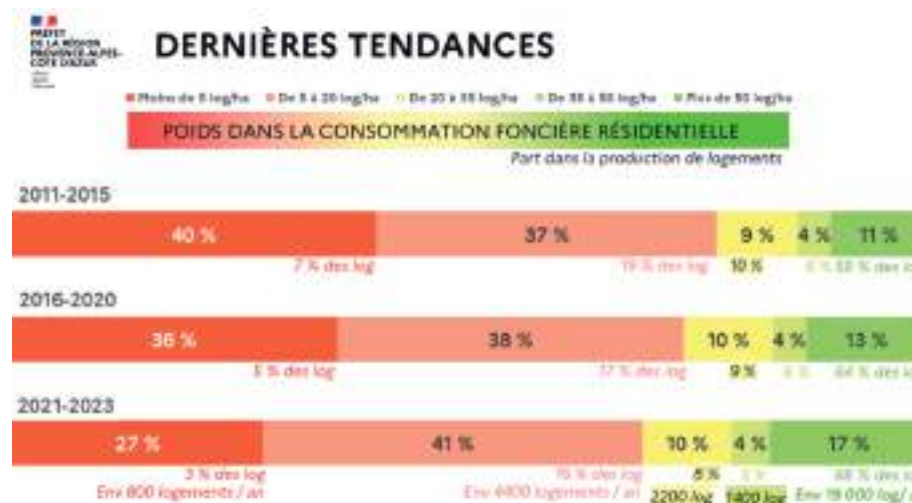
Depuis 2022 et à la suite de la Loi Climat Résilience de 2021, la part des logements créés à partir de bâtis existants atteint en moyenne 15% de la production de logements (soit 4 408 logements en moyenne), contre 10 % au cours de la période précédente. En moyenne, la production de logements dans l'existant représente 14% des objectifs régionaux annuels de 30 000 logements inscrits au SRADET.

Cette tendance se maintient en 2024 et au cours du dernier semestre 2025, et ce malgré la baisse globale des autorisations de logements depuis 2023.

~ Autorisations de logements créés par type d'opération de 2013 à 2025



Source : CERC Paca, 2026



En parallèle, le graphique publié par la Préfecture de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur illustre une évolution marquée vers une urbanisation plus dense et plus économe en foncier entre 2011 et 2023.

Ainsi, au cours de la période 2011-2015, les opérations à faible densité (moins de 5 logements par hectare) représentaient 40 % de la consommation foncière résidentielle. Cette part a progressivement diminué à 36 % entre 2016-2020, puis à 27 % sur la période récente 2021-2023. À l'inverse, les projets les plus denses (plus de 50 logements par hectare) ont connu une hausse continue, passant de 11 % à 13 %, puis à 17 % du total au cours de la dernière période 2021-2023.

Dans le même temps, les opérations intermédiaires, comprises entre 20 et 50 logements/ha, se stabilisent autour de 14 à 15 %, tandis que celles de densité moyenne (5 à 20 logements/ha) restent majoritaires mais tendent à se concentrer (de 37 % à 41 %).

En volume, près de 68 % de la production de logement se concentre dans des zones de densité moyenne à forte, contre 59 % une décennie plus tôt. Cette évolution traduit un effort notable de maîtrise de l'étalement urbain et une meilleure optimisation du foncier résidentiel régional.

Le besoin annuel de 30 000 logements, réaffirmé par l'État et la Région en 2019, dépasse nettement la production actuelle, ce qui traduit un décalage entre les objectifs régionaux et les réalisations. Cette insuffisance interroge la capacité des territoires à mobiliser du foncier abordable dans un contexte de difficultés d'accès au foncier et de renforcement des contraintes réglementaires. Cependant, le point bas a-t-il été atteint en 2024 ? La reprise récente des autorisations de permis de construire et la reprise des mises en chantier au cours du 1er semestre 2025 laissent entrevoir une possible inflexion de tendance. Si elle se confirme, cette amélioration pourrait offrir une fenêtre d'action pour relancer une production plus compatible avec les besoins.

Les nombreux indicateurs statistiques permettant de suivre le stock de logements ne se recoupent pas de manière symétrique. Au-delà de la non équivalence de ces sources, qui peut faire varier les indicateurs, il apparaît que toutes les sources sont peu adaptées à l'analyse des mutations du parc de logements anciens.

Dans le cadre d'une étude récente d'Idheal, menée par des chercheurs de l'Université d'Avignon, ainsi que dans des études récentes réalisées par le CEREMA, ont notamment été montrés les enjeux méthodologiques d'identification des reconfigurations du parc ancien dans le cadre de réhabilitations, alors même que ce canal de production de logements nouveaux est loin d'être négligeable. Il s'agit notamment des divisions et réunions de logements ainsi que des conversions d'usage entre activité et résidence, comme entre résidence principale et secondaire. Ces études révèlent aussi l'importance d'une approche « en solde ». Par exemple, si 5 510 résidences secondaires ont été transformées en résidences principales dans l'agglomération d'Aix-Marseille en 2021, 5 179 ont suivi le chemin inverse, soit un solde positif de 331 logements nouveaux seulement.

Études citées :

Coudrin C., Casanova E., Boulay, 2025, "Du nouveau avec de l'ancien quantifier et qualifier la création de logements nouveaux destinés à la résidence principale". Rapport Idheal. Verley G., Guerrini S. et Dupré O., 2025, "Entre apparitions et disparitions, quel est le poids de la restructuration du parc ancien sur l'offre totale de logements ?". Revue Politique du Logement



30 000

nouveaux logements par an

l'objectif pour couvrir les besoins
en logements de la région



A fin 2025

+1 571

logements autorisés

par rapport à l'année 2024



Entre 2021 et 2023

68%

des logements créés se situent dans des zones de densité moyenne à élevée



14%

des objectifs régionaux annuels réalisés dans le bâti existant

entre 2022 et 2025



Nice (06), Résidence Bellanissa © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

Un marché du neuf en forte baisse

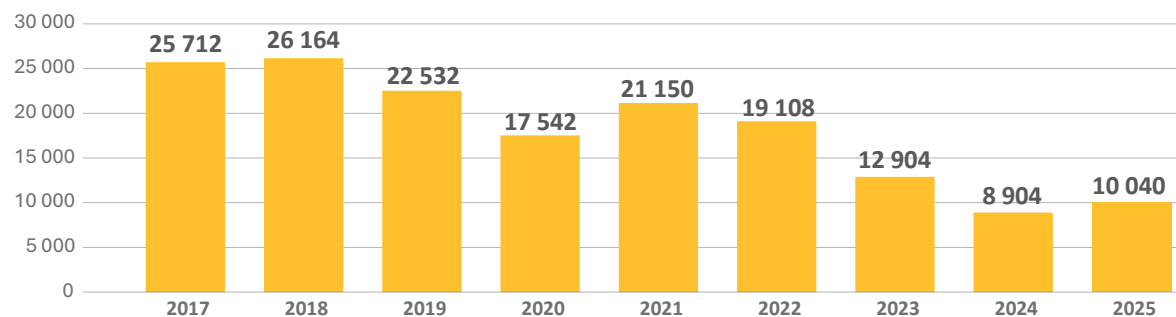
Les données issues de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) révèlent une dégradation progressive du marché du logement neuf depuis 2019 dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, tant en termes de mises en vente que de réservations. Cette phase de décroissance est particulièrement marquée depuis 2021, année de rattrapage du confinement sanitaire de 2020. Ainsi, l'année 2024 se caractérise par une réduction sévère de l'activité du marché du neuf avec -58% de mises en vente et -60% pour les réservations par rapport à 2021. Également révélateurs de la crise du logement neuf, le nombre de logements encore à la vente (stocks) peine à s'écouler. Avec 18 000 logements disponibles à fin 2024, leur nombre n'a baissé que de 10% depuis 2021 et représentait un peu moins de 2 ans de marché (23 mois à fin 2024).

Signes possibles d'une stabilisation du marché du neuf, l'année 2025, marque un léger redressement de la tendance en termes de mises en ventes tandis que les volumes de ventes de logements tendent à se stabiliser en 2025. Parallèlement le stock disponible à fin 2025, poursuit la baisse entamée en 2023 en lien avec une baisse significative du taux d'annulation (16% en 2025 contre 25% en 2023).

Les logements neufs vendus en Provence-Alpes-Côte d'Azur sont majoritairement des appartements, représentant plus de neuf réservations sur dix.

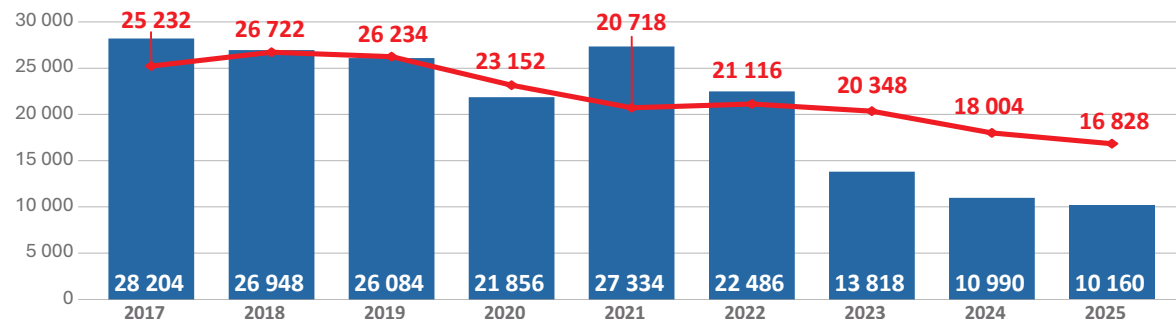
Evolution des mises en vente de logements neufs de 2017 à 2025 au sein de la région

Source : Enquête ECLN_Traitement AGAM



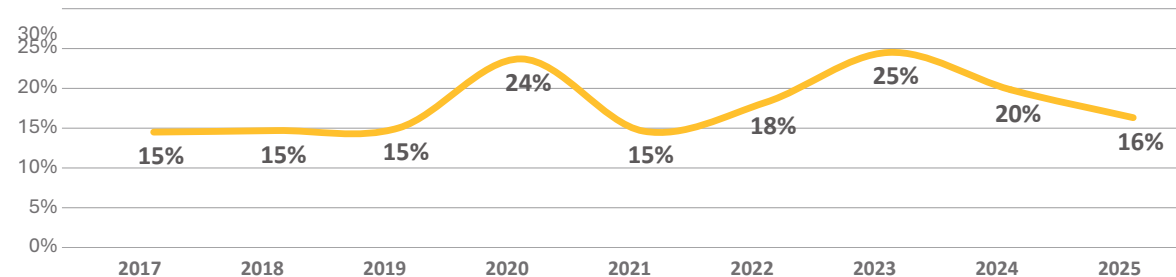
Evolution des réservations et stocks de logements neufs de 2017 à fin 2025 au sein de la région

Source : Enquête ECLN_Traitement AGAM



Evolution du taux d'annulation des réservations de logements neufs de 2017 à fin 2025 au sein de la région

Source : Enquête ECLN_Traitement AGAM

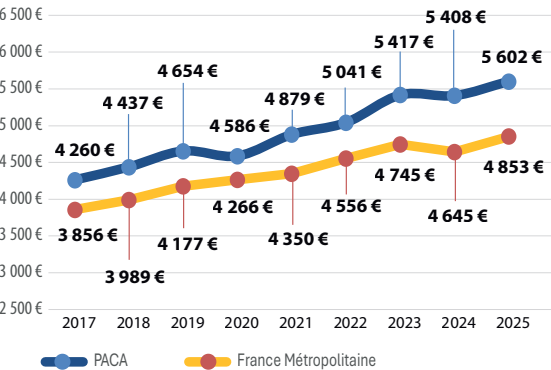


Des niveaux de prix¹⁹ élevés sur le marché du neuf qui contraignent l'accès au logement des ménages

Les prix des logements neufs en Provence-Alpes-Côte d'Azur sont durablement élevés et augmentent plus rapidement que la moyenne nationale. Le prix moyen au mètre carré des appartements réservés au 4^e trimestre 2025 est de 5 602 € m², soit 15 % plus élevés que le prix moyen national, représentant un écart de + 749 €/m². Du fait d'un contexte de crise sur le marché du neuf depuis 2021, les niveaux de prix en Provence-Alpes-Côte d'Azur poursuivent leur hausse. Ainsi, le prix moyen au m² des logements neufs en région augmentent plus rapidement qu'à l'échelle nationale (+15% contre + 12% entre 2021 et 2025). Les prix moyens au mètre carré des appartements sont particulièrement élevés sur la façade littorale, notamment dans la partie orientale (Nice, Cannes-Antibes, Fréjus, Bormes-les-Mimosas, La Londe-les-Maures). Les prix moyens les plus bas sont observés dans les Alpes-de-Haute-Provence et dans l'arrière-pays varois.

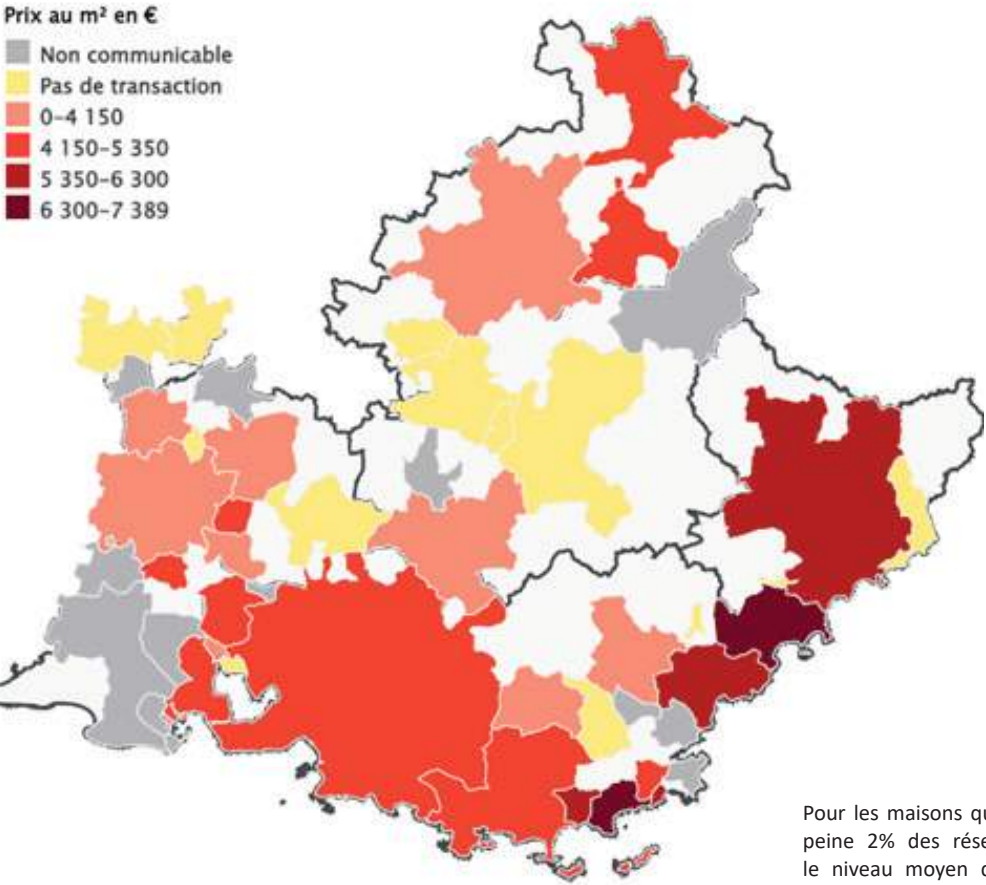
Evolution des prix des logements neufs en €/m² TTC de 2017 à 2025 (au 4^e trimestre de chaque année)

Source : Enquête ECLN_Traitement AGAM



(19) Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), SDES
(20) « La commercialisation de logements neufs en Provence-Alpes-Côte d'Azur », 2024, DREAL PACA à partir des données SDES, ECLN T4 2024

~ Prix moyen de vente des appartements neufs en Provence-Alpes-Côtes d'azur en 2024²⁰



Pour les maisons qui ne représentent qu'à peine 2% des réservations depuis 2022, le niveau moyen de prix par lot atteint 474 842 € à la fin du 2^e semestre 2025 et n'a progressé que de 19% depuis 2022.

Un marché de l'ancien²¹ moins impacté par le contexte économique

Entre 2017 et 2021, le marché de l'ancien en Provence-Alpes-Côte d'Azur a connu un cycle de développement continu tant sur les volumes de ventes que sur les niveaux de prix. Alors que le volume des ventes de logements (appartements et maisons) progressait de 29%, les niveaux de prix augmentaient de 14% environ. Les années 2021 et 2022 constituent un « pic » du marché (en volume et en montant), tant au niveau national que régional, en lien notamment avec le rattrapage lié à la crise Covid-19 avec des taux d'intérêt encore bas, avec des volumes de ventes autour de 106 000 unités. C'est à partir de 2023, sous l'effet de la remontée rapide des taux de crédit immobilier (1,5 % environ début 2022 à plus de 3,5/4 % en 2023) et du durcissement des conditions de crédit que les volumes de ventes en appartement comme en maison ont connu une baisse, bien que sans commune mesure avec les dynamiques enregistrées sur le marché du neuf.

Ainsi entre 2022 et 2024 les ventes de logements anciens ont reculées de 30% mais retrouvent globalement un niveau d'avant crise.

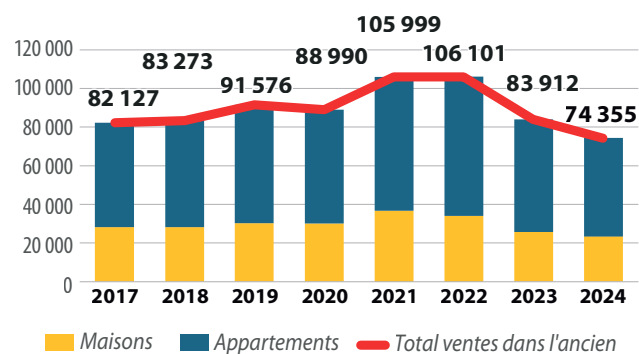
Les niveaux de prix dans l'ancien sont en croissance continue quel que soit le type de logements, avec une progression de +27% de 2017 à 2024.

La part de l'individuel reste relativement stable sur l'ensemble de la période, et reste compris entre 31% et 35% des ventes de logements anciens.

~ Une baisse continue des volumes de ventes depuis 2022

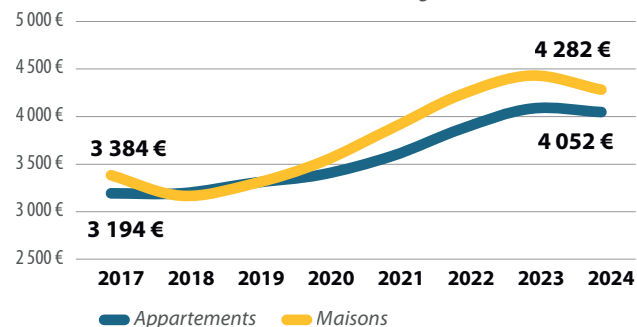
Évolution des volumes de ventes 2017-2024 sur le marché de l'ancien en Provence-Alpes-Côte d'Azur (vente à l'unité)

Source : DV3F_Traitement Agam



Évolution des niveaux de prix sur le marché de l'ancien en Provence-Alpes-Côte d'Azur (vente à l'unité)

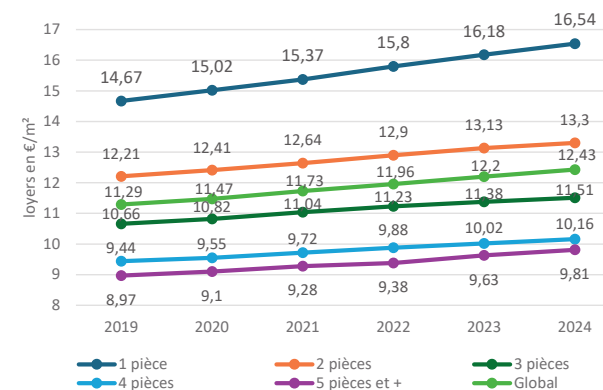
Source : DV3F_Traitement Agam



Un marché locatif privé²² en tension

En 2024, le prix médian des loyers dans le parc locatif privé en Provence-Alpes-Côte d'Azur s'élève à 16,54 €/m² hors charges pour un studio. La région se situe ainsi au deuxième rang des régions de France métropolitaine, juste derrière l'Île-de-France (24,66 €/m²). Les loyers, toutes surfaces confondues, sont en hausse constante depuis 2019, passant de 11,29 €/m² à 12,43 €/m² en cinq ans.

~ Niveau de loyers médians hors charges en Provence-Alpes-Côte d'Azur de 2019 à 2024



La forte présence de ménages modestes et de personnes en situation de pauvreté, conjuguée à des prix immobiliers parmi les plus élevés de France, tant à l'achat qu'à la location, accentue le risque d'exclusion résidentielle en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les tensions sont particulièrement marquées dans les zones littorales et métropolitaines où la rareté du foncier restreint encore l'accès au logement. Ces facteurs conjugués pourraient conduire à terme à une contraction du parc locatif privé déjà en tension.

(21) DV3F, 2025 (22) Observatoire des loyers

LE LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION PROVENCE-ALPES- CÔTE D'AZUR : ENTRE DYNAMIQUE DE CROISSANCE ET TENSIONS PERSISTANTES

Une croissance du parc social qui reste insuffisante²³

Au 1^{er} janvier 2025, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur comptait 347 610 logements locatifs sociaux, soit une progression de 1,2 % en un an, supérieure à la moyenne nationale (+0,5 %), du fait de livraisons dont les agréments datent d'avant 2020. Sur six ans, le parc a augmenté de 10,7 %, traduisant une dynamique soutenue. Toutefois, cette croissance reste insuffisante au regard des besoins, puisque le parc social ne représente que 14,4 % des résidences principales, contre 17,3 % au niveau national. Cette sous-représentation structurelle limite la capacité du parc à répondre aux enjeux d'accessibilité au logement pour les ménages les plus modestes.

Parmi les 197 communes soumises à la loi SRU, seulement 34,5% d'entre elles (soit 68 communes) dépassent le taux de 15% de logement social et seulement 0,5% (soit 9 communes) dépassent le taux de 25%, dont 7 communes dans les Bouches-du-Rhône et dont 3 communes : Miramas, Port-de-Bouc et Port Saint-Louis-du-Rhône qui affichent des taux situés entre 35% et 50%. Au 1^{er} janvier 2025, 95.

Le nombre annuel d'agréments reste largement inférieur aux objectifs fixés, et ce bien que ces derniers aient été revus à la baisse depuis 2022. Ainsi entre 2021 et 2024, le nombre d'agréments a baissé de 2 700 unités, soit -32%. Pour

mémoire sur la période antérieure 2017-2019, 10 600 logements locatifs sociaux étaient agréés en moyenne chaque année. L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, voit sur la période récente son taux de pénétration largement augmenté témoignant ainsi de son rôle essentiel dans un contexte de crise de la production sociale. Dépendante entre 50% et 60% du marché immobilier privé (plus de 50% de la production de

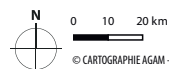
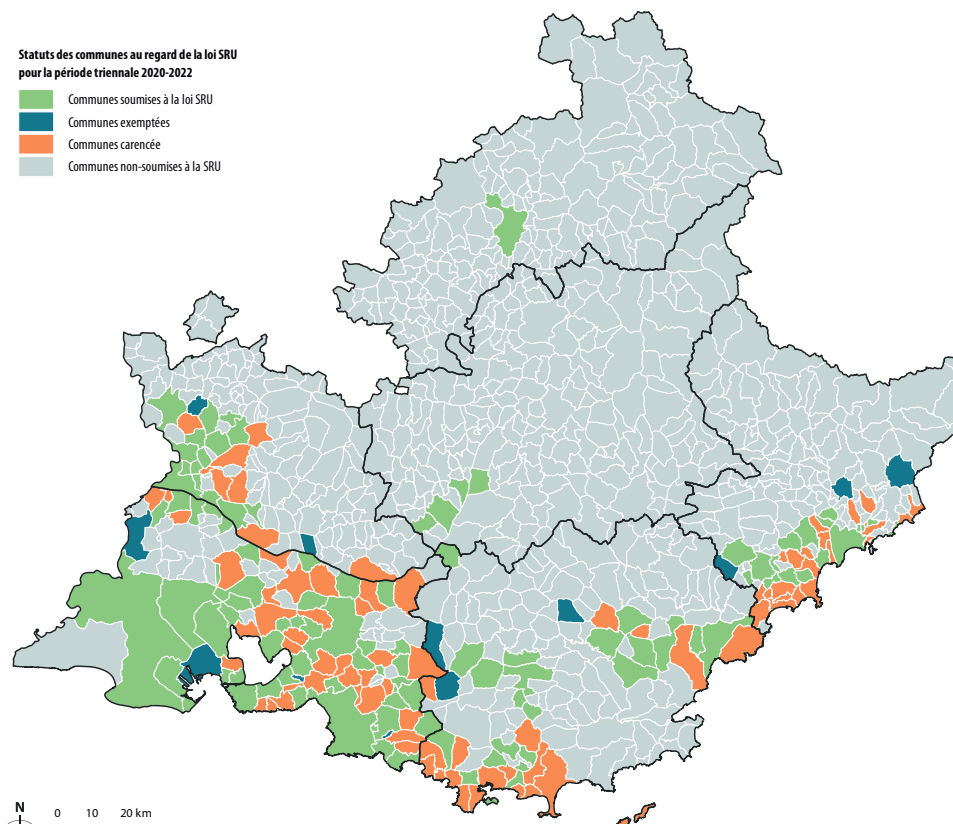
logements sociaux est réalisée en VEFA via les ventes en bloc), la baisse significative des agréments au cours des dernières années reste étroitement liée aux dynamiques de marché privé du neuf exposant la production sociale à des aléas conjoncturels, notamment en période de crise immobilière.

~ Inventaire SRU en 2023 (Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain)

PÉRIODE TRIENNALE 2020-2022

Statuts des communes au regard de la loi SRU
pour la période triennale 2020-2022

- Communes soumises à la loi SRU
- Communes exemptées
- Communes carencées
- Communes non-soumises à la SRU



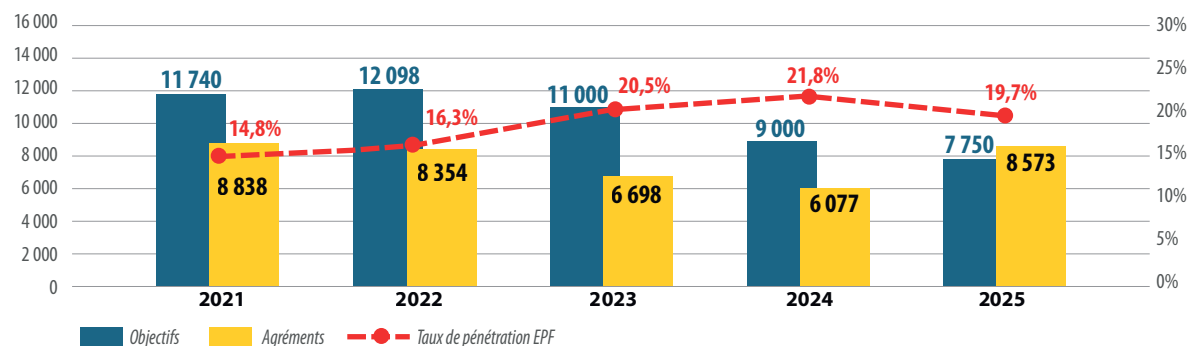
© CARTOGRAPHIE AGAM - Août 2025 // Source : Ministère de la Transition écologique (2025)

(23) Données issues de la DREAL PACA et du CRHH (Répertoire du parc locatif social (RPLS), infocentre du SIAP, Inventaire SRU, SNE)

~ Une baisse continue des volumes de ventes depuis 2022

Agréments de logements locatifs sociaux et taux de pénétration de l'EPF au regard des objectifs régionaux

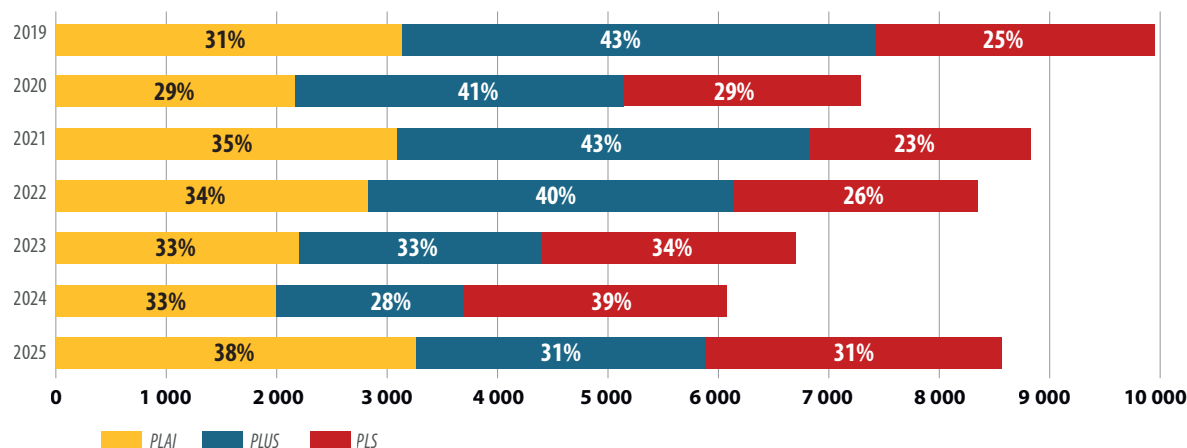
Source : DREAL PACA - CRHH - EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur _ Traitements Agam



~ Une baisse continue des volumes de ventes depuis 2022

Programmation annuelle des agréments de logements sociaux par type de financement

Source : Infocentre Sisal - DREAL PACA_Traitement Agam



La programmation annuelle des agréments de logements sociaux par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) entre 2019 et 2025 révèle une évolution sensible et une tendance à la redistribution notable de la répartition des produits. La tendance la plus marquante est l'inversion du poids entre le PLUS et le PLS. Le financement PLUS, destiné aux revenus modestes, a vu sa part dans le financement largement diminuer. Après avoir représenté la majorité des agréments (supérieur à 40 % jusqu'en 2022), sa part a chuté de manière significative pour s'établir à seulement 31 % en 2024. Inversement, le financement PLS, ciblant les revenus intermédiaires, a affiché une progression soutenue, passant d'un minimum de 23 % en 2021 à 39 % en 2024, devenant ainsi le financement dominant jusqu'à cette date. Parallèlement, le produit PLAI, destiné aux ménages aux ressources les plus faibles, a maintenu une relative stabilité, fluctuant entre 29 % et 35 % sur la période, pour atteindre 33 % des agréments en 2024. L'année 2025, qui enregistre par ailleurs une hausse significative du nombre d'agréments, rompt avec les tendances des années précédentes en termes de répartition des produits puisque le PLAI atteint 38% de la programmation.

Des tensions structurelles²⁵ sur l'accès au parc social

Les tensions sur le logement social en Provence-Alpes-Côte d'Azur se manifestent par une faible vacance (2,1 % en 2023), une mobilité en baisse et une inadéquation croissante entre l'offre et la demande. Le taux de mobilité, en recul depuis 2021, traduit une moindre fluidité du parc, rendant les attributions plus rares et plus concurrentielles.



347 610

logements locatifs sociaux

au 01/01/2025, soit **14,4%**
des résidences principales



241 735

demandeurs de logements

locatifs sociaux au 31 décembre 2024



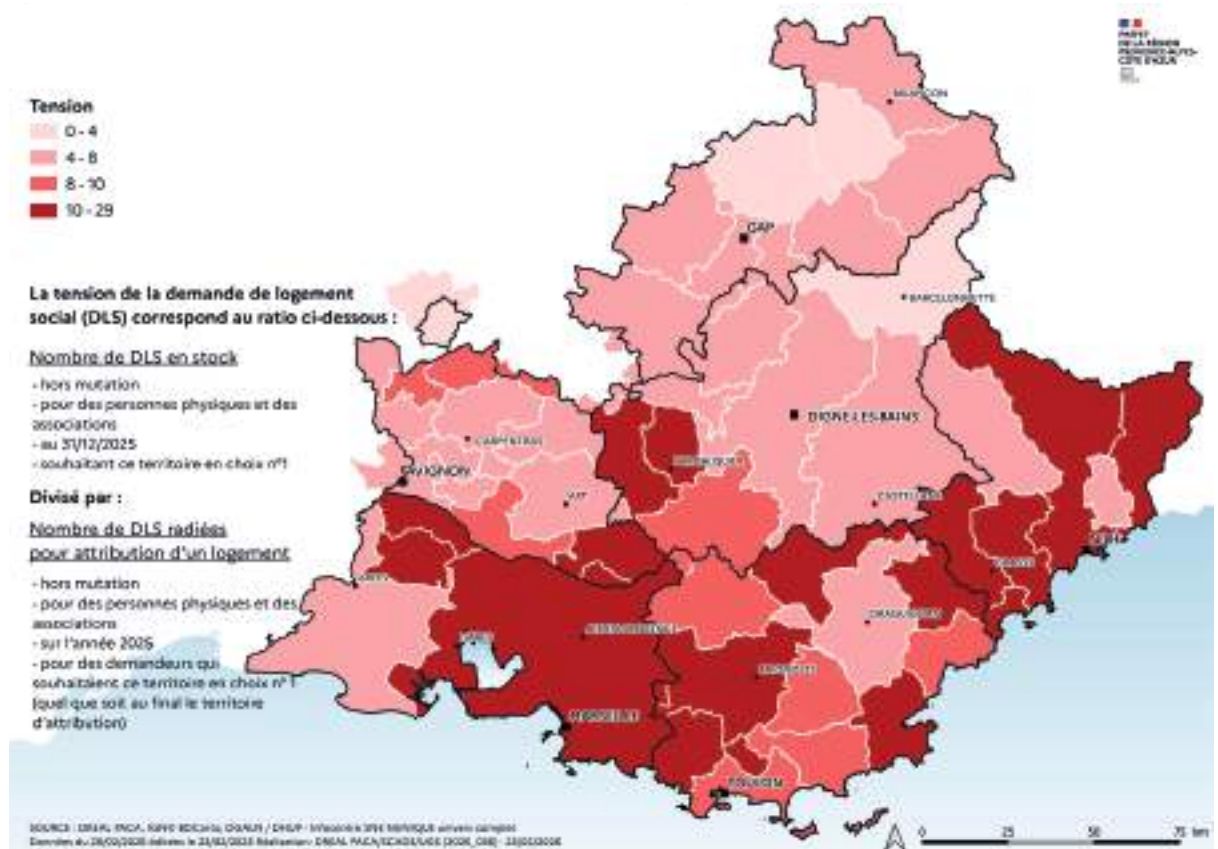
72%

des logements locatifs

sont dans le parc privé

(25) Bilan 2025 des demandes et attributions de logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur, DREAL PACA

~ Une tension plus élevée au sein des territoires littoraux

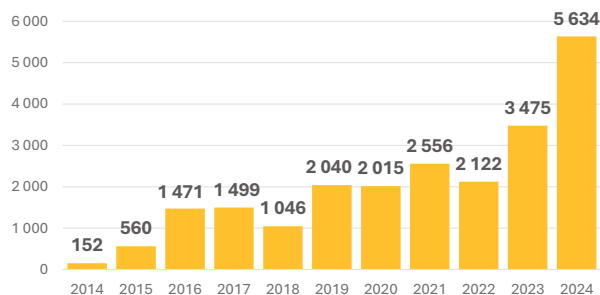


Une montée en puissance de l'offre locative intermédiaire

Créé en 2014, le logement locatif intermédiaire (LLI) vise à proposer des loyers réglementés, qui doivent être de 10 à 15 % inférieurs aux prix du marché (plafonds de loyers identiques à dispositif PINEL). Il constitue une réponse adaptée aux besoins des ménages issus des classes sociales intermédiaires, trop élevés pour accéder au parc social mais insuffisants pour se loger dans le parc privé dans les zones tendues. Avec la fin du dispositif Pinel (investisseurs particuliers) à fin 2025, il constitue une nouvelle « filière » de production du logement locatif intermédiaire.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, le parc de logements locatifs intermédiaires atteindrait à fin 2024 22 570 logements (en cumulé depuis 2014), dont 65 % sont gérés par des bailleurs sociaux. Depuis sa création, la production de logements locatifs intermédiaires a connu une montée en puissance, plus particulièrement depuis 2019 pour atteindre un pic en 2025. Ainsi, alors qu'en moyenne la « production » annuelle de LLI entre 2014 et 2019 était de 945 logements, celle-ci a été multipliée par 2,5 fois sur la période 2020-2024, soit en moyenne 2 200 logements par an, pour atteindre 3 475 logements en 2023. En 2025, la « production » attendue de LLI atteint des sommets avec 5 600 logements déclarés, soit presque 7 fois plus que la période 2014 et 2019.

Nombre de logements locatifs intermédiaires déclarés (LLI) entre 2014 et 2024 en région PACA
Source : mission DGCL/DREAL PACA, Traitements AGAM



Le niveau de production se distingue par son dynamisme sur ce segment, puisque la région Provence-Alpes-Côte d'Azur concentre environ 16 % de la production nationale de logements intermédiaires (proportion relativement stable depuis sa création en 2014).

Le développement du Bail Réel Solidaire en Provence-Alpes-Côte d'Azur : une réponse encore limitée face aux besoins d'accession abordable

Comparativement, le Bail Réel Solidaire (BRS), instauré par la loi ALUR en 2014 – la même année que le LLI – a pour objectif de favoriser l'accession sociale à la propriété dans les zones tendues. En dissociant le foncier du bâti grâce aux Organismes de Foncier Solidaire (OFS), il permet de proposer des logements à un prix de vente réduit, assortis d'une redevance foncière modeste. Dans une région comme Provence-Alpes-Côte d'Azur, marquée par des prix immobiliers élevés et des tensions fortes sur l'accession, le BRS constitue un levier structurant pour maintenir les classes moyennes et populaires dans les territoires urbains attractifs.

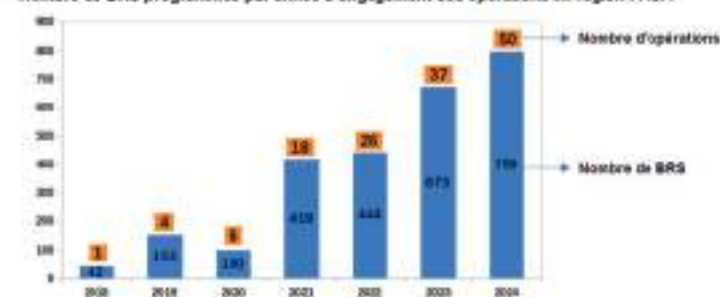
Depuis son lancement, le dispositif connaît une progression régulière au sein de la région. Ainsi, au 1^{er} janvier 2025, 25 OFS sont agréés en Provence-Alpes-Côte d'Azur, contre seulement 13 deux ans plus tôt. Entre 2018 et fin 2024 près de 147 opérations ont été engagées, représentant 2 630 logements programmés.

Cette dynamique s'est particulièrement renforcée à partir de 2023, avec plus de 87 nouvelles opérations, soit environ 1 500 logements supplémentaires à fin 2024 (56% de la production de la période 2018-2024 en 2 ans).

Même si le BRS reste en deçà des volumes constatés en LLI, la tendance haussière de la « production » se confirme pour les deux types de logements.

(26) DREAL PACA.

Nombre de BRS programmés par année d'engagement des opérations en région PACA



La commercialisation progresse également : depuis 2019 et à fin 2024, plus de 1 656 logements en BRS ont été mis en commercialisation au sein de 79 opérations, dont 70% au cours des 2 dernières années. Au total, 695 BRS ont déjà été signés par des ménages entre 2021 et 2024, traduisant une appropriation croissante du dispositif par les accédants. Les prix se situent en moyenne à 3 043 €/m² TTC (SHAB), soit un niveau sensiblement inférieur au marché libre du neuf (-35% à -44%), avec une redevance foncière moyenne de 1,7 €/m² / mois.

Les livraisons, suivent également cette montée en puissance du dispositif. Après une première opération livrée en 2022 à Six-Fours-les-Plages (21 logements) portée par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'année 2024 a marqué une étape significative avec 308 logements BRS livrés dans 11 opérations, principalement dans le Var, les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes. Les perspectives à fin 2026 estiment la livraison de 1 353 logements, répartis au sein de 70 opérations.

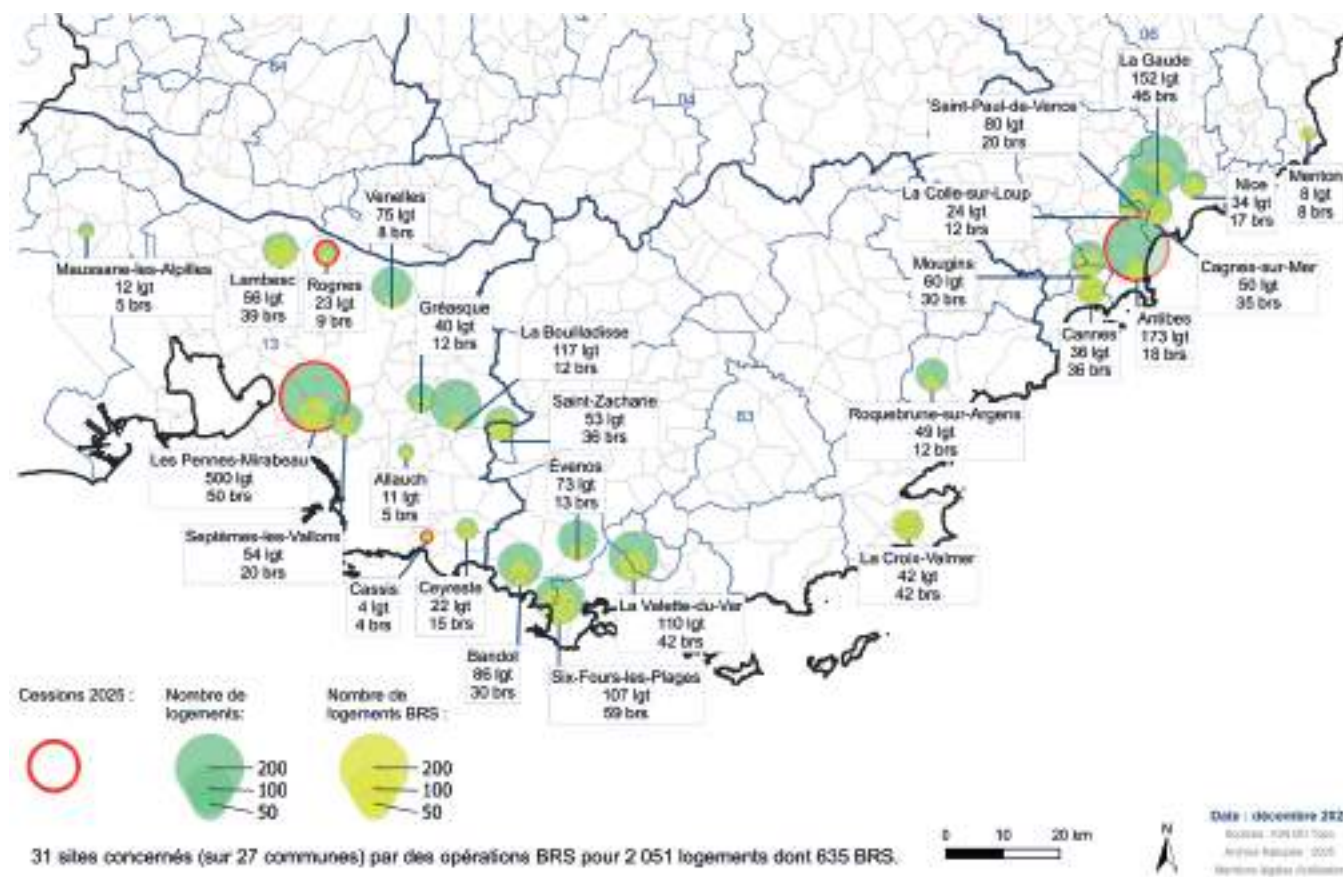
► **L'opération « Les Terrasses Blanches » à Bandol (83), portée par l'EPF, est la première opération en acquisition-amélioration dans le genre, comprenant notamment un programme de 86 logements : 46 en locatif social (dont 25 meublés à destination des jeunes actifs), 10 en accession à coût maîtrisé et 30 en Bail Réel Solidaire. (Maîtrise d'ouvrage par Unicil).**

Territorialement, le dispositif s'est diffusé dans 62 communes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dont près de la moitié des projets concentrée sur le périmètre de la métropole Aix-Marseille-Provence sur la période récente. À Marseille, environ 250 logements BRS sont prévus, dont une première opération livrée en 2024 (« Le Gilly »).

En définitive, la montée en puissance du BRS en Provence-Alpes-Côte d'Azur apparaît comme un réel levier pour favoriser une accession à la propriété abordable pour les ménages. Sa montée en puissance témoigne de l'intérêt croissant des collectivités, des opérateurs et des ménages pour cette formule innovante, mais la production demeure encore en deçà des besoins importants en accession abordable. La consolidation des OFS, la multiplication des opérations et l'accompagnement des ménages seront déterminants pour faire du BRS un pilier de la régulation foncière et de l'équilibre social dans les territoires les plus tendus de la région.

► *En contribuant à l'augmentation de l'offre de logements abordables (sociaux et intermédiaires), en location comme en accession, en acquisition-amélioration comme en neuf, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur réduit la pression sur le marché privé et offre des alternatives plus abordables aux ménages. Il a permis le développement de 635 logements en BRS (sur 27 opérations) sur la période 2018-2025, et devrait poursuivre cette activité en développement.*

~ Opérations cédées par l'EPF comportant des logements en BRS (depuis 2018)



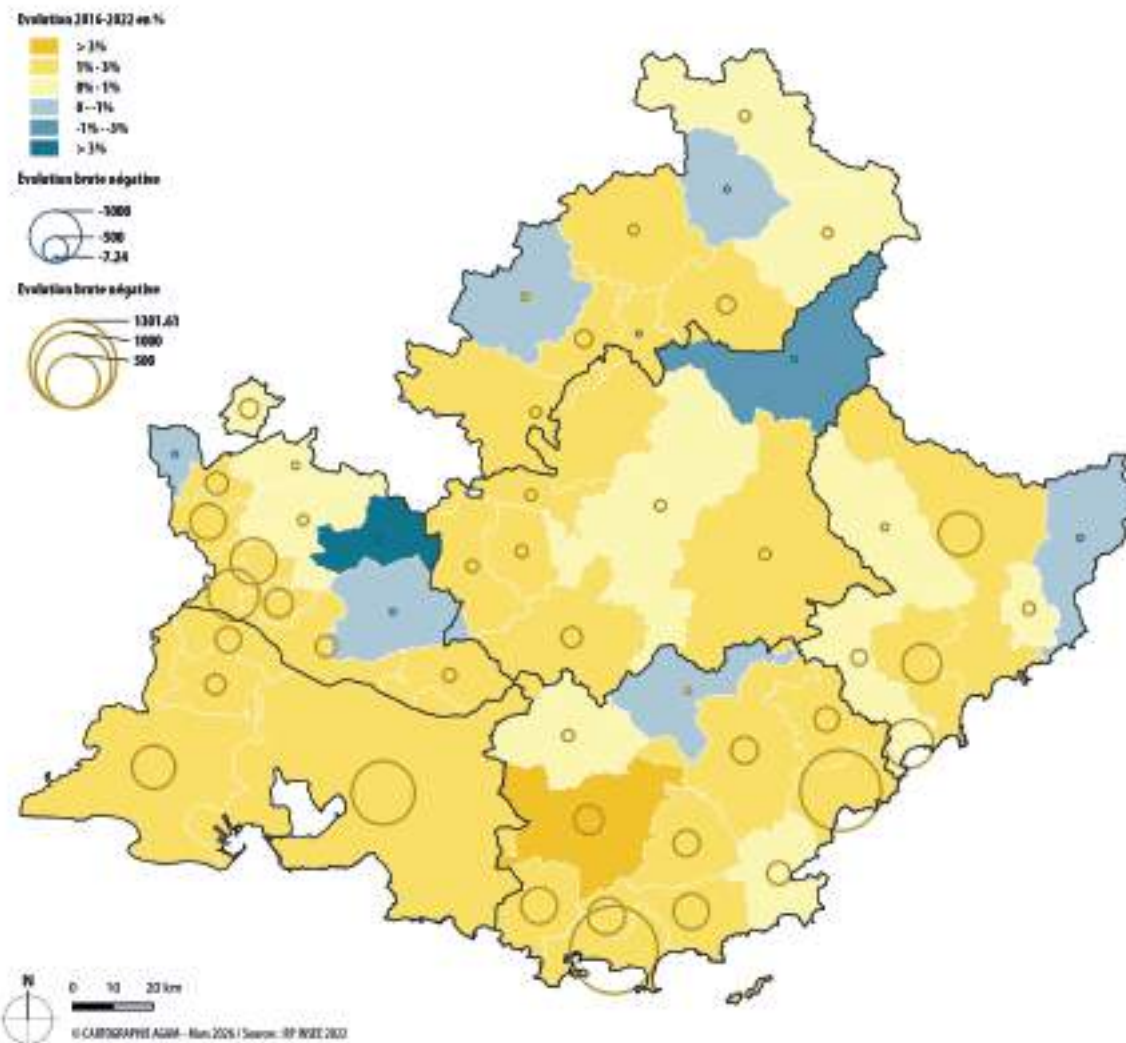
UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE RÉGIONAL FAVORABLE, MAIS FORTEMENT DÉPENDANT DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Emploi, chômage et retraites

Entre 2016 et 2022, l'emploi total²⁷ a progressé de +7,7 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur, pour atteindre 2 040 315 emplois. L'emploi en Provence-Alpes-Côte d'Azur augmente alors à un rythme plus soutenu qu'au niveau national (+5,8 %).

~ Croissance localisée de l'emploi : littoral et pôles urbains en tête

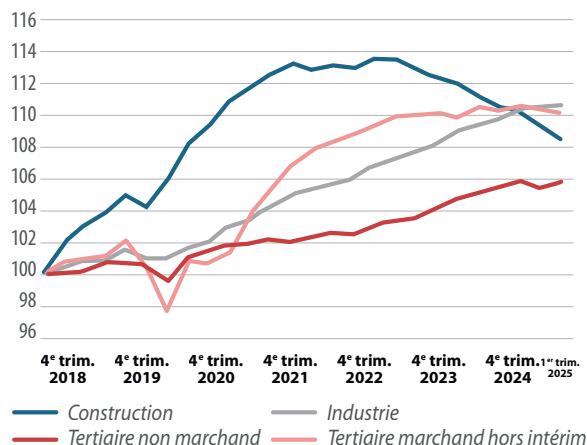
Évolution de l'emploi par EPCI entre 2016 et 2022



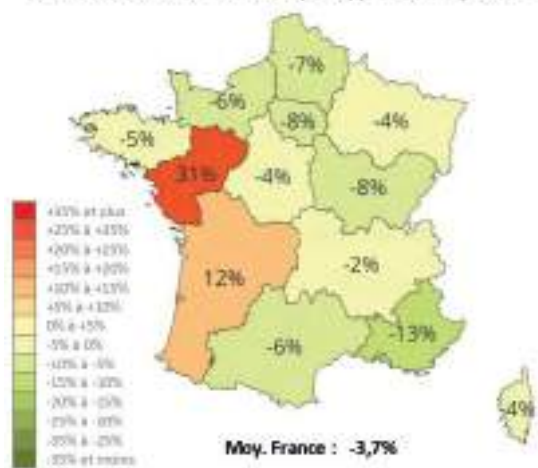
(27) « Info BRS PACA » DREAL PACA

~ Dynamiques sectorielles de l'emploi en région Provence-Alpes-Côte d'Azur²⁸

Indice base 100 au 4^e trimestre 2018



Entreprises de la Construction défaillantes sur 12 mois glissants
à fin décembre 2025 – Évolution par rapport à un an plus tôt



63 zones concentrant l'emploi à comparer aux 1 474 zones d'activité économiques

En 2014, 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 cumulent deux caractéristiques :

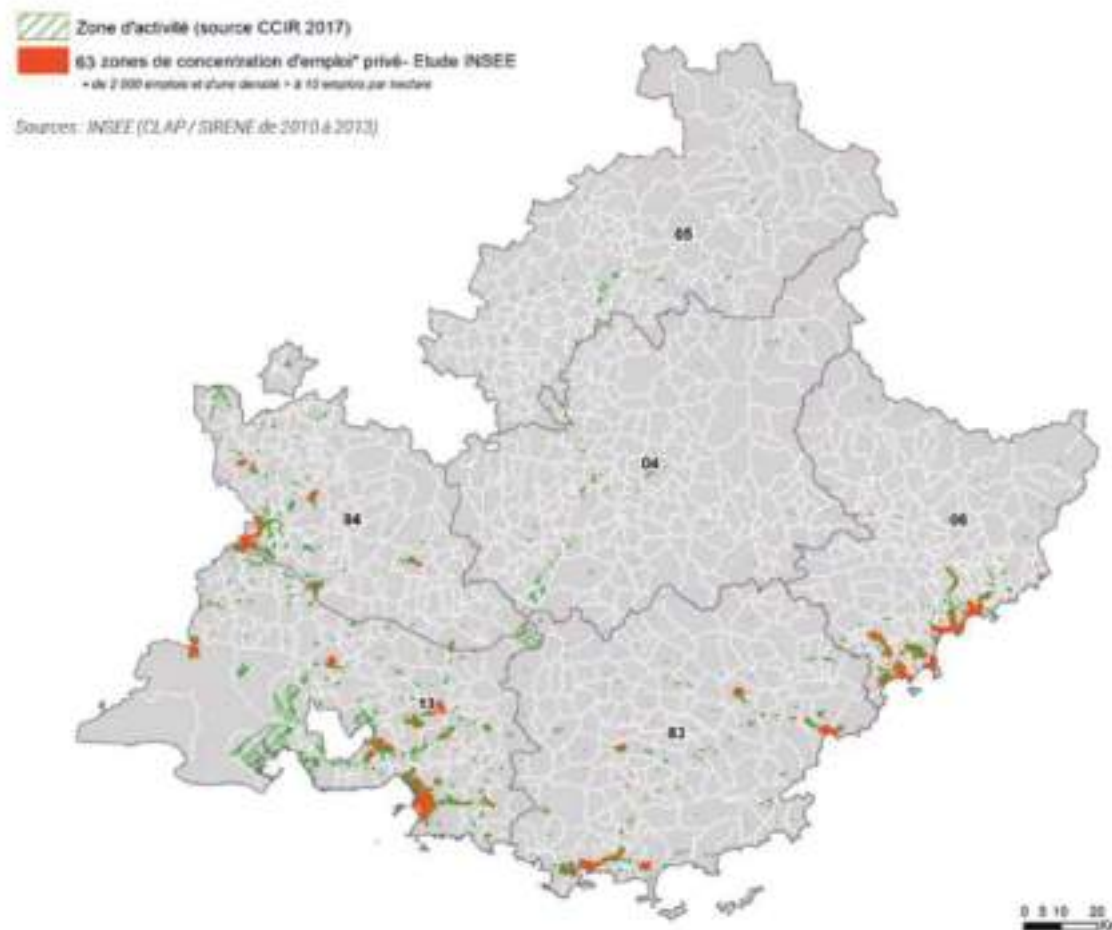
- une densité d'emplois supérieure à 10 emplois salariés par hectare ;
- un nombre d'emplois supérieur à 2 000.

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.

~ Des densités d'emploi plus fortes dans les centres urbains

Évolution de l'emploi par EPCI entre 2016 et 2022

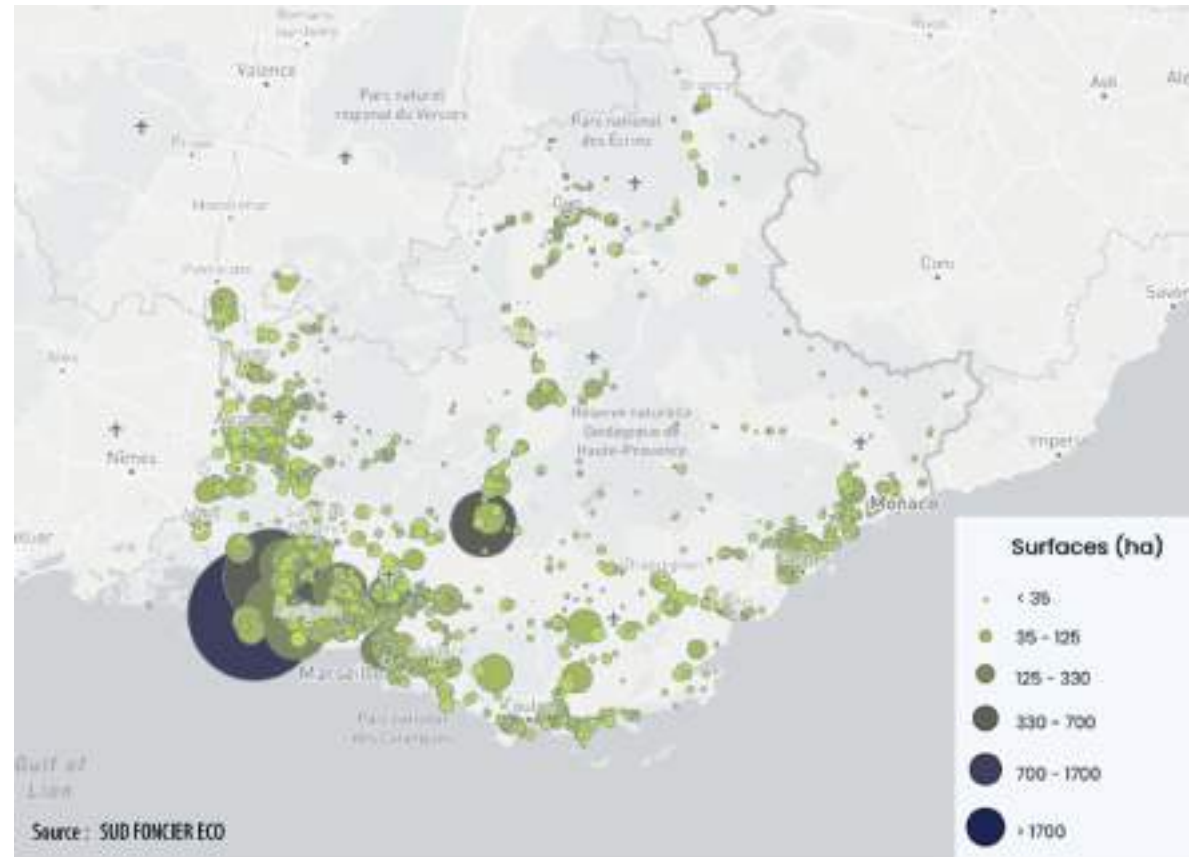


A l'inverse, on recense 1 474 zones d'activité économiques en Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2024, regroupant plus de 100 000 établissements et près de 700 000 emplois. Elles occupent environ 31 700 hectares, soit une emprise foncière bien plus importante que celle des zones de concentration de l'emploi (ZCE). Contrairement à ces dernières, définies par leur densité et leur seuil d'emplois, les ZAE correspondent avant tout à des espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques, souvent situés en périphérie urbaine ou le long des grands axes de communication. Leur rôle est essentiel pour la structuration du tissu productif régional, en offrant du foncier adapté aux entreprises, mais elles concentrent en moyenne moins d'emplois par hectare que les ZCE. Les deux approches illustrent deux réalités complémentaires : les ZCE mettent en évidence notamment les cœurs de ville avec les taux d'emploi les plus denses, souvent centraux et urbains, tandis que les ZAE traduisent l'ampleur et la diversité du parc économique régional, réparti sur un territoire beaucoup plus large.

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

Les dynamiques récentes de création d'emplois apparaissent globalement équilibrées entre les différents types d'espaces définis par le SRADDET, les parts de croissance observées entre 2016 et 2022 étant proches des poids initiaux dans l'emploi régional. Entre 2016 et 2022, les espaces métropolisés concentrent ainsi 75,6 % de la croissance de l'emploi régional, proportion quasi identique à leur poids initial dans l'emploi en 2016 (75,2 %). Les espaces d'équilibre régional affichent également une dynamique équilibrée (16,2 % de la croissance pour 16,7 % du stock initial). Les espaces à dominante rurale ou naturelle contribuent moins à la croissance (3,0 %) que ne le laissait supposer leur poids initial (3,9 %), tandis que les espaces sous influence métropolitaine enregistrent une contribution légèrement supérieure (5,2 % contre 4,3 %).

~ Inventaires zones d'activité économiques (ZAE) et surfaces dédiées



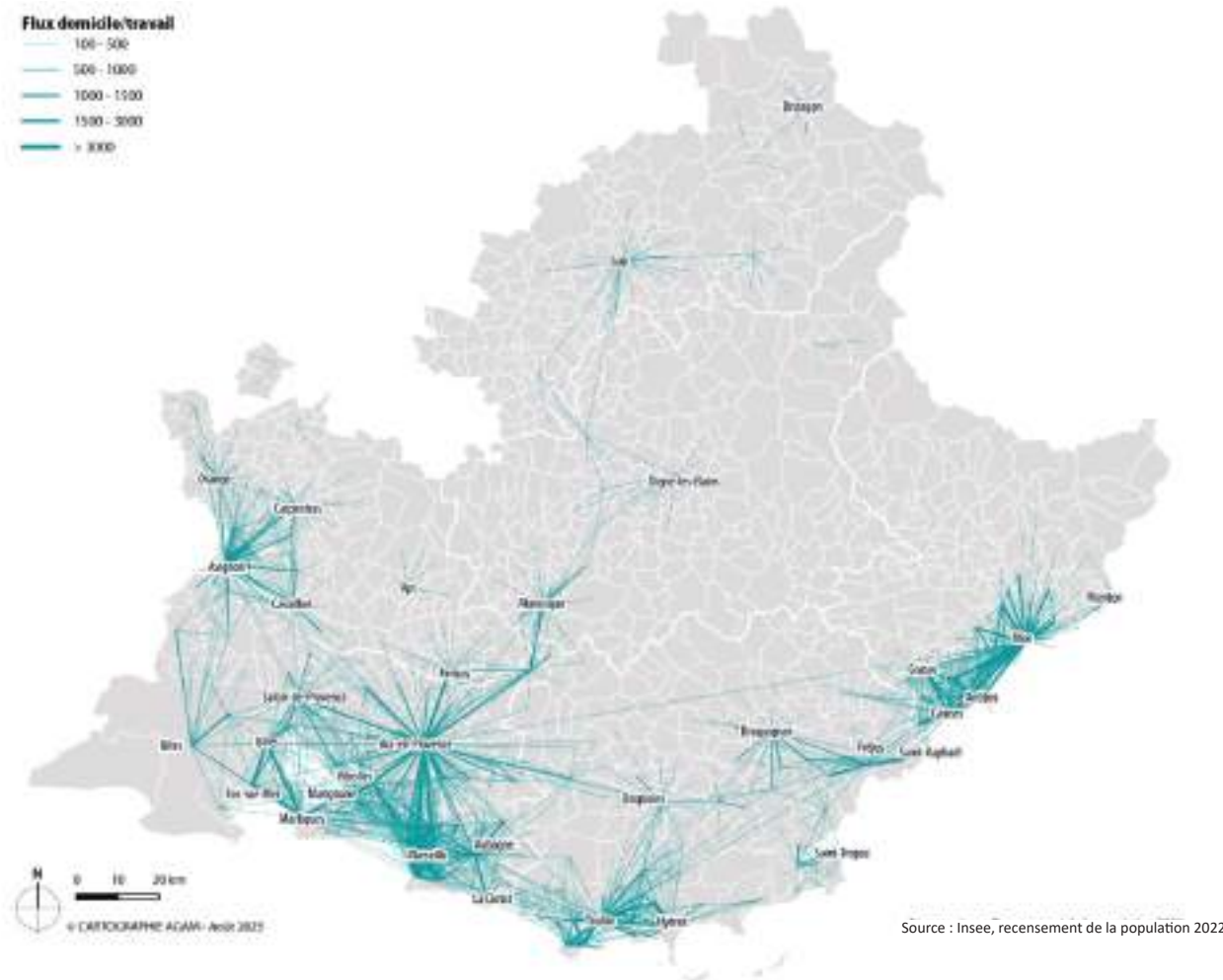
La croissance de l'emploi et celle du parc de logements ne progressent pas toujours au même rythme selon les territoires. Ainsi, les espaces métropolisés qui portent 75,6 % de la croissance de l'emploi entre 2016 et 2022, ne concentrent que 69 % de la croissance du parc de logements régional. S'agissant des espaces à dominante rurale ou naturelle et d'équilibre régional, ils représentent 19,2 % de la croissance de l'emploi sur la période, contre 22,6 % de la croissance du parc de logements régional.

La concordance actuelle entre dynamiques de création d'emplois et croissance du parc de logements contribue à l'accroissement des déséquilibres territoriaux observés par le passé. Les mobilités domicile-travail restent un enjeu important : la distance moyenne parcourue demeure élevée dans certaines parties de la région, en particulier dans les espaces sous influence métropolitaine et les zones rurales, où les emplois sont moins diversifiés et les alternatives à la voiture individuelle limitées.

► *En sécurisant et en préparant du foncier pour des projets de construction à proximité des zones bien desservies par les transports collectifs, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur participe à la coordination entre la dynamique de l'emploi et l'offre de logements pour mieux équilibrer les territoires et réduire les flux pendulaires. Cette action s'inscrit dans les orientations du SRADET, qui visent à conforter les centralités et à accompagner la stratégie régionale d'aménagement économique.*

La répartition relativement équilibrée de la croissance de l'emploi entre les différents types d'espaces accentue les déséquilibres territoriaux, et les décalages avec la progression du parc de logements soulignent des tensions foncières localisées. Dans les secteurs où l'emploi se développe plus vite que l'offre résidentielle, la pression sur le marché immobilier et les besoins en terrains constructibles s'accroissent, tandis qu'ailleurs, l'enjeu est d'anticiper et d'accompagner l'accueil de nouvelles activités dans un cadre foncier maîtrisé.

~ Une organisation régionale structurée par de forts flux pendulaires



QUELLE TRAJECTOIRE POUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) ²⁹ EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ?

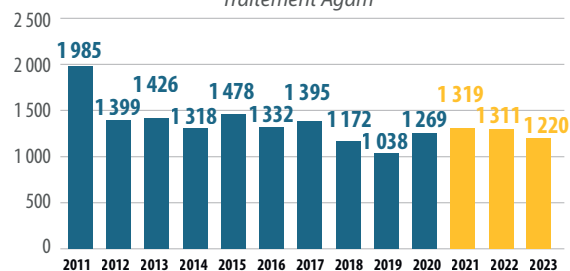
En moyenne se sont 329 m² d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui ont été consommés pour chaque nouveau ménage « accueilli » entre 2016 et 2022.

Une décennie de référence 2011-2020 encore trop consommatrice

La période 2011–2020 constitue la référence réglementaire pour évaluer les efforts et objectifs de réduction de la consommation foncière à horizon 2030, puis 2050. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, 13 481 hectares d'ENAF ont été consommés, soit une moyenne annuelle de 1 348 ha. Cette consommation, bien qu'en légère baisse sur la décennie, reste élevée et reflète une dynamique d'artificialisation encore soutenue.

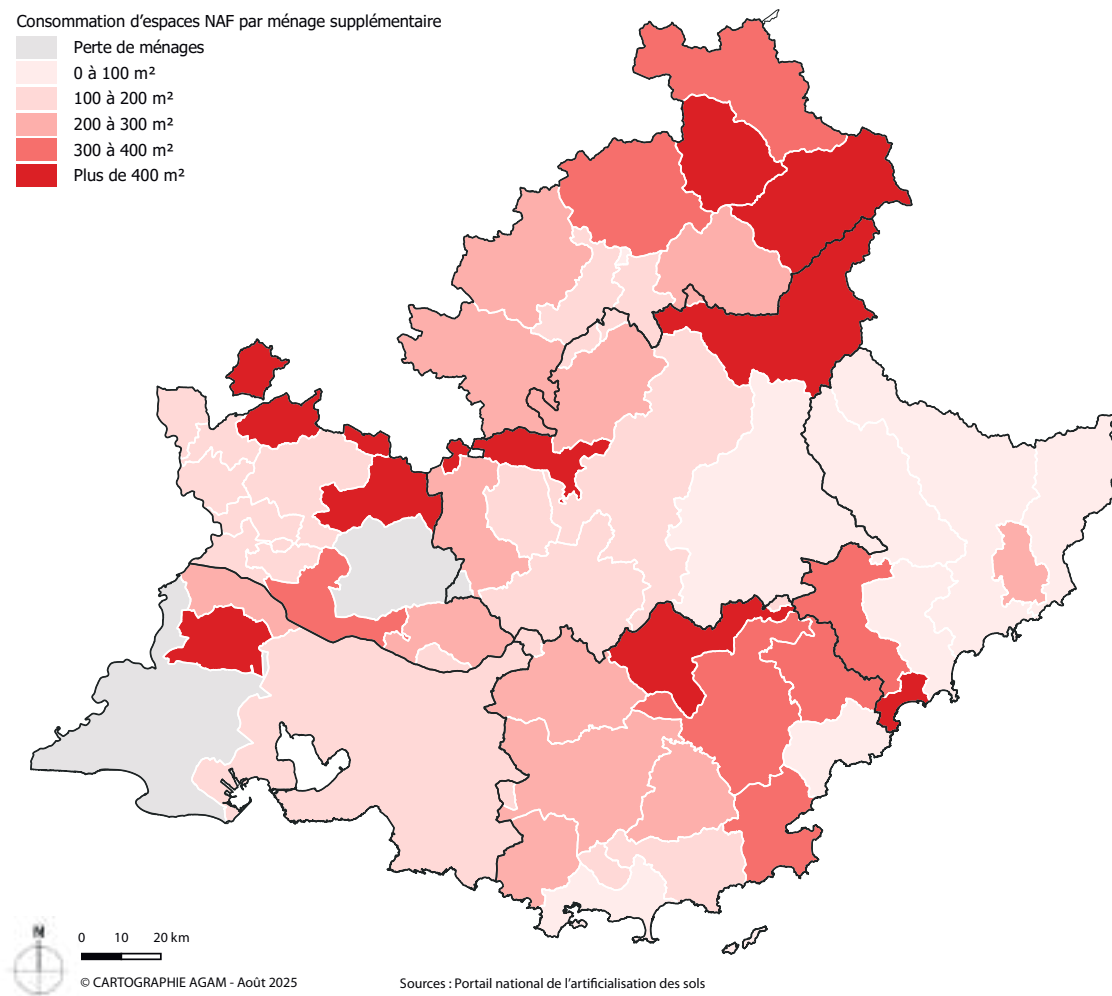
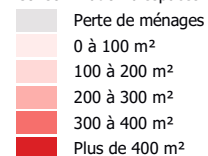
Évolution de la consommation régionale d'ENAF en hectare au sein de la région

Source : artificialisation.developpement-durable.gouv.fr
Traitement Agam



~ Une consommation d'espace par ménage plus marquée dans les territoires ruraux et périurbains

Consommation d'espaces NAF par ménage supplémentaire



(29) Portail national de l'artificialisation des sols, 2025

Des premiers résultats post-loi Climat et Résilience insuffisants

Adoptée en 2021, la loi Climat et Résilience fixe un objectif ambitieux traduit dans le SRADDET révisé en avril 2025 : réduire de 54,5 % la consommation d'ENAF sur 2021-2030 par rapport à la décennie précédente. A fin 2023, 61% de l'enveloppe régionale de consommation prévue sur la décennie 2021-2030 est déjà consommée. Pour respecter les objectifs inscrits dans la loi ZAN, les territoires de la région ne devraient pas dépasser une consommation annuelle de 322 ha à partir de 2024 et jusqu'à 2030 inclus.

Quels usages consomment le plus d'espace ?

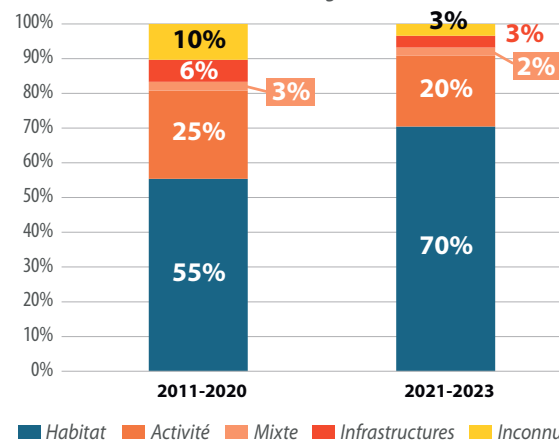
Entre 2011 et 2020, la consommation d'ENAF s'est répartie comme suit en Provence-Alpes-Côte d'Azur :

- 55 % à vocation résidentielle, en lien avec la croissance démographique et le desserrement des ménages.
- 25 % à vocation économique, avec une part importante liée aux parcs photovoltaïques dans certains territoires.
- 6 % pour les infrastructures (routières, ferroviaires, etc.).

La densité des opérations résidentielles reste faible puisque la moitié de la consommation d'espace provient d'opérations de moins de 5 logements par hectare, qui ne représentent pourtant que 7 % des logements produits.

Evolution de la consommation d'ENAF selon la destination

Source : artificialisation.developpement-durable.gouv.fr
Traitement Agam



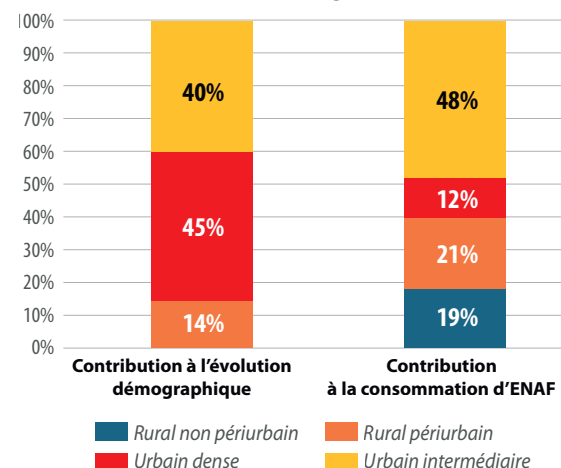
Des dynamiques territoriales contrastées

La consommation d'ENAF sur la période 2021-2023 varie fortement selon les départements :

- Le département des Bouches-du-Rhône concentre 34 % de la consommation régionale, avec une tendance à la baisse depuis 2021.
- Le Var (27 %) et le Vaucluse (16 %) affichent une consommation soutenue, en lien avec leur attractivité démographique.
- Les départements des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes amorcent une réduction significative, mais restent marquées par des consommations passées élevées, notamment pour des projets photovoltaïques.
- Le département des Alpes-Maritimes enregistre quant à lui une légère diminution de la consommation foncière depuis 2021.

Contribution par catégorie d'espaces à l'évolution démographique et à la consommation d'ENAF 2016-2022

Source : artificialisation.developpement-durable.gouv.fr
Traitement Agam



Des communes rurales sous contrainte malgré leur faible poids démographique

Les 170 communes relevant du Règlement National d'Urbanisme (RNU) représentent seulement 3,1 % des ménages régionaux, mais 4,3 % de la consommation d'ENAF. Leur consommation moyenne est de 0,4 ha par an, avec une densité de 10 ménages par hectare, soit deux fois moins que la moyenne régionale.

La garantie communale : levier ou frein à la sobriété foncière ?

La loi du 20 juillet 2023 introduit une garantie minimale d'un hectare de consommation pour chaque commune disposant d'un document d'urbanisme prescrit avant août 2026. Cette mesure, bien que protectrice pour les petites communes, renforce la pression sur les autres territoires, qui devront réduire leur consommation de 56 % au lieu des 54,5% pour atteindre l'objectif régional global.

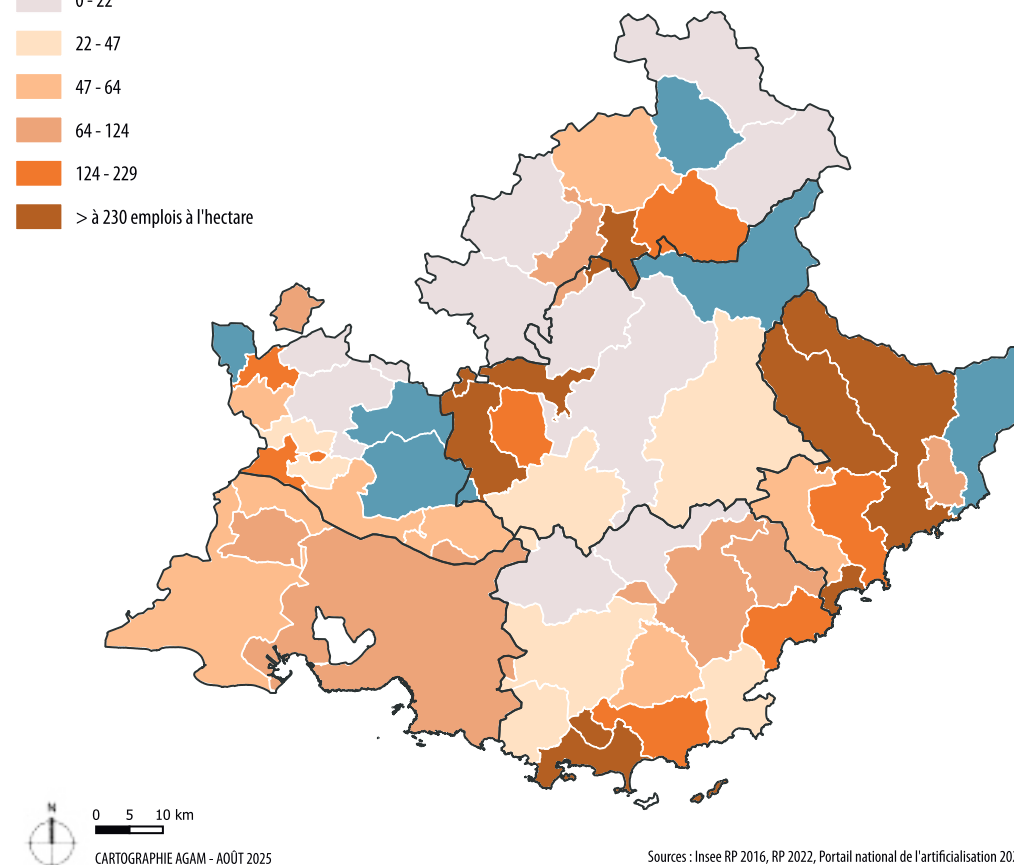
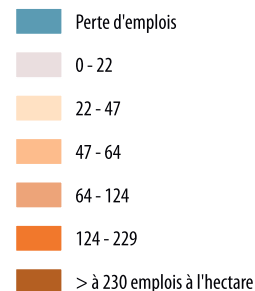
Une efficacité foncière inégale au sein du territoire régional

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur est un acteur central de la stratégie foncière pour atteindre les objectifs de sobriété foncière. Il intervient sur le recyclage foncier et des friches pour limiter l'artificialisation. Il favorise une meilleure utilisation de l'existant, en soutenant la création de logements à partir de bâtiments existants, et adapte ses modalités d'intervention pour une gestion plus durable des ressources. A noter qu'à fin 2025, près de 81,5 % de l'intervention de l'EPF se situe en enveloppe urbaine (hors Contes-06).

- *L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur est un acteur central de la stratégie foncière pour atteindre les objectifs de sobriété foncière. Il intervient sur le recyclage foncier et des friches pour limiter l'artificialisation. Il favorise une meilleure utilisation de l'existant, en soutenant la création de logements à partir de bâtiments existants, et adapte ses modalités d'intervention pour une gestion plus durable des ressources.*

~ Nombre d'emplois supplémentaires par hectare consommés entre 2016 et 2022

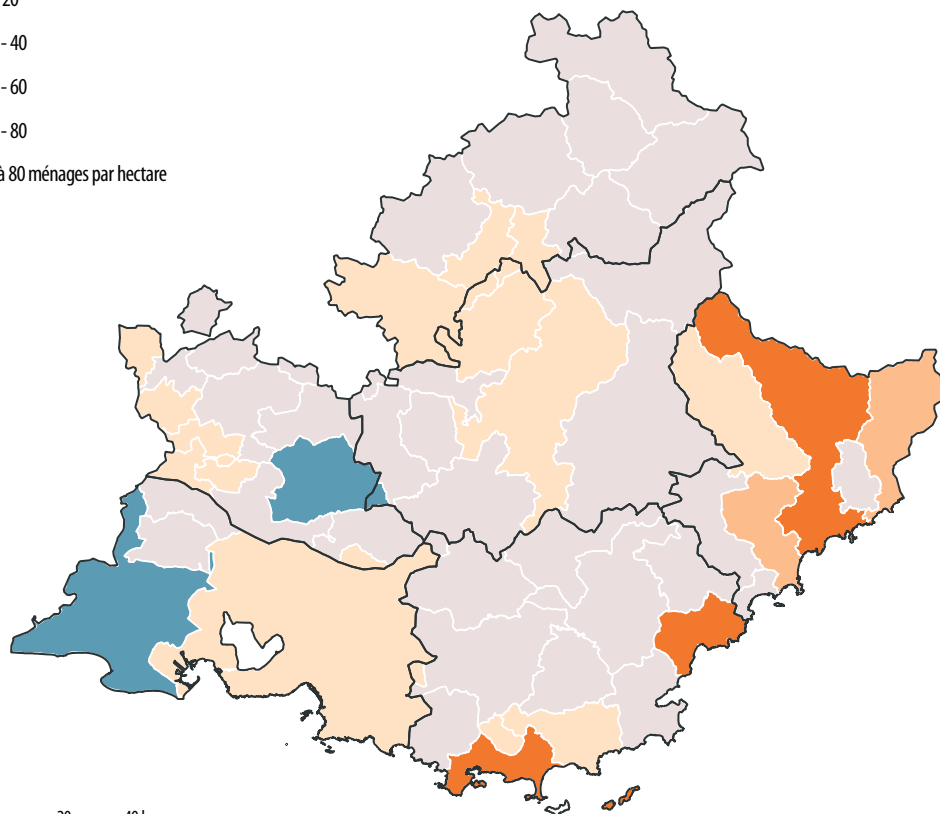
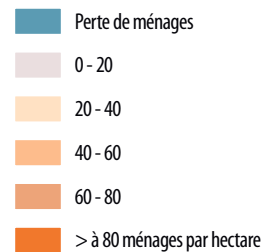
Nombre d'emplois supplémentaires à l'hectare, par EPCI :



Sources : Insee RP 2016, RP 2022, Portail national de l'artificialisation 2025

~ Nombre de ménages supplémentaires par hectare consommés entre 2016 et 2022

Nombre de ménages supplémentaires à l'hectare, par EPCI



Sources : Insee RP 2016, RP 2022, Portail national de l'artificialisation 2025



329 m²
d'ENAF
consommés

en moyenne pour chaque
nouveau ménage entre 2016-2022



60%
de l'enveloppe
régionale de consommation

prévue sur la décennie 2021-2030
déjà consommée à fin 2023



Une moyenne annuelle de

1 348 ha
d'ENAF consommés

VS

un objectif

de **406 ha/an**

à partir de 2024 pour atteindre
le premier palier ZAN en 2030.

A noter qu'à fin 2025, près de

81,5%
de l'intervention de l'EPF
se situe en enveloppe urbaine (hors Contes-06).





03 **ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET PRIORITÉS D'INTERVENTIONS**

PPI 2026-2030 : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET PRIORITÉS D'INTERVENTIONS

Pour mémoire, le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur – véritable feuille de route de l'Établissement – est un cadre stratégique fixé en lien avec l'État et en cohérence avec le document stratégique de la région qu'est le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Adopté en Conseil d'Administration du 25 novembre 2025, le PPI 2026-2030 est mis en œuvre depuis le 1er janvier 2026. Il précise les orientations, les modalités et les moyens mobilisés pour accompagner les collectivités locales volontaires dans la définition et la mise en œuvre de leurs stratégies foncières. Il permet également de soutenir et d'accélérer la réalisation des projets en mettant à leur disposition l'ingénierie, l'expertise et les capacités financières de l'EPF.

Le Programme Pluriannuel d'Interventions tient compte :

- des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'État ;
- des orientations stratégiques définies au niveau régional en lien avec le volet foncier du SRADDET ;
- 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).

A noter que l'intervention de l'EPF est déterminée par les délibérations et votes du Conseil d'Administration de l'Établissement qui prend des décisions collégiales, laissant place – en amont de toute décision – au débat et à l'éventuelle recherche de consensus dans une dynamique de « co-construction ». Dans ce cadre, et au titre de l'intervention de l'Établissement, le Conseil d'Administration de l'EPF est notamment en charge :

- de définir l'orientation de la politique de l'Établissement et d'approuver le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) ;

- d'adopter le règlement intérieur ;
- de fixer le montant de la Taxe Spéciale d'Équipement (à noter : les administrateurs représentant de l'État ne participent pas à ce seul vote) ;
- d'approuver le budget, autoriser les emprunts, arrêter le compte financier ;
- d'approuver les conventions ;
- d'affecter les fonds SRU et le fonds de Recyclage foncier de l'EPF ;
- d'élire le Président du Conseil d'Administration de l'EPF.

A terme, les décisions du Conseil d'Administration sont souveraines et engagent l'EPF.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'ÉTAT

3 grandes priorités d'interventions

Les Orientations Stratégiques de l'État (OSE) ont pour ambition de présenter les attentes de l'État pour les 5 ans à venir qui s'articulent autour de 3 grandes priorités que sont : l'intervention de l'EPF pour la production de logements abordables et de qualité, l'accompagnement de l'EPF pour le développement équilibré des territoires en répondant aux enjeux de transition écologique et d'aménagement durable des territoires et la définition de la stratégie de performance environnementale de l'établissement.

1. INTERVENIR POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES ET DE QUALITÉ

Cette première grande priorité, articulée autour de l'intervention de l'Établissement en faveur de la production de logements abordables et de qualité, implique sa mise en œuvre par l'EPF :

- en poursuivant les interventions sur l'habitat privé et pour la requalification des copropriétés dégradées (et ce dans le cadre notamment de l'intervention de l'EPF sur le territoire marseillais, tout particulièrement sur son intervention attendue dans le cadre des ORCOD-IN) ;
- en contribuant à l'effort de production de logements en région Provence-Alpes-Côte d'Azur (par une allocation de l'ordre de 80 % du budget de l'EPF aux interventions foncières destinées au logement, et un objectif de 2 800 logements et de 3 000 logements par an à réaliser respectivement sur les acquisitions et sur les cessions) ;

- agissant prioritairement pour la production de logements sociaux sur les territoires des communes carencées (avec un objectif global de 55 % de logements sociaux sur le nombre total de logements programmés sur les cessions de fonciers portés par l'établissement) ;
 - Accompagnement des communes carencées dans leurs stratégies foncières, notamment par un appui prioritaire aux projets de recyclage urbanisé ;
 - Conventionnement avec l'ensemble des communes carencées avec un taux plancher de logements sociaux qui ne pourra être inférieur à 35 % ;
 - Exercice du droit de préemption délégué par l'État sur la base de la convention cadre Etat-EPF ;
- en renforçant les interventions sur les opérations en acquisition-amélioration ;
- en renforçant la mobilisation des fonds SRU de l'EPF sur les cibles prioritaires (à minima 35 % de logements locatifs sociaux) ;
- en accompagnant les opérations de renouvellement urbain (par l'appui, ponctuel, aux quartiers intégrant le nouveau programme national renouvellement urbain (NPNRU), notamment par la contribution à l'atteinte des objectifs de reconstitution de l'offre locative sociale (ROLLS) hors sites ANRU) ;
- en accompagnant le portage foncier auprès des deux établissements publics d'aménagement de la région (EPA Euméditerranée et EPA Nice ÉcoVallée).

2. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DES TERRITOIRES EN RÉPONDANT AUX ENJEUX DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET D'AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

Cette deuxième priorité, liée aux enjeux de transition écologique et d'aménagement durable des territoires, implique sa mise en œuvre par l'EPF :

- en contribuant à la gestion économe de l'espace (les interventions de l'EPF s'effectueront prioritairement en renouvellement urbain, en respectant un objectif-cible, à l'échelle du PPI 2026-2030, de 90 % des surfaces acquises situées dans des espaces urbanisés au sens de la loi climat et rési-

lience, hors biens atypiques (Cf. *Pourrières*) et biens acquis dans le cadre du fonds Barnier.) ;

- en soutenant la revitalisation des cœurs de ville (notamment auprès des communes engagées dans les démarches des dispositifs nationaux) ;
- en soutenant le développement économique (notamment par la mise en œuvre d'actions de maîtrise foncière sur la zone Fos Berre pour soutenir la stratégie de réindustrialisation et de décarbonation du site) ;
- en contribuant à l'adaptation au dérèglement climatique et à la prévention des risques (comme cela est actuellement le cas au titre de la Tempête Alex et de la Crue de la Ribeirrotte).

3. DÉFINIR LA STRATÉGIE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'ÉTABLISSEMENT

Cette troisième grande priorité, inhérente à la stratégie de performance de l'établissement, se traduit notamment par la poursuite de la stratégie de performance environnementale au travers des indicateurs environnementaux de l'Établissement – établis par la DHUP en 2025 – relatifs à la sobriété foncière et à la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles, et ceux à venir concernant le recyclage et l'emploi des matériaux ainsi qu'à la valorisation des déchets.

Missions prioritaires spécifiques

Dans le cadre de ces trois grandes priorités, les orientations stratégiques de l'État ciblent des missions prioritaires spécifiques, et ce, à différentes échelles territoriales.

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES GRANDES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES SUR LE TERRITOIRE MARSEILLAIS

L'EPF intervient sur Marseille depuis plusieurs années dans la lutte contre l'habitat indigne et les grandes copropriétés dégradées, dans le cadre notamment :

- de l'accord partenarial sur les copropriétés (2017) ;
- du Plan Initiative Copropriété (PIC) lancé en 2018, sur les sites de Maison Blanche (2019), du Gyptis 1 (2022) et de Bellevue (2025) ;
- du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), dès 2019, sur les secteurs de la rue d'Aubagne et des copropriétés dégradées de l'îlot prioritaire Hoche Versailles.

Par courrier du 21 novembre 2023, l'État a missionné l'établissement pour conduire des études de préfiguration d'opérations de requalification de 4 copropriétés dégradées d'intérêt national (**ORCOD-IN**) identifiées parmi 13 ensembles de copropriétés dégradées dont le traitement fait l'objet d'un Programme d'Intérêt National (PIN) dans le cadre du **Plan « Marseille en grand »** lancé en septembre 2021 par le Président de la République. La maîtrise foncière sur certaines de ces copropriétés, déjà initiée par l'établissement, devant se poursuivre dans le cadre de Conventions d'Intervention Foncière (CIF) signées avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille.

Ainsi, 4 CIF sur les 4 copropriétés objets de la préfiguration (Maurelette, Rosiers, le Mail et Consolat) auront été engagées et présentées en Conseil d'Administration de l'EPF courant 2024-2025.

Le 25 novembre 2025, le Conseil d'Administration de l'EPF s'est prononcé sur les 4 projets déclarant d'intérêt national les opérations de requalification des copropriétés dégradées

du Mail, de la Maurelette, des Rosiers-Super Belvédère et de Consolat à Marseille, ainsi que la conduite de chacune de ces 4 opérations par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Faisant suite à l'avis favorable du Conseil Municipal (3 octobre 2025), du Conseil Métropolitain (6 octobre 2025) et du Conseil Départemental (17 octobre 2025), et d'un avis favorable avec réserve du Conseil Régional (17 octobre 2025), l'EPF a émis un avis favorable sous réserve notamment de la soutenabilité budgétaire et opérationnelle pour l'établissement (à l'instar du Conseil Régional).

Le 16 décembre 2025, le Conseil d'État a émis un avis favorable quant au 4 décrets d'ORCOD-IN.

LES 4 DÉCRETS D'ORCOD-IN

Les 4 décrets d'ORCOD-IN ont été publiés le 24 décembre 2025 et sont parus au Journal Officiel (JO) le 26 décembre 2026 :

- **Décret n°2025-1311** (Consolat)
- **Décret n°2025-1312** (Maurelette)
- **Décret n°2025-1313** (Mail)
- **Décret n°2025-1314** (Les Rosiers-Super Belvédère)

L'action de l'EPF est aussi attendue au bénéfice de copropriétés dégradées faisant l'objet de dispositifs opérationnels, notamment celles identifiées dans le Plan « Initiative Copropriétés » (PIC) annoncé le 10 octobre 2018 ainsi que dans le cadre du programme d'intérêt national confié au préfet de région.

POUR MÉMOIRE

Suite au drame de la rue d'Aubagne – pour lequel il a été mobilisé – et au PIC, l'EPF s'est organisé pour optimiser son intervention en accompagnement des collectivités sur les enjeux de lutte contre l'habitat dégradé et a créé en mai 2019 un Pôle habitat indigne et copropriétés dégradées (HICD) spécifiquement dédié à Marseille.

INTERVENTION DE L'EPF AUPRÈS DES COMMUNES CARENCÉES

L'intervention de l'EPF auprès des communes en constat de carence vise notamment à les accompagner dans la définition de leurs stratégies foncières pour permettre le développement d'opérations de logement locatif social afin qu'il y ait une traduction dans les documents de planification. A ces fins, l'intervention foncière de l'établissement peut s'appuyer notamment sur certains « outils », parmi lesquels la convention cadre État/EPF d'intervention sur le territoire des communes en constat de carence (2026-2028) avec la délégation du droit de préemption de l'État et la mise en œuvre des contrats de mixité sociale sur le territoire où l'EPF est conventionné.

► *Convention cadre État/EPF d'intervention sur le territoire des communes en constat de carence*

Un avenant à la 3^e convention cadre État/EPF, présenté pour adoption lors du Conseil d'Administration du 25 novembre 2025, détermine les conditions dans lesquelles l'EPF et l'État interviennent sur le territoire des communes carencées dans l'objectif de concourir aux objectifs de rattrapage de production de programmes de logements en mixité sociale.

Cette convention cadre encadre l'exercice du droit de préemption délégué par le représentant de l'État dans le département concerné en application du 2^e alinéa de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, lorsque ce droit de

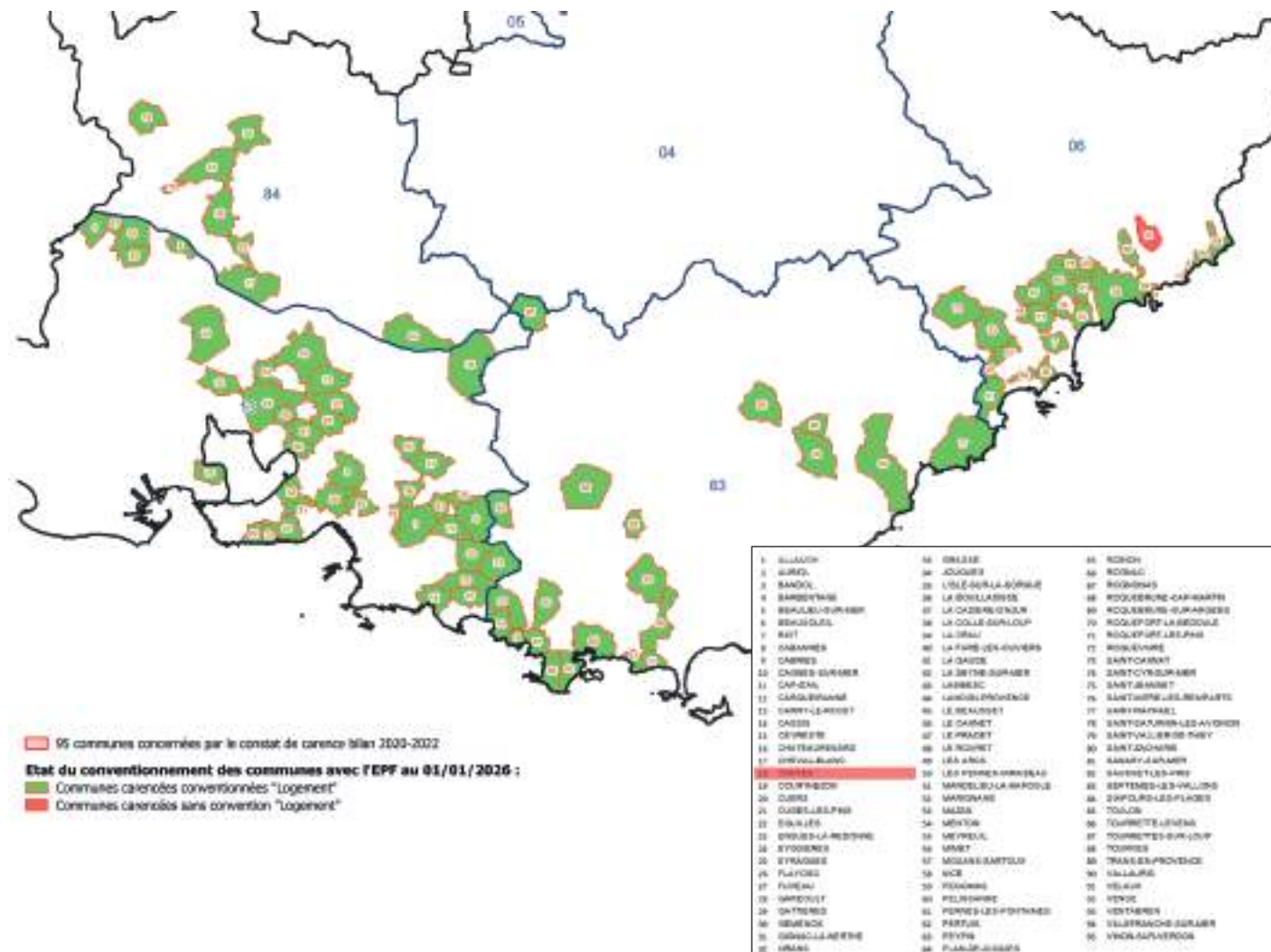
préemption est délégué à l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle définit également les modalités d'interventions de l'EPF par conventions en partenariat avec les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, dans le cadre de conventions habitat à caractère multisites ou de conventions d'intervention foncière et avec l'Etat par convention spécifique d'interventions foncières.

Ces conventions définissent au travers de périmètres déterminés en commun, les interventions spécifiques, les modalités de validation d'une intervention publique au regard de la faisabilité technique et financière du projet, les modalités d'acquisition notamment par l'exercice du droit de préemption dont l'EPF pourra être délégataire en application du 2° alinéa de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme ainsi que les engagements de l'État pour la mise en œuvre du dispositif concourant à la production des programmes de logements en mixité sociale.

A ce titre :

- Une **première convention-cadre** a été signée entre l'État et l'EPF le 28 décembre 2012 pour organiser et sécuriser les modalités d'acquisition par voie de préemption sur le territoire des communes carencées, conventionnées avec l'Établissement.
- Une **deuxième convention-cadre** a été signée entre l'État et l'EPF le 14 décembre 2015, prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2020, en vue de la poursuite des acquisitions notamment par voie de préemption sur le territoire des communes carencées, conventionnées avec l'Établissement.
- Une **troisième convention-cadre** a été signée entre l'État et l'EPF le 17 juin 2021, et un avenant, présenté en Conseil d'Administration du 25 novembre 2025, la prolongera de 1 an maximum.
- Une **quatrième convention-cadre**, en préparation, sera présentée en Conseil d'Administration courant 2026 pour adoption.

~ Liste des 95 communes en constat de carence au titre de la période triennale 2020-2022



► *A date d'édition du présent support (avril 2026), le constat de carence en vigueur est celui portant sur la période triennale 2020-2022.*

► *A fin 2025, sur 95 communes carencées, l'EPF est conventionné « logement » avec 94 d'entre elles (identifiées en vert sur la carte) ; la dernière commune, Contes (06), a été conventionnée avec l'EPF début 2026 (identifiée en rouge sur la carte).*

► Contrats de Mixité Sociale

La loi dite « 3DS » du 21 février 2022 a introduit la mention du contrat de mixité sociale (CMS) au travers de deux articles du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui sont d'application immédiate :

- L'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation – créé par la loi 3DS – qui précise les objectifs du contrat de mixité sociale, ainsi que des éléments relatifs à son contenu et à son élaboration ;
- L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation – consacré aux objectifs triennaux – qui a été complété pour intégrer les possibilités d'aménagement de ce rattrapage dans le cadre d'un contrat de mixité sociale par abaissement des objectifs ou mutualisation.

Le CMS constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune déficitaire ou carencée en LLS d'atteindre les objectifs de rattrapage SRU. Le contrat de mixité sociale est conclu – pour une durée de trois ans renouvelable – entre une commune, l'État, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre.

Ainsi, suite au courrier de la DHUP daté du 03 août 2023, et conformément à la délibération 2023-80 approuvée lors de la séance du Conseil d'Administration du 28 novembre 2023, qui a autorisé l'EPF à co-signer des CMS sur des communes où il existe un partenariat lié à la production de logements dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en cours d'exercice, les Contrats de Mixité Sociale s'inscrivent dans la priorité de renforcement des partenariats existants de l'EPF.

POUR MÉMOIRE

A fin 2025, l'EPF a ainsi co-signé – depuis le 29 janvier 2024 – 46 CMS dont 30 portent sur des communes carencées :

- **Alpes-Maritimes** : 11 CMS co-signés (dont 7 avec des communes carencées)
- **Bouches-du-Rhône** : 9 CMS co-signés (dont 6 avec des communes carencées)
- **Var** : 23 CMS co-signés (dont 14 avec des communes carencées)
- **Vaucluse** : 3 CMS co-signés (dont 3 avec des communes carencées)

L'ensemble des CMS signés bénéficient de l'abaissement du taux de rattrapage des objectifs de 33% à 25%, représentant un **objectif de logements à produire de 24 656**.

OIN – EUROMÉDITERRANÉE ET NICE ÉCOVALLÉE

Dans le cadre de l'accompagnement au titre du portage foncier auprès des deux établissements publics d'aménagement (EPA) de la région il est attendu de l'EPF, dans le cadre des Orientations Stratégiques de l'État 2026-2030, qu'il poursuive l'accompagnement des projets stratégiques portés par les EPA Euroméditerranée et Nice ÉcoVallée, notamment dans le cadre du programme « Territoires engagés pour le logement » qui vise à l'accélération des opérations d'aménagement à fort enjeu de production de logements.

A noter que ces établissements publics de l'État interviennent en complémentarité dans les opérations structurantes d'aménagement au sein des périmètres d'opération d'intérêt national (OIN) : l'EPF permet d'enclencher les phases opérationnelles par ses interventions sur le portage foncier, les EPA assurent un rôle d'aménageur, avec une vision stratégique globale et le pilotage d'opérations d'aménagement (ZAC notamment).

LIGNE NOUVELLE PROVENCE CÔTE D'AZUR (LNPCA)

Structurant pour les transports du quotidien, le **projet des phases 1 & 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur** consiste à reconfigurer le réseau et certaines gares existantes, et à créer des installations ferroviaires et des gares nouvelles. Dans ce cadre, l'EPF poursuivra notamment son intervention sur les sites listés ci-dessous au titre du PPI 2026-2030 :

► Saint-Cyr-sur-Mer (83) – site Pradeaux-Gare

Lieu d'implantation du futur pôle multimodal par la SNCF avec la création de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), à proximité de l'autoroute et du centre-ville et dans un contexte de friches urbaines et d'habitats disparates, le quartier Pradeaux Gare à Saint-Cyr-sur-Mer est un secteur à forts enjeux pour la commune. Le site est destiné à accueillir une opération d'ensemble de 200 logements dont 40% de logements aidés, des commerces et des activités de type tertiaire et artisanat.

► Sanary-sur-Mer (83) – site La Baou

La zone de la Baou est un site à forts enjeux. Située en interfaces entre les communes d'Ollioules et de Sanary-sur-Mer et entre les intercommunalités Sud Sainte Baume et de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, le site la Baou est une vaste zone articulée autour de la future gare TER et du récent échangeur autoroutier représentant un enjeu particulièrement intéressant pour l'avenir de Sanary-sur-Mer.

Ce site est particulièrement favorable à l'accueil d'un programme basé sur une mixité urbaine : activité, transports, circulation, stationnements, logements et équipements. Le projet de la commune et de l'EPCI porte sur la requalification de la zone économique de la Baou avec :

- environ un tiers du site sera dédié à la réalisation d'une opération d'ensemble comportant environ 200 logements dont 50% de logements locatifs sociaux, des équipements, etc. ;
- environ deux tiers du site seront dédiés à la réalisation d'une opération de développement économique pour accueillir principalement des entreprises à dominante tertiaire pour environ 1 000 emplois.

Par ailleurs, dans le cadre du projet LNPCA et de la création d'un « RER toulonnais », il est envisagé de créer une nouvelle gare sur le site de la Baou donnant une nouvelle dimension à ce nouveau site économique.

► **Marseille (13) – site Saint-Jean du désert Marseille – site SFRC – chemin Saint Jean du Désert**

Le site SFRC situé Chemin du Désert à Marseille correspond à une propriété acquise par l'EPF avec la convention en intervention foncière économique sur la Vallée de l'Huveaune. Dans le cadre du projet de la LNPCA, ce tènement foncier sera notamment cédé à la SNCF et contribuera à l'évolution du technicentre Blancarde. Les principaux travaux porteront sur la création de tranchées ouvertes et couvertes, pour la sortie du tunnel, l'élargissement du pont-rail du chemin de la Parette et des installations ferroviaires temporaires permettant l'évacuation des matériaux par voie ferroviaire.

► **Cannes (06) – secteur « La Bocca » (sites La Roubine et AFPA)**

Dans le cadre de la création de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), le secteur de la Roubine à Cannes fera l'objet d'importants travaux. L'avenue de la Roubine sera décalée pour permettre dans sa première phase, la réalisation d'un bâtiment voyageurs pour les trains du quotidien et d'un parking silo, puis dans sa seconde phase d'une gare TGV. Le projet Cannes Bocca Grand Ouest porté par la Ville de Cannes et l'agglomération Cannes Pays de Lérins comprend également un volet portant sur l'enseignement supérieur. C'est ainsi que l'EPF a acquis un centre de formation AFPA désaffecté qui accueillera un projet d'enseignement supérieur (MBA en Management du Luxe et Events management), des cursus dédiés aux métiers techniques de l'hôtellerie, du tourisme, de la restauration, et de l'hébergement. Ce projet sera complété par une résidence jeunes actifs de 203 unités et une résidence étudiante de 141 unités.

FOS-SUR-MER / ÉTANG DE BERRE

Le 27 février 2025, en présence du ministre de l'Industrie et de l'Energie, le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ainsi que le président du Conseil régional et la présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ont procédé à la signature de la feuille de route pour le développement industriel du Golfe de Fos-Étang de Berre. Élaborée en concertation avec les acteurs économiques et institutionnels du territoire, cette feuille de route fixe le cap d'une transformation ambitieuse et durable pour l'un des principaux pôles industrialo-portuaires français et européens, et ce, dans le cadre d'une démarche qui vise à favoriser la transition énergétique et industrielle de la zone, tout en simplifiant l'accompagnement des grands projets d'implantation et de décarbonation, et en répondant aux défis de compétitivité, d'innovation et de qualité de vie du territoire.

A ce titre, il est ainsi attendu de l'EPF la mise en œuvre d'actions de maîtrise foncière sur la zone Fos-Étang-de-Berre pour soutenir la stratégie de réindustrialisation et de décarbonation du site.

TEMPÊTE ALEX ET CRUE DE LA RIBEIROTTE

Dans le cadre de la mise en sécurité des personnes face aux risques naturels, l'EPF a été mobilisé par les préfets des Alpes-Maritimes et du Var à la suite de la Tempête Alex et de la crue de la Ribeirotte, qui ont touché ces départements en octobre 2020 et 2021. A ce titre, ces deux sujets ont fait l'objet d'une convention cadre signée entre l'État et l'EPF. Il est attendu que l'EPF poursuive et termine son intervention au titre de la Tempête Alex et de la Crue de la Ribeirotte dans le cadre du PPI 2026-2030.

► Cf. *Fonds Barnier*, p.107

JEUX OLYMPIQUES 2030

L'accueil des jeux olympiques et paralympiques d'hiver 2030 dans les Alpes françaises constitue un enjeu structurant pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. L'EPF se mobilisera pour accompagner les collectivités dans la sécurisation et la valorisation foncière des sites concernés en veillant à la maîtrise foncière de l'impact environnemental et à la réversibilité des aménagements.

Dans ce cadre, l'EPF poursuivra notamment son accompagnement et son intervention sur le site « Schappe » à Briançon qui s'inscrit dans l'accueil des jeux olympiques (JO) et paralympiques d'hiver 2030. Le site est constitué d'un parc public propriété de la ville et du bâti de l'ancienne usine, avec une valeur patrimoniale réelle inscrite au PLU, mais à l'état de friche industrielle très dégradée. Dans ce cadre, et suite à la signature de la convention d'intervention foncière entre l'Établissement et la commune de Briançon en décembre 2024, l'EPF poursuivra notamment son accompagnement dans la mise en œuvre de la reconversion de ce site industriel auprès de la SOLIDEO, de la Ville, de l'État et de l'EPCI.

AXE MÉDITERRANÉE-RHÔNE-SAÔNE

L'Axe Méditerranée-Rhône-Saône, initié par l'État, vise à renforcer le commerce et la connectivité entre la région méditerranéenne et le bassin Rhône-Saône en améliorant les infrastructures de transport, en promouvant des solutions durables, en soutenant la transition énergétique et en favorisant les modes de transport écologiques.

Dans ce cadre, courant 2024, l'EPF avait souhaité identifier et lister les secteurs géographiques, le long de l'axe, faisant l'objet d'une convention à vocation économique avec l'Établissement. A fin 2024, les périmètres des conventions suivantes sont situés à proximité des bords du Rhône et sur une zone d'activité économique existante :

► **Avignon (84) – Confluence - Convention d'anticipation foncière (277 ha)**

► **Arles (13) – Zone Nord - Convention d'intervention foncière (194 ha)**

S'il y a eu peu de sollicitation de la part des collectivités, du GPMM ou du CNR à ce stade, pour intervenir sur l'Axe Méditerranée Rhône Saône, l'Établissement entend poursuivre son accompagnement à mesure de l'avancement du projet sur la période du PPI 2026-2030.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE LA RÉGION

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé en 2019 a été récemment modifié et approuvé dans sa nouvelle forme le 3 juillet 2025 par arrêté du Préfet de Région.

Sur cette base, la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur a défini des Orientations Stratégiques Régionales (OSR) prenant en compte un ensemble d'objectifs et de règles du SRADDET à prendre en compte dans l'élaboration du PPI 2026-2030 de l'EPF, afin qu'il puisse contribuer à sa mise en œuvre en pleine cohérence.

A ce titre, la contribution de l'EPF aux objectifs du SRADDET se décline en 6 axes :

- contribuer à l'ambition démographique régionale ;
- permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits ;
- participer à la mise en œuvre de la stratégie urbaine régionale ;
- réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, l'étalement urbain et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique, notamment sur le littoral ;
- accompagner la stratégie régionale d'aménagement économique ;
- déployer des opérations d'aménagement exemplaires.

1. CONTRIBUER À L'AMBITION DÉMOGRAPHIQUE RÉGIONALE

Dans le cadre de cet axe – **relatif à l'Objectif 52 du SRADDET** et visant à contribuer à l'ambition démographique régionale – il est attendu une orientation de la programmation des opérations portées par l'EPF pour le compte des collectivités en fonction des objectifs de production de logements définis à l'échelle des communes et des EPCI, en cohérence avec les ambitions démographiques des territoires définis par le SRADDET et les évolutions réelles constatées.

2. PERMETTRE AUX MÉNAGES D'ACCÉDER À UN LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS RESSOURCES ET DE RÉALISER UN PARCOURS RÉSIDENTIEL CONFORME À LEURS SOUHAITS

Dans l'objectif de permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits – et ce **au regard de l'Objectif 59 du SRADDET** – les orientations stratégiques régionales visent un double objectif :

- la programmation des opérations portées par l'EPF pour le compte des collectivités, devra contribuer à ce que 50% minimum de la production totale de logements de l'EPCI soit consacrée à une offre de logements abordables, que ce soit par de la construction neuve ou de la transformation de bâtiments existants. Cette programmation veillera à réguler le développement des résidences secondaires.
- le maintien d'une intervention à dominante de 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.

3. PARTICIPER À LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE URBAINE RÉGIONALE

La participation à la mise en œuvre de la stratégie urbaine régionale – **regroupant les Objectifs 27 à 37 du SRADDET** – se décline en 4 actions au niveau de l'EPF :

- prioriser l'intervention de l'EPF dans les centralités définies par le SRADDET.
- privilégier dans ses interventions, pour le compte des collectivités, l'intensification urbaine autour des dessertes en transports collectifs, gares et pôles d'échange.
- maintenir une intervention à dominante de 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...

- intervenir prioritairement au profit de la réalisation des « projets d'ensemble » au service de trois impératifs essentiels que sont la production de logements, la requalification urbaine et l'économie d'espace, compte tenu des déficits constatés pour la production de logements.

4. RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, L'ÉTALEMENT URBAIN ET ADAPTER LE TERRITOIRE AUX CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE, NOTAMMENT SUR LE LITTORAL

La contribution de l'EPF à cet axe – **inhérent aux Objectifs 9 et 47 du SRADDET** – vise à la fois la priorisation de son intervention dans les 127 centralités définies par le SRADDET, ainsi qu'à privilégier dans ses interventions, pour le compte des collectivités, l'intensification urbaine autour des dessertes en transports collectifs, gare et pôle d'échange.



Contes (06), site Lafarge © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

5. ACCOMPAGNER LA STRATÉGIE RÉGIONALE D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE

Dans le cadre de l'accompagnement de la stratégie régionale d'aménagement économique – **ciblée dans l'Objectif 5 du SRADET** – la contribution attendue de l'EPF est multiple :

- Privilégier la densification et la modernisation des zones d'activités économiques existantes.
- Privilégier la requalification des ZAE existantes à la création de nouvelles, sauf pour l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain.
- Privilégier l'intervention de l'EPF sur des ZAE bien desservies par les transports en commun et en modes actifs. A cet effet, il proposera de réaliser des analyses préalables permettant de repérer les friches et le foncier économique disponible au sein des zones existantes en lien avec les collectivités et les opérateurs dédiés dans le cadre de sa participation à « Sud Foncier Eco ». Dans la mesure du possible, des dispositifs de production d'énergies renouvelables seront préconisés au moment de la définition du programme.
- Contribuer à éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030.
- Accompagner les implantations industrielles hors ZAE lorsqu'il s'agit de projets stratégiques, notamment dans le cadre des OIR, et portées localement.
- Contribuer à la mise en oeuvre opérationnelle du Projet partenarial d'aménagement de la zone FOS BERRE, en particulier sur les aspects de la régulation foncière et de la compensation environnementale.

6. DÉPLOYER DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT EXEMPLAIRES

La contribution de l'EPF dans le cadre du déploiement des opérations d'aménagement exemplaires – **ciblé dans l'Objectif 11 du SRADET** – est attendue comme suit :

- Prévoir dans les cahiers des charges des éventuelles consultations d'aménageurs le développement d'espaces végétalisés et paysagers, qui favorisent la biodiversité en ville et l'adaptation au changement climatique règle, pour les opérations d'aménagement, hors OIN, réalisées sur du foncier porté par l'EPF.
- Prévoir dans les cahiers des charges de ces éventuelles consultations d'aménageurs une performance énergétique visant la neutralité des opérations, avec notamment le développement du photovoltaïque sur les surfaces disponibles de foncier artificialisé, une préservation de la ressource en eau à l'échelle du projet et la limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement, l'intégration des problématiques d'accueil, de préservation, de restauration de la biodiversité, et la résilience au changement climatique, des formes urbaines économes en espace et la conception bioclimatique des constructions.
- Prévoir dans les cahiers des charges des éventuelles consultations d'aménageurs, des dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération, notamment de la chaleur fatale, dans les éventuelles opérations d'aménagement de création ou d'extension de zones d'activités économiques, portées par l'EPF.
- Favoriser les formes urbaines économes en espace et une conception bioclimatique des constructions, dans les opérations d'aménagement, hors OIN, réalisées sur du foncier porté par l'EPF.
- Participer à la mise en oeuvre d'un urbanisme favorable à la santé, en prenant en compte, l'environnement sonore, la pollution atmosphérique, les sites et sols pollués, les rayonnements non-ionisants, dans les opérations d'aménagement, hors OIN, réalisées sur du foncier porté par l'EPF.
- Participer, le cas échéant, à la mise en oeuvre opérationnelle de certaines opérations liées à l'accueil des JOP, en complément de celles directement portées par la SOLIDEO 2030.

CONSULTATION DES PARTENAIRES ET DE L'ENSEMBLE DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Au-delà du conventionnement et de l'accompagnement sur les projets fonciers, les équipes de l'EPF rencontrent et travaillent avec les élus qui composent le territoire régional, avec les représentants institutionnels, et plus largement avec l'ensemble des acteurs privés et publics de l'aménagement du territoire.

Au quotidien, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur se tient au plus proche de ses partenaires. Outre les rencontres et interventions « du quotidien » avec et auprès des élus et techniciens des collectivités locales, les services de l'État, les services de la région et ses partenaires jalonnent l'année, l'EPF participe à de nombreux rendez-vous, rencontres partenariales incontournables, tant au niveau local (salon des maires, convention des maires de la région, etc.) que national (congrès USH, assises nationales du foncier, réseau national des aménageurs, etc.), et organise lui-même les rencontres territoriales de l'EPF dans les 6 départements de la région. Ces rencontres, tenues tous les 5 ans, sont l'occasion de tirer un bilan et de donner des perspectives sur l'action de l'établissement sur les territoires.

L'EPF organise également chaque année une journée d'études, avec l'ensemble de ses salariés, pour valoriser les partenariats avec les collectivités, faire visiter et découvrir sur site quelques exemples d'opérations sur lesquelles intervient l'établissement – des opérations d'aménagement et de construction de toutes tailles et ayant des problématiques similaires ou différentes – et découvrir des projets portés par les collectivités partenaires sur le territoire.

Par conséquent, dans le cadre de l'élaboration de son PPI 2026-2030, outre les rencontres territoriales mentionnées, l'EPF a naturellement associé le plus grand nombre d'élus, de collectivités et d'acteurs du territoire régional dans les

domaines de l'aménagement et de la construction. C'est notamment dans cet objectif qu'un questionnaire estival a été lancé durant l'été 2025, entre juillet et octobre 2025.

Interventions auprès des collectivités

Ainsi, et en s'inscrivant dans le cadre des orientations stratégiques arrêtées par l'État et la Région, les priorités d'action de l'EPF s'inscrivent dans sa mission fondamentale : l'accompagnement des collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs stratégies foncières, telle que prévue par les textes de loi régissant les missions de l'EPF. A cette fin, l'Établissement poursuivra son intervention sur le territoire régional en vue des 3 priorités ci-dessous :

- fidéliser et renforcer les partenariats existants ;
- poursuivre l'accompagnement sur mesure des territoires au regard des thématiques, des besoins et des enjeux qui leurs sont propres (taille de la collectivité, moyens financiers, moyens juridiques, vision à long terme, etc.) ;
- poursuivre le développement partenarial sur les secteurs non conventionnés.

A noter également le renforcement des partenariats l'EPF sur la période début 2021 à fin 2025 du PPI 2021-2025. (Cf. cartes page ci-contre).

Questionnaire estival

2025 s'est présentée comme une année charnière pour EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur qui a ainsi réalisé le bilan de son Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI 2021-2025) mais aussi construit ses premières réflexions pour préparer son 6ème PPI, pour la période 2026-2030, la feuille de route de l'établissement pour les cinq prochaines années.

Cette réflexion ne pouvant se faire sans l'association des élus et des acteurs de l'aménagement et de la construction de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les partenaires ont naturellement été invités à contribuer à cette démarche via un questionnaire estival numérique, afin d'exprimer leurs besoins, leurs connaissances de l'EPF et leurs attentes en

matière de politiques foncières pour la période 2026-2030, tout en prenant connaissance de premiers éléments de bilan de l'Établissement au titre du PPI 2021-2025.

Ce questionnaire, lancé le 18 juillet 2025 et clôturé le 19 septembre 2025, a récolté 97 participations, soit une évolution de +155% du taux de participation (par rapport au précédent questionnaire lancé durant l'été 2020 pour l'élaboration du PPI 2021-2025 qui avait récolté 38 réponses). A noter que 78% des répondants représentent des communes et 8% représentent des intercommunalités.

Rencontres Territoriales

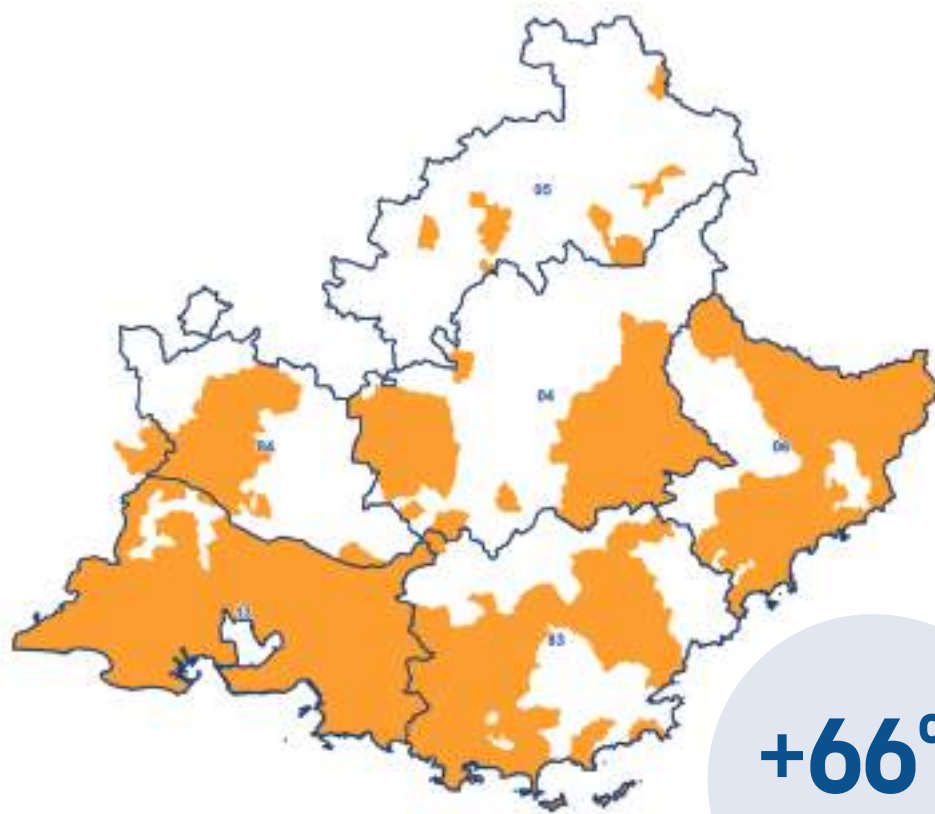
Comme en 2016 et 2022, le Président du Conseil d'Administration de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nicolas ISNARD, a eu à cœur d'aller à la rencontre des élus du territoire de l'ensemble de la région.

C'est dans ce cadre qu'ont été organisées les Rencontres Territoriales 2025 de l'EPF. Six rencontres, dans chacun des six départements du territoire régional, se sont ainsi tenues entre juillet et octobre 2025, avec le double objectif de partager le bilan à fin 2024 du Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) 2021-2025 de l'établissement, mais aussi – et surtout – d'évoquer ensemble les perspectives et les enjeux de la prochaine feuille de route de l'établissement pour les cinq prochaines années (le PPI 2026-2030) en échangeant sur l'action de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur au titre du bilan de son PPI 2021-2025 et des perspectives du PPI 2026-2030.

A l'instar des précédentes éditions, ces rencontres se sont articulées autour de témoignages et de retours d'expérience d'élus, ainsi que de débats avec – et entre – les élus. L'édition 2025 a ainsi rassemblé plus de 210 élus sur l'ensemble du territoire régional.



Scanner ce QR Code
pour accéder au Book
des Rencontres Territoriales
2025



Au 31 décembre 2020

46%
du territoire
conventionné

soit **438** sur **946**
communes
comprises
dans le territoire

+66%*
de couverture
conventionnelle
en 5 ans

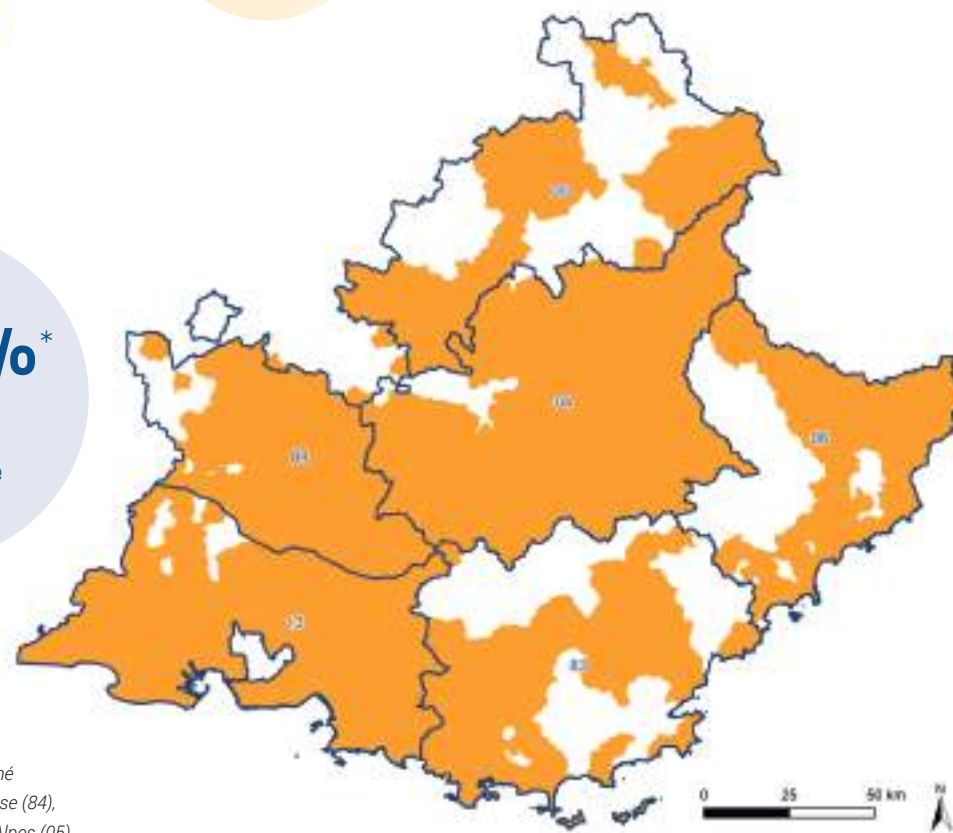
□ Limite de département
■ Couverture conventionnelle

* Cette évolution de +66% du territoire conventionné concerne notamment les départements de Vaucluse (84), des Alpes-de-Haute-Provence (04) et des Hautes-Alpes (05).

Au 31 décembre 2025

73%
du territoire
conventionné

soit **692** sur **946**
communes
comprises
dans le territoire







04

**PRIORITÉS ET
AXES D'INTERVENTIONS**



Marseille (13), rue Papère © Logirem

PRIORITÉS ET AXES D'INTERVENTIONS

Depuis sa création en décembre 2001, l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur – à l'instar des autres EPF d'État – intervient, pour le compte de l'État et des collectivités territoriales volontaires, afin de mettre en œuvre des stratégies foncières publiques.

Doté du statut d'Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC), il bénéficie :

- des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières ;
- d'une autonomie administrative et financière ;
- et de ressources financières propres.

Ce statut d'EPIC lui permet de conjuguer les prérogatives de la puissance publique et l'autonomie financière lui permettant d'agir avec la sécurité juridique d'un acteur public et la réactivité d'un opérateur privé.

Son action consiste à acquérir des terrains bâtis ou non bâtis, les porter le temps nécessaire à la définition et à la maturation des projets, puis à les céder au prix de revient pour permettre leur réalisation par des opérateurs choisis en concertation avec les collectivités partenaires. Véritable accélérateur de projets, l'EPF mobilise et peut combiner trois leviers complémentaires :

- **des moyens financiers dédiés** (TSE, fonds SRU, fonds de minoration, etc.) ;
- **une ingénierie foncière ajustée** aux différents temps du projet, encadrée par des conventions foncières opération-

nelles types et des procédures adaptées : DPU, ZAD, DUP réserve foncière, acquisition amiable, emplacement réservé etc. ;

- **des expertises techniques et juridiques mobilisables** en interne et/ou via ses prestataires (marchés à bon de commande) : des conventions d'études foncières, des montages juridiques, la réalisation d'études pré-opérationnelles et opérationnelles, etc.

Par voie conventionnelle (Convention d'Anticipation Foncière (CAF), Convention d'Intervention Foncière (CIF), ou Convention Habitat à caractère Multi-sites (CHMS)), l'EPF accompagne les collectivités et les partenaires dans leurs démarches de projet, sécurise les conditions de faisabilité, puis engage des acquisitions. Son rôle est de permettre la sortie opérationnelle des projets de manière sécurisée et financièrement viable. Dès lors qu'elles sont volontaires et signataires d'une convention (*Cf. Les conventions opérationnelles types de l'EPF p.90*), l'EPF est en capacité d'intervenir tant sur les territoires des grandes agglomérations que sur ceux des petites et moyennes communes.

À travers son Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), l'EPF inscrit son action dans la durée. Le PPI 2026–2030 s'inscrit dans la continuité des dynamiques précédentes et se structure autour de quatre priorités stratégiques, déclinées en six axes d'interventions, en cohérence avec les orientations de l'État, de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRADDET) et des autres collectivités locales (intercommunalités, communes, etc.) et partenaires de l'aménagement (EPA, SEM, SPL, etc.).

Priorités stratégiques de l'EPF

Les quatre grandes priorités stratégiques de l'EPF se déclinent en 6 axes d'interventions opérationnelles.

4 GRANDES PRIORITÉS STRATÉGIQUES



PRIORITÉ 1

Actions en faveur de la réalisation de logements (abordables et de qualité)

Mobiliser le foncier pour accroître l'offre de logements, en particulier sociaux, et lutter contre l'habitat indigne, afin de répondre aux besoins des territoires et aux obligations de mixité sociale. Cette priorité, conformément aux Orientations Stratégiques de l'État et de la Région, devra se décliner afin d'atteindre l'objectif global de 55 % de logements sociaux sur la durée du PPI, au titre des cessions.



PRIORITÉ 2

Actions en faveur de la sobriété foncière

Maîtriser l'extension urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, le recyclage foncier (par exemple des friches) et la densification, en contribuant de fait au double objectif d'optimisation foncière et de moindre Artificialisation Nette.



PRIORITÉ 3

Actions en faveur de grands projets notamment du développement économique

Accompagner les grands projets structurants et soutenir le développement économique régional par le portage et la requalification de foncier stratégique, au service d'un aménagement équilibré et attractif.



PRIORITÉ 4

Actions en faveur de la protection des territoires et des populations

Contribuer à la prévention des risques naturels et technologiques, en coopération avec les acteurs compétents par l'accompagnement de projets d'aménagement liés à la protection foncière (ex. Tempête Alex / lutte contre les inondations notamment), ainsi, qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

6 AXES D'INTERVENTIONS



AXE 1

Soutenir la production de logements à court terme



AXE 2

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



AXE 3

Accompagner l'émergence de grands projets stratégiques



AXE 4

Requalifier les noyaux villageois et les centres-bourgs



AXE 5

Développement économique dans les zones d'activités et de renouvellement urbain



AXE 6

Protection et Prévention des risques

Axe 1 - Soutenir la production de logements à court terme

Cet axe vise à intensifier, à court terme et dans un contexte où l'on constate de plus en plus de tension sur le marché du logement dans de nombreuses communes de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'appui de l'EPF à la production de logements sociaux ou abordables dans le cadre de conventions Habitat à caractère Multi-Sites et de partenariats renforcés avec les collectivités locales.

Ces interventions doivent permettre d'amplifier les actions des bailleurs sociaux et des promoteurs dans un souci d'optimiser leurs réalisations.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

L'objectif central de cet axe est d'amplifier la production de logements dans les territoires en tension, en aidant les collectivités locales à atteindre les objectifs des Programmes Locaux d'Habitat (PLH), et en agissant particulièrement dans les communes carencées ou déficitaires au titre de la loi SRU. L'EPF vise ici à renforcer la couverture conventionnelle, à soutenir les dynamiques de mixité sociale et à garantir un usage sobre et maîtrisé du foncier.

TERRITOIRES D'INTERVENTIONS

L'axe 1 s'adresse prioritairement aux EPCI compétents pour le logement et aux communes SRU déficitaires et carencées. Au 31 décembre 2024, 95 communes identifiées comme carencées au titre du logement locatif social sont concernées. L'EPF agit également sur les territoires en tension foncière avérée, identifiés par l'État ou les PLH.

PRINCIPES D'INTERVENTIONS ET MODALITÉS D'ACTION

L'EPF agit principalement via des Conventions Habitat à caractère Multi-Sites (CHMS), conclues à l'échelle des EPCI ou à l'échelle communale. Ces conventions permettent de porter du foncier sur des sites dont le document d'urbanisme permet la réalisation de projet à court terme (neuf et réhabilitation) conformément aux PLH. Les actions de l'EPF peuvent

inclure des acquisitions amiables, l'exercice de droits de préemption, et le portage de biens dans le cadre d'une sortie programmée vers des bailleurs sociaux ou des promoteurs. Le principe est de ne pas se substituer aux opérateurs mais de créer les conditions foncières de leur intervention.

PARTENARIATS MOBILISÉS/MOBILISABLES

L'EPF agit en articulation étroite avec les services de l'État (préfectures, DDTM), les collectivités territoriales, et les bailleurs sociaux. Il participe à la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat en lien avec les PLH, et peut s'appuyer sur les délégations globales ou ponctuelles accordées par les préfets pour intervenir dans les communes carencées (droit de préemption urbain renforcé - DPU(R).

ORIENTATIONS ET ENJEUX POUR LE PPI 2026-2030

Dans le cadre du PPI, il est prévu de consolider l'action de l'EPF dans les communes SRU déficitaires et carencées, au titre de la période 2026-2028, avec un renforcement du ciblage des sites, une articulation plus forte avec la stratégie de moindre artificialisation, et un appui aux opérations en acquisition-amélioration. Une attention particulière sera portée au recyclage de foncier déjà artificialisé (renouvellement urbain), à l'intensification des partenariats avec les bailleurs sociaux, et à la mobilisation des fonds SRU de l'EPF en complémentarité de la participation des collectivités pour sortir les projets des opérations, en mobilisant collectivement les acteurs publics et les bailleurs sociaux (stratégie, ingénierie, financement) pour produire du logement abordable.

Pour cela, l'accompagnement des EPCI signataires d'une Convention Habitat à caractère Multi-Sites afin qu'ils puissent contractualiser des conventions subséquentes avec les communes de leurs territoires, et encourager ces dernières à adhérer aux conventions avec l'EPCI, est à privilégier.

EXEMPLE D'OPÉRATION AU TITRE DE L'AXE 1

Lambesc (13), site « Les Mazets Lambescains »

Livrée en octobre 2025, cette opération présente notamment la réalisation de 56 logements 100% sociaux (19 LLS + 37 BRS). Le dispositif BRS (Bail Réel Solidaire), alors innovant sur le territoire au moment de la programmation du projet, permet de dissocier la propriété foncière (le terrain) détenue par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) de la propriété immobilière (le bien bâti) détenue par l'acquéreur. Au regard de contraintes impactant l'équilibre financier du programme, cette opération a bénéficié de fonds SRU de l'EPF.



Lambesc (13), Les Mazets Lambescains © Maison familiale de Provence - Groupe Valophis

Axe 2 - Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espaces

Cet axe vise à traduire une double priorité portée par l'État, la région et les collectivités : produire du logement tout en maîtrisant l'étalement urbain et en permettant la moindre artificialisation des sols. Concrètement, cela revient à soutenir des projets d'ensemble portés par les collectivités, économes d'espaces, sobres en consommation foncière et intégrés dans leur environnement.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

L'axe 2 vise à articuler la densification maîtrisée, la sobriété foncière, et la production de logements de qualité, en cohérence avec le SRADDET, les documents d'urbanisme locaux et les objectifs de moindre artificialisation. L'objectif est d'accélérer la production de projets urbains structurants qui assurent à la fois mixité fonctionnelle et performance environnementale, tout en réduisant l'emprise au sol.

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTIONS

L'EPF intervient prioritairement dans des secteurs stratégiques urbains et périurbains, incluant :

- des projets en renouvellement urbain ;
- les dents creuses en tissu urbain existant ;
- la greffe sur les quartiers existants ;
- l'organisation et la densification de quartiers urbains autour des pôles d'échanges multimodaux ou desservis par les TCSP.

PRINCIPES D'INTERVENTIONS ET MODALITÉS D'ACTION

L'EPF appuie les collectivités dans la définition du projet, le portage et la mise en œuvre de projets d'ensemble. Les principes d'intervention incluent :

- la moindre artificialisation ;

- une performance énergétique élevée des constructions et équipements ;
 - l'intégration des coûts globaux dans les montages opérationnels ;
 - la mixité sociale et fonctionnelle ;
 - une densité ajustée au contexte local et aux formes urbaines compactes et qualitatives
- Cf. Annexe 2 « Niveaux d'intensité urbaine » p. 121.

PARTENARIATS MOBILISÉS/MOBILISABLES

La réussite de ces projets structurants repose sur la convergence des politiques publiques et la mobilisation de tous les acteurs institutionnels essentiels (accords de partenariat) : État, Conseil Régional, Conseils Départementaux, Agences d'urbanisme, CAUE, ADEME, etc.

Ainsi, ces partenariats ou prestations viseront à sensibiliser les collectivités locales sur ces projets. Leurs objectifs seront de :

- soutenir une évolution des modes de gouvernance locale (AMI friches, quartiers de gare, quartiers durables) ;
- renforcer l'ingénierie publique et privée d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- amplifier les moyens financiers mobilisés, notamment sur les sites en renouvellement urbain ou recyclage foncier ;
- coordonner les efforts des principaux acteurs publics pour faciliter les conditions administratives, techniques, juridiques et financières de réalisation de ces projets d'ensemble.

ORIENTATIONS ET ENJEUX POUR LE PPI 2026–2030

L'EPF renforcera son action dans les secteurs à fort enjeu de sobriété foncière, en particulier ceux situés dans les zones tendues et/ou les périmètres stratégiques de transport. Une logique de « continuité foncière » intégrée sera encouragée, incluant : repérage, négociation, sécurisation, portage et sortie opérationnelle. La montée en puissance des projets de moindre artificialisation, à forte intensité urbaine, sera également une priorité.

EXEMPLE D'OPÉRATION AU TITRE DE L'AXE 2

GAP (05), site « Carré de l'imprimerie »

Opération dans le périmètre du programme « Action Cœur de Ville », comprenant la réalisation de 107 logements en 100% social, de locaux culturels et commerciaux, et de places de stationnements en sous-sol. Cédée par l'EPF à l'opérateur 3F Sud en août 2024, elle a été lauréate de la 1^{re} édition du Fonds Friche de l'État (2M €), et a bénéficié de fonds SRU/EPF (1M €).



Gap (05), Carré de l'imprimerie © E. Dautant

Axe 3 - Accompagner l'émergence de grands projets stratégiques

Cet axe vise à répondre aux enjeux territoriaux complexes, souvent à l'interface de plusieurs intercommunalités, et implique des projets à fort impact spatial, économique et environnemental. Il vise à anticiper et sécuriser le foncier nécessaire à l'accueil de projets majeurs, en articulation avec les politiques publiques nationales et régionales.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

L'EPF soutient l'émergence de projets structurants intégrant des fonctions stratégiques (mobilité, énergie, habitat, économie, environnement, etc.) et combinant souvent plusieurs enjeux : densification, reconversion, gestion des risques, préservation des espaces naturels. Son intervention vise à garantir la maîtrise foncière sur des sites critiques pour l'équilibre régional.

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTIONS

Les grands projets soutenus sont localisés, aujourd'hui, sur :

- les OIN (Opérations d'intérêt national) telles qu'Euro-méditerranée ou la Plaine du Var ;
- les ex-périmètres d'influence d'ITER et de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA) ;
- les grands projets économiques de dimension nationale et régionale ;
- les entrées de villes ;
- la transformation des zones commerciales en entrée de ville ;
- les interfaces inter-métropolitaines ou zones industrielles majeures (Fos/Étang-de-Berre, etc.).

PRINCIPES D'INTERVENTIONS ET MODALITÉS D'ACTION

L'intervention de l'EPF se fait par :

- la mise en place de conventions de partenariat avec les EPA et/ou les métropoles et les EPCI concernés en priorité ;

- la réalisation d'études préalables ou de schémas fonciers multi-acteurs ;
- le portage foncier en amont du projet ;
- la coordination des conditions techniques et juridiques de réalisation.

PARTENARIATS MOBILISÉS/MOBILISABLES

L'EPF agit en synergie avec :

- les deux établissements publics d'aménagement (EPA Euro-méditerranée, EPA Plaine du Var) ;
- l'État (Préfectures, DREAL, DDTM) ;
- les collectivités territoriales et/ou leur groupement (région, métropoles, EPCI, départements, etc.) ;
- les opérateurs de transport ou d'énergie (SNCF, RTE...).

ORIENTATIONS ET ENJEUX POUR 2026-2030

Il s'agira d'amplifier les actions sur les territoires complexes et multi-échelles, en priorisant :

- les montages croisés type EPA/EPF/métropoles ;
- l'intervention sur l'habitat indigne et les grandes copropriétés dégradées d'intérêt national ou de priorité nationale ;
- la régulation foncière pour éviter la spéculation dans les zones concernées ;
- les sites d'extension maîtrisée autour des grands projets (exemples : ITER, LNPCA, Confluence Avignon, Fos, Berre, etc.).

L'EPF veillera à ajuster ses outils à l'échelle des enjeux et à garantir la cohérence interterritoriale des interventions.

EXEMPLE D'OPÉRATION AU TITRE DE L'AXE 3

SAINT-CYR-SUR-MER (83), « Quartier Pradeaux-Gare »

Lieu d'implantation du futur pôle multimodal, par la SNCF, avec la création de la Ligne Nouvelle Provence-Côte d'Azur (LNPCA), à proximité de l'autoroute et du centre-ville et dans un contexte de friches urbaines et d'habitats dispa-

rates, le Quartier Pradeaux-Gare à Saint-Cyr-sur-Mer est un secteur à forts enjeux pour la commune. Le site est destiné à accueillir une opération d'ensemble de 200 logements dont 40% de logements aidés, des commerces et des activités de type tertiaire et artisanat.



Saint-Cyr-sur-Mer (83), Quartier Pradeaux-Gare © IGN BD Topo Cadastre DGFIP 2024

Axe 4 - Requalifier les noyaux villageois et les centres-bourgs

Cet axe vise à accompagner les petites et moyennes communes en zones moins tendues, souvent confrontées, à des enjeux de revitalisation de noyaux villageois, de centre-bourg, de vacance ou de mutation du tissu bâti. Cet accompagnement vise à garantir une équité territoriale dans l'accès au foncier et à permettre à ces territoires de concrétiser leurs projets d'intérêt local.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

L'objectif majeur de l'axe 4 est le développement local en faveur de l'accueil de l'habitat et des services, toujours dans un esprit d'économie d'espace, en greffe sur les bourgs ou en soutien à des projets de réhabilitation de centres anciens. L'objectif est de proposer un accompagnement adapté aux besoins spécifiques des petites et moyennes communes, notamment celles engagées dans des démarches de revitalisation avec des dispositifs nationaux (Villages d'Avenir, Petites Villes de Demain etc.). L'EPF agit en soutien aux opérations de logements qui pourront comprendre des équipements publics de recomposition urbaine, ou de lutte contre la vacance, si et seulement si, ils sont intégrés dans une opération logement ou mixité fonctionnelle.

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTIONS

Ce volet concerne prioritairement les petites et moyennes communes, les villages et les bourgs-centres et les petites communes, notamment ceux confrontés à une vacance importante, à une dégradation du bâti ou à des besoins d'équipements publics pour les habitants, saisonniers (...) et/ou à développer leurs attractivités économiques et touristiques. Ces communes présentent souvent une capacité d'ingénierie réduite (ressources humaines et financières) et un accès limité aux dispositifs classiques, sans un accompagnement sur mesure.

PRINCIPES D'INTERVENTIONS ET MODALITÉS D'ACTION

L'intervention de l'EPF repose sur une relation de proximité :

- la contractualisation directe avec la commune (ou avec l'EPCI) ;
- un diagnostic partagé du marché local et repérage de biens à fort potentiel ;
- l'accompagnement à la définition du projet urbain et au portage foncier.

Une étude de faisabilité préalable est souvent nécessaire pour garantir la soutenabilité du projet. L'EPF veille à la sortie effective des biens, via un conventionnement adapté aux capacités des communes et aux opérateurs in fine.

PARTENARIATS MOBILISÉS/MOBILISABLES

Ce type d'intervention est coordonné avec les services de l'État (notamment ANCT, préfectures et DDT), la région, les agences d'urbanisme, les CAUE, et les opérateurs publics (Banque des territoires, SPL locales). Des synergies sont recherchées avec les dispositifs nationaux et régionaux de soutien à la revitalisation des centralités.

ORIENTATIONS ET ENJEUX POUR 2026-2030

Au cours de la période 2020-2025, l'EPF a fortement accompagné ces territoires. Il confortera sa présence sur les 127 centralités du SRADET (Cf. *carte Stratégie Urbaine SRADET p.22* ; Cf. *Orientations stratégiques de la Région p.72*) pour sortir les projets en renforçant les partenariats et en consolidant :

- l'ingénierie amont, avec les petites communes, adaptée à leurs ressources humaines ;
- les outils d'acquisition/cession adaptés à leur réalité financière ;
- les partenariats avec les acteurs du médico-social, du tourisme, etc.

L'innovation dans le montage de projet pourra être une solution face à la difficulté récurrente à mobiliser certains acteurs opérationnels (régie communale ou intercommunale). L'idée ici est de favoriser des opérations sobres, utiles à la recomposition du tissu existant, en cohérence avec les logiques d'optimisation foncière et d'attractivité du territoire régional dans son ensemble (équité territoriale/politique publique).

EXEMPLE D'OPÉRATION AU TITRE DE L'AXE 4

LA MURE-ARGENS (04), site « Le Pied Tanqué »

Cette opération, cédée par l'EPF à la commune en octobre 2024, fait l'objet d'un projet de réhabilitation complète d'un immeuble situé sur la place centrale du village qui permettra la réalisation de 4 logements sociaux (3T2 et 1 studio) et d'un bistrot de pays au rez-de-chaussée. La commune de la Mure-Argens réalisera cette opération en régie et assurera la gestion de ces futurs logements qui seront conventionnés en PLUS.



La Mure-Argens (04), Le Pied Tanqué © Google

A NOTER

Les **127 centralités du SRADET** se répartissent en **3 niveaux de centralités** : centralités métropolitaines, centres urbains et régionaux, centralités locales et de proximité.

Axe 5 – Développement économique dans les zones d'activités et de renouvellement urbain

Cet axe vise, depuis plus de dix ans et face aux enjeux de relocalisation industrielle, de transition énergétique et de développement de l'emploi local, uniquement les interventions de l'EPF en matière économique pour favoriser l'adaptation, la reconversion et la requalification des zones d'activités existantes ou au redéploiement d'entreprises dans le cadre de projets du renouvellement urbain ou recyclage foncier (ex. : OIN Euroméditerranée, Plaine du Var, opération Cap Horizon à Vitrolles).

L'idée ici est de bien renforcer l'offre foncière économique dans une logique de sobriété, d'optimisation et de recyclage.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

L'EPF accompagne la stratégie régionale de développement économique (SRDEII), du SRADDET 2025 qui intègre les exigences climatiques et les obligations de la loi Climat et Résilience, et les ambitions nationales de réindustrialisation. Il soutient la création ou la requalification de zones d'activités en cohérence avec les grands objectifs de sobriété et d'optimisation foncière (nombre d'emplois à l'hectare), climat et les grands équilibres entre habitat et emploi. Ce que l'on cherche à faire ici, c'est structurer une offre foncière économique adaptée, durable et attractive.

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTIONS

Les interventions se concentrent sur :

- les zones d'activités économiques stratégiques et/ou obsolètes à requalifier (Cf : *inventaire des ZAE existantes pour les EPCI*, p.57) ;
- les friches industrielles ou logistiques en reconversion économique ;
- les centralités économiques intermédiaires ou périphériques (petites villes, zones d'appui logistique) ;
- les secteurs d'intérêt régional définis par les PLUI ou le SRADDET ;
- les plans de transformation des zones commerciales.

PRINCIPES D'INTERVENTIONS ET MODALITÉS D'ACTION

L'EPF intervient, sur des périmètres définis, par :

- le portage foncier de grandes emprises ou de bâtiments existants ;
- la mobilisation d'outils de démembrement ou de biens « tiroirs » ;
- des montages complexes avec différés de jouissance ou portage long terme.

Une attention particulière est portée à la coordination avec les services économiques des collectivités, aux contraintes environnementales et à la compatibilité avec les schémas régionaux (SRADDET, SRDEII).

PARTENARIATS MOBILISÉS/MOBILISABLES

Les projets sont conduits en partenariat avec :

- la Région et les Métropoles,
- les autres EPCI à fiscalité propre,
- les agences de développement économique,
- les opérateurs privés et aménageurs publics et privés,
- l'ADEME, les opérateurs de la transition écologique et l'ARBE (Agence Régionale de la Biodiversité et de l'Environnement).

ORIENTATIONS ET ENJEUX POUR 2026–2030

L'EPF renforcera son rôle d'acteur de la stratégie économique territoriale, via :

- l'appui aux filières stratégiques locales (industrie verte, circuits courts, drones, etc.) ;
- l'analyse d'éventuels montages mixtes logement/activité ;
- l'anticipation de l'offre foncière économique dans les ZAE ;
- le développement de partenariats avec des opérateurs publics ou parapublics spécialisés.

EXEMPLE D'OPÉRATION AU TITRE DE L'AXE 5

AVIGNON (84), site « Jonquilles Fontcouverte »

Ce projet de développement économique s'est développé sur le site des anciens Établissements « Bordet » fermés depuis 2010. Ce site de 2 ha environ, qui comprend un ensemble immobilier industriel (entrepôts, atelier, magasins, bureaux) désaffecté, a été acquis par l'EPF en 2018 par voie de préemption. L'ensemble de la reconversion de cette friche a permis de développer 10 500m² de plancher dédié à l'activité économique sur le territoire.



Avignon (84), Jonquilles Fontcouverte © GSE Groupe

Axe 6 - Protection et prévention des risques

Cet axe vise à renforcer, dans un contexte marqué par le changement climatique, la perte de la biodiversité, le nombre croissant de friches et la pression foncière sur les terres agricoles et naturelles, le rôle de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur en tant qu'acteur opérationnel garant de la résilience territoriale. Cet axe regroupe trois champs d'interventions complémentaires :

- la protection contre les risques naturels et technologiques, afin de sécuriser les populations et de reconverter les sites exposés (ex. recul du trait de côte, érosion du littoral, risques de submersion marine, etc.), notamment par l'affectation des fonds Barnier à l'EPF pour ce faire ;
- la préservation des espaces naturels remarquables, essentiels pour maintenir les continuités écologiques, et la biodiversité en évitant leur consommation ;
- titre subsidiaire, la sauvegarde et la transmission des espaces agricoles.

Par une approche intégrée et partenariale, l'EPF vise ainsi à sécuriser les fonciers stratégiques, à favoriser les reconversions durables et à inscrire ses interventions dans les trajectoires nationales et régionales de moindre artificialisation, de développement de la biodiversité et de stratégies de résilience).

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- Réduire la vulnérabilité des territoires exposés aux risques naturels et technologiques, et accompagner leur reconversion (Cf. *Tempête Alex et Crue de la Ribeirotte*, p.106) ;
- Participer à la préservation des continuités écologiques et protéger la biodiversité pour ce qui concerne les biens propriété de l'EPF ;
- Favoriser la transition écologique, la résilience territoriale et la lutte contre l'artificialisation : Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC).

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTIONS

- Les friches industrielles en zones denses (Saint-Chamas, Septèmes-les-Vallons) ;
- Les sites sinistrés par des événements climatiques majeurs (Tempête Alex, Crue de la Ribeirotte) ;
- Les secteurs soumis à inondations, mouvements de terrain, PPRT ;
- Les zones littorales exposées au recul du trait de côte ;
- A titre subsidiaire et en lien avec la SAFER les espaces agricoles : terrains à fort potentiel agronomique, ceintures vertes périurbaines, espaces en déprise foncière, zones sous pression spéculative.

PRINCIPES D'INTERVENTIONS ET MODALITÉS D'ACTION

- Risques naturels et technologiques : portage foncier, dépollution (ex : Saint-Chamas), études géotechniques, interventions d'urgence post-catastrophe (Tempête Alex, Crue de la Ribeirotte).
- A titre subsidiaire les espaces agricoles : éventuelles acquisitions en lien avec la SAFER, conventions de gestion durable (baux ruraux environnementaux), appels à projets.

L'intervention de l'EPF sera nécessairement et systématiquement compatible avec les documents de planification (PLUi, SRADDET), les politiques publiques (biodiversité, stratégies alimentaires, gestion des risques, etc.) et dans le respect des compétences des partenaires sur ces sujets : SAFER, conservatoires, etc.

PARTENARIATS MOBILISÉS / MOBILISABLES

- Risques naturels et technologiques : État (DREAL, DDTM), ADEME, ANRU, BRGM, collectivités, opérateurs d'aménagement ;
- A titre subsidiaire, les espaces agricoles : SAFER, Chambres d'agriculture, coopératives, intercommunalités.

ORIENTATIONS ET ENJEUX POUR 2026-2030

- Développer la résilience foncière : interventions d'urgence post-catastrophe (ex : Tempête Alex, Crue de la Ribeirotte) à poursuivre et terminer, reconversion de friches polluées post incendie (ex : Saint-Chamas) ;
- Articuler ces interventions avec les objectifs de sobriété foncière et les politiques de transition écologique et sociale.
- Participer à la protection des espaces naturels : recul du trait de côte, trame verte et bleue, biodiversité, dans le cadre « Evitement ERC » ;
- Contribuer à la performance environnementale

EXEMPLE D'OPÉRATION AU TITRE DE L'AXE 6

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES (06), Tempête Alex

Les 2 et 3 octobre 2020, la tempête Alex a frappé les vallées de la Vesubie, de la Tinée et de la Roya. De nombreux biens ont été rendus inhabitables ou menacés. L'Etat a fait appel à l'EPF afin de procéder aux acquisitions foncières et démolitions d'une grande partie des biens éligibles au FPRNM dit « Fonds Barnier », puis aux cessions aux communes ou EPCI qui ont 3 ans pour rendre les sites inconstructibles.

► Cf. *Fonds Barnier, Tempête Alex* ; p.107



Tempête Alex © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur



Briançon (05), Ancien Sanatorium © Antoine DAMBRINE

05

**LES MODALITÉS
D'INTERVENTIONS**

LES MODALITÉS D'INTERVENTIONS

RÈGLES GÉNÉRALES

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

Une action foncière est pertinente si – et seulement 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 peut se faire 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 adaptée en fonction du contenu du projet et de son évolution.

ANTICIPATION

ANTICIPATION

Phase d'émergence, dite d'anticipation, où l'EPF et la collectivité identifient les périmètres stratégiques, commencent à sécuriser le foncier contre la spéculation et préparent la faisabilité future des projets. Cette étape permet de constituer des réserves foncières et de clarifier les conditions de réussite des futurs projets, en articulation avec les documents de planification (SCoT, PLU, PLH, SRADDET).

Opérationnellement

Mise en oeuvre d'une politique foncière adossée à un SCoT sur des périmètres identifiés comme stratégiques et à enjeux mais correspondant à des sites ou des projets aux contours mal définis ce qui nécessite une réflexion plus poussée pour définir les périmètres d'intervention publique en phase d'impulsion.

IMPULSION

IMPULSION

Phase intermédiaire, correspondant à l'élaboration du projet. Elle se traduit par des études préalables, la définition du périmètre opérationnel, l'analyse de scénarios d'aménagement et la vérification des conditions techniques, juridiques et financières de faisabilité. L'EPF poursuit la maîtrise foncière et soutient la collectivité dans la maturation de son projet jusqu'à sa consolidation.

Opérationnellement

Le périmètre d'impulsion qui correspond à une veille foncière active, concerne un périmètre plus restreint que celui de l'anticipation. C'est le périmètre qui est pressenti pour une intervention publique mais dont le projet opérationnel sera précisément défini dans le cadre de cette phase. Des acquisitions par voie amiable sont recherchées et celles par préemption sont systématiques.

RÉALISATION

RÉALISATION

Phase d'exécution, marquant l'engagement effectif du projet. L'EPF assure la maîtrise foncière complète (amiable, préemption, DUP/expropriation si nécessaire), accompagne la collectivité dans le montage juridique et financier, et prépare la cession aux opérateurs (aménageurs, bailleurs, promoteurs). Cette étape garantit la mise en oeuvre concrète des objectifs d'intérêt général fixés par la collectivité.

Opérationnellement

Le périmètre d'intervention publique est validé par les élus. L'EPF procède alors à la maîtrise foncière totale du site par l'amiable ou par préemption, avec si nécessaire, la mise en oeuvre d'une déclaration d'utilité publique. L'EPF prépare les conditions de la sortie opérationnelle aboutissant à la cession des biens.

La démarche de projet et la démarche foncière sont donc intimement liées : l'action foncière de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur a donc tout son sens si elle est menée en appui direct aux projets des collectivités et en anticipation de leurs besoins futurs à court, moyen et long terme. Elle repose sur une articulation étroite entre démarche de projet et démarche foncière car :

- L'anticipation foncière prépare la faisabilité du projet de la collectivité ;
- L'intervention foncière sécurise la mise en œuvre du projet de la collectivité ;
- Puis la cession foncière garantit la réalisation opérationnelle par l'opérateur choisi par la collectivité.

Leur coordination est aussi nécessaire pour déterminer, ensemble et préalablement, les conditions d'acquisition et de sortie de portage, et donc de permettre de limiter au maximum le risque d'échec dans la concrétisation du projet. En effet, cela réduit ainsi le risque de mettre à contribution la collectivité pour racheter le foncier détenu par l'EPF dans le cadre de la garantie de rachat.

La définition des projets de collectivités 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 pertinent 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.

Ainsi, les phases d'actions foncières de l'EPF correspondantes se caractérisent par trois étapes d'interventions au service du projet de territoire et des projets opérationnels qui en constituent, pour partie, sa déclinaison. Ces 3 étapes – Anticipation, Impulsion et Réalisation – ont été conçues pour accompagner méthodologiquement les

actions de définition progressive du projet engagées par les collectivités car à chaque niveau d'intervention correspond :

- une problématique bien spécifique ;
- des engagements et des modalités d'action propres aux collectivités ;
- des propositions d'interventions et des procédures foncières adaptées que l'EPF peut mobiliser en conséquence.

Le principe de conventionnement

Pour assurer ce lien entre la démarche de projet et la démarche foncière, l'EPF utilise le principe du conventionnement.

Les conventions opérationnelles de l'EPF définissent un cadre contractuel partagé entre l'EPF et le(s) partenaire(s) signataire(s) : objectifs généraux et spécifiques, périmètres d'intervention, engagements réciproques, outils fonciers mobilisables, conditions financières, modalités de gouvernance et de sortie. En outre, chaque convention comporte 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.

En effet, toutes les interventions de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les territoires sont définies par des conventions conclues avec ses partenaires (Etat, collectivités locales, EPA...). Ces conventions déterminent :

- les objectifs généraux et spécifiques de l'intervention (Cf. Axes d'interventions opérationnelles de l'EPF p.79) ;
- 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 cession.

Elles encadrent également la relation avec les opérateurs futurs (bailleurs, aménageurs, promoteurs, investisseurs) dont le choix s'effectue en lien avec le(s) partenaire(s) signataire(s) de la convention, selon des modalités garantissant la qualité des projets, leur conformité aux objectifs d'intérêt général, en vue d'une cession.

C'est également pour ces motifs qu'il est nécessaire de définir au préalable dans le cadre d'une convention, les éléments structurants ci-dessous :

- les conditions dans lesquelles le partenaire s'engage à racheter les biens à l'EPF, au terme de la convention dans le cas d'un abandon du projet par la collectivité ou de difficultés particulières (garantie de rachat) ;
- les modalités de calcul des prix de cession et de paiement ;
- les modalités de copilotage de l'exécution de la convention.

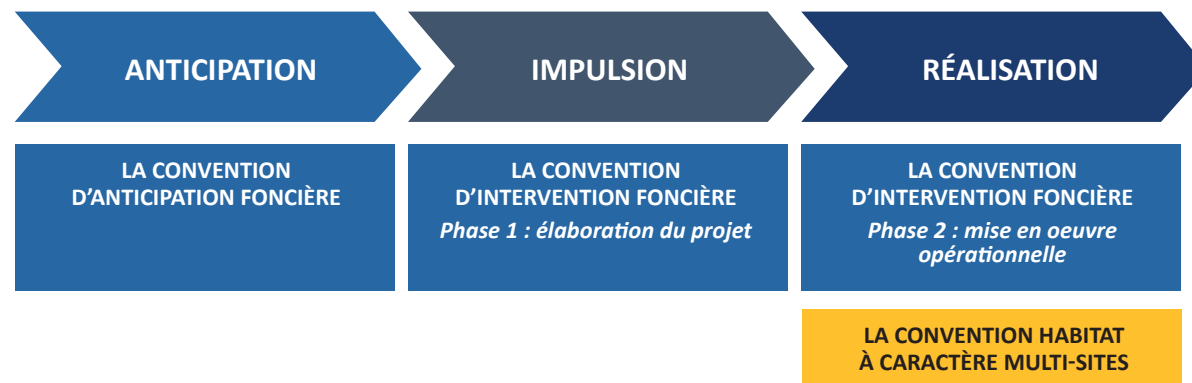
LES CONVENTIONS FONCIÈRES OPÉRATIONNELLES TYPES DE L'EPF : LE CADRE CONTRACTUEL AU SERVICE DES POLITIQUES FONCIÈRES STRUCTURANTES À COURT, MOYEN ET LONG TERME

Afin de formaliser stratégiquement et opérationnellement ces étapes, structurantes pour la réussite d'un projet (Anticipation, Impulsion et Réalisation), l'EPF dispose de 3 conventions foncières types, chacune adaptée à la phase et la nature du projet de la collectivité :

- **phase Anticipation** : Convention d'Anticipation Foncière (outil au service de l'émergence des futurs projets des partenaires) ;
- **phase Impulsion** : Convention d'Intervention Foncière (étape 1 : Elaboration du projet) ;
- **phase Réalisation** :
 - Convention d'Intervention Foncière (étape 2 : Réalisation du projet) ,
 - Convention Habitat à caractère Multi-sites (production de logement à court terme).

Le passage d'une étape à la suivante est conditionné à la réalisation d'objectifs à atteindre tels que définis dans la convention foncière signée entre la/les collectivité(s) et l'EPF.

Il est à noter que ces 3 étapes ne s'enchainent pas nécessairement, en fonction de la maturité du projet, mais que l'EPF est en capacité de mettre à disposition des conventions types, adaptées au niveau d'intervention dont la collectivité a besoin pour son projet.



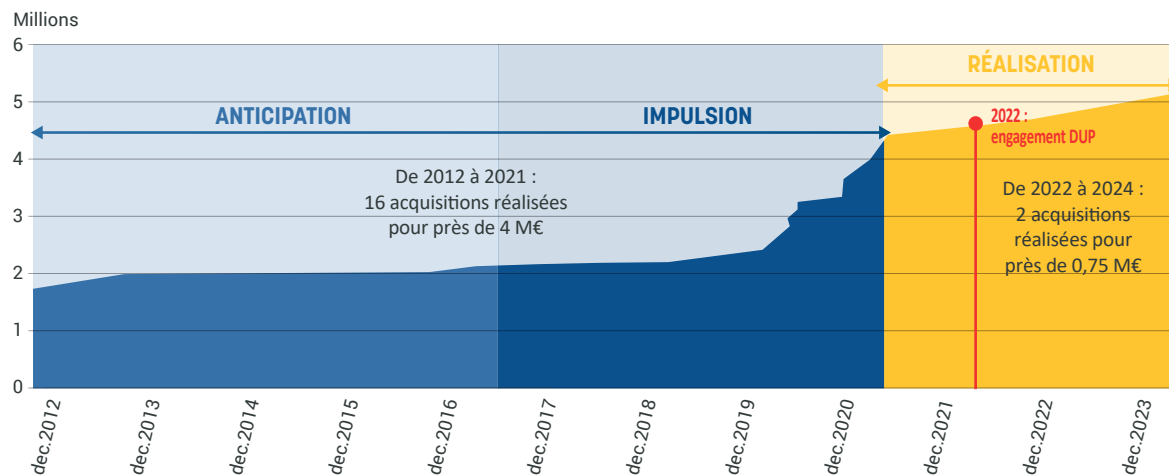
En synthèse, les modalités de chaque intervention, dont le principe est fondé sur l'anticipation des projets et la concertation étroite avec les collectivités signataires, se précisent progressivement dans le temps en parallèle de l'avancement de la définition du projet et de sa mise en œuvre, et sont encadrées par des conventions types entre les collectivités et l'EPF.

Ces conventions, dès lors qu'il existe une dynamique de projet, pourront faire l'objet pendant la mise en œuvre du projet soit d'avenants (limités) à la convention d'origine (tant sur la durée, les montants, que sur les périmètres d'interventions), soit d'une nouvelle convention foncière type de l'EPF plus idoine à cette étape du projet (par exemple : passage d'une Convention d'Anticipation Foncière à une Convention d'Intervention Foncière, passage d'un bien hébergé dans une Convention Habitat à caractère Multi-sites à une Convention d'Intervention Foncière, etc.).

NB : Si le projet de la collectivité souhaitant travailler avec l'EPF n'a pas un niveau de maturité suffisant pour signer une convention foncière opérationnelle type (CIF ou CHMS), le partenaire a la possibilité de contracter avec l'EPF une convention d'études pré-opérationnelles, avec un co-financement possible de l'EPF. Le maître d'ouvrage de l'étude pré-opérationnelle est la collectivité.

A titre d'exemple, une convention d'étude pré-opérationnelle a été signée en 2025 avec la Dracénie Provence Verdon Agglomération (DPVA), lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Reconversion des Friches » conduite par les services de la Région. Cette démarche porte sur le site dit de la « Grande Commanderie », à Draguignan. L'objectif est de produire une étude urbaine permettant de dessiner les contours d'un projet en mixité fonctionnelle et sociale par la définition des conditions d'aménagement du site. Cette étude a fait l'objet d'un co-financement entre la DPVA, la Région, la Banque des Territoires et l'EPF.

Évolutions des acquisitions sur le site «îlot rue de l'imprimerie», commune de Gap (montants cumulés, en M€)



La Convention d'Anticipation Foncière (CAF) – Long terme

La Convention d'Anticipation Foncière, joue un rôle structurant dans la régulation foncière (production de référence de prix) et la constitution de réserves foncières stratégiques, en particulier dans les territoires sous tension. Elle contribue à sécuriser les projets amont des partenaires et à cibler/optimiser à bon escient l'action de l'EPF dans un contexte de forte pression foncière.

DÉFINITION ET OBJECTIFS

La Convention d'Anticipation Foncière soutient la construction d'une vision à long terme des territoires et prépare les conditions de réussite future des projets des partenaires. Ses objectifs sont de :

- sécuriser les périmètres stratégiques identifiés dans les documents de planification et de programmation (SRADDET, SCoT, PLU, PLUi, PLH, schémas directeurs de développement...);

- prévenir les phénomènes spéculatifs qui fragiliseraient l'équilibre économique et la faisabilité des projets ;
- anticiper et accompagner la définition progressive des projets, en permettant aux collectivités de disposer du temps nécessaire pour préciser leurs périmètres à enjeux et préparer les démarches opérationnelles ;
- préparer (donc rendre possible) les conditions de réussite des futurs grands projets structurants (conditions générales d'aménagement, nature des programmes, équipements publics, qualité urbaine, cohérence avec les mobilités et les grands équipements, etc.) ;
- favoriser la cohérence avec l'objectif de moindre artificialisation et de sobriété foncière ;
- limiter l'étalement urbain, en privilégiant le renouvellement, la densification et la restructuration des tissus urbains existants.

La convention d'anticipation foncière combine deux fonctions complémentaires :

- anticipatrice : veille foncière, maîtrise des mutations sensibles, régulation des prix ;

- préparatoire : clarification des périmètres à enjeux, élaboration de schémas d'organisation urbaine, faisabilité amont.

Son objectif opérationnel est d'assurer la faisabilité en préfigurant les bonnes conditions opérationnelles futures des projets des collectivités.

PARTENAIRES SIGNATAIRES

- EPCI, Métropoles...
- EPA (Établissements Publics d'Aménagement)
- Communes, en partenariat avec l'EPCI, ou exceptionnellement seules, si les conditions d'intervention sont réunies.

CHAMPS ET MODALITÉS D'INTERVENTIONS

Les Conventions d'Anticipation Foncières (CAF) portent sur des périmètres à enjeux recensés dans les documents de planification des collectivités : SRADDET, SCoT, PLU Métropolitain, etc.

PROCÉDURES ET OUTILS FONCIERS MOBILISABLES

Action de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix :

- ZAD (Zones d'Aménagement Différé)
- DPU (Droit de Préemption Urbain)
- DUP réserves foncières (Déclaration d'Utilité Publique)
- Acquisitions amiables
- Emplacements réservés mixité sociale
- Servitudes de mixité sociale
- Sursis à statuer, etc.

A noter, les préemptions s'exercent de manière ciblée :

- en cas de prix spéculatif risquant de compromettre l'équilibre futur du projet,
- ou sur des unités foncières stratégiques déterminantes.

DURÉE ET POINTS D'ÉTAPES

- Durée initiale : 6 ans.
- Point d'étape obligatoire à 3 ans :
 - bilan des actions menées ;
 - choix de poursuivre, d'adapter ou de résilier la convention ;
 - possibilité de passage de certains sites en Convention d'Intervention Foncière si l'avancement des actions menées le permet.
- À l'échéance des 6 ans :
 - passage en convention d'intervention foncière ;
 - signature éventuelle d'un avenant de prolongation (3 ans maximum) pour finaliser les études ;
 - ou arrêt de la convention si les actions ne sont pas probantes/validées.

GARANTIE DE RACHAT ET CONDITIONS DE SORTIE

La collectivité signataire s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF en cas d'abandon du projet à la fin de la convention. Les modalités de calcul du prix et de paiement sont définies dans le PPI et reproduites dans la convention.

L'anticipation et la co-construction (comités de pilotage, étroite collaboration entre l'EPF et la collectivité, etc.) visent naturellement à limiter le risque de mise en œuvre de la clause de garantie de rachat.

La convention d'Intervention Foncière (CIF) – Moyen terme

La Convention d'Intervention Foncière concentre l'essentiel de l'action foncière de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur (80 % de la surface et près des deux tiers des engagements financiers). Elle traduit la prédominance des projets liés à l'habitat (85 %) mais met aussi en évidence la demande des partenaires en matière d'action foncière /accompagnement de l'EPF dans leur projet de développement économique productif.

DÉFINITION ET OBJECTIFS

La Convention d'Intervention Foncière (CIF) constitue l'outil opérationnel majeur de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Elle intervient lorsque la collectivité a son projet, et notamment son périmètre, suffisamment défini pour passer :

- en phase d'impulsion : études préalables, scénarios d'aménagement, faisabilité technique, juridique et financière,
- en phase de réalisation : acquisitions foncières, maîtrise juridique et financière, cession aux opérateurs.

La CIF soutient la mise en œuvre opérationnelle des projets des partenaires et en sécurise chaque étape, de leur préparation à leur réalisation.

Ses objectifs sont de :

- sécuriser les conditions de mise en œuvre des projets ;
- accompagner la collectivité dans la conduite juridique, technique et financière de son projet ;
- assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation ;
- garantir la conformité des projets aux objectifs d'intérêt général.

PARTENAIRES SIGNATAIRES

- Communes
- EPCI (Métropoles,...)
- EPA pour les projets stratégiques ou complexes

CHAMPS ET MODALITÉS D'INTERVENTIONS

La CIF est contractualisée pour une intervention de l'EPF sur un site opérationnel, (issu ou non d'une Convention d'Anticipation Foncière ou d'une convention Habitat à caractère Multi-sites).

La CIF se décline en deux phases :

- Impulsion (l'élaboration du projet) : la phase « impulsion » correspond à la conduite des études préalables (programmation) sous la maîtrise d'ouvrage de la collectivité pour préciser le périmètre du site opérationnel, étudier les différents scénarios d'aménagement et de programmes possibles et évaluer leurs conditions essentielles de faisabilité.

A noter : durant cette phase, l'EPF poursuit la veille foncière, les acquisitions amiables et les préemptions nécessaires.

- Réalisation (la mise en œuvre opérationnelle du projet) : La phase « réalisation » correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle sur la base d'un périmètre opérationnel et d'intérêt général et d'un projet validé. Elle entraîne donc une mission de maîtrise foncière totale du site (ou d'une unité fonctionnelle) avec une démarche d'acquisition amiable systématique prioritairement, puis par préemption, voire, lorsque nécessaire, l'engagement d'une procédure d'expropriation (DUP). Cette phase comprend également l'accompagnement de la commune par l'EPF dans la procédure juridique et financière du projet jusqu'à la cession aux opérateurs. Les Conventions d'Intervention Foncière sont déclinées en 5 thématiques, chacune avec un cadre juridique adapté :

▶ La CIF Développement économique

Actions de maintien/soutien ou relocalisation d'activités productives.

L'opération devra être identifiée dans les documents de planification et de programmation : SRADDET, PLUI, SCoT, SRDEII, schémas de développement économique à l'échelle d'une Métropole ou d'un EPCI, ou d'un niveau départemental ou régional.

Les spécificités de l'intervention de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur sur cette thématique « Développement économique » :

- anticipation du foncier mutable pour permettre éventuellement la relocalisation d'entreprises ;
- fléchage des éventuelles Recettes locatives conservées par l'EPF pour être imputées en minoration au prix de cession ;
- possibilité d'acquérir des biens « tiroirs » pour permettre et faciliter la relocalisation d'entreprises en lien avec les collectivités.

▶ La CIF Centre Ancien

Opération portant sur des ensembles immobiliers bâtis (plutôt dégradés) permettant de réaliser par recomposition ou restructuration d'îlots des opérations mixtes com-

prenant de l'habitat, des équipements et des commerces. Les centres anciens se caractérisent par les zones centrales des communes comportant essentiellement des constructions anciennes, voire historiques.

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur interviendra en appui des politiques publiques de type : RHI, OPAH-RU, PNRQAD, AVAP, ANRU, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villes d'avenir (...) et sur des sites Identifiés dans les SCoT, PLU et PLH ou 118 centralités du SRADDET.

Les spécificités de l'intervention de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur sur cette thématique « Centre anciens » :

- Traitement de l'habitat dégradé, logements vacants ;
- Intervention sur des bâtiments à restructurer pour améliorer les conditions d'habitabilité ;
- Opération de déconstruction / reconstruction ;
- Prérequis à l'intervention foncière de l'EPF : diagnostic social, diagnostic technique et gestion des biens par la commune ou par un OLS (Organisme de logement social) ;
- Diagnostic rapide d'un bailleur social par les collectivités.

► La CIF Opérations d'ensemble

Aménagement de périmètres insuffisamment équipés en réseaux et voiries permettant de réaliser sur la totalité d'un périmètre cohérent un projet mixte comprenant des logements, des équipements et des commerces. L'opération devra être identifiée dans les documents d'urbanisme, généralement en zone U et AU du PLU, et viser à organiser un développement urbain cohérent, maîtrisé et conforme aux objectifs de sobriété foncière.

Les spécificités de l'intervention de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur sur cette thématique « Opération d'ensemble » :

- Maîtrise foncière de périmètres entiers pour sécuriser la faisabilité de l'opération ;
- Possibilité de phaser les acquisitions afin d'accompagner le calendrier de la collectivité ;
- Prise en compte des besoins en équipements publics induits (réseaux, voiries, équipements scolaires, etc.) ;
- Définition des programmes de logements et d'équipements en lien avec les documents de planification (PLH, SCoT) ;
- Appui technique et juridique dans le choix des procédures opérationnelles adaptées (ZAC, lotissement, PAE...) ;

- Mobilisation éventuelle de financements ou subventions pour accompagner la sortie de portage.

► La CIF Habitat

Opération portant sur un ensemble immobilier à recomposer ou à recycler.

L'opération, après analyse, peut permettre de réaliser un projet d'habitat mixte, assis sur un îlot constitué, nécessitant un élargissement de périmètre (acquisitions complémentaires nécessaires).

Eventuellement, l'intervention foncière de l'EPF peut nécessiter une modification des règles d'urbanisme, une démarche d'acquisition par la négociation amiable multiple, par voie de préemption, ou le recours à l'expropriation.

La complétude foncière et la finalisation du projet induisent une cession à moyen terme.

► La CIF Habitat complexe (copropriétés dégradées et habitat indigne)

Il s'agit d'interventions spécifiques concernant la lutte contre les copropriétés dégradées et l'habitat indigne dans le cadre de son activité d'accompagnement à la production de logements, notamment sociaux au travers de recyclage foncier et/ou immobilier.

L'habitat complexe (copropriétés dégradées) regroupe les copropriétés dégradées et les situations d'habitat indigne où la dégradation du bâti, les dysfonctionnements d'ordre technique et financier, la précarité des occupants (propriétaires et locataires), les difficultés de gestion de la copropriété et la fragmentation de la propriété rendent nécessaire une intervention foncière publique particulière. L'EPF intervient à la demande et en appui des collectivités et de l'État pour maîtriser les biens, sécuriser le foncier, en vue de préparer le redressement par le recyclage foncier ou immobilier de ces bâtiments et favoriser la requalification de ces ensembles, en lien avec les bailleurs sociaux.

Les prérequis à l'intervention foncière de l'EPF sur cette thématique « CIF Habitat Complexe (copropriétés dégradées et habitat indigne) » sont les suivants :

- un diagnostic social partagé comme préalable. Cela est indispensable dans l'hypothèse d'un recyclage foncier ou

immobilier, nécessitant un besoin d'accompagnement au relogement (locataires ou propriétaires-occupants), pris en charge par un bailleur social (ou un prestataire) désigné par la collectivité. Pour ce faire, la collectivité ou les collectivités et l'État devront mettre à contribution leur contingent de logements locatifs sociaux pour contribuer aux besoins de relogement ;

- des diagnostics techniques partagés comme préalable. Des missions de diagnostics techniques structurels ou relatives aux travaux à l'intérieur des lots acquis (occupés et vacants) pourront être prises en charge en lien avec le bailleur social désigné par la collectivité (amiante, etc.) ;
- une mission de gestion locative des biens acquis prise en charge par le bailleur social désigné par la collectivité (en cas de défaillance du bailleur social, la collectivité assurera comme classiquement la gestion des biens).

PROCÉDURES ET OUTILS FONCIERS MOBILISABLES

- Acquisitions amiables
- Droit de Préemption Urbain (DPU) et Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- Emplacements réservés / servitudes de mixité sociale

DURÉE ET POINTS D'ÉTAPES

- Durée initiale : 5 ans
- Prorogation possible par avenant dont la durée ne pourra excéder la durée initiale de la convention avant démarrage du projet.

GARANTIE DE RACHAT ET CONDITIONS DE SORTIE

- Les biens acquis par l'EPF sont cédés aux opérateurs (aménageurs, bailleurs, promoteurs, investisseurs)
- Le choix des opérateurs s'effectue en lien avec la collectivité, dans le respect de l'intérêt général.
- En cas d'abandon du projet, la collectivité signataire s'engage à racheter les biens détenus par l'EPF.

La Convention Habitat à caractère Multi-Sites (CHMS) – Court terme

Les Conventions Habitat à caractère Multi-Sites représentent un volume significatif en nombre de sites mais limité en surface. Elles jouent un rôle clé dans la production rapide de logements, concernent souvent des petits programmes, et contribuent directement à répondre aux obligations SRU pour les communes concernées. Elles permettent une réactivité opérationnelle essentielle mais doivent pouvoir s'articuler avec des dispositifs plus structurants si besoin.

DÉFINITION ET OBJECTIFS

La convention Habitat à caractère Multi-Sites est conçue pour répondre rapidement aux besoins en logements, notamment sociaux, dans un contexte de crise du logement et de fortes tensions sur les territoires. Elle constitue une réponse opérationnelle de court terme, en appui aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Elle permet :

- d'intervenir simultanément sur plusieurs sites sur son territoire. L'acquisition portant sur un tènement foncier couvert par un document d'urbanisme adapté, elle permet la réalisation d'un projet à court terme (3 ans) ;
- avec une exigence de production de logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés et, dans les communes carencées au titre de la loi SRU, une majorité de PLUS/PLAI.

Cette convention favorise la réactivité et la souplesse dans la mobilisation foncière en faveur du logement, tout en conservant un rôle d'anticipation par l'identification de sites préférentiels. Elle contribue ainsi à répondre à l'urgence à produire du logement tout en préparant l'articulation avec des opérations plus structurantes.

PARTENAIRES SIGNATAIRES

- EPCI porteurs de PLH (signataires privilégiés) ;
- La CHMS peut être déclinée entre l'EPCI, et les communes via une convention subséquente, pour organiser les engagements réciproques entre eux ;
- Communes (en l'absence d'accord intercommunal).

CHAMPS ET MODALITÉS D'INTERVENTIONS

Les conventions CHMS sont en règle générale proposées aux EPCI disposant d'un PLH. Elles permettent à l'EPF d'intervenir de manière agile sur des sites stratégiques, tout en assurant une bonne coordination avec les communes concernées, afin d'accompagner des projets de logements.

A noter : les interventions foncières sur une commune requièrent un accord préalable de l'EPCI en lien avec le maire.

En outre, l'EPF peut également proposer la mise en place une démarche d'étude de stratégie foncière en accompagnement des objectifs de production de logements dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Cela dans la perspective de mener une politique de prospection foncière sur des périmètres pré identifiés ayant une capacité de production de logements à court et moyen terme (horizon de six ans), calée sur la durée du PLH : l'EPCI compétent en matière d'habitat peut signer une convention d'étude avec l'EPF dans le but d'alimenter la future CHMS.

PROCÉDURE ET OUTILS FONCIERS MOBILISABLES

- Acquisitions amiables
- Droit de Préemption Urbain (DPU)
- Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)
- Droit de priorité
- Emplacement réservé mixité sociale
- Mise en demeure d'acquérir

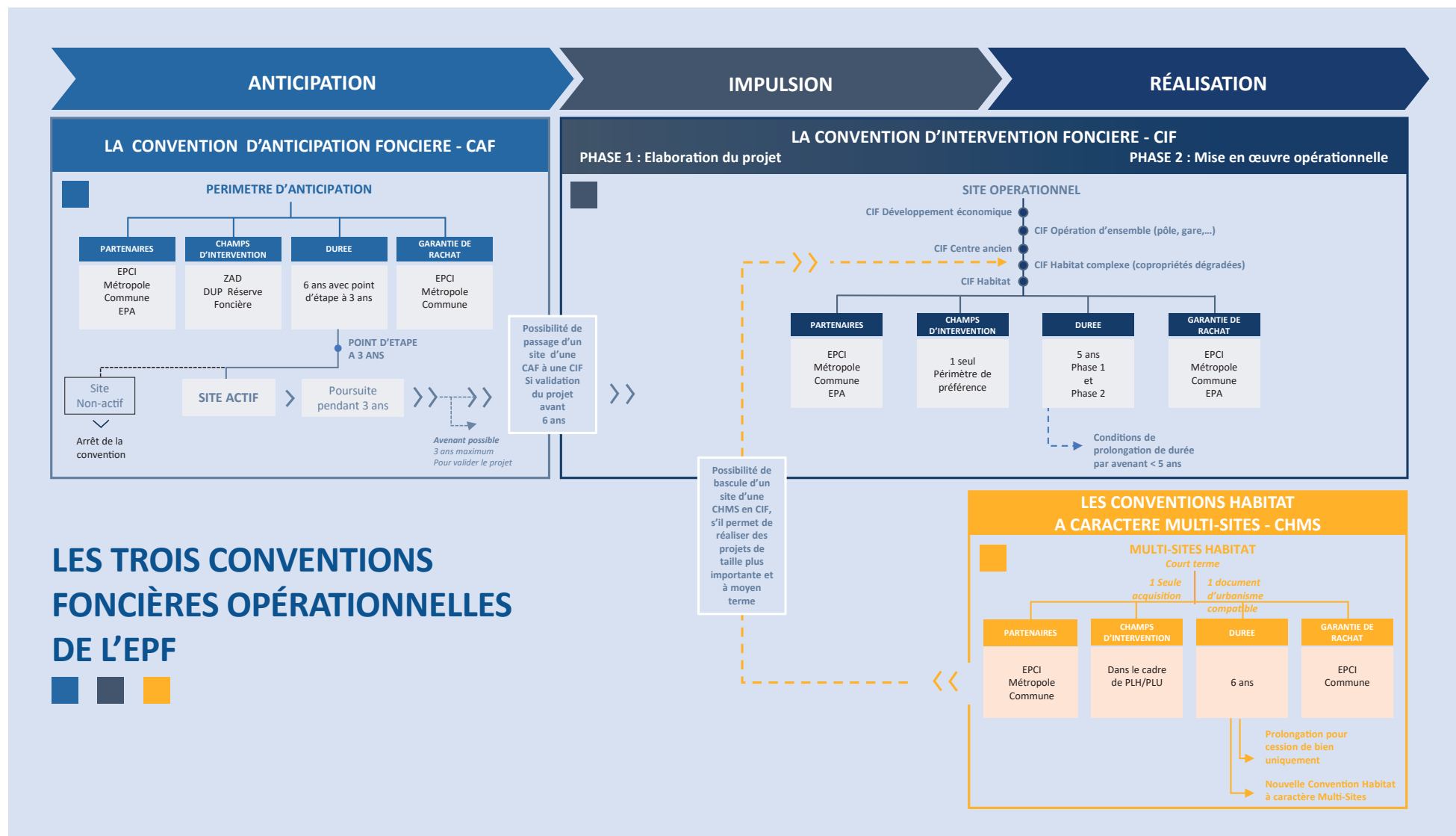
DURÉE ET POINTS D'ÉTAPES

- Durée : 6 ans (acquisition EPF et cession à un opérateur comprises) ;
- Avenant possible de courte durée pour finaliser les cessions en cours ;
- Point d'étape permettant de vérifier si les acquisitions foncières réalisées permettent d'atteindre les objectifs de production indiqués dans la CHMS, et le cas échéant si un avenant financier est nécessaire ;
- Possibilité de bascule d'un site opérationnel de la Convention Habitat à caractère Multi-Sites en Convention d'Intervention Foncière (CIF), si ce site permet de réaliser des projets de taille plus importante ou la maîtrise foncière publique totale est plus difficile et à moyen terme. Toutes les dépenses afférentes à ce site seront alors imputées dans la CIF dédiée.

GARANTIE DE RACHAT ET CONDITIONS DE SORTIE

- L'EPCI signataire de la CHMS est le garant ;
- En cas d'abandon / fin de la Convention Habitat à caractère Multi-Sites, rachat des biens en stock à l'EPF par l'EPCI (le garant) avec faculté de rachat des biens en stock par la commune en application de la convention subséquente signée entre l'EPCI et la commune concernée ;
- Les modalités de sortie sont fixées dans la convention.

UNE CONVENTION TYPE ADAPTÉE EN FONCTION DE L'ÉTAPE DU PROJET ET DE LA NATURE DU PROJET DU PARTENAIRE





Saint-Cyr-Sur-Mer (83), La Miolane © Var Habitat - Empreinte
Architecte

Les modalités de cession

Les modalités de cession des biens conditionnent directement la capacité future d'intervention de l'EPF. La règle générale consiste à fixer un prix de cession correspondant au prix de revient prévisionnel sur la durée de portage. Ce caractère « prévisionnel » s'impose, car le plus souvent à la date de revente, toutes les dépenses ne sont pas encore connues. Le prix est donc établi sur la base d'un bilan prévisionnel intégrant l'ensemble des coûts déjà constatés et ceux susceptibles d'intervenir jusqu'à la cession (signature de l'acte authentique).

Le prix de revient comprend l'ensemble des charges/dépenses directement imputables à l'opération, à savoir :

- **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, taxes foncières, frais de relogement, etc.
- **Les dépenses de remise en état des sols** comprenant d'éventuels 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** : schéma d'organisation urbaine, pré-projets, opérationnelles et environnementales éventuelles.
- **Les dépenses correspondant à des missions d'assistance**, d'expertise ou de fourniture de services 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 frais financiers**, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet.

A noter cependant les cas particuliers inhérents aux recettes locatives et aux taxes foncières dans le cadre du calcul du prix de revient :

LES RECETTES LOCATIVES

Depuis 2018, les recettes locatives peuvent venir en déduction des prix de revient (quand cela est prévu dans les conventions afférentes) pour :

- les biens « atypiques » ;
- 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

Depuis 2018, et jusqu'à la fin 2025, il était prévu que, pour certains 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 soient pas imputées aux coûts de revient des opérations. Tous, les autres biens supportant le coût des taxes foncières, en l'occurrence :

- les sites d'interventions de type « site habitat » hébergés dans les conventions multi-sites dédiées à la production de logements à court terme ;
- éventuellement les 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 sont précisées dans chaque convention.

Considérant le bilan 2018/2025 sur les Taxes Foncières, les Taxes Foncières seront systématiquement supportées par l'opération à compter de la mise en œuvre du nouveau PPI 2026-2030 pour toutes les nouvelles conventions passées à partir du 1^{er} janvier 2026.

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 recettes rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, fonds de recyclage foncier EPF, etc.

A noter, lors de la cession, il peut exister des modalités particulières :

- **Mutualisation / Péréquation** : 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 de la ou des collectivités concernées.
- **Compensation** : conformément au cadre législatif français fondé sur le principe « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC), une démarche de compensation pourra être mobilisée lorsque les caractéristiques du projet le nécessitent. Cela constitue une séquence pleinement intégrée aux actions d'intervention foncière de l'EPF. A noter : la compensation ne fait plus l'objet d'un axe dédié dans le PPI 2026-2030 car elle est désormais traitée comme l'une des modalités particulières de gestion en vue de favoriser la sortie opérationnelle des projets dans le cadre des cessions, afin d'assurer la bonne application de la séquence ERC et de garantir une gestion foncière équilibrée et responsable au moment de la cession des biens.
- **Cessions partielles** : dans le cas d'opérations nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée ou que l'opération nécessite d'être phasée, le prix de cession de chaque tranche pourra alors être établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme. Un échéancier prévisionnel de cession sera établi et ajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure des libérations foncières.
- **Acteurs des cessions** : les terrains sont cédés principalement aux opérateurs publics (aménageurs publics, bailleurs sociaux, établissements publics), aux opérateurs privés ou à

des collectivités-maîtres d'ouvrage. Le choix des opérateurs et les conditions de cession sont déterminés avec la/les collectivité(s).

- **Actes de cession** : ils précisent toujours les obligations d'usage futur des biens, conformément aux objectifs de la convention. La/les collectivité(s) doit/doivent approuver le bilan prévisionnel. Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la/les collectivité devra(ont) approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière.
- **Concernant la cession aux bailleurs sociaux** : maintien de l'exonération de dépôt de garantie, lors de la signature d'une promesse de vente, et de la suppression de la caution bancaire en cas de non réalisation de l'opération.

Concernant plus particulièrement la garantie de rachat et les délais de paiement :

- **Garantie de rachat** : Si aucun opérateur ne se manifeste, ou en cas d'abandon du projet, la collectivité (EPCI et/ou commune) s'engage à racheter les biens, et ce au prix de cession défini. 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.
- **Abandon de projet** : la collectivité rembourse toutes les dépenses de l'EPF, selon les mêmes modalités.
- **Paiement** : le règlement du prix intervient lors de la cession, ou au plus tard dans les 6 mois pour les collectivités. Toute demande exceptionnelle de différé doit être validée préalablement par le Conseil d'Administration, accompagnée d'un calendrier et d'une justification. Les retards entraînent une indemnité de 1,5 % par an appliquée au montant dû.
- **Règle générale** : les actes notariés sont établis conformément aux pratiques des Services des Domaines, tant pour les acquisitions que pour les cessions.

LES MODALITÉS DE GESTION

La gestion locative et technique des biens en portage

La gestion locative et technique concerne la phase transitoire durant laquelle les biens, sont détenus par l'EPF avant leur cession.

L'EPF, en tant que propriétaire, est responsable de la sécurité et du bon entretien des biens – occupés et/ou libre d'occupation – qu'il acquière. Toutefois, compte tenu de l'importance, de l'hétérogénéité et de la dispersion géographique de ses acquisitions, l'établissement n'est pas en mesure d'assurer la gestion directe et de proximité.

RÈGLE GÉNÉRALE : LA GESTION LOCATIVE EST DÉLÉGUÉE AUX COLLECTIVITÉS LOCALES ET AUX EPA

La gestion locative transitoire des biens acquis est déléguée aux collectivités partenaires dans le cadre des conventions d'intervention foncière (CAF, CIF et CHMS). Elle concerne à la fois les biens déjà occupés lors de leurs acquisitions par l'EPF et ceux qui pourront faire l'objet, après acquisition, d'une Convention d'Occupation Précaire (COP). (Cf encadré page ci-contre)

Le transfert de gestion est formalisé par procès-verbal, établi à l'issue d'une visite préalable conjointe entre l'EPF et la collectivité gestionnaire. Cette dernière assure dès-lors l'entretien, la surveillance et la gestion des biens confiés.

Pour mémoire, depuis la réforme du régime unifié de responsabilité financière des gestionnaires publics entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2023, l'EPF privilégie désormais les COP bipartites, conclues directement entre la collectivité et l'occupant.

Cette évolution a en effet conduit l'établissement à adapter ses modalités de délégation de la gestion locative : certaines collectivités peuvent, sur mandat, conclure directement ces conventions avec des tiers.

Ce dispositif illustre une double ambition :

- responsabiliser les partenaires locaux,
- assouplir le cadre d'intervention de l'EPF, tout en garantissant la sécurité juridique des opérations et la bonne gestion des occupations intercalaires.

► **En règle générale, l'EPF confie donc la gestion locative et technique à la collectivité bénéficiaire de l'intervention, dans le cadre de conventions de gestion précisant les conditions d'entretien, d'occupation et de perception des loyers. Les recettes locatives sont alors perçues par la collectivité, en contrepartie de la charge de gestion assumée localement.**

LA GESTION LOCATIVE EXCEPTIONNELLEMENT PRISE EN CHARGE PAR L'EPF DANS CERTAINS CAS

En effet, il existe certains cas où l'établissement conservera exceptionnellement la gestion locative. Cela concerne essentiellement :

- des biens d'habitation ou d'activités économiques occupés à l'acquisition et pour lesquels les recettes locatives annuelles par bien sont supérieures à 25 000 € ;
- des biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière ou des biens atypiques ;
- les biens nécessitant de lourds travaux (article 606) ou soumis à un risque structurel.

Pour assurer cette gestion directe, l'EPF a fait le choix, à compter de 2017, de confier la gestion de ses biens en phase de portage à des spécialistes externes (administrateur de biens). Cette délégation s'opère dans le cadre de mandats de gestion conformes à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, à son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 et à leurs textes modificatifs.

À ce titre, le titulaire du marché ou mandataire peut participer à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF qui peut notamment inclure, lorsque l'état des biens le permet et avec l'accord préalable de l'EPF et des collectivités concernées, la mise en place d'occupations temporaires visant ainsi à préserver les immeubles, limiter les dépenses de sécurisation et éviter les occupations illicites. Il assure également la maîtrise et l'optimisation des coûts de gestion ainsi que la protection des intérêts de l'établissement en sa qualité de mandataire de gestion. Les frais de gestion et, le cas échéant, les recettes tirées de ces contrats d'occupations peuvent être intégrés au bilan de l'opération et répercutés sur le prix de cession, conformément aux modalités prévues par le PPI et lorsque les conventions en vigueur le permettent (disposition en place depuis 2018).

Ainsi, lorsqu'il assure la gestion locative d'un bien, l'EPF perçoit des recettes locatives dont une grande partie contribue à la minoration des prix de cession.

En conclusion, cette dynamique de gestion locative via l'occupation temporaire des biens acquis a confirmé la capacité de l'établissement, par délégation aux collectivités locales ou en direct via des opérateurs spécialisés par mandat, à accompagner les mutations foncières, tout en assurant une gestion efficiente et responsable de son patrimoine en portage. Elle permet non seulement de préserver les immeubles en bon état d'usage et de réduire les coûts de sécurisation, mais également de prévenir les situations d'occupation illicite et les incivilités.

Rappel des modalités de mise en œuvre et des conditions d'octroi des Conventions d'Occupations Précaires (COP)

De par sa nature, une Convention d'occupation précaire (COP) est un contrat précaire qui déroge aux règles de location classiques en ne conférant à l'occupant qu'un droit d'usage limité et révoquant.

En contractant une COP, les parties manifestent ainsi leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire, moyennant une contrepartie financière (une redevance) modique. Quelle que soit la durée d'une COP, elle doit être justifiée de circonstances exceptionnelles. Cette durée d'occupation temporaire est généralement définie sur la base d'un événement futur certain (notamment dans le cadre de la mise en œuvre du projet futur ou des études préalables indispensables au projet futur, ou de la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité).

Le cadre d'intervention de l'EPF

S'agissant de l'EPF, et en partenariat avec les collectivités, cette occupation temporaire s'inscrit en amont de la réalisation de projets futurs sous certaines conditions :

- Les droits conférés par ce contrat sont fragiles et peuvent être remis en cause à tout moment (en respectant un délai de prévenance indiqué dans la convention). Le bénéficiaire d'une COP n'a pas de garantie sur la durée d'occupation, compte tenu d'une durée d'occupation limitée et pouvant être interrompue à tout moment par l'une ou l'autre des deux parties.
- Ce contrat ne confère pas de droit au renouvellement ou au versement d'indemnité en fin de contrat ou en cas de rupture anticipée.

- En compensation, la redevance d'occupation accordée par l'EPF est inférieure aux prix pratiqués dans le marché locatif. De plus, les dispositions de l'article 606 du Code Civil relatives aux travaux de grosses réparations sont conservées par le propriétaire (l'EPF).

Conditions préalables à la signature

La signature d'une COP par l'EPF est toutefois conditionnée :

- à la mise en œuvre – si nécessaire – de travaux préalables par l'EPF si une occupation des lieux en l'état n'est pas possible ;
- à une visite préalable avant signature de la COP et, en l'état, à l'accord du preneur ;
- enfin, à la remise des clés par l'EPF au preneur.

A noter : pas de travaux d'amélioration autres que ceux convenus initialement ne sont possibles après la signature de la COP.

Dispositions contractuelles et garanties

Par ailleurs, en l'absence de référence à des dispositions légales applicables, les COP de l'EPF incluent des dispositions sur les conséquences et les responsabilités d'une dégradation du bien pendant la période d'occupation. L'occupant doit bien évidemment justifier annuellement de la souscription d'une assurance contre les risques locatifs. En complément, sont également prévues des clauses organisant la restitution du bien et ses modalités (état des lieux, remise en état en cas de dégradations, etc.) ainsi que des dispositions permettant de sécuriser la restitution du bien, telles qu'une clause de pénalité par jour de retard. En effet, l'échéance de la COP doit bien évidemment être respectée par les parties.

EXEMPLES D'OCCUPATION TEMPORAIRE

► Occupation type « habitation » (Le Gyptis I)

Suite à un arrêté de mise en sécurité avec interdiction d'accès prononcé par la Ville de Marseille le 16 février 2023 sur la copropriété Le Gyptis I et sur demande de la Préfecture, l'EPF a mobilisé un immeuble momentanément vacant de son récent patrimoine situé rue Papère afin de reloger temporairement les évacués sans droit ni titre.

Cette opération a permis de proposer une solution d'hébergement d'urgence le temps de mettre en place une solution de logement pérenne. Une convention d'occupation précaire a ainsi été établie avec l'association La Caravelle en lien avec les services de l'État et des collectivités.

► Occupation type « activités économiques »

Plusieurs biens accueillent des activités économiques temporaires : ateliers d'artisans, espaces de coworking, incubateurs associatifs ou économiques. Ainsi, à titre d'exemple, la société NOMADO, dans un bien situé chemin de Sainte-Marthe à Marseille qui est spécialisée dans la conception et la réalisation d'unités de traitement d'eau compactes, a pu bénéficier de conditions d'occupation précaire afin de développer son modèle économique et ses emplois afin de se relocaliser ailleurs.

Les travaux de transformation foncière

Sur la période du PPI 2021-2025, l'EPF a confirmé son rôle de partenaire indispensable auprès des collectivités pour la reconquête et la valorisation des espaces fonciers bâtis. À travers une action intensifiée, structurée et solidaire, l'EPF s'est notamment mobilisé pour accélérer la mise en œuvre de travaux de proto-aménagement, répondre aux enjeux post-catastrophes naturelles (Tempête Alex et le Val) et accompagner les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne et les opérations d'acquisition/amélioration.

Ainsi, il est à noter, que l'activité de travaux sur site (déconstruction, désamiantage, dépollution, etc.), de sécurisation et d'entretien s'est fortement intensifiée ces dernières années.

Cela s'est notamment traduit par :

- une montée en puissance des projets de travaux de transformation foncière 0,34 M € en 2019 à 9 M € en 2023 (Tempête Alex incluse) ;
- des interventions emblématiques, au cœur des transitions du territoire ;
- des travaux de confortement structurels et de levée de péril ;
- la gestion technique et la maintenance / préservation des biens en portage qui s'articule sous plusieurs axes :
 - mise en sécurité des biens vacants ;
 - sécurisation des biens occupés ;
 - à titre exceptionnel travaux de réfection des logements ;
 - maintien en état des biens ;
 - campagnes de débroussaillage ;
 - reprise et sécurisation des biens à l'issue de procédures d'expulsion ;
- des dispositifs de surveillance des biens en site à risque qui contribuent efficacement à réduire le risque de squat et l'engagement de procédures judiciaires, par le biais notamment :
 - d'un système de rondes régulières ;
 - d'un gardiennage continu en H24 est activé de manière temporaire ou prolongée sur les sites sensibles selon certaines modalités ;

- de tours de vidéosurveillance ont été installées sur les sites complexes à sécuriser avec des alarmes et des portes anti-intrusion ;
 - d'une astreinte assurée par des agents volontaires de l'EPF, depuis 2019, en dehors des heures ouvrables et 7 jours sur 7.
- des clauses d'insertion sociale incluses dans les marchés de travaux.

Ce sont là des compétences et des ressources dont ne disposent pas – ou peu – les collectivités locales conventionnées avec l'EPF, généralement du fait de moyens humains, financiers et/ou techniques limités. Cela appuie donc davantage le rôle sécurisant et facilitateur de l'Établissement dans la sortie opérationnelle des projets fonciers en recyclage des collectivités.

Une trajectoire que l'Établissement poursuivra dans le cadre du PPI 2026-2030.

Portage foncier : volet innovation

L'OCCUPATION TRANSITOIRE COMME LEVIER DE SÉCURISATION ET DE SOLIDARITÉ

Compte tenu de son expérience de l'occupation temporaire et dans un contexte de forte pression foncière et de vulnérabilité accrue du patrimoine vacant, l'EPF a expérimenté avec succès, à partir de 2023, un dispositif d'occupation transitoire en partenariat avec un opérateur agréé, combinant protection physique et occupation à caractère social. Cette dernière modalité constitue la réponse privilégiée pour les biens exposés au risque de squat.

Cette approche, inscrite dans le cadre de l'article 29 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, permet d'allier protection patrimoniale, valorisation transitoire et réponse aux besoins sociaux des territoires, en offrant une alternative à une sécurisation passive par gardiennage ou télé-surveillance. La mise en œuvre de ce process est bien évidemment validée en amont auprès des collectivités locales. Les résidents temporaires sont des salariés, travailleurs indépendants ou des saisonniers.

Cette stratégie d'occupation temporaire, mise en œuvre par l'EPF (sur 4 communes du littoral Varois à fin 2025), démontre une approche différenciée et adaptée de la gestion du patrimoine bâti et vacant. Le dispositif de l'occupation transitoire affiche des résultats positifs tout en répondant aux enjeux de sécurisation.

Au-delà de la sécurisation, cette approche a permis d'ouvrir des perspectives d'utilité sociale, en facilitant notamment l'accueil de publics spécifiques tels que les travailleurs saisonniers dans les territoires en tension.

L'ACQUISITION DES BIENS AU FIL DE L'EAU PAR L'OPÉRATEUR SOCIAL DÉSIGNÉ

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et de la requalification des grandes copropriétés dégradées à Marseille, le Pôle Habitat Indigne et Copropriétés Dégradées (PHICD) de l'EPF intervient, aux côtés de l'État, de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la Ville de Marseille, de l'ANAH, de l'ANRU, d'Action Logement (...). A ce titre, l'établissement intervient sur la copropriété Maison Blanche (14^e), dans le cadre d'une Convention d'intervention foncière signée, en 2019, entre l'EPF et la Ville de Marseille.

Sur ce site, l'EPF a contractualisé un mandat de gestion locale avec le bailleur social UNICIL pour assurer la gestion locative, la sécurisation et l'entretien des lots acquis par l'EPF. À la suite, un important travail partenarial d'études opérationnelles avec le bailleur social a permis un retour d'expérience sur cette modalité de gestion. En 2022, la Ville et la Métropole ont désigné UNICIL comme futur-acquéreur pour mettre en œuvre cette opération emblématique qui prévoit la requalification de 209 logements (40 % PLAI, 40 % PLUS, 20 % PLS).

Dans ce contexte, l'EPF et UNICIL privilégient depuis 2023 des acquisitions/cessions "au fil de l'eau" pour permettre le transfert progressif de la pleine propriété à UNICIL au fur et à mesure de l'avancement du projet (56 logements cédés en 2023 pour 3,03 M€, 10 supplémentaires programmés fin 2025), conduisant de facto à un transfert de gestion au bailleur désigné. Ce dispositif vise à limiter les périodes de

gestion intercalaire, tout en permettant à UNICIL d'assurer la mise en sécurité, la gestion locative et les travaux d'entretien des biens, dès leur acquisition par l'EPF, dans la perspective d'une réhabilitation complète d'ici 2034.

Les premiers retours d'expériences (avantages, inconvénients, limites du dispositif, etc.) ont ouvert la voie, au sein de l'EPF, à une réflexion approfondie – appuyée par des conseils externes – afin d'optimiser ce dispositif et de renforcer son efficacité opérationnelle.

LA DÉLÉGATION DE LA GESTION LOCATIVE À L'OPÉRATEUR SOCIAL DÉSIGNÉ FUTUR ACQUÉREUR

Fort de ses expériences positives – débutées en 2017 – sur l'occupation temporaire, via des COP sur la séquence de portage « acquisition – désignation du futur acquéreur », et de l'augmentation des biens occupés acquis depuis plusieurs années, l'EPF s'est progressivement professionnalisé et ouvert à de nouveaux dispositifs de délégation de la gestion des biens acquis, après validation par les collectivités partenaires, aux futurs acquéreurs-opérateurs.

L'EPF, dans sa volonté d'innovation, expérimente de nouvelles formes de gestion patrimoniale afin d'assurer une continuité d'intervention et une meilleure articulation entre le portage, la cession et la mise en œuvre opérationnelle du projet, en limitant au maximum son impact sur l'activité et le fonctionnement de l'établissement. Cette démarche s'inscrit dans un contexte multiple de raréfaction du foncier, de vulnérabilité croissante des biens vacants, d'acquisition de biens occupés et de crise immobilière (le délai de sortie des opérations augmente fortement), combiné au double phénomène du manque de moyens humains de l'EPF et des collectivités locales pour gérer les biens d'une grande copropriété dégradée ou d'une importante monopropriété.

En outre, certaines opérations présentent des situations particulières – présence de locataires, gestion technique complexe, besoins d'intervention rapide, opportunités de valoriser rapidement le bien, etc. – qui peuvent justifier une prise en main anticipée par le futur acquéreur avant la signature de l'acte authentique de cession.

Pour mémoire, dans le cadre de ses missions de portage foncier et d'appui aux politiques locales de l'habitat, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur acquiert régulièrement des immeubles bâtis et occupés destinés à être cédés à terme à des opérateurs publics ou des bailleurs sociaux.

Avant leur cession, la gestion transitoire de ces biens est habituellement assurée :

- en général par la collectivité partenaire signataire de la convention d'intervention foncière ;
- à titre exceptionnel directement par l'EPF (ou un de ses prestataires) dans des cas particuliers,

Ainsi, une fois l'opérateur in fine identifié, l'EPF a envisagé plusieurs modalités de transfert de la gestion locative des biens à l'opérateur sélectionné par la collectivité locale, afin d'assurer la continuité d'intervention et une meilleure articulation entre portage / cession / mise en œuvre.

Aujourd'hui, les modalités expérimentées sont :
(une fois l'opérateur-acquéreur désigné)

- La cession temporaire d'usufruit à un bailleur social ou un autre opérateur désigné, permettant d'assurer la gestion locative et technique des biens pendant le portage.
 - **Description du dispositif** : la cession d'usufruit constitue un démembrement de propriété régi par les articles 578 et suivants du Code civil : le nu-propriétaire conserve la propriété du bien, tandis que l'usufruitier, dans le cadre d'une convention de cession temporaire d'usufruit, détient un droit réel d'usage et de perception des loyers.
 - **Site pilote et partenaires** : l'expérimentation de la cession temporaire d'usufruit trouvera sa première application sur le site des Rosiers & Super Belvédère (Marseille-14^e) avec le bailleur Provence Métropole Logement (ex. HMP). Cette opération, objet de l'une des études préfiguration d'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) confiées à l'EPF, prévoit la requalification de 883 logements.

Sur ce site, la modalité de cession temporaire d'usufruit permet, à titre transitoire, à l'opérateur désigné, d'assurer la gestion locative des lots acquis par l'EPF, tout en maintenant la nue-propriété à l'EPF durant la phase de portage.

Ce dispositif vise à limiter les périodes de gestion intercalaire, tout en permettant à Provence Métropole Logement d'assurer la gestion locative, la sécurisation et les travaux d'entretien des biens dès leur acquisition par l'EPF, dans la perspective d'une réhabilitation complète à partir de 2034. Cette expérimentation illustre la capacité de l'EPF à mobiliser des outils juridiques adaptés pour sécuriser les phases de transition entre portage et cession, au service du renouvellement urbain et de la requalification des copropriétés dégradées.

- La prise de jouissance anticipée, annexée à la promesse synallagmatique de vente (PSV), qui fluidifie la transition entre promesse et cession définitive en transférant la garde, la gestion locative et la maintenance au futur acquéreur.
 - **Description du dispositif** : Le dispositif repose sur la contractualisation d'un document conclu entre l'EPF et l'acquéreur pressenti (bailleur social ou opérateur public), définissant les conditions d'utilisation et les responsabilités de chaque partie, annexé à la promesse synallagmatique de vente.
 - **Site pilote et partenaire** : une première mise en œuvre est engagée sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée, en partenariat avec le bailleur social Var Habitat, dans le cadre du projet de requalification d'une monopropriété sur le secteur La Grassette à Toulon comportant 90 logements dont 1/3 occupés (Convention Habitat Multisites n°3 à l'échelle du partenariat EPF-MTPM). L'opération, conduite avec Var Habitat, concerne l'acquisition d'une résidence de logements et permet, dans l'attente de la cession définitive, le transfert anticipé de la gestion locative, technique et financière à l'opérateur, selon les modalités fixées à la promesse de vente dans un délai court (12 mois). Cette démarche, première du genre dans le Var, vise à tester la faisabilité juridique et opérationnelle d'une prise de jouissance anticipée par le bailleur social sur une monopropriété occupée.

Conduites dans un cadre juridique sécurisé et en accord avec les partenaires publics, ces deux modalités visent à préserver les immeubles, réduire les coûts de sécurisation, prévenir les occupations illicites, alléger la charge de gestion de l'établissement (et/ou des collectivités par délégation) et mobiliser plus rapidement les compétences des bailleurs sociaux partenaires de l'EPF et des territoires sur les biens au service des projets locaux.

Ces deux modalités complètent les outils de portage partenarial déjà en vigueur : ils ne se substituent pas aux conventions de gestion conclues avec les collectivités, ils viennent en prolongement. Ces expérimentations s'inscrivent dans la continuité de la stratégie de l'EPF de gestion déléguée sécurisée, maîtrisée, et dynamique en phase de transition entre le portage et la cession. D'autres expérimentations pourront être envisagées dans le cadre de CHMS ou de projets comportant des bâtis occupés à vocation sociale identifiés dans le cadre de CIF (ex : Acquisition/Amélioration).

► Évaluation et perspectives

Un bilan juridique, technique et financier sera conduit à l'issue de la première année (2026) pour mesurer :

- la sécurité du cadre contractuel ;
- l'efficacité opérationnelle, la réduction des coûts de gestion et des moyens humains dédiés ;
- la transférabilité du dispositif sur d'autres territoires/opérations.

A noter : ces premières modalités expérimentées et évaluées pourront être amenées à évoluer également en fonction du type de biens acquis (copropriétés dégradées ou monopropriétés) et des travaux à engager (acquisition/amélioration ou démolition/reconstruction) et donc des partenariats à mobiliser avec les différents bailleurs sociaux du territoire. Si les résultats sont concluants, ces modalités de délégation de la gestion locative à l'opérateur, qui pourrait à terme devenir acquéreur, seront développées sur le PPI 2026-2030 en vue de devenir une modalité particulière de gestion dans les cessions sur le PPI qui suivra.

Synthèse de la complémentarité avec les dispositifs existants

Moment de l'intervention	Type de dispositif	Acteurs bénéficiaires	Nature juridique	Statuts des occupants
Phase amont du portage : Avant désignation du futur acquéreur	Règle générale : Remise de la gestion locative à la collectivité	La collectivité signataire de la convention d'intervention foncière	Délégation de gestion dans le cadre des conventions partenariales	Occupants à l'acquisition par l'EPF : reprise des baux en cours par la collectivité
				Nouveaux occupants : Convention d'occupation précaire (COP) bipartite (occupants/collectivité)
	Exception : Gestion locative assurée par l'EPF	EPF directement ou prestataires de l'EPF	Mandat	Occupants à l'acquisition par l'EPF : reprise des baux en cours par l'EPF
				Nouveaux occupants : Convention d'occupation précaire (COP) bipartite (EPF/occupants)
Phase aval du portage : Après désignation du futur acquéreur	Cession temporaire d'usufruit	L'acquéreur pressenti	Convention de cession temporaire d'usufruit	Occupants à l'acquisition par l'EPF uniquement : reprise des baux en cours par le futur acquéreur
	Prise de jouissance anticipée	L'acquéreur pressenti	« Modalités de transfert de jouissance anticipée » annexées à la promesse de vente	Occupants à l'acquisition par l'EPF uniquement : reprise des baux en cours par le futur acquéreur

PROJETS BIM

Un projet BIM se définit comme une démarche collaborative, pour la gestion d'un projet de construction, autour d'une maquette numérique capable de couvrir tout le cycle de vie du projet, visant ainsi à faciliter la compréhension mutuelle des spécificités de chaque intervenant.

Ce type de démarche permettant d'affiner, d'optimiser et de fiabiliser la planification et la mise en œuvre d'un projet et d'en atténuer les risques. L'EPF l'a déjà expérimenté à deux reprises :

- un projet BIM de déconstruction à Barjols (83) pour le site des Tanneries ;
- un projet BIM de travaux sur le site de la Station Alexandre à Marseille (13).

Si les 2 projets ont été initiés durant la période du PPI 2021-2025, le projet BIM de déconstruction sur Barjols s'est également achevé à cette même période (la cession en plusieurs tranches du site des Tannerie s'étant finalisée en 2023). Le projet BIM de travaux sur Marseille sera réalisé durant le PPI 2026-2030 puisque les travaux de la Station Alexandre mis en œuvre par l'EPF débiteront en 2026.

A ce sujet, concernant la réhabilitation de la Station Alexandre à Marseille (13), une modélisation numérique a ainsi été réalisée sur les structures métalliques de type Eiffel d'un ancien site industriel. Cette modélisation a permis de réaliser des études structurelles en apportant des vérifications détaillées sur les aplombs et les déformations ainsi qu'une analyse précise des désordres et des pathologies. Outre l'aspect structurel, cette modélisation permettra d'établir un programme travaux conformément aux exigences du décret tertiaire mais aussi de conserver la mémoire d'un site historique pour les décennies à venir. Cela permet une estimation financière des travaux (qui seront mise en œuvre au début du PPI 2026-2030) permettant leur planification en fonction de leur degré d'urgence.

UNE CHARTE ENVIRONNEMENTALE STRUCTURANTE AU SERVICE DE LA BIODIVERSITÉ ET DE LA PRÉVENTION DES RISQUES

Conscient des enjeux – et de ses responsabilités – face à l'urgence climatique, l'EPF a présenté le référentiel de la politique environnementale et de la gestion durable du patrimoine de l'établissement lors de son Conseil d'administration du 11 mars 2025, traduisant ses engagements pour la période du PPI 2026-2030. Ce cadre confère à l'établissement une base d'action opérationnelle pour la mise en œuvre concrète de la transition écologique dans ses missions de portage foncier et de gestion patrimoniale. Il se traduit par des pratiques raisonnées d'entretien des terrains (notamment en matière de débroussaillage pour limiter le risque incendie) et par l'intégration systématique d'exigences environnementales dans ses marchés publics.

A ce titre, l'EPF a structuré une politique environnementale cohérente et progressive, articulant cadre national, partenariats régionaux et engagements internes.

Les engagements environnementaux de l'EPF, pleinement intégrés au PPI 2026-2030, reposent sur quatre axes structurants :

- **Sobriété foncière**, optimisation/recyclage du foncier bâti et prévention des risques, à travers le recyclage urbain, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et incitation au maintien du bâti existant pour décarboner les projets d'aménagement ;
- **Respect de la biodiversité**, en appliquant la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » à chaque étape opérationnelle et en systématisant les diagnostics faune-flore dans les projets et en intégrant les obligations légales de débroussaillage (OLD) dans le respect de la faune et de la flore ;
- **Économie circulaire et sobriété énergétique**, avec la généralisation des diagnostics PEMD dans les marchés de déconstruction et la valorisation des matériaux issus des opérations de réhabilitation ou de démolition ;
- **Qualité environnementale**, sobriété hydrique et performance énergétique, par l'intégration de critères de performance environnementale dans les consultations d'opérateurs.

Ce cadre référentiel prévoit également un dispositif de suivi et d'évaluation reposant sur des indicateurs de performance environnementale, en cohérence avec le plan national de transformation écologique de l'État, et fondé sur la mise en œuvre de la séquence ERC (Éviter – Réduire – Compenser) ainsi que sur les objectifs de transition écologique portés par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Cette démarche structurante positionne l'EPF comme un acteur exemplaire de la transition écologique, au service des territoires et de leurs politiques de sobriété foncière.

POUR MÉMOIRE

- **En 2023**, l'Établissement a signé la Charte régionale d'engagement pour le logement et la mobilisation du foncier 2024-2025, élaborée avec l'État, la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Banque des Territoires, Action Logement et l'AR PACA-Corse. Ce texte a posé les bases d'une culture commune de la sobriété foncière, énergétique et hydrique, engageant les acteurs publics à privilégier le recyclage urbain, à limiter l'artificialisation et à intégrer la performance environnementale dans les actions foncières.
- **En 2024**, la DHUP a demandé à l'ensemble des EPF d'État d'établir des indicateurs de performance environnementale.
- **Le 2 juin 2025**, l'EPF a signé l'Accord régional de transition écologique État-Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE COMME VECTEUR DE TRANSFORMATION DES PRATIQUES

L'EPF s'inscrit pleinement dans une logique d'économie circulaire, en promouvant le réemploi des matériaux issus des opérations de déconstruction. Conformément à la réglementation, les diagnostics PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets), – obligatoires, depuis 2023, pour les opérations de démolition (ou rénovation/réhabilitation) portant sur des bâtiments de plus de 1 000 m² – sont systématiquement réalisés en amont des travaux, lorsque ceux-ci ne présentent pas de risques structurels pour les intervenants, afin de maximiser la valorisation des ressources et des matériaux et de limiter la production de déchets.

En complément, des partenariats avec des structures de l'économie sociale et solidaire (ressourceries) permettent le tri, la récupération et la réutilisation des biens issus de sites vacants, réduisant ainsi l'impact environnemental des opérations et favorisant l'insertion par l'activité économique.

► Exemple d'action innovante

Le Val (83) – Site Sainte-Catherine : Réemploi et prévention des risques naturels dans le cadre d'un portage foncier exemplaire

Dans le cadre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM – dit "Fonds Barnier"), l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur conduit depuis 2024 une opération sur la commune du Val (Var), à la suite des inondations lors de la crue de la Ribeirotte du 4 octobre 2021.

L'opération vise notamment le rachat, la déconstruction et la renaturation de onze habitations reconnues menacées, situées en zone inondable, en partenariat étroit avec l'État (Préfet du Var, DREAL, DDTM) et la commune du Val.

Avec un budget global de 4,5 M€, financé à 100 % par le Fonds Barnier, l'EPF assure le portage foncier, la démolition des bâtiments et la restitution des terrains nus à la commune à l'euro symbolique.

Le site a été reclassé en zone naturelle inconstructible (Ni) par révision du PLU en juillet 2024, garantissant la pérennité de la renaturation du site qui doit être mise en œuvre par la collectivité.

Au-delà de la prévention des risques, cette opération constitue un chantier pilote de réemploi des matériaux. Pour la première fois, l'EPF met en œuvre la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, applicable depuis l'arrêté du 26 mars 2023, en intégrant un diagnostic PEMD.

Les éléments réutilisables (menuiseries, portes, équipements intérieurs) sont extraits, triés et valorisés via des filières locales de ressourcerie avant déconstruction, lorsque celles-ci sont présentes sur le territoire concerné.

Cette démarche repose sur un dispositif de mise à disposition de matériaux conçu par l'EPF et encadré par le Code général de la propriété des personnes publiques (art. L. 3212-2) et le Code de l'environnement (art. L. 541-1-1). Il permet de céder, sans contrepartie financière et en toute sécurité juridique, des matériaux devenus inutiles à des structures agréées du réemploi, tout en garantissant la responsabilité de l'établissement.

Dans ce contexte, l'opération du Val constitue la première expérimentation du réemploi sur un site relevant du Fonds Barnier. Elle a permis à l'EPF de tester un protocole complet combinant diagnostic PEMD, accompagnement technique spécialisé et convention de mise à disposition, préfigurant un mode opératoire reproductible pour les futures opérations de déconstruction.

Ce processus illustre un portage foncier innovant, associant résilience face au risque, sobriété foncière et économie circulaire. L'EPF envisage de reproduire ce type d'opération de réemploi sur d'autres territoires, renforçant ainsi son engagement en faveur d'une gestion foncière innovante, économe et durable en cohérence avec les orientations du PPI 2026-2030 et de la transition écologique de l'établissement. A ce titre, l'EPF a d'ores et déjà mis en place un marché public pour la réalisation de diagnostic « PEMD » dès novembre 2025.

LES MINORATIONS FONCIÈRES

Grâce à des ressources et fonds dédiés, et selon des modalités spécifiques, l'EPF peut décider d'accorder, au moment de la revente, une minoration sur le montant de cession d'une opération.

Par définition, une minoration foncière consiste en une remise sur le prix « normal » de cession qui est le prix de revient. Ces minorations foncières sont allouées au bénéfice d'opérations, portées par l'EPF, qui le nécessitent.

Fonds SRU de l'EPF

Pour mémoire, la loi 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, a modifié, avec effet dès sa publication, la procédure d'établissement du prélèvement (L. 302-7 CCH) auquel sont assujetties les communes SRU « déficitaires », en octroyant le bénéfice de certains de ces prélèvements aux établissements publics fonciers d'État tel que l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces sommes sont utilisées pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS). Ainsi, depuis mars 2013, l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur reçoit les prélèvements de base versés par les communes SRU concernées et qui n'appartiennent pas à un EPCI délégataire des aides à la pierre.

Le dispositif des Fonds SRU/EPF a pour but d'accélérer la production de logements locatifs sociaux (LLS), sous forme d'opérations exemplaires et reproductibles afin d'en faciliter le développement au sein des communes SRU bénéficiant d'une convention d'intervention foncière avec l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur (hors sites ANRU).

C'est le Conseil d'Administration de l'Établissement – après avis d'une commission mixte (DREAL, Région et EPF – qui approuve l'affectation de ces fonds selon des critères d'affectation précis en cohérence avec les orientations stratégiques de l'Etat, arrêtées lors du Conseil d'Administration 28 novembre 2013 (délibération n°2013/57) qui établissait l'usage de ces « Fonds SRU/EPF » au regard des critères d'éligibilité suivants :

- foncier porté par l'EPF ;
- communes SRU (hors ANRU) ;
- au moins 33% de logements locatifs sociaux familiaux et pour des opérations aidées, même situées sur un EPCI bénéficiant d'une délégation d'aide à la pierre.

Ce critère a évolué depuis le Conseil d'Administration du 03 mars 2026, passant d'un minimum de 33% à 35% de logements locatifs sociaux. Par la suite, l'usage de ces fonds a évolué lors de différents Conseils d'Administration (CA) de l'EPF successifs, permettant ainsi au :

- **CA du 16 novembre 2015** : l'octroi de fonds à des opérations mises en œuvre dans le cadre de conventions d'intervention foncière État / EPF (communes carencées non conventionnées) ;
- **CA du 13 mars 2018** : l'octroi d'un bonus accélérant la cession pour des opérations déjà bénéficiaires des fonds SRU/EPF ;
- **CA du 29 novembre 2018** : l'octroi de fonds à des opérations avec des logements sociaux à durée déterminée ou pour un produit moins familial (seniors et étudiants) dans les centres anciens dégradés ou en bail réel solidaire (BRS) ;
- **CA du 24 juin 2025** : l'octroi de fonds majorés dans le cadre d'opération de logements en Acquisition / Amélioration ;
- **CA du 3 mars 2026** : passage de 35% de LLS.

POUR MÉMOIRE

BILAN SYNTHÉTIQUE DU FONDS SRU DE L'EPF À FIN 2025

Depuis l'origine du dispositif en 2013 :

- **283 opérations en difficulté** ont bénéficié d'un accord du Conseil d'administration pour mobiliser ces Fonds ; 25 opérations ont par la suite été sorties du dispositif.
- **214 opérations ont été cédées**, représentant 8 028 logements dont 5 927 d'entre eux ont bénéficié d'une minoration du prix de cession, consommant un montant de 59,58 M € de fonds SRU / EPF (soit 10,052 K €/logements sociaux).
- **48 opérations ou tranches d'opérations restent à céder**, comptant 1 478 logements dont 1 038 logements sociaux pour un montant total de 13,153 M€ de minoration financée par les fonds SRU / EPF.

Fonds de recyclage foncier de l'EPF

Le Fonds de recyclage foncier de l'EPF a été créé en 2021 dans le cadre du PPI 2021-2025. Doté de 17,5 M € sur 5 ans sur fonds propres de l'EPF (3,5 M € par an, soit 10% de la part fiscale - TSE), il répond aux critères d'affectation suivants :

- opération en propriété de l'EPF constituée d'une friche avec une sortie opérationnelle avec un ou des opérateurs connus ;
- justification d'un surcoût de travaux important ;
- opération affichant au moins 33% de LLS et /ou en accession sociale à la propriété ;
- opération dédiée à l'économie productive ;
- opération permettant la moindre artificialisation du foncier ;
- opération déficitaire ;
- EPA (à titre exceptionnel).

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.

Depuis sa mise en œuvre, le Fonds de recyclage foncier de l'EPF s'est inscrit en complémentarité d'autres dispositifs tels que le Fonds Friches État du « Plan de Relance », puis le Fond Vert de l'État (effectif depuis janvier 2023).

Ce 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 la mobilisation en minoration provenant des fonds SRU/EPF.

Dans le cadre du PPI 2026-2030, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur a choisi de pérenniser ce fonds :

- à montant égal sur cette nouvelle période quinquennale : 17,5 M € sur 5 ans, soit 3,5M € par an ;
- en actualisant les critères d'affectation.

POUR MÉMOIRE

BILAN SYNTHÉTIQUE DU FONDS DE RECYCLAGE FONCIER DE L'EPF

Grâce à ce dispositif financé sur fonds propres par l'EPF, depuis 2021, ce sont 38 opérations qui ont bénéficié des fonds de recyclage foncier de l'EPF à hauteur de 17,09 M €.

Fonds Habitat Indigne et Grandes Copropriétés Dégradées

Dans le cadre de l'intervention de l'EPF sur les grandes copropriétés dégradées et l'habitat indigne et notamment celles qui sont reconnues ORCOD-IN, il est proposé d'intégrer au PPI 2026-2030 la création d'un fonds de minoration « Habitat Indigne et Grandes Copropriétés Dégradées », doté de 2,8 M € par an, soit 14,5 M € sur 5 ans.

Cette minoration vaut pour le recyclage de biens acquis par l'EPF dans le cadre des conventions d'interventions foncières passées avec les collectivités ou leurs groupements ainsi que pour les 4 opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) dont l'EPF est pilote sur Marseille suite à la publication des 4 décrets le 26 décembre 2025 au Journal Officiel.

Approuvés en Conseil d'Administration du 03 mars 2026, les modalités d'attribution de ce nouveau fonds prévoient :

- **des critères d'éligibilité commun et critères spécifiques selon le type d'interventions** : les opérations bénéficiaires de ce fonds présenteront d'une part des critères d'éligibilité communs et, d'autre part, seront soumis à des critères d'éligibilité complémentaires en fonction de la nature d'interventions selon qu'il s'agira de la lutte contre l'habitat indigne dans les centres anciens, ou de la requalification de grandes copropriétés dégradées ;
- **un comité technique** : sera installé dès l'identification des premiers dossiers potentiellement bénéficiaires, par l'EPF en association avec l'État.
- **la possibilité d'un abondement du fonds** : ce nouveau fonds « HI/GCD », géré par l'EPF Provence Alpes-Côte d'Azur, pourra être abondé par des subventions provenant de l'État et des collectivités (Conseil Régional, Conseils Départementaux ou groupement de communes) permettant ainsi d'en augmenter les effets ;
- **la possibilité d'un cumul avec d'autres fonds de l'EPF** : ce nouveau fonds de minoration pourra, dans le cas d'opération à dominante logements locatifs sociaux ou BRS, portée par l'EPF, se cumuler avec les fonds SRU de l'EPF.

Recettes locatives

Rappel de la règle générale : lorsque l'EPF acquiert un bien, les règles de conventionnement prévoient leur remise en gestion aux collectivités avec récupération des recettes locatives par ces dernières. L'EPF ne disposant pas des moyens humains nécessaires pour assurer la gestion courante de ces biens.

Pour mémoire, il existe toutefois certains cas où l'EPF conserve exceptionnellement la gestion des biens le temps du portage, essentiellement dans le cas de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière et/ou un montant annuel de recettes locatives > 25K €.

A ce titre, l'Établissement perçoit des recettes locatives qui soit permettent de minorer le prix de cession de ces mêmes opérations contraintes, soit permettent de rembourser les Taxes Foncières qu'il doit honorer.

POUR MÉMOIRE

BILAN SYNTHÉTIQUE DES RECETTES LOCATIVES PERÇUES PAR L'EPF

On peut ainsi noter qu'au fil des PPI, ces recettes locatives ont pris de l'importance, notamment à partir de 2017 :

- **PPI 2010-2015** : moyenne annuelle de 1,5 M € ;
- **PPI 2016-2020** : moyenne annuelle de 3,7 M € ;
- **PPI 2021-2025** : moyenne annuelle de 5,5 M €.

Sur la période 2021-2025, les recettes se sont élevées à **27,5 M €** de loyers perçus pour un total de 19 M € (soit 69%) permettant de minorer des prix de cession, soit **3,8 M € /an**.

AUTRES FONDS ET RESSOURCES

Fonds de l'État

Dans le cadre du Plan de Relance 2021-2022 de l'État, un « Fonds Friches État » avait été mis en œuvre à destination du financement d'opérations de recyclages, faisant l'objet de 3 éditions entre en 2021 et 2022.

Souhaitant poursuivre l'accompagnement des territoires, une enveloppe nationale a été pérennisée dès 2023 dans le fonds d'accélération à la transition écologique des territoires dit « Fonds Vert ».

Ce fonds (volet recyclage foncier) visait en 2023 à permettre l'accompagnement de 720 lauréats pour un montant de subvention de 360 M €, permettant le recyclage de près de 1 200 ha de friches. Ces projets permettant la réalisation de plus de 26 500 logements (dont près de 11 000 logements sociaux), 2 millions de m² de surfaces d'activités économiques. La mesure a été pérennisée dans le fonds vert 2024, puis en 2025 (doté d'une enveloppe de 1,15 Mrd €), consolidant l'accompagnement financier de l'État pour le recyclage foncier.

Dans les orientations fixées pour 2024 pour cette mesure, l'accent a été mis sur les projets industriels se développant sur des friches pouvant, au même titre que les projets de recyclage foncier urbains, être financés via ce dispositif, notamment pour la production de logements.

Dans ce cadre et si le dispositif Fonds Vert est pérennisé, l'Établissement poursuivra l'accompagnement des opérations (sur du foncier EPF) bénéficiaires du volet « recyclage foncier » pour la période 2026/2030.

POUR MÉMOIRE

BILAN SYNTHÉTIQUE DU FONDS FRICHES ÉTAT

Sur un total de 48 lauréats sur les 3 premières éditions du Fonds Friches Etat : **26 dossiers sont sur du foncier porté par l'EPF en 2021-2022 pour un montant de 31,828M €**, dont 11 opérations portées ou co-portées par l'EPF (pour un montant de 11,455 M €) sur les communes suivantes : Oraison (04), Embrun (05), Gap (05), Cannes (06), La Colle-sur-Loup (06), Grasse (06), Marseille (13), Bandol (83), Barjols (83), Hyères (83), Entraigues sur la Sorgue (84), Vedène.

POUR MÉMOIRE

BILAN SYNTHÉTIQUE DU FONDS VERT ÉTAT / VOLET RECYCLAGE FONCIER À FIN 2025

Depuis l'origine du dispositif en 2023 :

- **14 dossiers, sur du foncier EPF**, ont bénéficié d'un total 12,161 M € ;
- **10 dossiers, portés/co-portés par l'EPF**, ont bénéficié d'un total de 10,562 M € ;
- Soit **24 dossiers** qui ont bénéficié de **22,724 M €** d'aides.

Ces 24 dossiers concernent 22 opérations (2 dossiers concernant la même opération) sur 21 communes (3 dossiers concernant la même commune).

Fonds Barnier

Le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), plus communément appelé « fonds Barnier », a pour objectif d'améliorer la sécurité des personnes face aux risques naturels et de réduire les dommages aux biens. Il permet notamment aux collectivités de racheter les bâtiments les plus à risque.

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur a été bénéficiaire à partir de 2022 de ce Fonds dans le cadre de la Tempête Alex et de la Crue de la Ribeirotte (respectivement survenues en octobre 2020 dans les Alpes-Maritimes et octobre 2021 dans le Var) et pour lesquelles l'Établissement poursuivra son intervention au titre du PPI 2026-2030.

TEMPÊTE ALEX

Suite à la Tempête Alex intervenue la nuit du 2 au 3 octobre 2020, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur a été mobilisé par l'Etat et les collectivités pour mettre en œuvre le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (dit « Fonds Barnier » ou FPRNM) au bénéfice des populations sinistrées post catastrophe naturelle.

Par courrier en date 2 juin 2021, le Préfet des Alpes-Maritimes a notifié à l'EPF un objectif de 260 acquisitions et 104 démolitions, soit environ 50% des besoins identifiés à l'époque. Après étude des dossiers transmis par les services de l'État, il s'avère que cet objectif ne sera vraisemblablement pas atteignable dans un cadre purement amiable, une partie des propriétaires et copropriétaires des biens menacés et sinistrés ne souhaitant pas que leur propriété soit achetée et démolie dans un contexte d'acquisition amiable sur les vallées.

Une convention-cadre entre l'Etat et l'EPF définissant le cadre d'intervention de l'EPF sur les vallées de la Tinée, de la Vésubie et de la Roya, a ainsi été signée le 12 janvier 2021.



Tempête Alex © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

Cette convention a par la suite fait l'objet de cinq avenants successifs modifiant le périmètre, la durée, et les modalités de versement des crédits FPRNM :

- **1^{er} avenant (Juillet 2021)**, allongeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2023, et permettant à l'EPF de percevoir les fonds Barnier (FPRNM) ;
- **2^e avenant (Décembre 2021)**, pour préciser la mise à disposition de l'EPF d'un budget (Fonds Barnier) de 60 M € réparti sur 3 ans et définir les règles de son usage ;
- **3^e avenant (Novembre 2022)**, pour une avance complémentaire de 8M € du Fonds Barnier ;
- **4^e avenant (Novembre 2023)**, afin de prolonger de l'intervention de l'EPF pour une durée de 2 ans et achever les acquisitions, démolitions et cessions des biens ;
- **5^e avenant (Mars 2024)**, afin de prolonger l'intervention de l'EPF pour une durée de 2 ans (soit jusqu'au 31/12/2027) et étendre les modalités d'acquisition à l'expropriation ;
- **6^e avenant (Novembre 2025)**, afin de modifier les modalités de versement des enveloppes FPRNM à l'EPF.

Ainsi, la signature des avenants prolongeant l'intervention de l'EPF jusqu'au 31 décembre 2027, l'Établissement poursuivra son action en ce sens, notamment en pouvant utiliser la procédure d'expropriation.

Par ailleurs, afin d'adapter les interventions de l'EPF par territoire tant pour les acquisitions que pour les cessions, quatre conventions d'interventions foncières avec les collectivités ont été signées en 2022, dont deux ont fait l'objet d'un avenant financier en août 2023.

Deux modalités distinctes de versement des fonds du FPRNM ont cohabité pour ce qui est de l'intervention de l'EPF suite à la tempête Alex :

- le versement des fonds aux communes, qui achètent les biens après démolition à l'EPF au prix de revient après avoir reçu les fonds pour les biens acquis en 2021 ;
- le versement des fonds directement à l'EPF, sous forme d'avances reconstituables sur présentation des justificatifs de dépenses (possibilité introduite par la Loi de finances 2021) pour les biens acquis à partir de 2022.

CRUE DE LA RIBEIROTTE

Suite à la Crue de la Ribeirotte survenue le 4 octobre 2021 dans la commune du Val dans le Var (83), l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur a une nouvelle fois été mobilisé par l'État pour mettre en œuvre le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (dit « Fonds Barnier » ou FPRNM) au bénéfice des sinistrés.

Par courrier en date 4 décembre 2023, le Préfet du Var a notifié à l'EPF un objectif de 11 acquisitions et démolitions. Une convention-cadre entre l'État et l'EPF définissant le cadre d'intervention de l'EPF sur la commune du Val a par la suite été signée le 27 juin 2024.

Une convention d'intervention foncière entre l'État, l'EPF et la commune du Val a par la suite été signée le 8 août 2024 pour une intervention de l'Établissement jusqu'au 31 décembre 2027.

Si l'ensemble des acquisitions ont été réalisées en 2024 (2 acquisitions) et 2025 (9 acquisitions), et que les premières démolitions (3 démolitions sur 11) ont pu débuter fin 2025, l'ensemble des biens devrait être cédé par l'EPF entre fin 2026 et début 2027. L'intervention de l'EPF ainsi initiée – bien que non prévue – durant le PPI 2021-2025, se poursuivra donc durant le PPI 2026-2030.

A noter qu'après cession à la commune, celle-ci devra rendre les sites inconstructibles au travers des documents d'urbanisme, et effectuer les travaux de renaturation du site et des berges du cours d'eau.



Le Val (83), Crue de la Ribeirotte © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

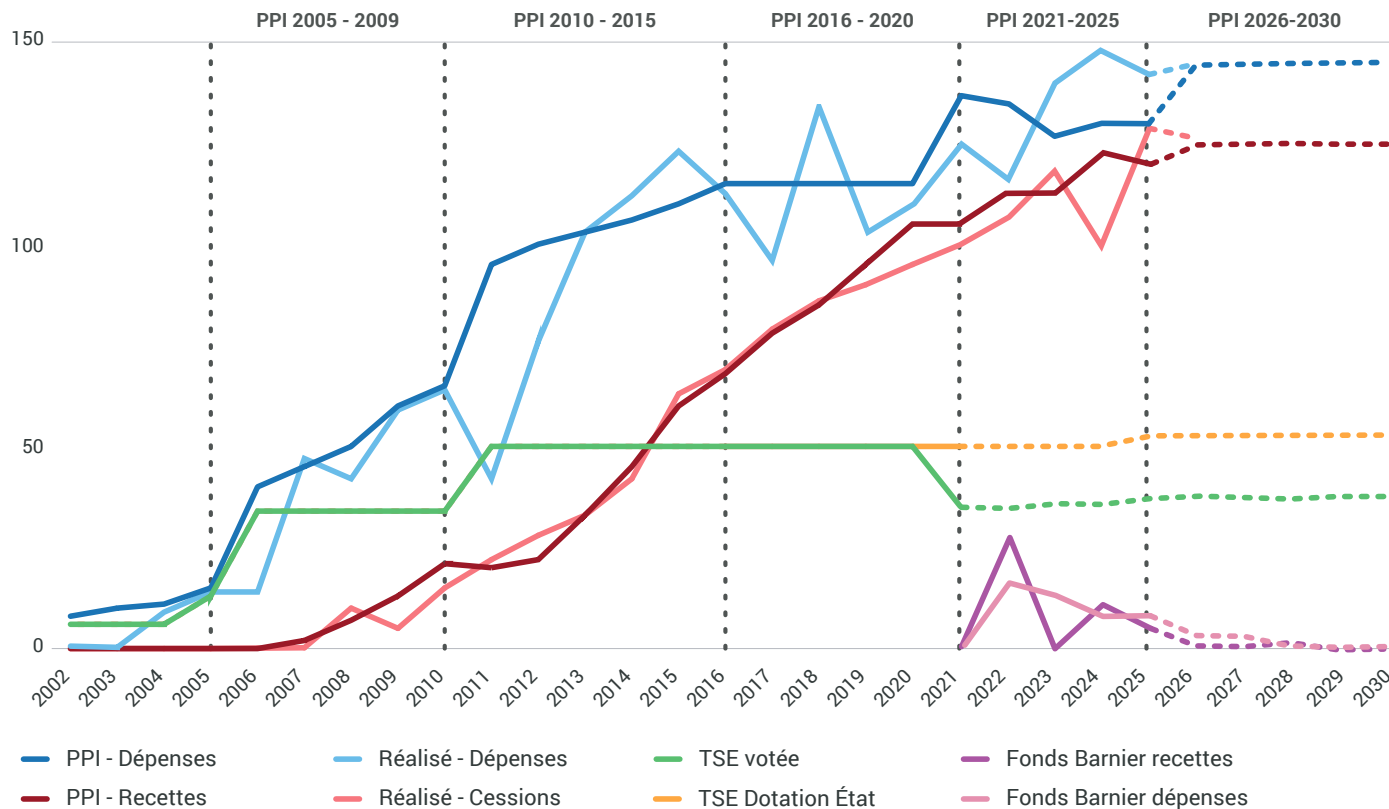




06

**PLAN DE FINANCEMENT
DU PPI 2026-2030**

PLAN DE FINANCEMENT DU PPI 2026-2030



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

Objectifs sur la période 2026-2030

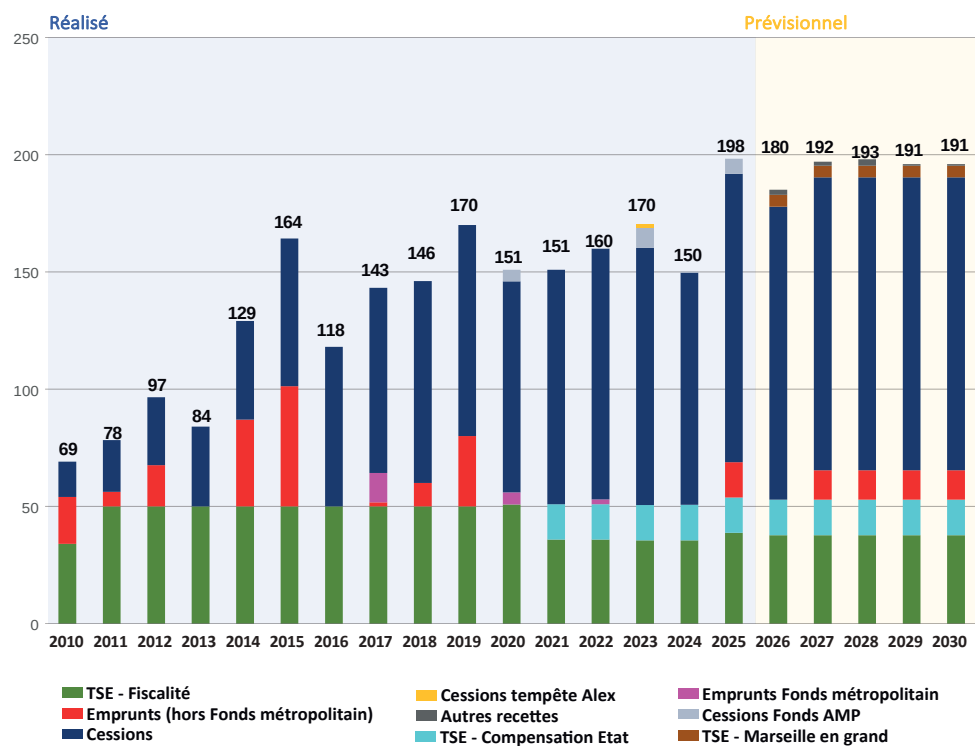
Logements	2 800 logements par an / acquisitions. 3 000 logements par an / cessions
Développement économique	15 M € à 25 M € par an
Fonds « SRU/EPF »	37,5 M € sur la durée du PPI
Fonds de recyclage foncier de l'EPF	17,5 M € sur la durée du PPI
Fonds habitat indigne et grandes copropriétés dégradées	14 M € sur la durée du PPI
Acquisitions (+ coût de portage)	125 M € + 20 M € de portage par an
Interventions sur fonds Barnier	7,3 M € sur la durée du PPI
Cessions	125 M € par an
Ligne d'amorçage des ORCOD-IN	2,4 M €

Si besoin est, 50 M€ d'emprunts pourront être mobilisés sur la durée du PPI 2026-2030.

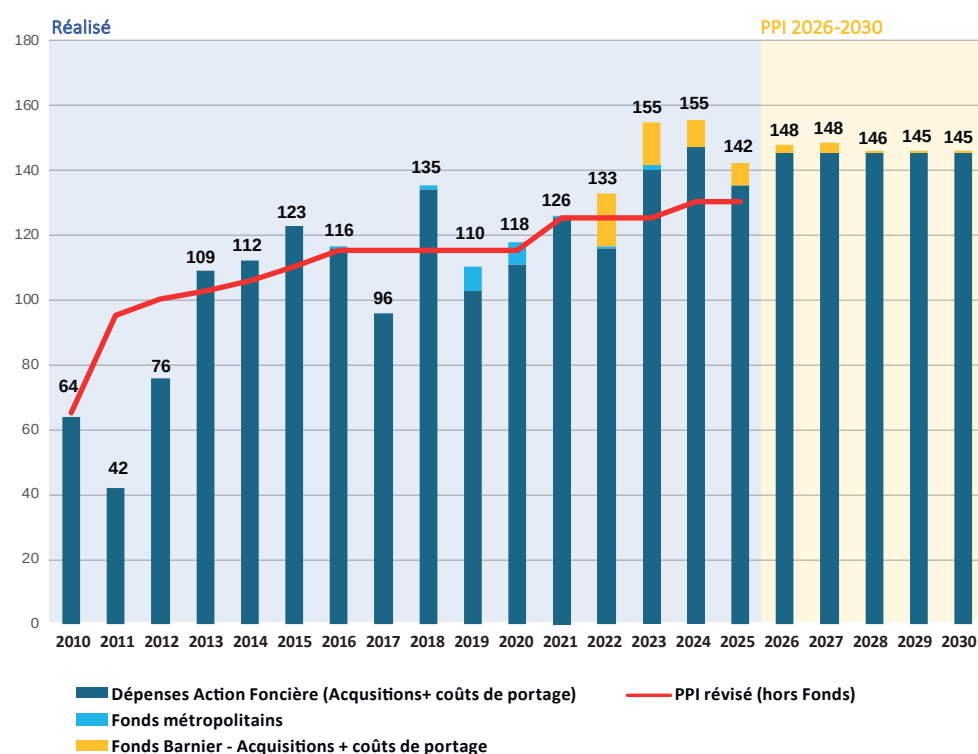
Les 2 histogrammes suivants détaillent l'évolution des dépenses et des recettes sur la période 2010 – 2025, fonds métropolitain inclus. Sur cette base, ils mettent en perspective le PPI 2026-2030.

On peut ainsi constater le fort développement des cessions du futur PPI 2026-2030 et le recours à l'emprunt à compter de 2027 à titre prudentiel et comme variable d'ajustement si nécessaire (12.5 M €/an, soit 50 M € sur 2027-2030).

~ Evolution des recettes : réalisé à fin 2025 - prév 2026/2030 (en M €)



~ Évolution des dépenses d'actions foncière (en M € -en droits constatés) - Frais de portage inclus - Fonds inclus



LES DÉPENSES D'INTERVENTIONS FONCIÈRES (ACQUISITIONS + COÛT DE PORTAGE)

L'établissement poursuivra plusieurs objectifs sur le PPI 2026-2030.

Les interventions foncières au titre de l'EPF « classique », dont notamment la priorité à la production de logements

L'objectif de 2 800 équivalents logements en acquisition sera recherché dans un contexte immobilier actuel dégradé en matière de logement et avec une nature de biens que l'établissement est désormais amené à acquérir plus complexe à porter : plus de biens bâtis, une durée de portage plus longue, avec des travaux de déconstruction et de démolition entraînant donc un coût des logements plus élevé et complexifiant la réalisation de ces derniers.

Sur cette base, le niveau d'investissement annuel pour les interventions foncières à destination du logement se situera donc entre 100 M € et 110 M € environ. A ce chiffre il convient d'ajouter

- Une capacité financière pour les autres priorités (estimée globalement entre 15 et 25 M €) ;
- Les coûts de portage (études, travaux, démolitions, mise en sécurité coûts de gestion...) estimés à 16% du total des investissements soit environ 20 M € ;

Le montant des dépenses dédiées aux acquisitions foncières s'élèvera donc annuellement à 125 M €, équivalent au montant prévisionnel des cessions annuelles.

Les interventions au titre de la Tempête Alex et de la Crue de la Ribeirotte

Parallèlement, l'Etablissement poursuivra les missions engagées sur le précédent PPI dans le cadre de ses interventions financées sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), plus communément appelé « fonds Barnier » :

- suite à la tempête Alex intervenue la nuit du 2 au 3 octobre 2020, l'Etablissement a été mobilisé par l'Etat et les collectivités pour mettre en œuvre ce fonds au bénéfice des populations sinistrées. 5,55 M € sont prévus sur le PPI 2026-2030, coûts de portage inclus ;
- suite à la demande du Préfet du Var en date du 4 décembre 2023, l'Etablissement intervient également sur la commune de Le Val dans le Var, durement touchée par les inondations intervenues en 2021. L'intégralité des acquisitions étant intervenue en 2025, seuls des coûts de portage sont programmés à hauteur de 1,78 M €.

Les interventions au titre des Grandes copropriétés dégradées et de l'habitat indigne

Enfin, l'EPF sera mobilisé avec la mise en place d'un fonds « Grandes copropriétés dégradées et habitat indigne ».

Lors de son déplacement à Marseille les 26, 27 et 28 juin 2023, le Président de la République a annoncé un plan sur les copropriétés, et notamment le lancement d'études de préfiguration d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt général (ORCOD-IN) sur le territoire marseillais.

L'EPF s'est ainsi vu confier une mission concernant la préfiguration de quatre potentielles opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national – ORCOD-IN – à Marseille.

Il s'agit des quatre copropriétés suivantes :

- La Maurelette (746 logements) ;
- L'ensemble Grand Mail – Mail G – Gardians (580 logements) ;
- Les Rosiers (723 à 1 000 logements, selon le périmètre qui sera retenu) ;
- Consolat (396 logements).

Les 4 rapports de préfiguration réalisés par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans des délais record et dans le respect du calendrier fixé, ont été adressés par Monsieur le préfet des Bouches-du-Rhône à madame la ministre, auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement les 9 mai 2025 (Le Mail), 5 juin 2025 (La Maurelette), 2 juin 2025 (Les Rosiers-Super Belvédère) et 18 juillet 2025 (Consolat).

Cela est une première en France car, jusqu'alors, la qualification d'ORCOD-IN s'est faite sur 1 seul site à la fois (Cf. EPF Île-de-France et Occitanie) et sur plusieurs années si plusieurs ORCOD-IN, et non plusieurs concomitamment et sur une même commune (Cf. EPF Île-de-France : 4 en 8 années).

A noter : concernant les 4 sites, des études de préfiguration, et conformément à la lettre de mission des ministres du 21 novembre 2023, des conventions d'intervention foncière (CIF) ont d'ores et déjà été et seront présentées au Conseil d'Administration (CA) de l'EPF selon le calendrier suivant : CIF La Maurelette au CA du 26 novembre 2024, CIF Les Rosiers au CA du 11 mars 2025, CIF Le Mail au CA du 24 juin 2025 et CIF Consolat au CA du 25 novembre 2025. Enfin, l'ensemble de ces CIF a une durée actuellement limitée jusqu'au 31 décembre 2026 afin d'attendre la décision du Conseil d'État.

La qualification « d'Intérêt National » (article L741-2 du code de la construction et de l'habitation) est réservée à des opérations d'ensemble présentant des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et la nécessité de lourds investissements (> 100 M €). C'est le Conseil d'Etat qui statue sur la création d'une ORCOD d'Intérêt National via décret dédié, par site, sur la base des études de préfiguration et d'avis des partenaires publics dont l'EPF.

L'État peut ainsi confier par décret en Conseil d'État, en application de l'article L741-2 du code de la construction et de l'habitation, à un établissement public foncier la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, après avis de son conseil d'administration (Art. L321-1-1 du Code de l'urbanisme).

L'EPF devient alors l'opérateur ensemblier qui coordonne les actions à conduire à l'échelle du quartier, de la copropriété et des ménages, actées dans le cadre d'une convention partenariale de mise en œuvre qui matérialise notamment les engagements des partenaires publics telles que les collectivités territoriales concernées et l'État. La déclaration d'intérêt national emporte également que, dans le périmètre de l'opération, l'EPF peut concéder la réalisation d'actions ou opérations d'aménagement ou prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en devenant lui-même aménageur.

Au regard du caractère déficitaire de ces opérations, un transfert du risque économique à un concessionnaire n'est pas envisageable et l'EPF reste donc garant du déficit.

À ce stade, un fonds « Habitat Indigne et Grandes Copropriétés Dégradées » est proposé. Il est doté, pour la période 2026-2030, de 14 M € sur la durée du PPI.

Suite à l'avis favorable du Conseil d'État sur les 4 projets de décrets le 16 décembre 2025, et à la publication des 4 décrets d'ORCOD-IN au Journal Officiel le 26 décembre 2025, une clause de revoyure du PPI est prévue fin 2026.

LES MOYENS À MOBILISER POUR METTRE EN ŒUVRE CES ACTIONS

Pour faire face à ces investissements, l'EPF dispose de moyens financiers (Taxe spéciale d'équipement, dotation, recettes de cession, recettes fléchées et emprunt) mais aussi de moyens humains.

Les moyens financiers

LA TAXE SPÉCIALE D'ÉQUIPEMENT (TSE)

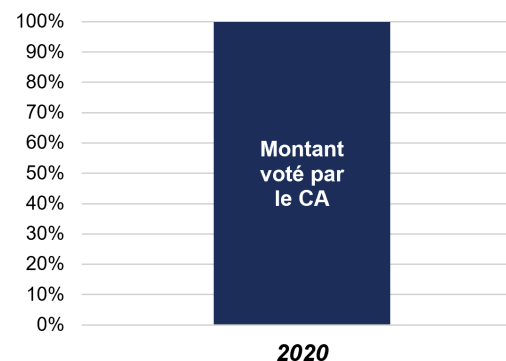
Les Taxes Spéciales d'Équipement étaient constituées des taxes additionnelles aux deux taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties), de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises. La suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales a amené jusqu'à présent l'État à compenser à l'euro près la part de TSE assise sur cet impôt.

La TSE est donc désormais composée, depuis 2021, de deux parts :

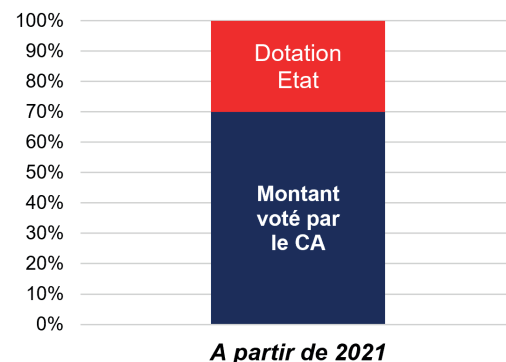
- une part fiscale, à hauteur globalement de 70% ;
- une part de dotation budgétaire venant compenser la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, à hauteur de 30%.

Il existe néanmoins une incertitude sur le maintien de ces montants pour les années postérieures, notamment sur la dotation de compensation qui n'est pas garantie sur la durée du PPI.

Répartition du produit de TSE
AVANT 2021



Répartition du produit de TSE
APRES 2021



LES CESSIONS

Le montant des cessions est prévu pour chaque année du PPI à 125 M €, estimé à partir d'une durée moyenne de portage de 6 à 7 ans, dans une double logique :

- de financement des acquisitions par les cessions ;
- de stabilisation des stocks.

LES FONDS DE MINORATION

Afin d'accélérer la sortie opérationnelle des projets qui le nécessitent économiquement sur le territoire, l'Etablissement actionnera l'ensemble des leviers financiers disponibles afin de minorer les prix de cession à travers divers financements de l'Etat et maintiendra également des dispositifs internes avec le fonds de recyclage EPF et, pour certains biens, la déduction des recettes locatives générées durant la phase de portage.

► Fonds SRU / EPF

Le montant des fonds SRU/EPF reversés à l'Etablissement 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'Etablissement et ne peut être estimé de façon très fiable.

Les montants versés depuis 2013 ont été très variables d'une année sur l'autre mais avec une tendance à la hausse.

Moyenne des montants SRU encaissés		
2013-2015	2016-2020	2021-2025
6 M €	7,5 M €	9,9 M €

Pour le plan de financement 2026-2030, une approche prudente a été retenue avec un montant annuel de 7,5 M €.

► Déduction des recettes locatives

Pour les biens « atypiques » (tels que des immeubles occupés comme, à l'époque, Cawell et Massillon sur la commune de Hyères Les Palmiers), 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 équilibres contraints, les recettes locatives peuvent venir en déduction des prix de revient.

Ainsi, sur la période 2021-2025, l'Etablissement aura encaissé, hors siège social, 17,4 M € de loyer, dont 14,5 M € ont permis de minorer les prix de cession, soit 2,9 M € par an.

Ce mécanisme est reconduit sur la période 2026-2030.

FONDS VERT ETAT/ RECYCLAGE FONCIER

Ce fonds vise à soutenir les opérations d'aménagement portant sur des fonciers artificialisés et dont le bilan est déficitaire. Il peut être mobilisé pour financer les études, l'acquisition foncière ou différents types de travaux. En fonction des appels à projets, l'établissement sollicitera des subventions. 1 M € sont actuellement prévues sur le PPI 2026-2030.

FONDS DE RECYCLAGE FONCIER DE L'EPF

Pour rappel, le PPI précédent avait retenu la mise en place d'un Fonds de reconversion des friches porté par l'EPF permettant :

- De financer des projets de recyclage de friches en compensant tout ou partie des surcoûts des travaux et/ou en minorant les prix de cessions ;
- D'accompagner le Plan de Relance décidé par le Gouvernement pour la période 2021-2022, le fonds vert/recyclage foncier de l'Etat depuis 2023 et de l'AMI (Région) ;
- De soutenir des projets vertueux et économes d'espace.

Doté de 3,5 M € par an, soit 17,5 M € sur la durée du PPI 2021-2025, ce montant est reconduit sur la période 2026-2030.

De plus, comme pour les Fonds SRU, les crédits du Fonds de Recyclage foncier de l'EPF non engagés sur le PPI 2021-2025 sont reportés sur le PPI 2026-2030.

FONDS HABITAT INDIGNE ET GRANDES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Dans le cadre de l'intervention de l'EPF sur les copropriétés dégradées et notamment celles reconnues ORCOD-IN, au PPI 2026-2030 intègre la création d'un fonds « Habitat Indigne et Grandes Copropriétés Dégradées ».

Une clause de revoyure du PPI interviendra fin 2026, suite aux décisions du Conseil d'État le 16 décembre 2025.

Ce fonds est doté de 2,8 M € / an destinés à participer aux financements des opérations d'aménagements sur ces copropriétés.

LES EMPRUNTS

Fin 2025, l'encours de dette de l'établissement s'élève à 29,3 M €, ne représentant que 3,4% des fonds propres, soit un ratio très faible (au vu du ratio maximum généralement considéré de 30%) permettant de préserver des marges de manœuvre.

Cet endettement est à mettre en perspective avec le niveau de trésorerie qui à fin 2025 est de 58,4 M € dont 65,18 M € de recettes fléchées et 15 M € d'emprunt encaissés fin 2025, soit une trésorerie propre de -6,8 M €.

Aussi, en cas de nécessité opérationnelle, 50 M € d'emprunts ont été inscrits, étalés sur la durée du PPI 2026/2030.

Pour mémoire, l'EPF s'est désendetté de + de 101 M € depuis 2019.

Les moyens humains

Sur la période 2026-2030, 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, augmentation du stock de biens bâtis et occupés, poursuite des interventions suite aux inondations intervenues fin 2020 et fin 2021 dans les Alpes-Maritimes, le Val etc.), le plafond d'ETPT sera progressivement porté à 95 ETPT d'ici fin 2030 (hors ORCOD-IN).

En sus, 3 ETPT sont dédiés aux ORCOD-IN. La décision du Conseil d'État sur les 4 projets de décrets étant intervenue fin 2025, soit après l'approbation du PPI 2026-2030, une clause de revoyure du PPI est prévue d'ici fin 2026 pour revoir le nombre d'ETPT (3 ETPT par site ORCOD-IN) et le budget alloués à cette opération.

A noter également qu'une ligne d'amorçage dédiée au ORCOD-IN, à hauteur de 2,4 M €, a été validé en Conseil d'Administration du 03 mars 2026.

De plus, une clause de revoyure du PPI interviendra fin 2026, pour prendre en compte les moyens humains (4 site ORCOD-IN, 3 ETPT par site) et financiers, suite aux décisions du Conseil d'État le 16 décembre 2025 et à la publication officielle des 4 décrets d'ORCOD-IN le 26 décembre 2025.

PLAN DE FINANCEMENT 2026-2030

Objectifs (en M€) R E C E T T E S	2026	2027	2028	2029	2030	Total
1) Activité classique						
TSE - Fiscalité directe	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	188,5
TSE- Dotation budgétaire	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1	75,6
Cessions classiques encaissées	125,0	125,0	125,0	125,0	125,0	625,0
Fonds SRU encaissés	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	37,5
Fonds SRU affectés	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-37,5
Fonds vert encaissé	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	1,0
Fonds vert affectés	-0,5	-0,5	0,0	0,0	0,0	-1,0
Fonds de reconversion friches Epf affectés	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-17,5
Fonds grandes copropriétés dégradées et habitat	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	14
Fonds grandes copropriétés dégradées et habitat affectés	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-14
Autres recettes (Loyers...)	4,9	4,5	4,5	4,5	4,5	22,9
Total activité classique	179,2	178,8	178,8	178,8	178,8	894,5
2) Activité FPRNM "Barnier"						
FPRNM "Barnier" encaissé	1	0,9	1,5	0	0	3,4
Total activité FPRNM	1,0	0,9	1,5	0,0	0,0	3,4
Sous total recettes budgétaires	180,2	179,7	180,3	178,8	178,8	897,9
Emprunts	0	12,5	12,5	12,5	12,5	50
Total recettes	180,2	192,2	192,8	191,3	191,3	947,9

Objectifs (en M€) D E P E N S E S	2026	2027	2028	2029	2030	Total
1) Activité classique						
Interventions foncières "classiques"	145	145	145	145	145	725
<i>Dont Acquisitions</i>	125	125	125	125	125	625
<i>Dont Coût de portage</i>	20	20	20	20	20	100
Total activité classique	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0	725,0
2) Activité FPRNM "Barnier"						
Total activité FPRNM "Barnier"	3,4	3,2	0,5	0,3	0,3	7,6
3) Dépenses support et investissement						
Total dépenses support (personnel + fonctionnement)	16,9	17,2	18,1	18,6	19,2	90,0
Total dépenses investissement	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	3,0
Sous total dépenses budgétaires	165,9	166,0	164,1	164,5	165,1	825,1
Remboursements d'emprunts	5,5	6,75	8	7,5	6,5	34,25
Total dépenses	171,4	172,8	172,1	172,0	171,6	859,9

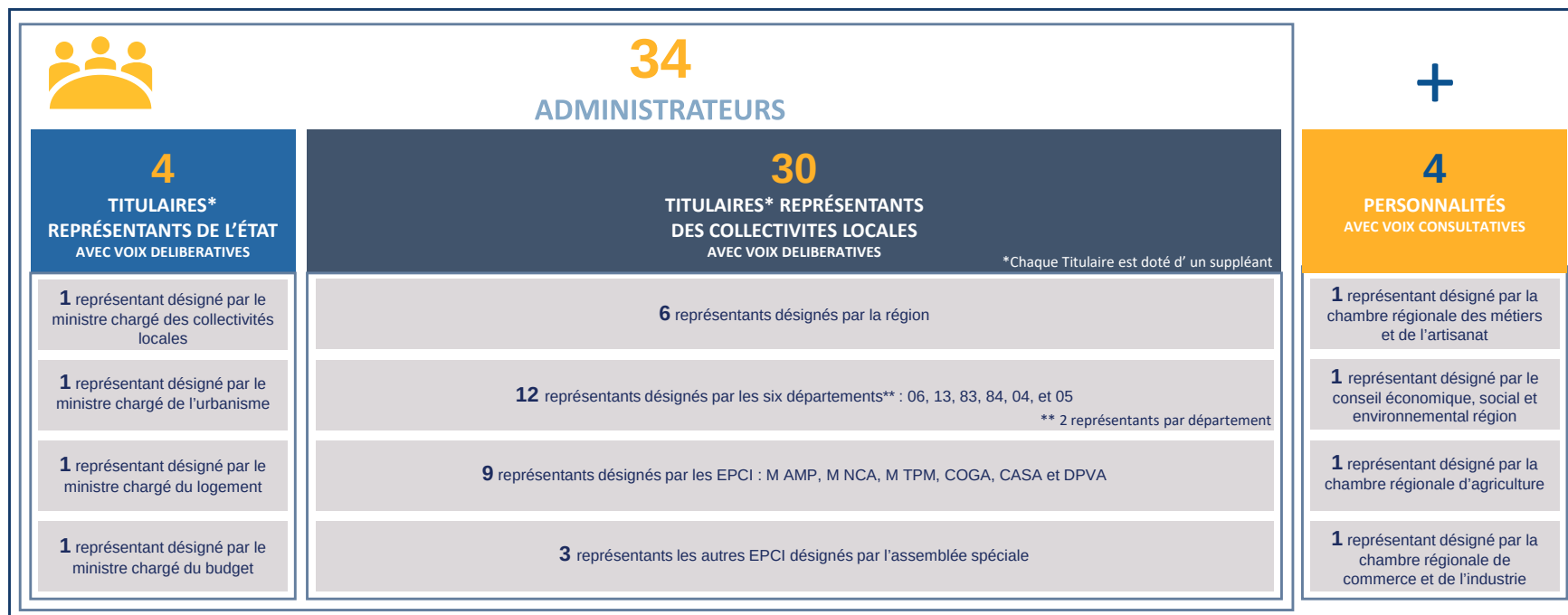


A vertical black and white photograph on the left side of the page shows a hillside with several buildings. The buildings are of varying heights and are situated on a slope. The image is partially obscured by a large orange rectangle.

07

ANNEXES

ANNEXE 1 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



L'Etablissement est administré par un Conseil d'Administration de 34 membres dotés chacun d'un suppléant pour une durée de 6 ans. Le conseil d'administration élit parmi ses membres le président, issu du conseil régional et 2 Vice-Présidents (l'un au titre des départements, l'autre au titre des EPCI).

Le préfet de région, le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), le contrôleur économique et financier et l'agent comptable de l'EPF assistent de droit au CA de l'EPF sans prendre part au vote.

ANNEXE 2 : NIVEAUX D'INTENSITÉ URBAINE

Trois niveaux d'intensité urbaine pour concilier production de logements et sobriété foncière.

Pour mémoire, la grille de densités urbaines régionales de la DREAL définit 5 niveaux d'intensité urbaine :

Elle a pour objectif de :

- Diminuer la part de logements en très faible densité et augmenter celle en densité intermédiaire afin de réduire de moitié l'espace consommé
- Les clés de conciliation :
 - Favoriser la production de logements sur des espaces déjà urbanisés
 - Réduire au maximum les très faibles densités et encourager les densités intermédiaires
 - Miser sur la qualité urbaine comme facteur d'acceptation des populations et des élus au-delà de la densité initiale
 - Adapter la conception des projets au contexte local.

Afin de qualifier et de quantifier les formes urbaines dans ses interventions, et par souci de simplification, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur a défini trois niveaux d'intensité urbaine pour qualifier le niveau d'objectifs et d'exigences retenus dans les projets.

Niveau 1 / intensités urbaines denses :

Ce niveau 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 une mixité sociale et fonctionnelle, et en créant un environnement général de « centralité urbaine ».

	2011 -2015		2021-2023			Projections possibles à nombre de logements produits constants	
Classes de densités urbaines DREAL (CA EPF 24 juin 2025)	Poids dans la consommation foncière résidentielles	Part dans la production de logement	Poids dans la consommation foncière résidentielles	Statuts des occupants	Nombre de logements environ produits / an	Poids dans la consommation foncière résidentielles	
Très faible densité : < <5 log/ha	40%	7%	27%	3%	≈ 800 logements /an	3%	-75%
Faible densité: 5–20 log/ha	37%	19%	41%	16%	≈ 4 400 logements /an	25%	
Densité intermédiaire: 20–35 log/ha	9%	10%	10%	8%	≈ 2 200 logements /an	28%	+50%
Densité forte: 35–50 log/ha	4%	6%	4%	5%	≈ 1 400 logements /an	11%	
Densité très forte > 50 log/ha	11%	59%	17%	68%	≈ 19 000 logements /an	33%	
	100%	100%	100%	100%	27 800	100%	

Densité : supérieure à 60 logements/ha ou 8 000 m² de surface de plancher (SDP) à l'hectare, et plus souvent voisines de 80 à 100 logements par hectare.

Niveau 2 / intensités urbaines intermédiaires :

Ce niveau 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.

Densité : comprise entre 30 et 50 logements ou 4 000 à 5 000 m² de SDP par hectare.

Niveau 3 / intensités urbaines faibles :

Ce niveau 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 15 à 30 logements ou 2 000 à 3 000 m² de SDP à l'hectare. Cette densité est réservée aux interventions dans le champ des noyaux villageois et des centres-bourgs.

Ces niveaux de référence constituent un cadre d'appréciation commun et pourront être mobilisés dans les conventions d'intervention foncière (CAF, CIF, CHMS) de l'EPF pour fixer le niveau d'exigence urbaine et environnementale attendu des projets. Ils traduisent une volonté d'équilibre entre production de logements, sobriété foncière et qualité urbaine, en cohérence avec les objectifs de l'Etat et de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Niveaux d'intensité urbaine : quelques exemples

NIVEAU 1



Hyères (83), Massillon © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur



Nice (06), Bellanissa © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur



Cheval Blanc (84), Couleur de Provence
© EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

NIVEAU 2



Vedène (84), Petit Pont © E. Dautant

NIVEAU 3



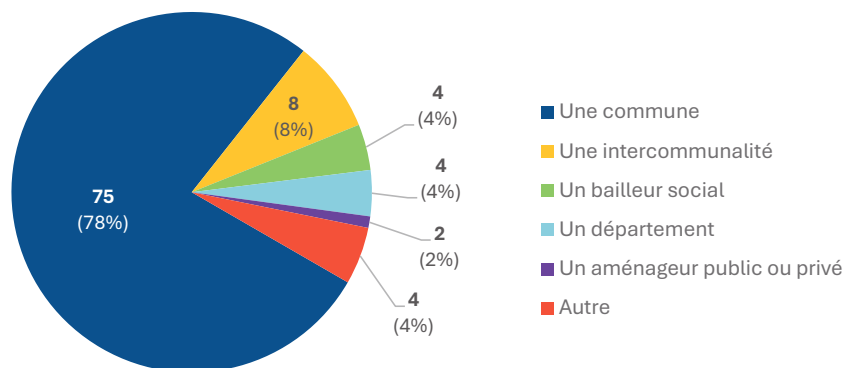
Pierrevert (04), Les Clos du Quair © Méditerranée
Aménagement Promotion

ANNEXE 3 : QUESTIONNAIRE ESTIVAL DE L'EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR PPI 2026-2030

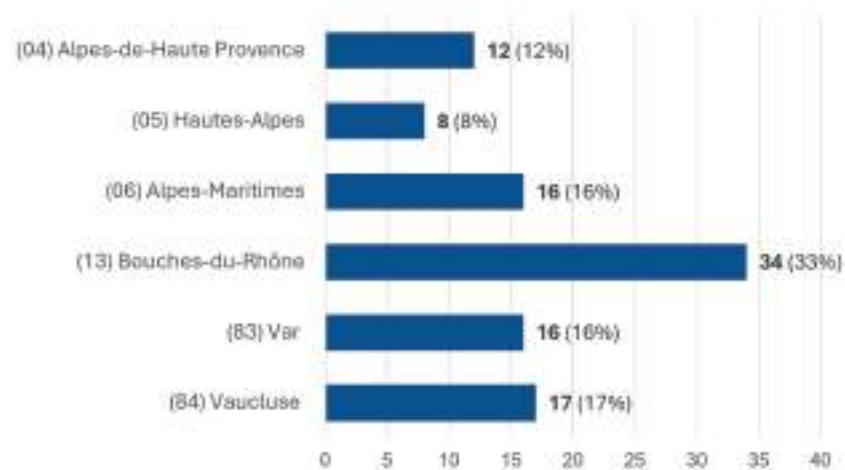
RÉSULTATS DE LA CONSULTATION

I. Vous...

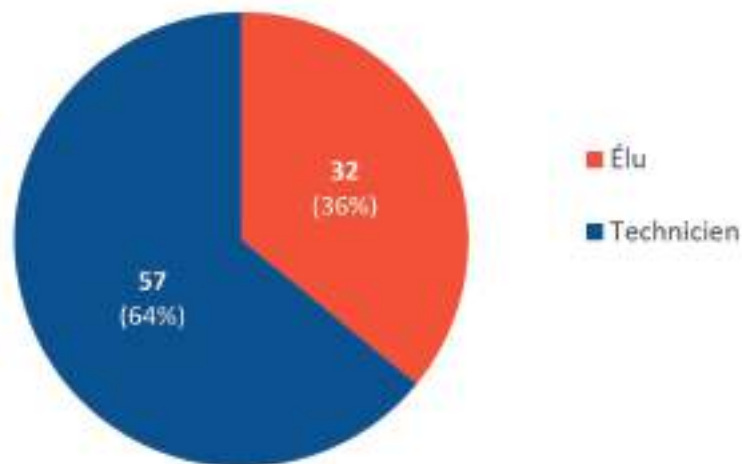
~ Vous représentez ?



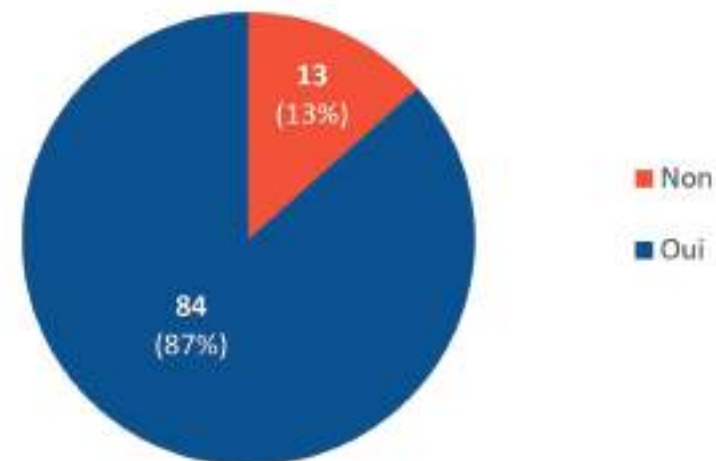
~ Vous travaillez majoritairement dans quel(s) département(s) ?



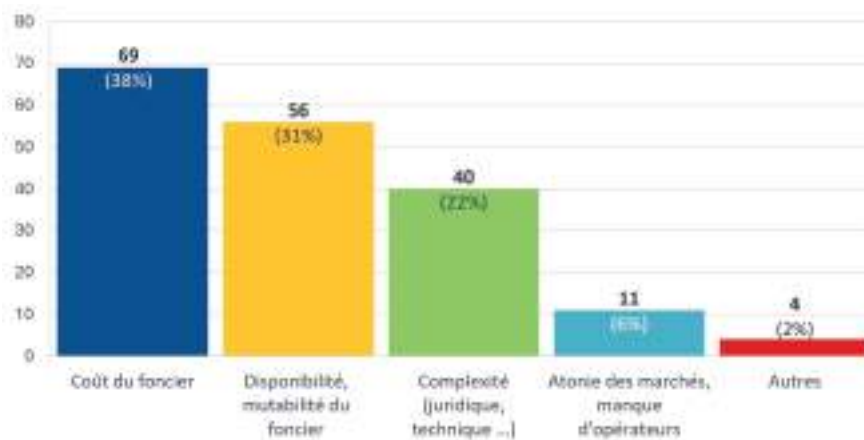
~ Si vous représentez une collectivité locale, vous êtes :



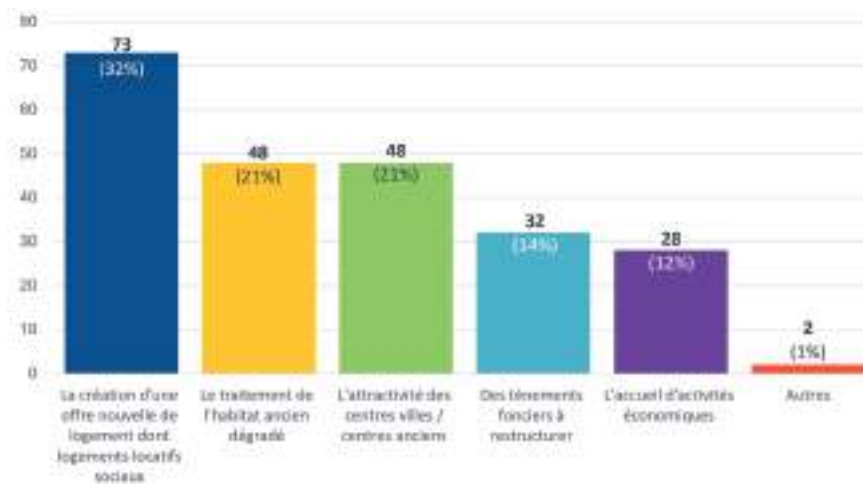
~ Rencontrez-vous aujourd'hui des difficultés particulières liées à l'utilisation ou la mobilisation du foncier sur votre territoire ?



~ Si vous avez indiqué "Oui" à la question précédente, quelles sont les raisons principales ?

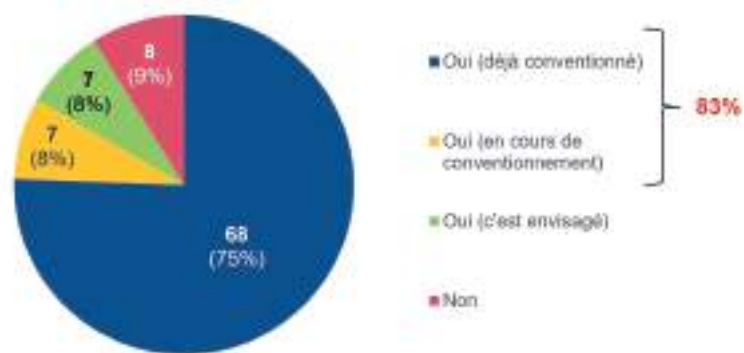


~ Vos principaux besoins fonciers portent sur :



II. L'EPF et vous

~ En tant que commune ou EPCI, êtes-vous conventionné ou avez-vous déjà été conventionné avec l'EPF ou envisagez-vous de le faire ?



~ Si vous avez indiqué "Oui" à la question précédente, comment percevez-vous le rôle opérationnel de l'EPF pour répondre à vos besoins fonciers ?

Options de réponses	Nombre de réponses	% de répondants
Acquisition foncière et portage	76	92%
Appui à la définition des projets et leur programmation	42	51%
Définition d'une stratégie court/moyen/long terme (identification des besoins fonciers et sites stratégiques, mobilisation de procédure ou d'outils fonciers spécifiques)	37	45%
Sécurisation juridique des procédures	33	40%
Anticipation et connaissance foncière (en lien avec les documents de planification)	27	33%
Apport de solutions foncières innovantes	23	28%
Connaissance des opérateurs	19	23%
Mise en sécurité et gestion des biens	16	19%
Réalisation des travaux de démolition, dépollution	9	11%
Autres	1	1%

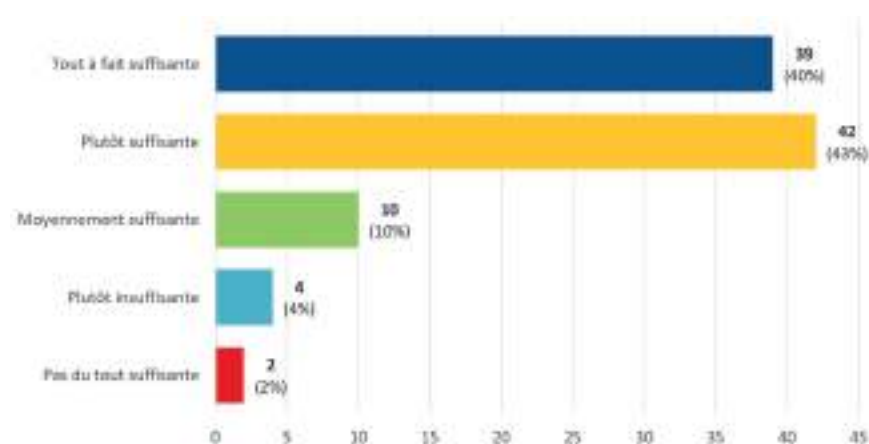
~ Selon vous, pour mieux faire face aux problématiques foncières de votre territoire et de vos besoins, sur quels leviers l'EPF, dans le cadre de son accompagnement et de ses modes d'intervention, devrait-il concentrer ses efforts ?

Options de réponses	Nombre de réponses	% de répondants
L'estimation et l'ingénierie financière (ex. coût de projet, équilibre, portage)	53	55%
L'expertise technique (ex. étude de faisabilité, diagnostics, travaux, gestion de site)	44	45%
L'anticipation et la constitution de réserves foncières	41	42%
Le développement de montages innovants avec une maîtrise publique renforcée	35	36%
La définition de stratégies foncières à court / moyen / long terme	31	32%
Les modalités d'acquisition et de portage foncier	30	31%
L'expertise juridique (ex. sécurisation foncière, montages, procédures)	29	30%
La mobilisation de partenaires privés dans le financement et la réalisation de projets	28	29%
Les modalités de cession (calendrier, conditions, partenaires) et consultations d'opérateurs	16	16%
Autres	1	1%

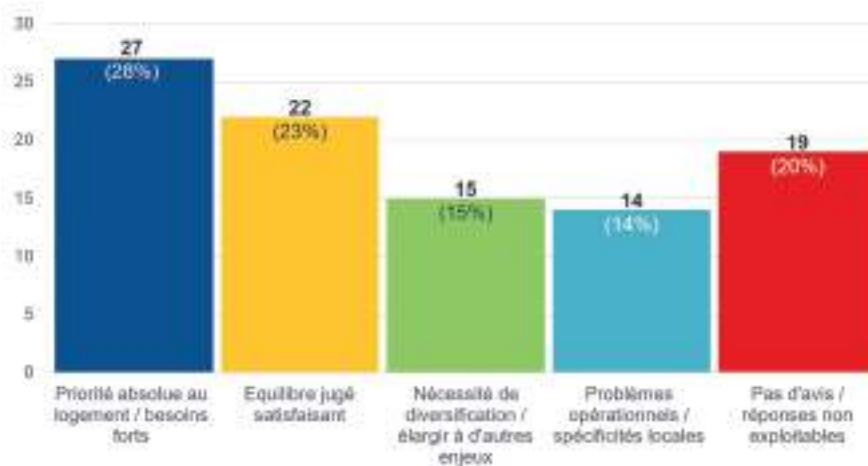
~ Dans le prolongement de la question précédente sur les leviers de l'EPF face aux problématiques foncières de votre territoire, pouvez-vous donner, sous forme de mots-clés, un ou deux exemples concrets illustrant vos réponses ?



~ Selon vous, la répartition accordée à la production de logements (dont logements locatifs sociaux) sur le reste de notre activité (développement économique, préservation espaces naturels, ...) est-elle suffisante ?



~ Merci de justifier votre réponse à la question précédente :

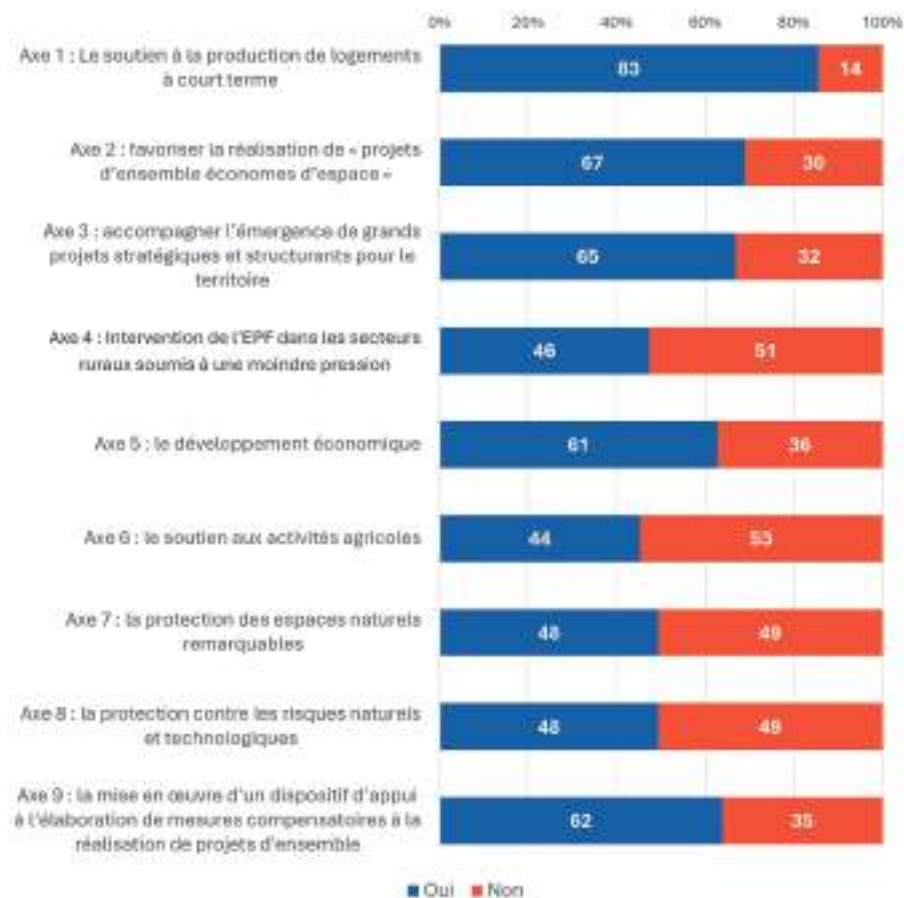


~ De manière générale, quels sont les retours d'expériences de votre partenariat avec l'EPF ?

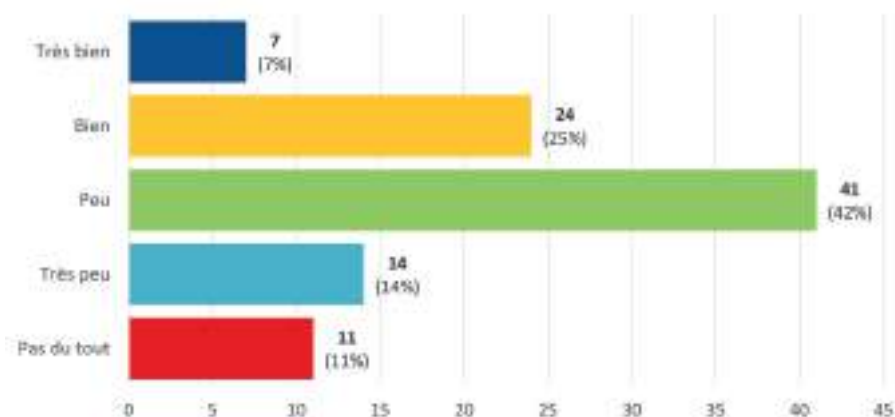


III. L'EPF et son fonctionnement

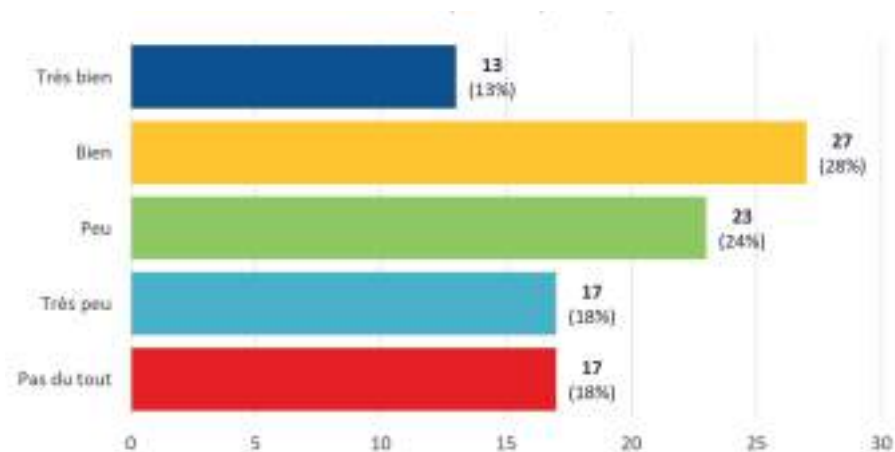
~ Parmi les 9 axes du PPI actuel (2021-2025) listés ci-dessous, pensez-vous qu'ils répondent à vos besoins sur vos territoires ?



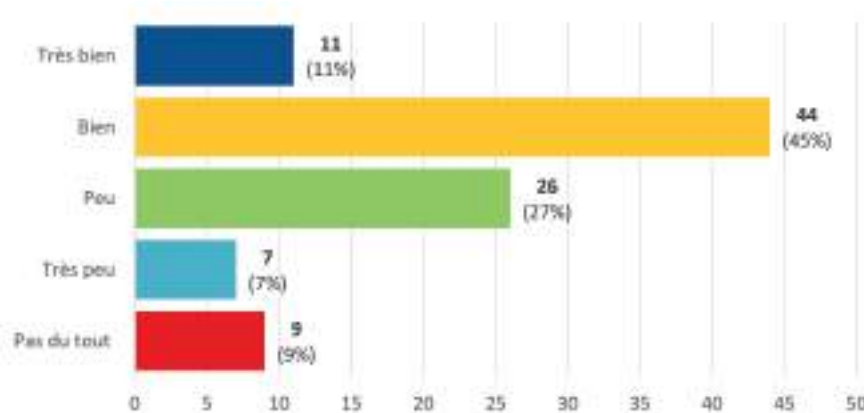
~ Connaissez-vous la gouvernance et la composition actuelle du Conseil d'Administration ?



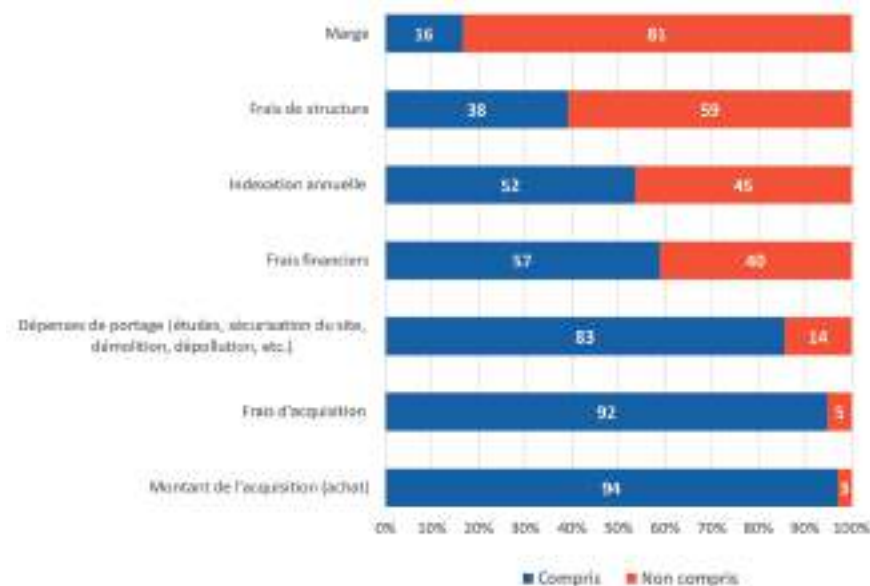
~ Identifiez-vous les représentants de votre territoire au Conseil d'Administration ?



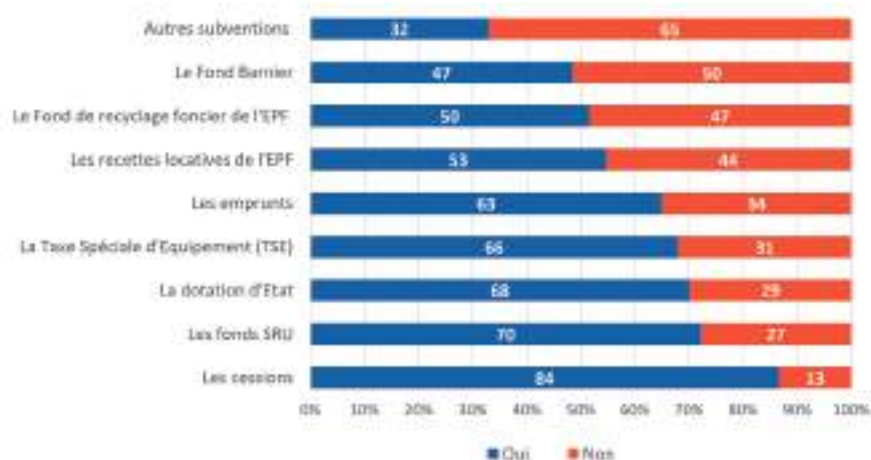
~ Connaissez-vous les étapes du conventionnement de l'EPF et les types de conventions (convention d'Anticipation Foncière (CAF), convention d'Intervention Foncière (CIF) ou convention Habitat Multisites (CHMS) ?



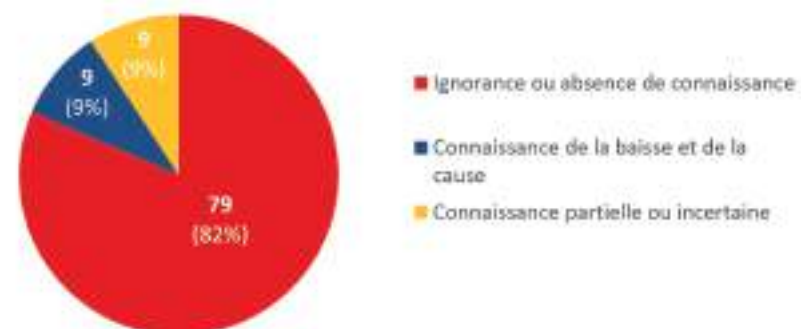
~ Lors de la cession d'un bien, sauriez-vous indiquer ce que l'EPF intègre pour le calcul du prix de revient ?



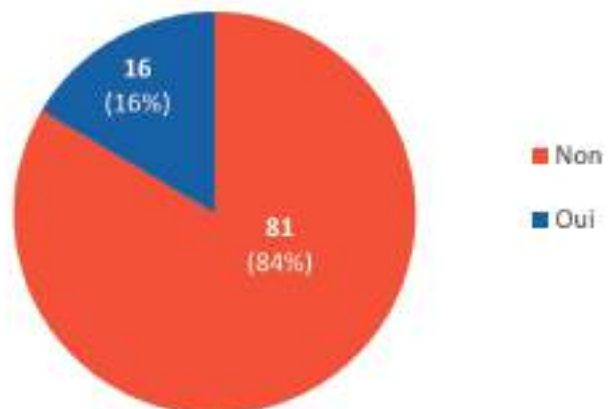
~ Connaissez-vous les ressources financières de l'EPF que sont :



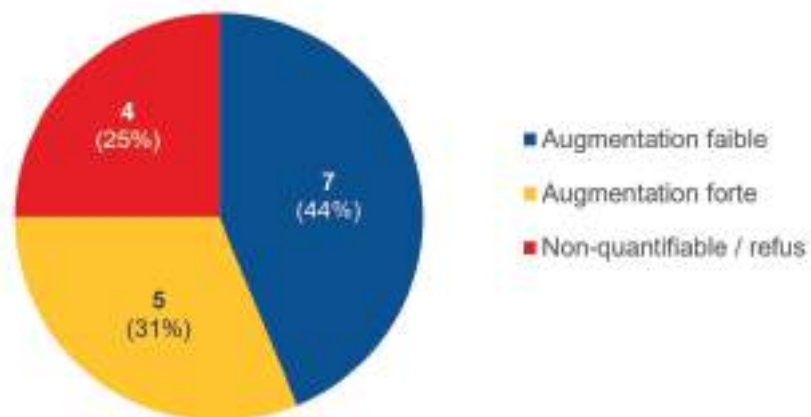
~ Savez-vous que, depuis 2021, le montant de la ressource fiscale régionale, la TSE (Taxe Spéciale d'Équipement), est passée de 50 M € à 35 M €/ an et pourquoi ?



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

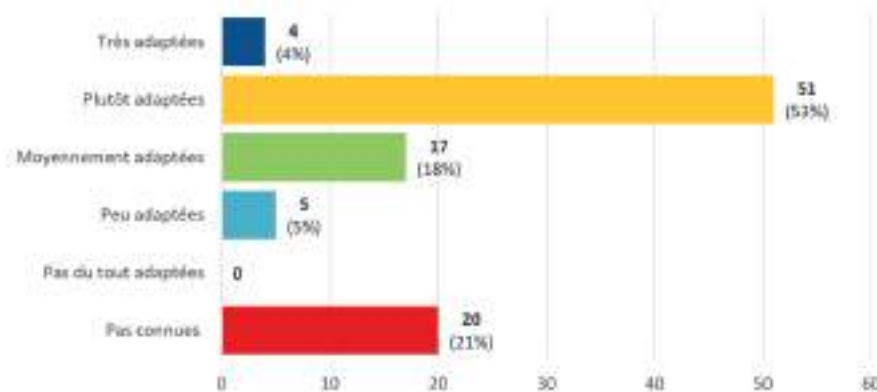


~ Si vous avez indiqué "Oui" à la question précédente, merci d'indiquer combien en pourcentage ou en montant :

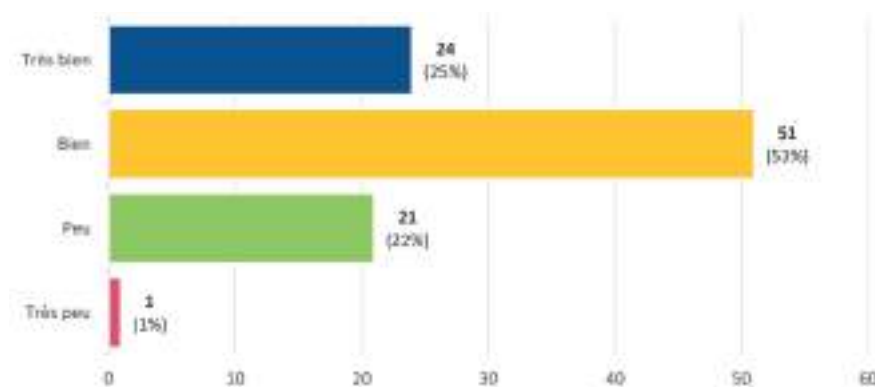


IV. Les fonds de minoration de l'EPF

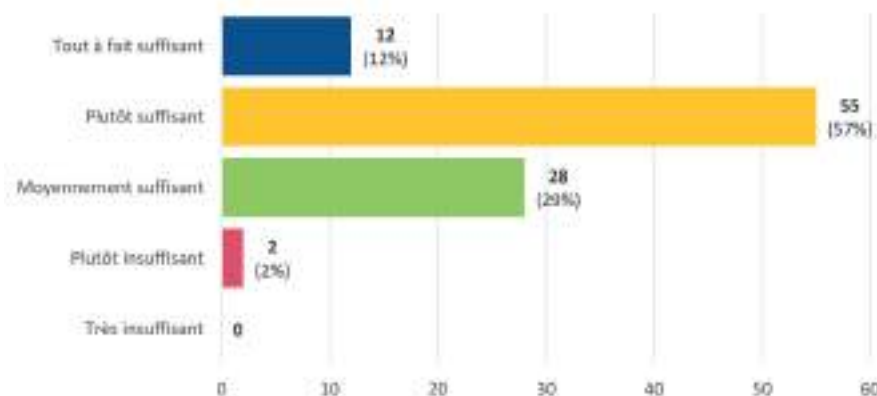
~ Selon vous, les modalités d'affectation des Fonds SRU/EPF sont :



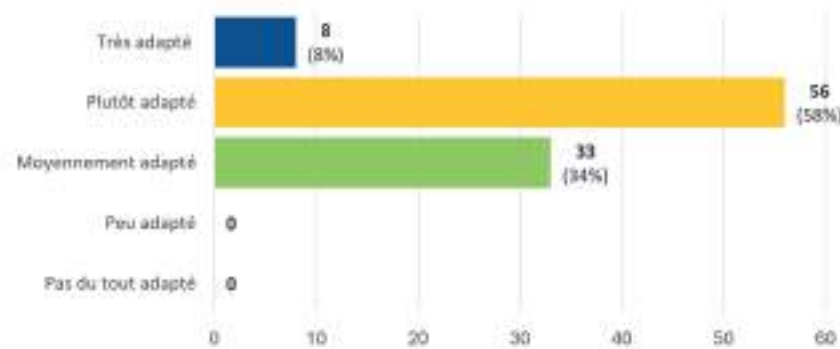
~ Depuis l'origine du dispositif (2013), et à fin 2024, 255 opérations en difficulté ont bénéficié des Fonds SRU de l'EPF. Cela vous semble :



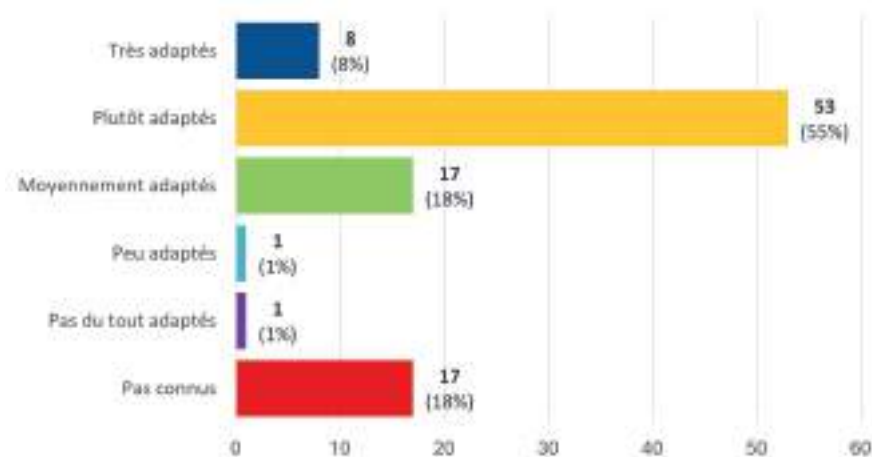
~ Depuis l'origine du dispositif (2013), et à fin 2024, 198 opérations (sur les 255 bénéficiaires) ont été cédées par l'EPF et représentent un potentiel de 7 428 logements dont 5 574 LLS. Cela vous semble :



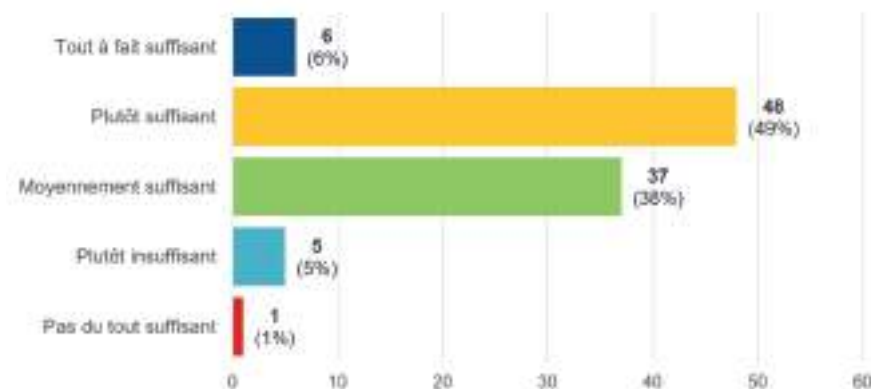
~ Ces 198 opérations cédées représentent 55,4 M € de Fonds SRU/EPF affectés (soit 9,9 K €/LLS). Cela vous semble :



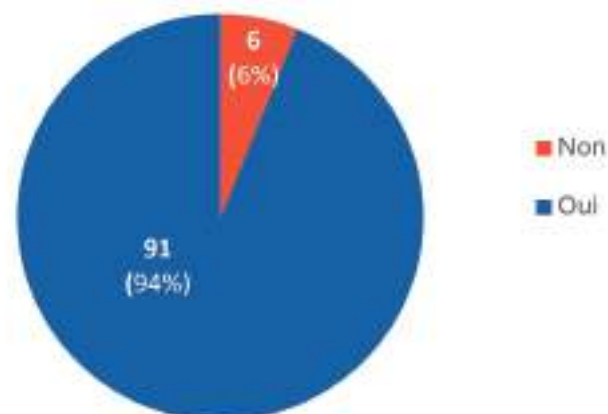
~ Selon vous, ces critères d'affectation du Fonds de recyclage foncier de l'EPF sont :



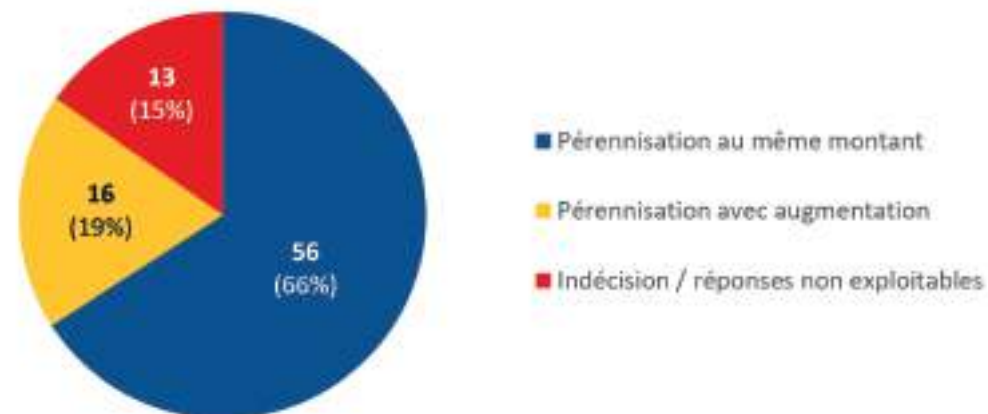
~ A fin 2024, le montant moyen du Fonds de Recyclage Foncier de l'EPF affecté à une opération s'élève à 579,5 K € (soit 22 opérations bénéficiaires pour un total de 12,75M €). Cela vous semble :



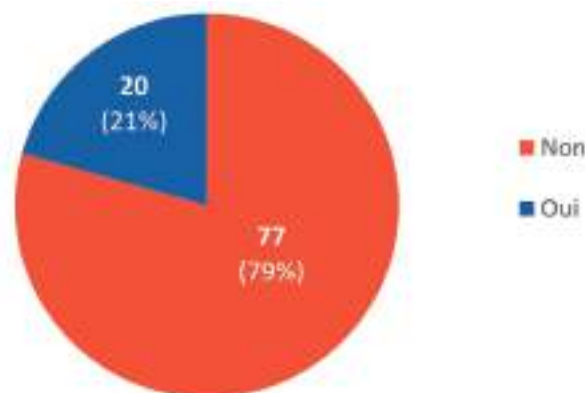
~ Selon vous, le Fonds de Recyclage foncier de l'EPF doit-il être pérennisé pour le PPI 2026-2030 ?



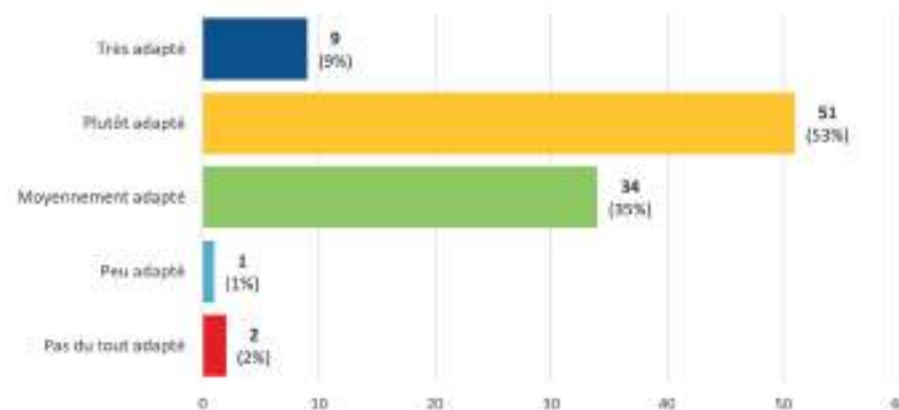
~ Si vous avez indiqué "Oui" à la question précédente, merci d'indiquer s'il doit être pérennisé avec le même montant :



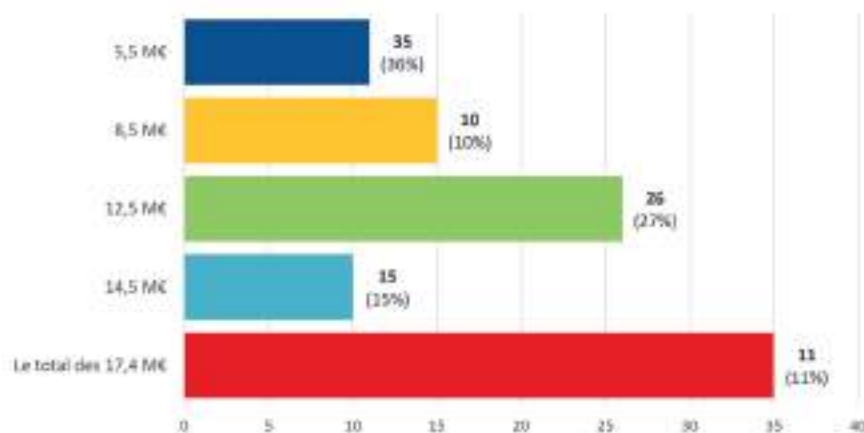
~ Saviez-vous que les recettes locatives compensaient les Taxes Foncières jusqu'en 2018 ?



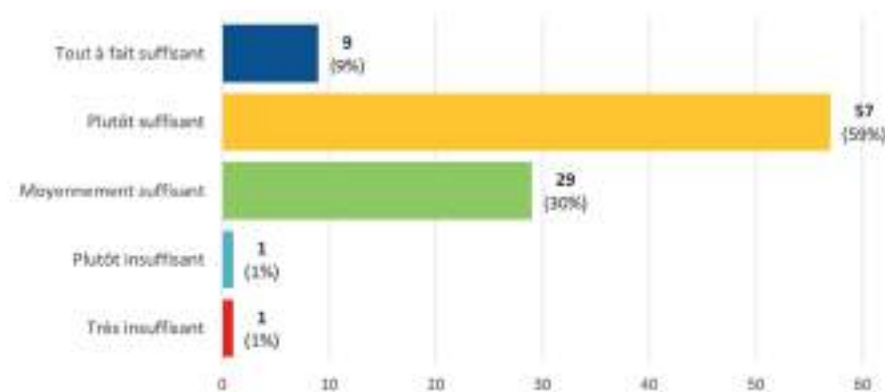
~ Selon vous, l'usage des Recettes Locatives de l'EPF – soit en minoration, soit en compensation des Taxes foncières – est depuis 2018 :



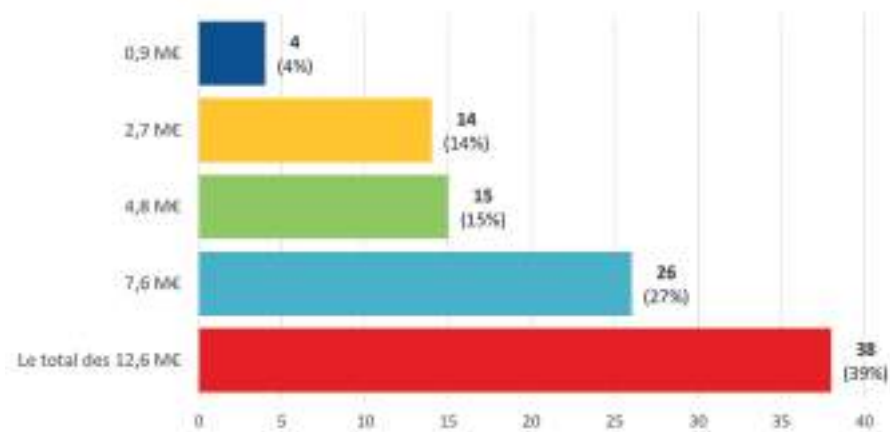
~ Selon vous, sur ces 17,4 M € de loyers perçus sur 4 ans, quel montant a été alloué à la minoration des prix de cession ?



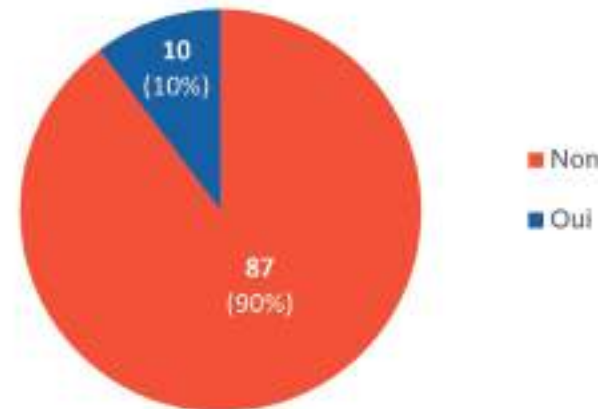
~ Sur la période 2021-2024, l'EPF a pris en charge (hors Taxe foncière de son siège social) 12,6 M € de taxes foncières, soit 3,15 M € / an. Cela vous semble :



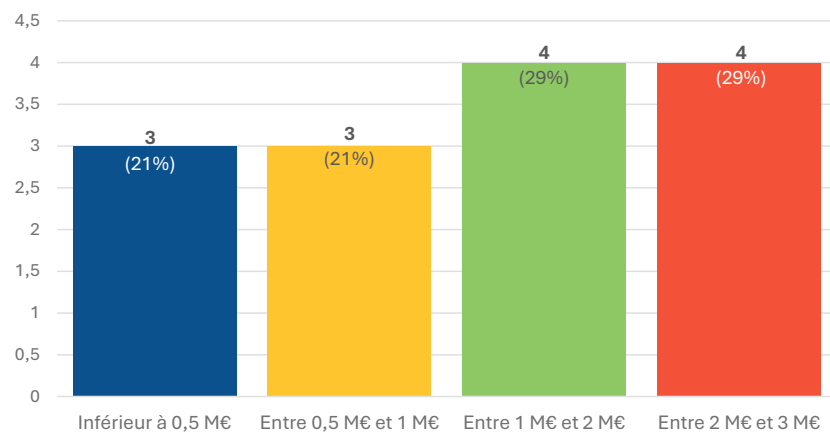
~ Selon vous, sur ces 12,6 M € de taxes foncières prises en charge par l'EPF, quel montant a été répercuté sur le coût de portage lors de la cession ?



~ Saviez-vous que les recettes locatives du siège de l'Établissement, acquies en 2017, compensent une grande partie des paiements des Taxes Foncières supportés par l'établissement sur les biens acquis ?

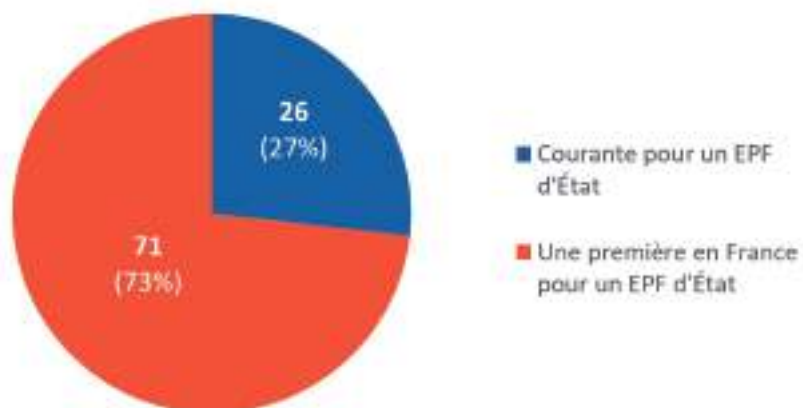


~ Si vous avez indiqué "Oui" à la question précédente, ce montant en compensation d'une grande partie des Taxes foncières est selon vous en moyenne /an :

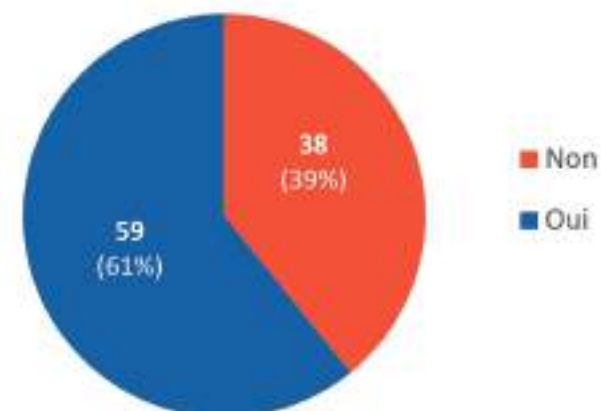


V. Modèle économique et ambition du futur PPI

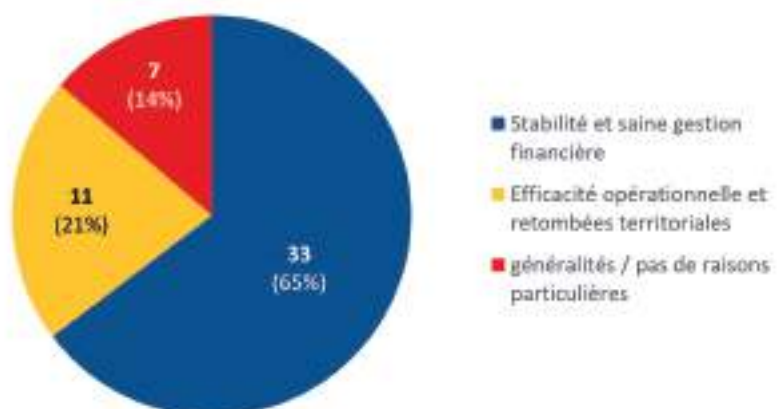
~ Selon vous, l'atteinte de cet équilibre « acquisitions = cessions » sur 3 années successives est :



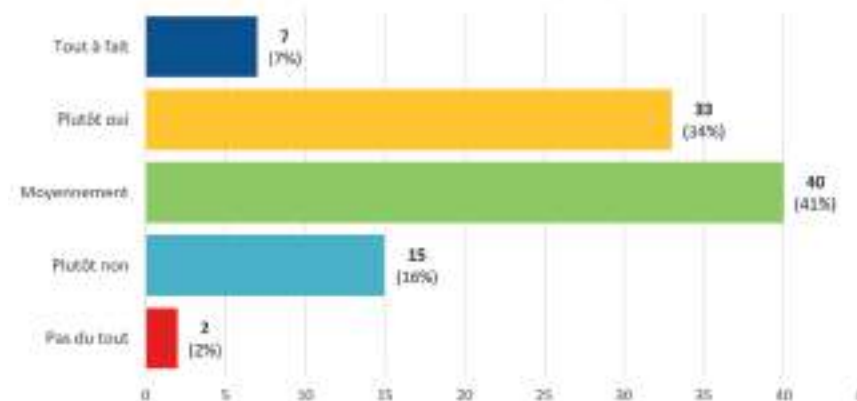
~ Selon vous, l'EPF doit-il viser cet objectif dans le cadre du PPI 2026-2030 ?



~ Si vous avez indiqué "Oui" à la question précédente, merci d'en préciser les raisons :

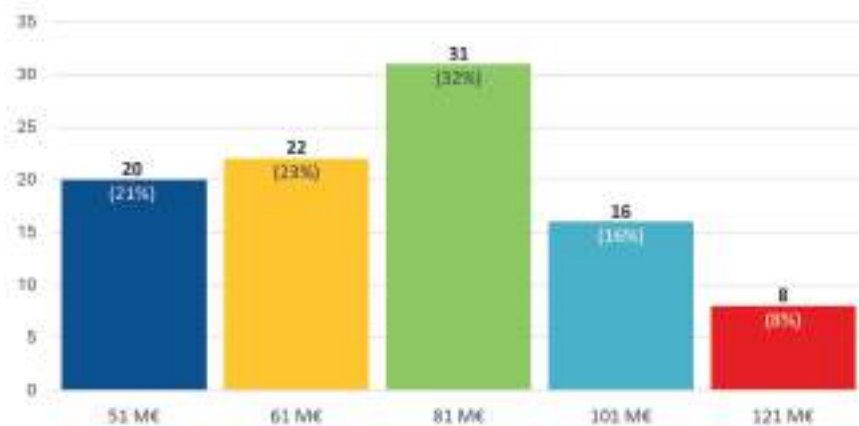


~ Selon vous, cet objectif de production de 3 000 équivalents logements par an est-il tenable sur la période du nouveau PPI 2026-2030 ?

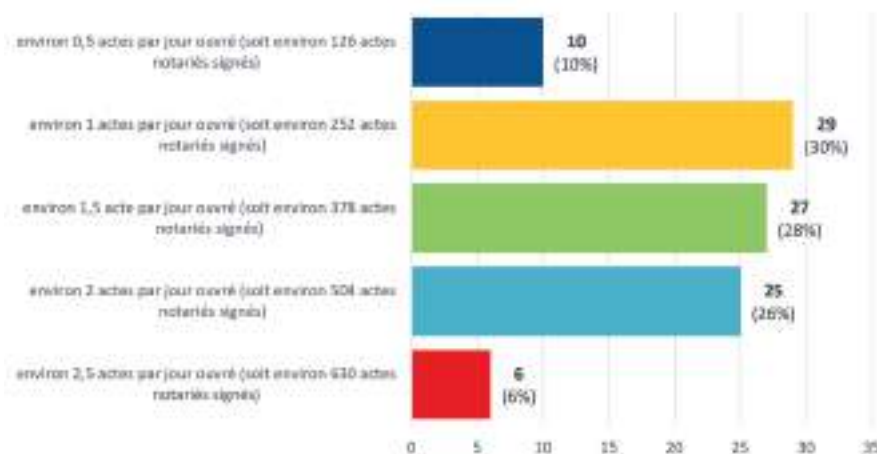


VI. Le saviez-vous ?

~ Ces dernières années, l'EPF s'est grandement désendetté. Selon vous, sur la période 2019-2024, l'EPF s'est désendetté à hauteur de :



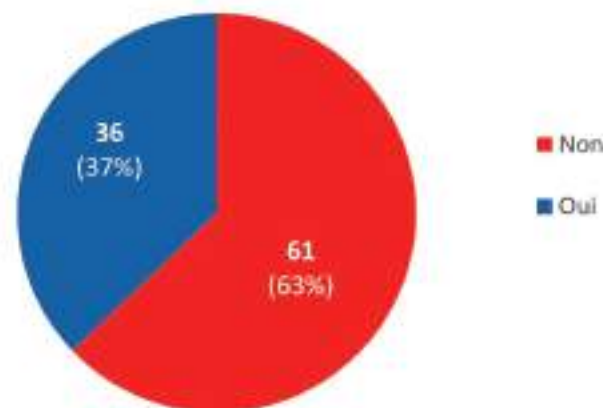
~ En 2024, l'EPF a atteint le record du nombre d'actes notariés signés. Sauriez-vous dire, en moyenne, combien d'actes (acquisitions et cessions) l'EPF a-t-il signé en 2024 ?



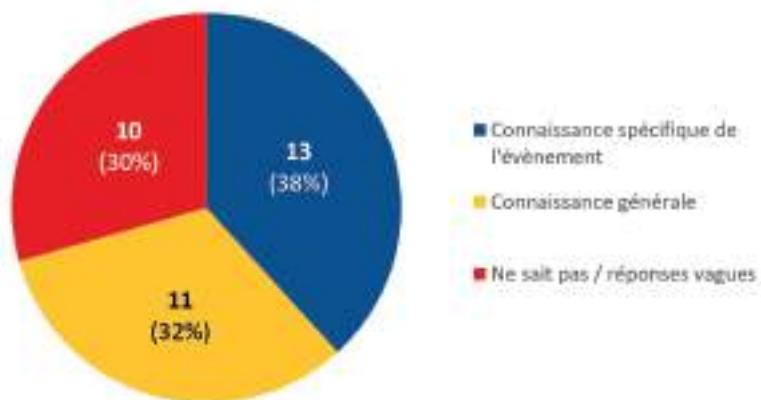
~ Selon vous, au regard de l'évolution de son désendettement, l'EPF devrait-il avoir de nouveau recours à l'emprunt pour poursuivre et développer son activité dans l'accompagnement et le soutien aux collectivités ?



~ En sus de son activité « classique », savez-vous que l'EPF a été mandataire des Fonds Barnier ?

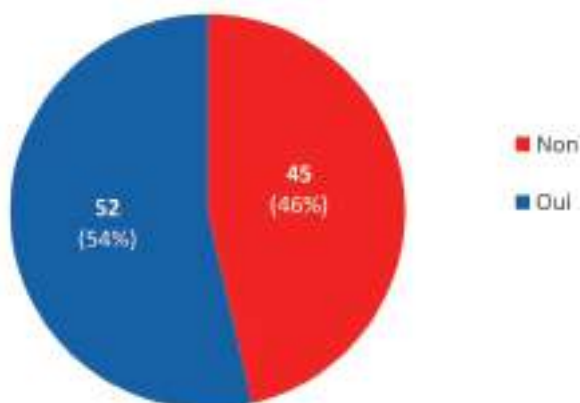


~ Si vous avez indiqué "Oui" à la question précédente, savez-vous à quel titre ?



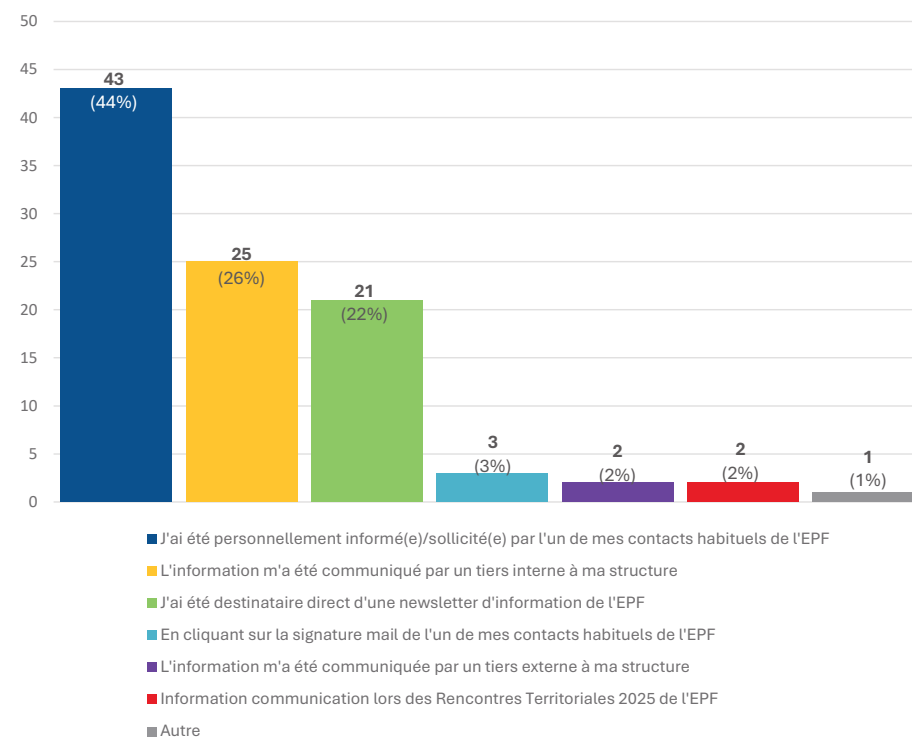
VII. L'EPF et sa communication

~ Connaissez-vous le site internet de l'EPF (epfprovençalpescotedazur.fr) ?



Une dernière question...

~ Comment avez-vous eu connaissance de ce questionnaire ?



ANNEXE 4 : CONTEXTE RÉGIONAL

Au moment de la construction et de l'élaboration du PPI de l'EPF, plusieurs millésimes de « données » ont été utilisées en fonction de leur disponibilité à date. La recherche des données les plus récentes a été privilégiée.

Néanmoins, aux échelles communales et intercommunales, les seules données disponibles sont les populations légales issues du recensement de la population 2022. Elles constituent la référence officielle, à la fois pour l'analyse des dynamiques locales et pour de nombreux usages réglementaires (dotations de l'État, organisation électorale, etc.).

En revanche, aux niveaux départemental et régional, l'INSEE publie également des estimations annuelles de population au 1er janvier 2026, fondées sur l'actualisation des résultats du recensement par les statistiques d'état civil.

Ces estimations offrent une vision plus récente de l'évolution démographique globale. Ce diagnostic mobilise donc, pour ce qui concerne les données de population et du parc de logements alternativement :

- les populations légales 2022 (publiées en 2025) pour décrire le profil socio-démographique des communes et intercommunalités, ainsi que pour l'analyse du parc de logements ;
- les estimations de population au 1er janvier 2026, pour situer les dynamiques démographiques à des échelles plus larges, comme les départements et la région.

Cette combinaison de sources permet de concilier comparabilité territoriale et actualité des données, tout en tenant compte des spécificités de diffusion statistique selon les niveaux géographiques.

ANNEXE 5 : SIGLES ET ABRÉVIATIONS

3DS (loi) : Loi relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale (loi du 21 février 2022)

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

AFA : Association pour la formation professionnelle des adultes

Agam : Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise

ALUR (loi) : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (loi du 24 mars 2014)

AMF : Association des Maires de France et des Présidents d'Intercommunalité

AMFR : Association des Maires Ruraux de France

AMI friches : Appel à Manifestation d'Intérêt friches

AMO : Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

ANCT : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

ANRU : Agence Nationale pour la Renovation Urbaine

ARBE : Agence Régionale de la Biodiversité et de l'Environnement

ARS : Agence Régionale de Santé

Art. : Article (= article de loi)

AUDAT : Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var

AURAV : Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse

AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

BDM : Bâtiments Durables Méditerranéens (label)

BIM : Building Information Modeling (Modélisation des Informations du Bâtiment)

BRGM : Bureau de recherches géologiques et minières

BRS : Bail Réel Solidaire

CA : Conseil d'Administration

CAF : Convention d'Anticipation Foncière

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CERC : Cellule Économique Régionale de la Construction

Cf. : Du latin "confer", signifiant de se reporter à un passage, une section, un document etc. en particulier.

CFE : Cotisation Foncière des Entreprises

CHH : Code de la Construction et de l'Habitat

CHMS : Convention Habitat Multi-Sites

CIF : Convention d'Intervention Foncière

CMS : Contrat de Mixité Sociale

COP : Convention d'Occupation Précaire

CRHH : Comités Régionaux de l'Habitat et de l'Hébergement

DDT : Direction Départementale des Territoires

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage

DP ZAD : Droit de Préemption dans les Zones d'Aménagement Différé

DPU : Droit de Préemption Urbain

DPUR : Droit de Préemption Urbain Renforcé

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

DUP réserve foncière : Déclaration d'Utilité Publique "réserve foncière"

DUP travaux : Déclaration d'Utilité Publique "travaux"

ELAN (loi) : Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi du 23 novembre 2018)

ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

EPA : Établissement Public d'Aménagement

EPCI : Établissement Publics de Coopération Intercommunale

EPF : Établissement Public Foncier

EPFA : Établissement Public Foncier et d'Aménagement

EPFE : Établissement Public Foncier d'État

EPFL : Établissement Public Foncier Local

EPIC : Établissement Public à caractère Industriels et Commerciaux

ERC : Éviter - Réduire - Compenser

ETPT : Équivalent Temps Plein Travaillé

FN SAFER : Fédération Nationale des SAFER (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural)

FNAP : Fonds National d'Aides à la Pierre

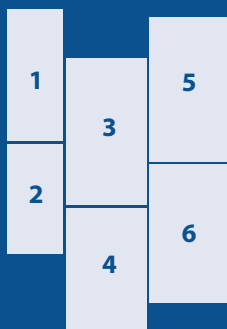
FPRNM : Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (ou Fonds "Barnier")

FRAT : Fonds Régional d'Aménagement des Territoires

GOU : Grande Opération d'Urbanisme
GPM : Grand Port Maritime de Marseille
GPU : Géoportail de l'Urbanisme
Ha : Hectare(s)
HICD : Habitat Indigne et Copropriétés Dégradées
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
ITER : Isolation Thermique par l'Extérieur
ITER : International Thermonuclear Experimental Reactor
JO : Jeux Olympiques
K € : Millier(s) d'euros
LLI : Logement Locatif Intermédiaire
LLS : Logement Locatif Social
LNPCA : Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (projet ferroviaire)
LS : Logement Social
M € : Million(s) d'euros
m² : Metre(s) carré(s)
MBA : Master of Business Administration
Mrd € : Milliard(s) d'euros
NOTRe (loi) : Loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi du 5 août 2015)
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
OFS : Organisme de Foncier Solidaire
OIN : Opération d'Intérêt National
OPAH-RU : Opération Programmée à l'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain
ORCOD : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées
ORCOD-IN : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National
ORT : Opération de Revitalisation du Territoire
OSE : Orientations Stratégiques de l'État
PA : Périmètre d'Anticipation (= site en anticipation)
PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble
PAEN : (ou PENAP ou ENAP) : Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains
PEMD (diagnostic) : Diagnostic « produits, équipements, matériaux et déchets »
PIC : Plan Initiative Copropriété (lancé en 2018)
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLF : Projet de la Loi de Finances
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
PPA : Projet Partenarial d'Aménagement
PPI : Programme Pluriannuel d'Interventions
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PSLA : Prêt Social de Location Accession
PSO : Projet Stratégique et Opérationnel
PUP : Projet Urbain Partenarial
QDM : Quartiers Durables Méditerranéens (démarche)
QPV : Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
RER : Réseau Express Régional
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre
RNU : Règlement National d'Urbanisme
ROLLS : Reconstitution de l'Offre de Logements Locatifs Sociaux
RTE : Réseau de Transport d'Électricité
SAFER : Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDP : Surface de plancher
SEM (ou SEML) : Société d'Économie Mixte Locale
SH : Site Habitat
SMAF : Société Méridionale d'Aménagement Foncier
SNBC : Stratégie Nationale Bas Carbone
SNCF : Société Nationale des Chemins de fer Français
SO : Site Opérationnel
SOFILO : Société Foncière Immobilière et de Location
SPL : Société Publique Locale
SPLAIN (ou SPLAN-IN) : Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SRDEII : Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation
SRU (loi) : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
TA : Tempête Alex
TCSP : Transport Collectif en Site Propre
TER : Transport express régional
TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
TFPNB : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties
TGV : Train Grande Vitesse

TSE : Taxe Spéciale d'Équipement
UNESCO : Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture
USH : Union Sociale pour l'Habitat
ZAD : Zone d'Aménagement Différé
ZAE : Zone d'Activités Économiques
ZAN : Zéro Artificialisation Nette



1. Cheval Blanc (84), Couleur Provence © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur
2. Mandelieu-la-Napoule (06), La Casinca © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur
3. Saint-Etienne du Grès (13), projet Fenêtre sur Alpilles © Primosud
4. Briançon (05), ancien Sanatorium © DJI
5. Pierrevet (04), Les Clos du Quair © Méditerranée Aménagement Promotion
6. Le Pradet (83), Villa Panisse © EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

Rédaction : EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

Avec la participation de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (Agam) pour la rédaction du "Contexte Régional"

Réalisation graphique : Agam



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

www.epfprovencealpescotedazur.fr

Tél. : 04 96 11 70 00

Fax : 04 96 11 73 10